



Velkommen til

Heinavegen 6
5515 Haugesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Heinavegen 6
5515 Haugesund

Innholdsrik enebolig med sjøutsikt og stor hage i attraktivt, barnevennlig område - Dobbel garasje

Velkommen til Heinavegen 6!

En innholdsrik enebolig med stor hage, flott sjøutsikt og prima beliggenhet!

Dette er en velholdt familiebolig over tre plan med en attraktiv og barnevennlig plassering i et rolig nabolag.

Hovedetasjen har en lys, åpen løsning mellom et moderne, stilrent kjøkken og en romslig stue. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse med plass til flere sittegrupper og utsikt mot sjøen. Eiendommen har en pent opparbeidet hage og generelt fine utendørsarealer. Gode parkeringsmuligheter for bil i eget gårdsrom.

Fra eiendommen er det kort veg til den populære kyststien, Kvalsvik badeplass og Gard Senter.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 250 000
Omkostninger*	kr	157 340
Totalpris inkl. omk.	kr	6 407 340
BRA/BRA-I		250/203 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 1 089 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1978
Energimerking		D

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!



Anders Grønbech Lindø
Eiendomsmegler

994 26 208
anders.lindo@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**6 250 000**
Omkostninger*	kr	**157 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**6 407 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 156 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 157 340

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 18 889 pr. år for 2024
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Fakturerte avgifter for 2024, supplert med renovasjon for 2025:

- Vann: kr 3 676,86

- Avløp: kr 4 375,53

- Feiing og tilsyn: kr 516,38

- Renovasjon (2025): kr 3 667,-

- Eiendomsskatt: kr 6 654,20

Totalt: kr 18 889,97

Årsprognose for 2025 er kr 21 851,43.

Registerbetegnelse
Gnr. 22, bnr. 364 i Haugesund kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 203 m2
BRA total: 203 m2

Kjeller
BRA-i: 88 m2.

1. etasje
BRA-i: 99 m2.

TBA: 93 m2.

2. etasje
BRA-i: 16 m2.

Garasje:

BRA-e: 47 m2
BRA total: 47 m2

1. etasje
BRA-e: 47 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Enebolig
Areal måling er utført ved bruk av laser på stedet. Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling. Det er den faktiske bruken av rommet på befaringstidspunkt som brukes i utarbeidelse av tilstandsrapport. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift men dette er ikke undersøkt av undertegnede. Areal TBA er skjønnsmessig vurdert. All areal TBA er lagt til 1 etasje.

Garasje
Arealer er oppmålt med laser på stedet.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
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
4

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen disponerer en dobbel garasje med elektrisk portåpner, oppført i 2003. I tillegg er det asfaltert innkjørsel og parkering på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 1 089 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på 1089 m². Eiendommen ligger høyt og fritt til med gode solforhold. Tomten er pent opparbeidet med plen og er skjermet av en tett hekk. Gårdsplassen er asfaltert.

Byggeår
1978

Innhold
Innholdsrik enebolig over tre plan. Eiendommen består av følgende rom:

1. etasje BRA-i 99 m²: Entré, gang, bad, to soverom og stue/kjøkken.
Loft BRA-i 16 m²: Loftstue.

Kjeller BRA-i 88 m²: Gang, stue, kjøkken, to soverom, bad/wc, vaskerom og to boder.

Garasje:
1. etasje BRA-e 47 m²: Garasje og bod.

Terrasse på 93 m².

Det foreligger ikke plantegninger for loftsetasje.

Megler har på vanlig vis forespurt kommunen om bygningstegninger. For denne eiendommen har ikke megler mottatt slike tegninger på loftet. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom/fasader/vinduer opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc.

Et soverom på hovedplan er tatt inn som del av stue.

Standard
Dette er en innholdsrik og velholdt enebolig som er jevnlig oppgradert gjennom årene. Boligen strekker seg over tre plan.

Det er nyere kjøkken fra 2024, en stor terrasse med sjøutsikt og i tillegg en praktisk planløsning for familien. Eiendommen har en pent opparbeidet hage og en dobbel garasje med bod.

1. etasje

Entré/Gang:
Fra et asfaltert gårdsrom fører en trapp opp til hovedinngangen. Entréen har flislagt gulv og en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir godt med oppbevaringsplass for yttertøy. Fra gangen er det tilgang til etasjens to soverom, badet og stuen.

Stue:
Stuen er i en åpen løsning med kjøkkenet, og har plass til både en romslig sofagruppe og et stort spisebord. En vedovn gir varme og atmosfære, supplert av en luft-til-luft-varmepumpe. Store

vindusflater gir godt med lys og utsikt mot sjøen. Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble modernisert i 2024 og har en stilren innredning med mørke, glatte fronter og benkeplate i laminat. Alle hvitevarer er integrerte, inkludert induksjonstopp med komfyrvakt, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator har avtrekk ut. Den åpne løsningen mot stuen skaper et sosialt og funksjonelt rom, med plass til en liten spiseplass ved vinduet.

Terrasse:
Den store terrassen på 93 m² er en flott utvidelse av stuen. Her er det rikelig med plass til flere sittegrupper, grill og beplantning. Fra terrassen er det utsikt mot sjøen, og den er delvis overbygget.

To soverom:
Etasjen har to soverom. Hovedsoverommet har en fondvegg med spilepanel og plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre soverommet har også god størrelse og utsikt mot sjøen.

Bad:
Badet i første etasje ble modernisert i 2003. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser på veggene, dusjkabinett, toalett og en bred servantinnredning med god skapplass.

Loft

Loftstue:
En malt tretrapp fører opp til loftet, som er innredet som en romslig loftstue. Dette er et fleksibelt rom som kan brukes som en ekstra stue, kontor eller lekerom.

Kjeller:

Kjelleren har egen inngang og inneholder stue og kjøkken i åpen løsning, to soverom og bad/vaskerom. Hele enheten ble modernisert i 2018. Rommene ble godkjent bruksendret i 2024.

Stue og kjøkken:
Det åpne allrommet har plass til en sofagruppe. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Soverom:
To soverom.

Bad/vaskerom:
Badet er fra 2018 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler og baderomsplater på veggene. Rommet er utstyrt med servantskap, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Vaskerom (hoveddel):
I tillegg har hoveddelen et eget vaskerom i kjelleren, også modernisert i 2018. Rommet har flislagt gulv, baderomsplater på veggene, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Tapet, trepanel, malte plater og betong.

Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

Lagring:
Boligen har to boder i kjelleren. I tillegg er det en dobbel garasje med en tilhørende bod. Garasjen er oppført i trekonstruksjon på ringmur av betong, med betonggulv og saltak tekket med betongstein. Den har leddporter i metall med elektrisk portåpner.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig - Nedløp og beslag | Motfall på del av takrenne. Sprekk i murpuss pipe over tak.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Fuktskjold rundt gjennomføring ventilasjon. Spor etter mus.

- Utvendig - Vinduer | Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Værslitt trevirke på eldste trevindu.

- Utvendig - Dører | Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Ikke tilstrekkelig tettet under ytterdører.

- Innvendig - Pipe og ildsted | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng | 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.

- Innvendig - Innvendige trapper | Det er liten frihøyde i trappeløp. Noe lav frihøyde på topp av loftstrapp. Noe lav frihøyde i bunn av kjellertrapp. Loftstrapp er noe bratt.

- 1 Etasje Bad - Overflater vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør står i våtsone dusjkabinett.

- 1 Etasje Bad - Overflater Gulv | 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.

- 1 Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ikke synlig membran under klemring.

- 1 Etasje Bad - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjeller Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling | Det er ikke tilstrekkelig med fugemasse i hjørneprofil baderomsplater.

- Kjeller Bad/vaskerom - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjeller Vaskerom - Overflater vegger og himling | Det er uegnede materialer i våtsoner. Utsparing i baderomsplater ved varmtvannstank (våtsone for servant). Overgang sokkellist-bunn baderomsplate, er ikke tilstrekkelig fuget/tettet. Ved eventuell lekkasje fra varmtvannstank, kan det renne vann til veggkonstruksjon.

- Kjeller Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt | Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Bruk av fugemasse i overgang sluk-forhøyningsring. Ikke benyttet skruer til innfestning av klemring i sluk.

- Kjeller Vaskerom - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjeller Kjøkken - Overflater og innredning | Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Ikke montert trykktank, så drypper av og til fra sikkerhetsventil varmtvannstank.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ikke ventilasjon i stue kjeller.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner | Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Grunnmur har sprekkdannelser enkelte plasser.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer | Sprekk i mur.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Høyde innvendig rekkverk er målt til cirka 80 cm, mens dagens krav er 90 cm. Åpninger i rekkverk er målt til cirka 12cm.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov,

forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Kvalsvik, et etablert og rolig boligområde med nærhet til sjøen. Her bor du i et nabolag preget av eneboliger og store hager, hvor utsikten mot havet er en del av hverdagen. Fra terrassen og flere rom i boligen ser du utover havet nord i byen.

Daglige gjøremål er enkle med flere barnehager i gangavstand, blant annet Kvala og Sagatun barnehage. Gard skole ligger innenfor en trygg gang- og sykkelvei for barna. For de aktive er det balløkker og lekeplasser i nabolaget, og det er kort vei til turmuligheter i skog og mark.

Nærmeste dagligvarehandel ligger en kort kjøretur unna. Gard Senter med apotek og butikker er også lett tilgjengelig. Bussforbindelsen fra Strindavegen, kun et par minutters gange fra boligen, gir enkel tilgang til Haugesund sentrum.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Enebolig bygget i 1978. Bygningen har bindingsverkskonstruksjon og går over etasjene kjeller, 1. etasje og loft. Kjelleren ble ombygget i 2018. Bygningen har betonggrunnmur. Byggegrunnen er ukjent. Drenering på langside ved hovedytterdør ble utført rundt 2002, og det er stedvis synlig knotteplast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående og liggende bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong/tilfarergulv. Taktekkingen er av betongtakstein. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og w-takstoler i tre. Takrenne og nedløp er i plast, og ny takhatt ble montert på pipe over tak i 2024. Bygningen har malte trevinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass fra byggeår, ukjent, 2004, 2008, 2020 og 2025. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører med varierende alder. Boligen har elementpipe og vedovn. Boligen har malt tretrapp. Boligen har en terrasse med terrassebord og rekkverk i treutførelse, med et oppgitt terrasse- og balkongareal (TBA) på 93 m². Forstøtningsmurer på tomten er av betongstein og betong. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via privat stikkledning. Garasje:
Dobbel garasje og bod, bygget i 2003. Gulv mot grunn er av betong. Ringmur i betong. Yttervegg i treutførelse, som er utvendig kledd med bordkledning. Saltak tekket med betongstein. Leddporter i metall, som er tilkoblet elektrisk portåpner. Malt ytterdør i treutførelse. Takrenner i plast. Malt trevindu.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Montert trykktank ved varmtvannstank.

2025:
- Skiftet vinduer.

2024:
- Montert ny takhatt på pipe over tak.
- Modernisert kjøkken i 1. etasje.

2023:
- Oppgradert elektrisk anlegg i 1. etasje (kjøkken, del av stue, bad, ganger og utelamper).
- Lagt nytt gulv i stue/kjøkken i 1. etasje.

2020:
- Skiftet vinduer.

2018:
- Ombygging av kjeller.
- Modernisert bad/vaskerom i kjeller.
- Modernisert kjøkken i kjeller.

2008:
- Skiftet vinduer.

2004:
- Skiftet vinduer.

2003:
- Modernisert bad i 1. etasje.

2002:
- Drenering på langside ved hovedytterdør.

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2017:
- Rettet opp rør som hadde litt motfall, utført av Rørlegger Geir Sirnes.

2010:
- Montert ekstra stiver på loftet og laget knevegg mot sør, utført av entreprenør.

2005:
- Bygget garasje og terrasser.

2001:
- Fjernet oljetank og drenerte på nordsiden av huset, utført av Kristoffer Aune AS.

2000:
- Gammel peis ble fjernet og ny peis montert. Mur pusset i 1. etasje, utført av Neumann bygg.

1999:
- Skiftet kledning.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg enebolig datert 30.01.1981.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for enebolig, datert 02.07.2024.

- Ferdigattest for nybygg garasje, datert 11.04.2003.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen datert 19.01.1981 og for garasjen datert 13.05.2002.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og varmepumpe. Det er vedovn. Elektriske varmekabler er installert på bad i 1. etasje og på bad/vaskerom i kjeller.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: Eiendommen er bundet til fastprisavtalen «Norgespris» frem til 31. desember 2026. Norgespris er en statlig finansieringsordning som gir husholdninger tilbud om strøm til en fast pris på 50 øre/kWh inkl. mva (40 øre/kWh ekskl. mva). I tillegg til denne prisen betaler forbrukeren nettleie, elavgift, Enova-avgift og eventuelt påslag fra sin kraftleverandør. Avtalen er knyttet til målepunktet og overføres automatisk til ny eier ved eierskifte. For boliger er det en månedlig forbruksgrense på 5 000 kWh; overskytende forbruk faktureres til markedspris.

Det antas et årlig forbruk på ca. 20 000 - 30 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Info energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd
Ingen informasjon tilgjengelig

Radon
Radonmålinger ble utført i perioden 2024-05-14 til 2024-05-23. Resultatet er ifølge selger 'godkjent'.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Regulering
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (1 022 m²) og felles avkjørsel (67 m²) i reguleringsplan RL791 Vestebekkområdet, vedtatt 02.11.1972. I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 2 skal tomtene bebygges med frittstående bolighus i 1 etasje, uten innredning på loft, og med utnyttelsesgrad inntil U = 0,20. Takvinkelen bør være 25°. Planen er av eldre dato, og nyere kommuneplan vil ha forrang ved eventuell motstrid.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2014-2030 (plan-ID 1106plan-kp3), vedtatt 09.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende) for et areal på 1 090 m².

Det pågår planarbeid for ny kommuneplan, Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (plan-ID 202203). Planen er på stadiet planforslag og vil erstatte gjeldende kommuneplan når den vedtas.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. 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.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig 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. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 049 860 for 2023.
Sekundærverdi: Kr 4 199 440 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.



En innholdsrik enebolig med en pent opparbeidet og skjermet hage. Til eiendommen hører en frittstående dobbelgarasje.



Romslig entré med en stor skyvedørsgarderobe for effektiv oppbevaring av yttertøy og sko.



Stuen er romslig og har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Den åpne løsningen gir fleksible møbleringsmuligheter for både sofagruppe og andre sittegrupper.

Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse med god plass og utsikt mot sjøen.



En moderne peisovn gir både god varme og en hyggelig atmosfære i stuen.



Spisestuen ligger sentralt plassert mellom stuen og gangen.









En del av terrassen er overbygd, noe som gir ly for vær og vind.

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
Trygve Johannes Krokedal

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

1106/22/364:

07.08.1978 - Dokumentnr: 3117 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning for evnt. utskilte tomter fra d.e.
Dersom hovedbruket gnr. 22, bnr. 149 skiller ut flere byggetomter, skal disse ha rett til å legge kloakk- og vannledning over Heinaveien 6. Dette gir de nye tomtene rett til å føre kloakk- og vannledninger over eiendommen frem til offentlig kloakk- og vannledning i Heinaveien.

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

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 1,5%
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 360,-
Markedspakke, kr 15 900,-
Oppgjørshonorar, kr 7 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-
Visningshonorar per visning, kr 1 500,-
Tinglysingsgebyr, pant med uradighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 6 100,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 245,-
I tillegg kommer direkte utlegg.

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Øyvind Steinnes den 09.03.2026.

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
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.

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 bygningssakkyndig 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 eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, 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. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften 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 hjemmelsoverføring 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
Anders Grønbech Lindø
Eiendomsmegler
Telefon: 994 26 208
E-post: anders.lindo@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Tysvær
Rådhusvegen 45
5570 AKSDAL
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot stuen, noe som skaper en sosial og inkluderende atmosfære.



Kjøkkenet er utstyrt med moderne hvitevarer, inkludert stekeovn og mikrobølgeovn i ergonomisk arbeidshøyde.



Den funksjonelle overgangen mellom stue og kjøkken gjør rommene anvendelige i hverdagen.



Kjøkkenet har en stilren innredning med mørke, slette fronter og rikelig med skap- og benkeplass.







Hovedsoverommet har en stor garderobeløsning med speilfronter som gir en god romfølelse.





Soverommet har en fin størrelse som gjør det velegnet som barnerom, gjesterom eller kontor.





Et romslig og funksjonelt bad med en gjennomtenkt planløsning.



Rommet er flislagt på gulv og vegger, og vinduene gir godt med naturlig lys.





Innredet loftsrom med mange bruksmuligheter, som for eksempel en ekstra TV-stue eller lekerom.



Loftet gir ekstra, fleksibelt areal for hobbyaktiviteter eller en rolig lesekrok.





Asfaltert gårdsplass med gode parkeringsmuligheter i tillegg til dobbelgarasjen.



Eiendommen ligger fint til i en rolig gate, med en stor og privat tomt.





Den store terrassen strekker seg langs store deler av fasaden og har flere soner for utemøbler.



Fra terrassen har man en åpen og fin utsikt over nabolaget og ned mot havet.



Fra plattingen er det direkte tilgang til hagen og gressplenen.





Hagen er pent opparbeidet med plen, busker og trær, og gir gode lekemuligheter for barn.



En steinbelagt uteplass på siden av huset gir enda en mulighet for utendørs hygge.





Velkommen til visning!

Plantegning

Heinavegen 6
Kjeller



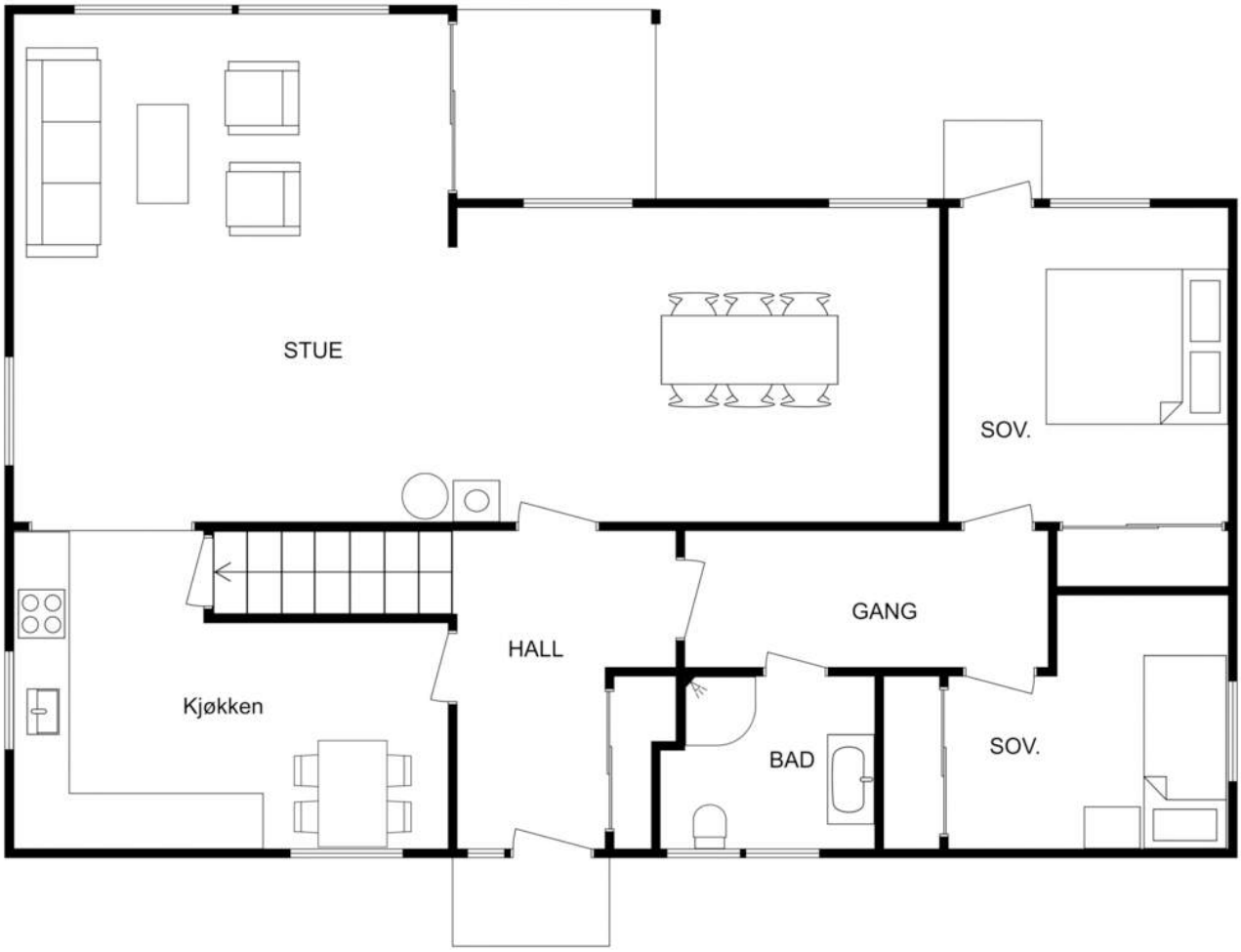
MS

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.

Heinavegen 6
1. Etg



MS

Mari Staveland AS

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

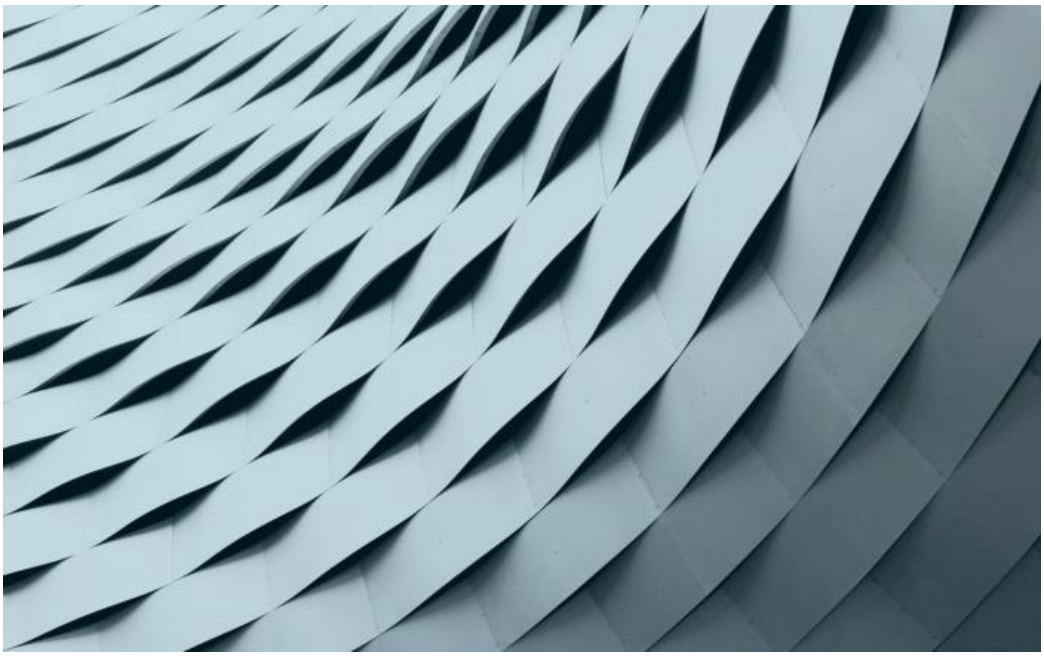
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Notater

Tilstandsrapport

Enebolig
Heinavegen 6, 5515 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 22, bnr. 364

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21440-1613 **Eiendomsverdi ref nr:** VA7506

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS

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.

Bjørsvik Takst&Eiendom AS

Rapportansvarlig



Øyvind Steinnes
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@bjorsviktakst.no
919 28 312

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Bjørsvik Takst & Eiendom AS
Rådhusvegen 45
5570 AKSDAL

Heinavegen 6, 5515 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 364
1106 HAUGESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Bjørsvik Takst & Eiendom AS
Rådhusvegen 45
5570 AKSDAL

Heinavegen 6, 5515 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 364
1106 HAUGESUND

Beskrivelse av eiendommen

Det kan være beskrevet avvik i rapport som ikke trenger umiddelbar tiltak, og er mer ment som informasjon i denne omgang.

Undertegnede anbefaler å lese hele rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenne og nedløp i plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og w-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse med terrassebord og rekkverk i treutførelse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn er av betong/tilfarergulv.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad - 1 etasje

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom - kjeller

Veggene har baderomsplater.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Fuktmåling er utført, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom - kjeller

Veggene har baderomsplater.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servantskap, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken - kjeller:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken - 1 etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvak.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendig stoppekran er lokalisert i vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstank på 198 liter.
Innvendig sikringsskap med automatsikring, skrusikring og AMS måler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein og betong.
Lett kuppert terreng.
Asfaltert innkjørsel/parkering.
Opparbeidet plen og beplantning.
Bolig er tilknyttet offentlig vann og avløp, via privat stikkledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Foreligger ikke plantegning for loft.
Terrasser er ikke tegnet inn.
Sov 3 på tegning 1 etasje, er ikke bygget (er nå en del av stue 1 etasje)
Fjernet 1 vindu i stue/kjøkken 1 etasje.

Garasje

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

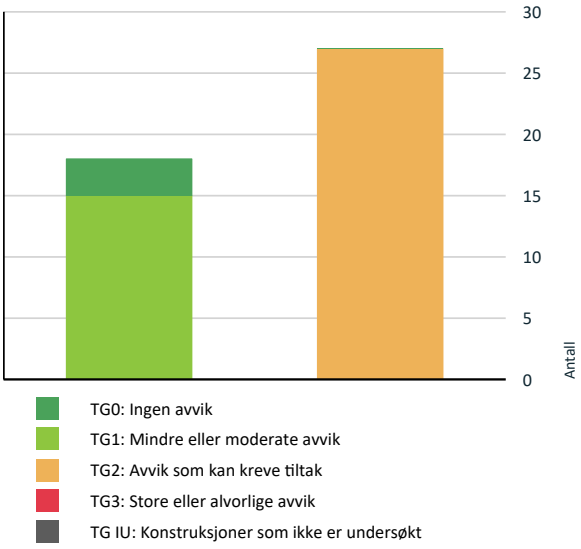
Tegnet inn vindu over garasjeport (ikke bygget med disse vindu)

Bjørsvik Takst & Eiendom AS
Rådhusvegen 45
5570 AKSDAL

Heinavegen 6, 5515 HAUGESUND
Gnr 22 - Bnr 364
1106 HAUGESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Isolasjonsevne golv-vegg-tak-vindu og dør, samt luftlekkasje er ikke kontrollert. Grad av utnytting for tomt/eiendom er ikke undersøkt av undertegnede.Hvor det er våtrom med gulvflis, er det utført stikkontroll vedrørende eventuell bom under flis (ikke hele gulv er kontrollert)
Utvendig stoppekran er ikke lokalisert/besiktiget/funksjonstestet.
Fuktmålinger som er utført er stikkprøver som ikke kan garantere for resten av våtrom/rom under terreng.
Befaring begrenses til at det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep, og inspeksjon kun er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjon.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Tilstandsvurdert etter Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er gitt etter NS 3600. Dagslys/takhøyde er ikke kontrollert/undersøkt. Kaldt loft/loft uten gulv, er ikke besiktiget grunnet HMS

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	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 > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Jfr tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

2002	Modernisering	Drenering på langside ved hovedytterdør (cirka alder)
2003	Modernisering	Modernisert bad 1 etasje (cirka alder)
2018	Ombygging	Ombygging kjeller.
2018	Modernisering	Vaskerom kjeller
2018	Modernisering	Bad/vaskerom kjeller.
2018	Modernisering	Kjøkken kjeler.
2023	Modernisering	Oppgradert på elektrisk anlegg 1 etasje (kjøkken, del av stue, bad, ganger og utelamper 1 etasje). Utført av faglært.
2023	Modernisering	Gulv i stue/kjøkken 1 etasje.
2024	Modernisering	Montert ny takhatt på pipe over tak. Utført av faglært.
2024	Modernisering	Kjøkken 1 etasje
2026	Modernisering	Monterttrykktank ved varmtvannstank. Arbeid er utført av faglært.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
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.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
- 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.

Mose på taktekking bør fjernes, da mose kan bidra til kortere levetid for taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenne og nedløp i plast.
Pipe over tak er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Motfall på del av takrenne.
Sprekk i murpuss pipe over tak.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør monteres utvendig beslag på pipe over tak.
Del av takrenne med motfall, må justeres slik at blir rett fall (motfall fører til vann liggende igjen i takrenne/lekkasje)

TG 1 Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og w-takstoler i tre.
Mye innbo/løsøre lagret på kott.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskjold rundt gjennomføring ventilasjon.
Spor etter mus.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Selger opplyser at fuktskjold rundt gjennomføringer, stammer fra tidligere storm, hvor takhatt blåste av/bort (ny takhatt ble montert).
Selger opplyser at det er utført tiltak for å sikre mot tilkomst mus, og at det ikke har vært oppdaget aktivitet i etterkant av utført tiltak.
Mus kan føre til skader på konstruksjon.

TG 2 Vinduer

Kommentar

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.
Vindu fra byggeår, ukjent, 2004, 2008, 2020 og 2025.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Værslitt trevirke på eldste trevindu.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Værslitt trevirke må overflatebehandles (manglende overflatebehandling vil medføre kortere levetid).

TG 2 Dører

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Ikke tilstrekkelig tettet under ytterdører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må etableres utvendig tetting mellom grunnmur og dørkarm hvor dette mangler, dette for å sikre mot vær og vind.
Manglende tetting kan føre til fuktinntregning, samt luftlekkasje.
Fuktinntregning kan føre til fuktskader, og luftlekkasje fører til innsig av kald luft.
Det må tettes tilstrekkelig/permanent under hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Terrasse med terrassebord og rekkverk i treutførelse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn er av betong/tilfarergulv.
Loftstue er kontrollert (målt 12 mm høydeforskjell)
Kjøkken 1 etasje, er kontrollert (målt 11 mm høydeforskjell)
Stue 1 etasje, er kontrollert (målt 9 mm høydeforskjell)
Kjøkken kjeller, er kontrollert (målt 18 mm høydeforskjell)
Stue kjeller, er kontrollert (målt 7 mm høydeforskjell)
Kontroll høydeforskjell er utført som stikkprøver i opplyste rom, og avvik ut over påvist avvik kan ikke utelukkes.
Bygning er møblert ved kontrolltidspunkt, slik at det kan forekomme variasjoner mellom møblert og ikke møblert bygning.

TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innbo/løsøre må ikke plasseres inntil sotluke.
Sotluke er ikke besiktiget, og må besiktiges.
Selger opplyser at feier har godkjent pipe/vedovn.
Selger opplyser at feier nylig har inspisert pipe, uten og avdekke avvik.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Gulvet har laminat.
Veggene har panel.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i Bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,2

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
• Andre tiltak:

Behov for vedlikehold, oppgradering og utbedringer.
Årsaken eller årsakene til avviket er ikke avdekket da det går ut over undersøkelsesnivået i denne rapporten og konsekvens av dette er at det må gjøres ytterliggere undersøkelser.
Konsekvens av påvist avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader.



TG 2 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Tilstandsrapport

Noe lav frihøyde på topp av loftstrapp.
Noe lav frihøyde i bunn av kjellertrapp.
Loftstrapp er noe bratt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lav frihøyde kan utgjøre en risiko for sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.
Varierende alder.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør står i våtsone dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dør må ikke utsettes for fukt, da overflater ikke er fuktbestandig (fuktpåkjenning kan føre til fuktskader).

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt til 8 mm, fra topp sluk til topp gulv ved dør, målt over ein avstand på 96 cm.

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.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert 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.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Selger opplyser og ha utført membranarbeid selv (ufaglært arbeid)

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ikke synlig membran under klemring.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hull tatt i vegg mellom entre og bad.
Fuktmåling er utført i vegg våtsone dusj.
Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikkje verdier i display.
Fuktmåler er justert for nordisk gran.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har baderomsplater.
Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig med fugemasse i hjørneprofil baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må monteres tilstrekkelig med godkjent fugemasse i overgang baderomsplater/hjørneprofil.
Manglende fugemasse i overgang baderomsplater og hjørneprofil, kan føre til fuktskader på baderomsplater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt til 23mm, fra topp sluk til topp gulv ved dør, målt over ein avstand på 258 cm.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Selger opplyser at membran/flisearbeid er utført av faglært.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har servantskap, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hull tatt i vegg mellom gang og bad/vaskerom.
Ved fuktmåling under 7,8 fuktprosent, viser ikkje verdier i display.
Fuktmåler er justert for nordisk gran.



KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har baderomsplater.
Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Utsparing i baderomsplater ved varmtvannstank (våtsone for servant).
Overgang sokkellist-bunn baderomsplate, er ikke tilstrekkelig fuget/tettet.
Ved eventuell lekkasje fra varmtvannstank, kan det renne vann til veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utsparing i baderomsplate må sikres/ikke utsettes for vann/fuktpåkjenning.
Vann/fuktpåkjenning i vegg kan medføre fuktskade i vegg/konstruksjon.
Det må tettes tilstrekkelig i overgang sokkellist og bunn av baderomsplater i våtsone.
Manglende/dårlig tetting/fugemasse i overgang sokkellist/baderomsplate, kan føre til fuktskader i bunn av baderomsplater.
Det må sikres slik at eventuell lekkasjevann fra varmtvannstank renner til sluk og ikke til konstrukstuksjon (fører til fuktskade)

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt.
Rommet har ingen varmekilde.
Det er målt til 11 mm, fra topp sluk til topp gulv ved dør, målt over ein avstand på 135 cm.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Selger opplyser at membran/flisearbeid er utført av faglært.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Bruk av fugemasse i overgang sluk-forhøyningsring.
Ikke benyttet skruer til innfestning av klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Klemring i sluk må festes etter monteringsveiledning (feil montering kan medføre lekkasje).
Overgang sluk-forhøyningsring må undersøkes nærmere for å sikre at overgang er tett/montert som tiltenkt (feil kan medføre lekkasje)



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med servant og opplegg for vaskemaskin.
Mangler kantforsegling benkeplate.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Fuktmåling er utført, uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er utført synlig veggkonstrukjson ved varmtvannstank.
Fuktmåler er justert for nordisk gran.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt ved befaring.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro ved befaring.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt må monteres.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Noe lyd.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber.
Ikke tilkoblet rørskap.
Innvendig stoppekran er lokalisert i vaskerom.
Montert vannmåler.

Vurdering av avvik:

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

Ikke montert trykktank, så drypper av og til fra sikkerhetsventil varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

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

Selger opplyser at skal få montert trykktank, for å sikre mot overstrykk/utblåsning via sikkerhetsventil varmtvannstank.
Økt alder på vannrør øker faren for skade/lekkasje på vannrør.
Brudd/skader på vannrør vil føre til vann/fuktskader.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

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 2 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ikke ventilasjon i stue kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Konsekvens av mangelfull ventilasjon på et eller flere rom i bygning, er at innemiljø kan påvirkes negativt med at det samles mye fuktighet, og at luft blir tung. Mye fuktighet i luften gir lett vekst grunnlag for sopp, noe som kan medføre helseplager over tid.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Det bør utføres service på varmepumpe for å sikre levetid for varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstank på 198 liter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Innvendig sikringsskap med automatsikring, skrusikring og AMS måler.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1978 Det foreligger ikke dokumentasjon/informasjon på at det er utført total rehabilitering av det elektriske anlegg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Etter opplysninger fra selger.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utført arbeid.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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 Grunnet alder og manglende samsvarserklæringer må det utføres en utvidet el-kontroll på hele det elektriske anlegg. Eventuelle avvik må utbedres.

Generell kommentar

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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Tilstandsrapport

Stedvis synlig knotteplast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/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.

Det må undersøkes nærmere for å avklare funksjon og behov for drenering.
Det kan ikke utelukkes at det må utføres tiltak ved drenering.
Ved manglelfull drenering vil det være risiko for fuktinntregning via grunn/grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar
Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmur har sprekkdannelser enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekk må undersøkes nærmere for å undersøke omfang, dybde og eventuell svekkelse i bæreevne.
Det kan ikke utelukkes at det må utføres tiltak med sprekk i forhold til overnevnte forhold.

TG 2 Forstøtningsmurer

Kommentar
Forstøtningsmurer er av betongstein og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk i mur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekk må undersøkes nærmere for å undersøke omfang, dybde og eventuell svekkelse i bæreevne.
Det kan ikke utelukkes at det må utføres tiltak med sprekk i forhold til overnevnte forhold.

TG 2 Terrengforhold

Kommentar
Lett kuppert terreng.
Asfaltert innkjørsel/parkering.
Opparbeidet plen og beplantning.
Frost/snø på tomt ved befaringstidspunkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Eiendom må besiktiges nærmere når frost/snøfritt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar
Bolig er tilknyttet offentlig vann og avløp, via privat stikkledning.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar
Helse, miljø og sikkerhet
(Terrasse, utvendig trapp, innvendig trapp, radon, elektrisk anlegg og brannteknisk forhold)
Forhold ut over overnevnte bygningsdeler, er ikke omtalt/beskrevet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Høyde innvendig rekkverk er målt til cirka 80 cm, mens dagens krav er 90 cm.
Åpninger i rekkverk er målt til cirka 12cm.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Lavere høyde på rekkverk vil medføre økt mulighet for å falle over rekkverk (fører til personskade)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

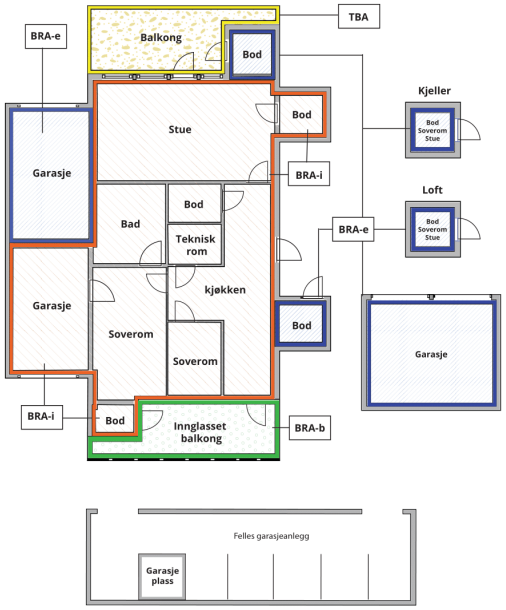
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	16			16	
1 Etasje	99			99	93
Kjeller	88			88	
SUM	**203**				**93**
SUM BRA	**203**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue		
1 Etasje	Stue/kjøkken, entré, gang, bad, soverom, soverom 2		
Kjeller	Bad/vaskerom, vaskerom, bod, bod 2, stue, kjøkken, soverom, gang		

Kommentar

Areal måling er utført ved bruk av laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.
Det er den faktiske bruken av rommet på
befaringstidspunkt som brukes i utarbeidelse av tilstandsrapport.
Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift
men dette er ikke undersøkt av undertegnede.
Areal TBA er skjønnsmessig vurdert.
All areal TBA er lagt til 1 etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Foreligger ikke plantegning for loft.
Terrasser er ikke tegnet inn.
Sov 3 på tegning 1 etasje, er ikke bygget (er nå en del av stue 1 etasje)
Fjernet 1 vindu i stue/kjøkken 1 etasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se under tilbygg/modernisering.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		47		47	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt med laser på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegnet inn vindu over garasjeport (ikke bygget med disse vindu)

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Øyvind Steinnes	Takstingeniør
	Trygve Johannes Krokedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	22	364		0	1089.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Heinavegen 6

Hjemmelshaver
Trygve Johannes Krokedal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i etablert boligfelt på Kvala, Haugesund kommune.

Adkomstvei

Ifølge kommunale tegninger/dokumenter, er eiendom tilkoblet privat vei (lite stykke av vei er privat)

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Bygg er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold
Bygg er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse
Dobbel garasje og bod.
Gulv mot grunn er av betong.
Ringmur i betong.
Yttervegg i treutførelse, som er utvendig kledd med bordkledning.
Saltak tekket med betongstein.
Leddproblemer i metall, som er tilkoblet elektrisk portåpner.
Malt ytterdør i treutførelse.
Takrenner i plast.
Malt trevindu.

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

Tilbygg / modernisering	
Modernisering	Oppgradert elektrisk anlegg ved garasje og utvendig lys. Arbeid utført av faglært.
Modernisering	Montert el-bil lader. Utført av faglært.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ved utarbeidelse av rapport foreligger det ikke utfyllt egenerklæring.	Finnes ikke		Nei
Tegning bolig (opprinnelig)	10.02.1973	Tegninger er kontrollert i etterkant, og det kan dermed være avvik mellom tegninger og bygget, som ikke er avdekket. Det er kun utført enkel undersøkelse vedrørende tegninger, og avvik kan forekomme.	Gjennomgått		Nei
Plantegning ombygging kjeller (ikke datert)		Tegninger er kontrollert i etterkant, og det kan dermed være avvik mellom tegninger og bygget, som ikke er avdekket. Det er kun utført enkel undersøkelse vedrørende tegninger, og avvik kan forekomme.	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest bolig	27.01.1981		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest bruksendring kjeller	02.07.2024		Gjennomgått	1	Nei
Fasade garasje	13.05.2002	Tegninger er kontrollert i etterkant, og det kan dermed være avvik mellom tegninger og bygget, som ikke er avdekket. Det er kun utført enkel undersøkelse vedrørende tegninger, og avvik kan forekomme.	Gjennomgått	3	Nei
Plantegning garasje	13.05.2002	Tegninger er kontrollert i etterkant, og det kan dermed være avvik mellom tegninger og bygget, som ikke er avdekket. Det er kun utført enkel undersøkelse vedrørende tegninger, og avvik kan forekomme.	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest garasje	11.04.2003		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 hammerelektrode 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 godkjennelse 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	Trygve Johannes Krokedal

Boligen

Heinavegen 6
5515 Haugesund

1106-22/364/0/0

- Boligen ble kjøpt 1999
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- 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?: 2003

Firmanavn: Munoz

Beskrivelse av arbeidet: Kjeller ca 2018:: Vaskerom og bad utført av Munoz flis. Elekro og rør utført av fagpersonell. 1 st. etg. bad ca 2003: Egeninnsats + fagpersonell på elekto og rør.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

   Beskrivelse av arbeidet: 1 etg. Legging av gulv/fliser vegger og tak

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**

Takhatt blåste av under en storm for ett par år siden. Det ble montert ny av Norovent AS

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Norovent as

   Beskrivelse av arbeidet: Laget ny takhatt og monterte på taket

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: M. Munoz

Beskrivelse av arbeidet: Ble motert ekstra stiver på loftet av byggfirma, ukjent hvem det var men mener navnet var Myge et eller annet. Litt usikker hvilket årstall dette ble gjort. Knevegg ble også laget mot sør

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Ble motert ekstra stiver på loftet av byggfirma, ukjent hvem det var men mener navnet var Myge et eller annet. Litt usikker hvilket årstall dette ble gjort

---

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**

Huset er blitt jevnlig oppgradert med skifte av vinduer og kledning.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Beskrivelse av arbeidet: Huset er blitt jevnlig oppgradert med skifte av vinduer og kledning. Dette gjelder fra 1999 da en første gang en overtok huset og andre gang i 2016 og frem til dags dato

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget garasje selv samt alle terrasser.

---

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?

• **Ja**

Sluk ved kjeller ble tett med løv og lignende i forbindelse med kraftig uvær. Litt vann kom inn i kjelleren. Forsikringen utbedret det som var skadet. Alle rør ble spylt og reingjort av firma via forsikringsselskapet. Rør ble itillegg videofilmet av rørlegger Geir Sirnes og det ble oppdaget et svakt motfalll på et kort stykke. Gulv ble tatt opp og rør ble rettet opp til korrekt fall.

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



• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Rørlegger Geir Sirnes
   Beskrivelse av arbeidet: Den korte rørlengen ble rett opp til å ha korrekt fall

---

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001
   Firmanavn: Kristoffer Aune AS
   Beskrivelse av arbeidet: Fjernet oljetank og drenerte på nordsida av huset. Litt usikkert på årstall

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Nordsida

---

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?

• **Ja**

har vært mus/smågnager på loftet. har montert mustebørster og ikke oppdaget noen mus/småknager etter det

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: montert musebørster rundt hele huset

---

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Beskrevet tidligere. avløp hadde feil fall på et kort stykke. Dette er utbedret av rørlegger Geir Sirnes.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Rørlegger Geir Sirnes

   Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp rør som hadde litt motfall

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Rærlegger Geir Sirnes

Beskrivelse av arbeidet: 1 etg. Bad: vann og avløp i ca 2003. Husker ikke hvem som utførte dette. 1etg.. Kjøkken: Rørlegger Geir Sirnes. ca 2024 Kjeller: Bad/vaskerom: Ca 2018. Rørleggerfirma via M.Munuz (husker ikke navnet på firmaet)

---

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, varmepumpe, 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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Neumann bygg

Beskrivelse av arbeidet: Gammel peis ble fjernet og ny peis ble montert. Mur ble pusset i 1 etg. Usikkert på årstallet. og hvem som utførte jobben, men var via der vi kjøpte ny peis og mener det var på Neumann Bygg as

---

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Aibel elektro

Beskrivelse av arbeidet: Huset er blitt jevnlig oppgradert. I 2025 ble alle utelys montert nye, samt bad 1 etg. Kjøkken ble det montert nytt elektrisk i forbindelse med oppussing Kjeller ble oppgradert i forbindelse med nye rom inndelinger El bil lader montert Pleid styring (kan styres via app) er montert i en del rom i 1 etg. samt alt lys ute. Alt utført av litt forskjellige fimaer i løpet av tida en har hatt huset

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?

• **Ja**

1 etg. Lett vegg fjernet i stue. (kan lett moteres inn hvis en ønsker ekstra soverom)

Terrasser er bygget

Støttemur mot veien er laget, det var støttemur fra før men denne ble utbedret

Støttemur ved plen mot garasjen laget, brostein er lagt mellom garasje og plen

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Kjelleren har fått litt ny rominndeling i forhold til den hadde tidligere hadde. Tegninger er oppdatert og godkjent av kommunen. Radon målinger er tatt. Kjelleren kan også leies ut om en vil.

Loftet var innredet da vi overtok eiendommen, når dette ble gjort er ukjent.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Hele kjelleren er godkjent iht. den nye rominndelinger.

Loft er ikke søkt.

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?

• **Ja**

Kjelleren er laget som at en kan ha det som en del av boligen, men den kan også ha den som en separat enhet og leie den ut. Kjelleren er bruksendret fra tilleggdel til hoveddel.
Iht. kommunen kan denne nå leies ut om en ønsker det.

Tiltaket er godkjent kommune.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

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?

• **Ja**

Radonmålinger ble utført 2024-05-14 til 2024-05-23. Resultatet: godkjent

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Beskrivelse av arbeidet: Huset er blitt jevnlig oppgradert innvendig og utvendig. Skifte av vinduer, kledning. Pusset opp rom innvendig

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.

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.

enova

Energiattest



Adresse **Heinavegen 6, 5515 HAUGESUND**	
Dato for energimerking **09.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267597**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171078806**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **364**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **203,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **203,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **200,14 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **175,31 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 832 kWh**



Heinavegen 6, 5515 HAUGESUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Heinavegen 6, 5515 HAUGESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 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: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

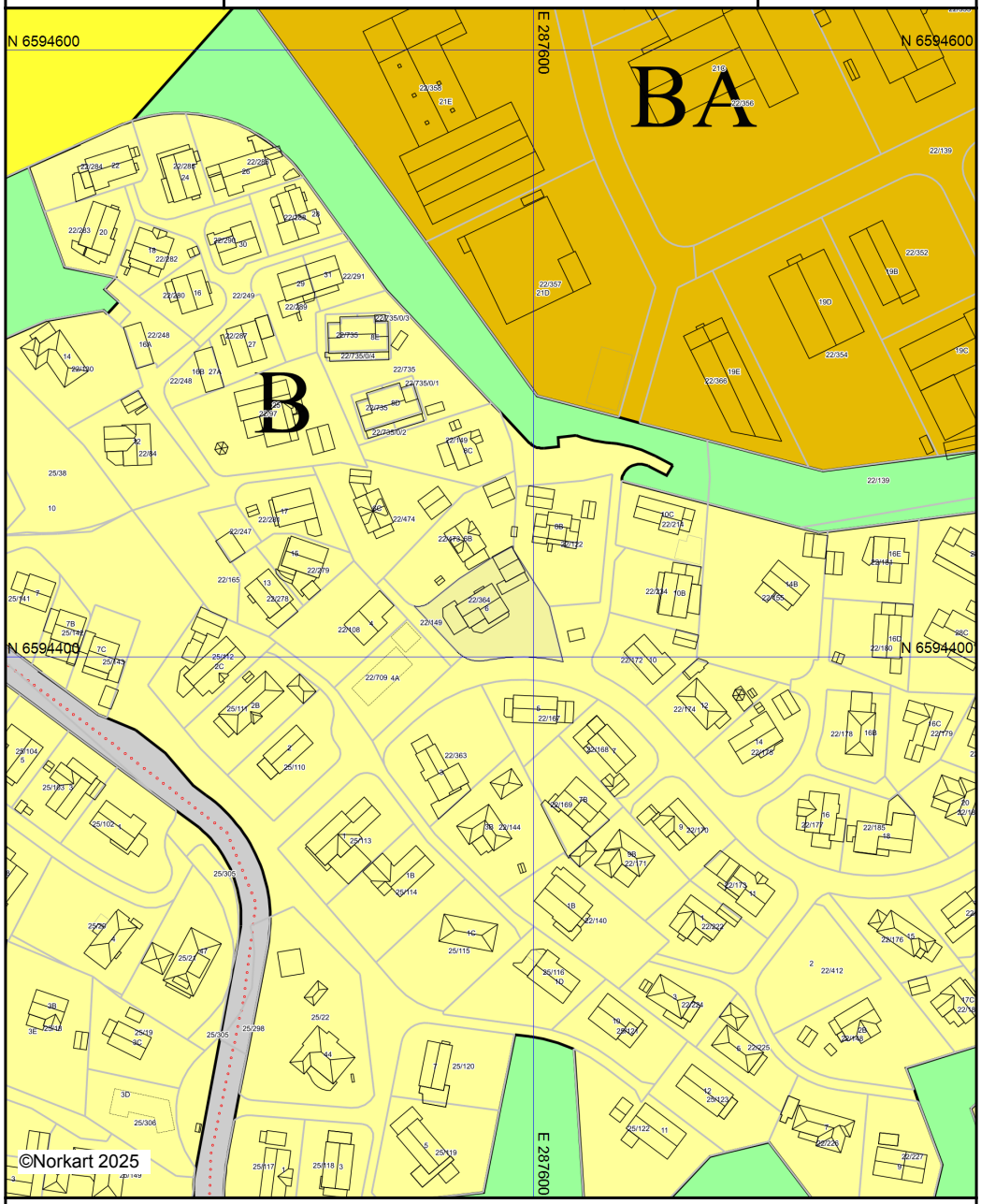
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 22/364
Adresse: Heinavegen 6
Utskriftsdato: 07.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

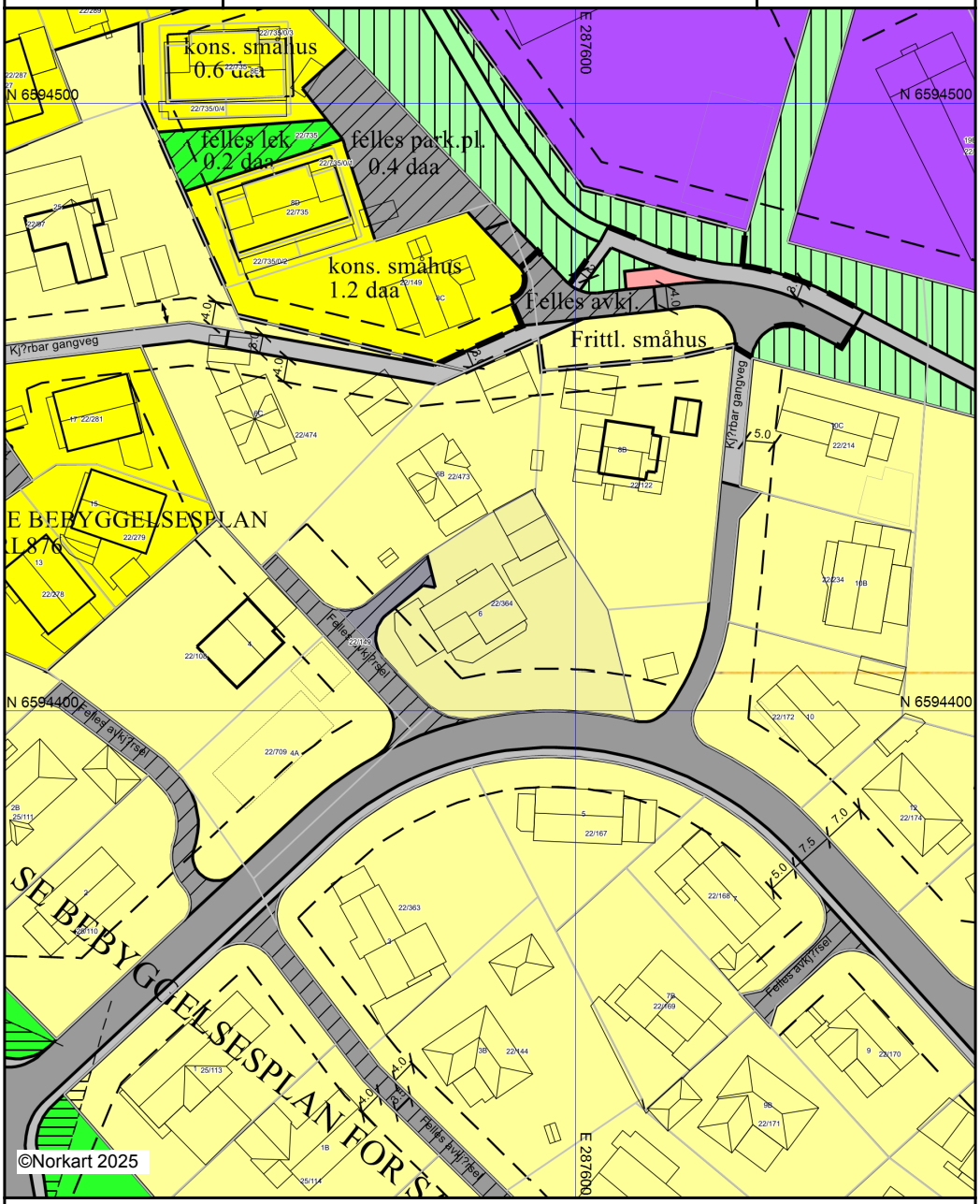
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 22/364
Adresse: Heinavegen 6
Utskriftsdato: 07.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Turveg
- Parkbelte i industristrøk
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

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

Utskriftsdato: 07.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	22	**Bruksnr.**	364	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Heinavegen 6, 5515 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 090 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

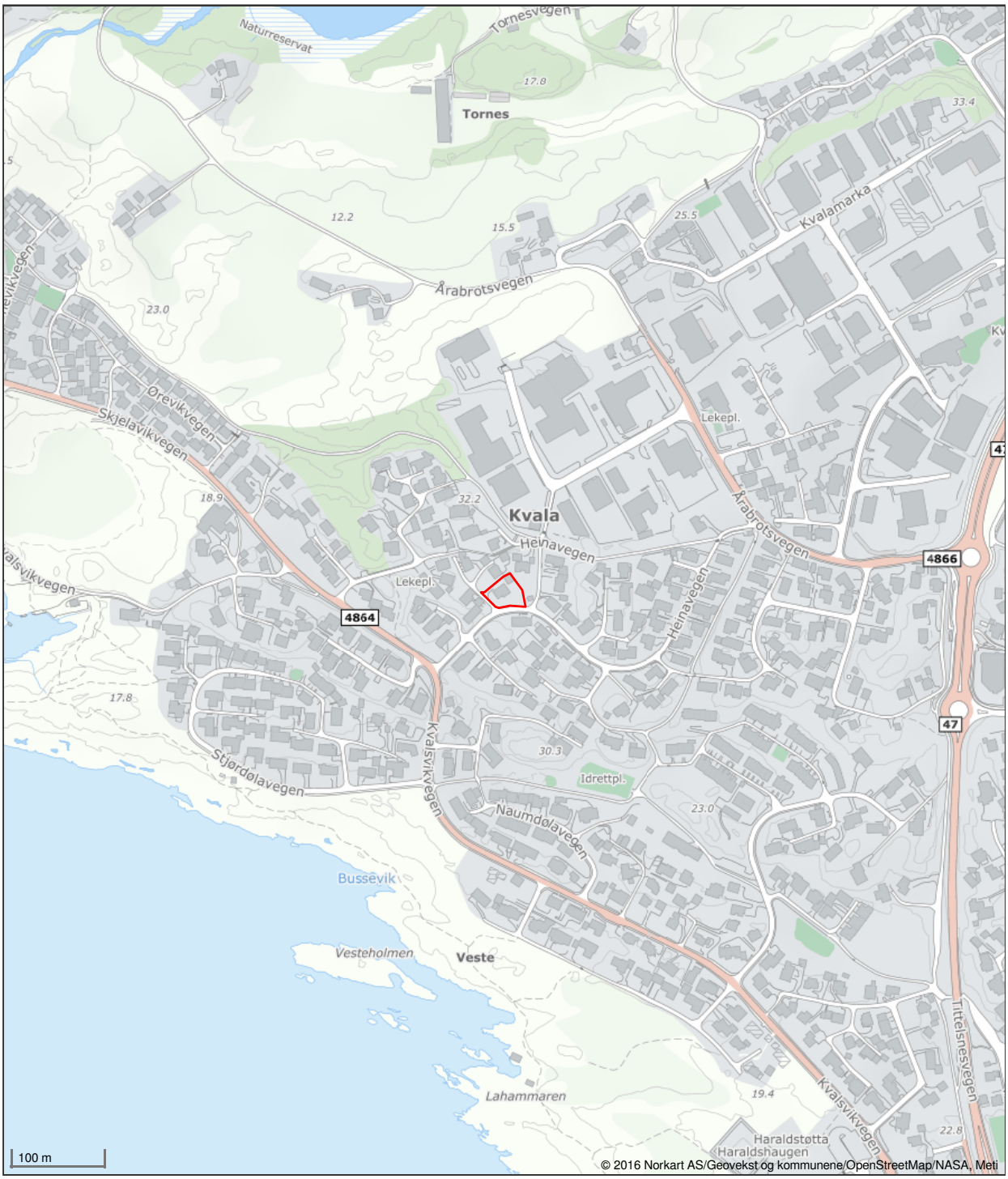
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL791	
Navn	Vestebekkområdet	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	02.11.1972	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1172/RL791.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 022 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal	67 m^2
	Formål	Felles avkjørsel

Utskriftsdato: 07.11.2025

Oversiktskart for eiendom 1106 - 22/364//



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.

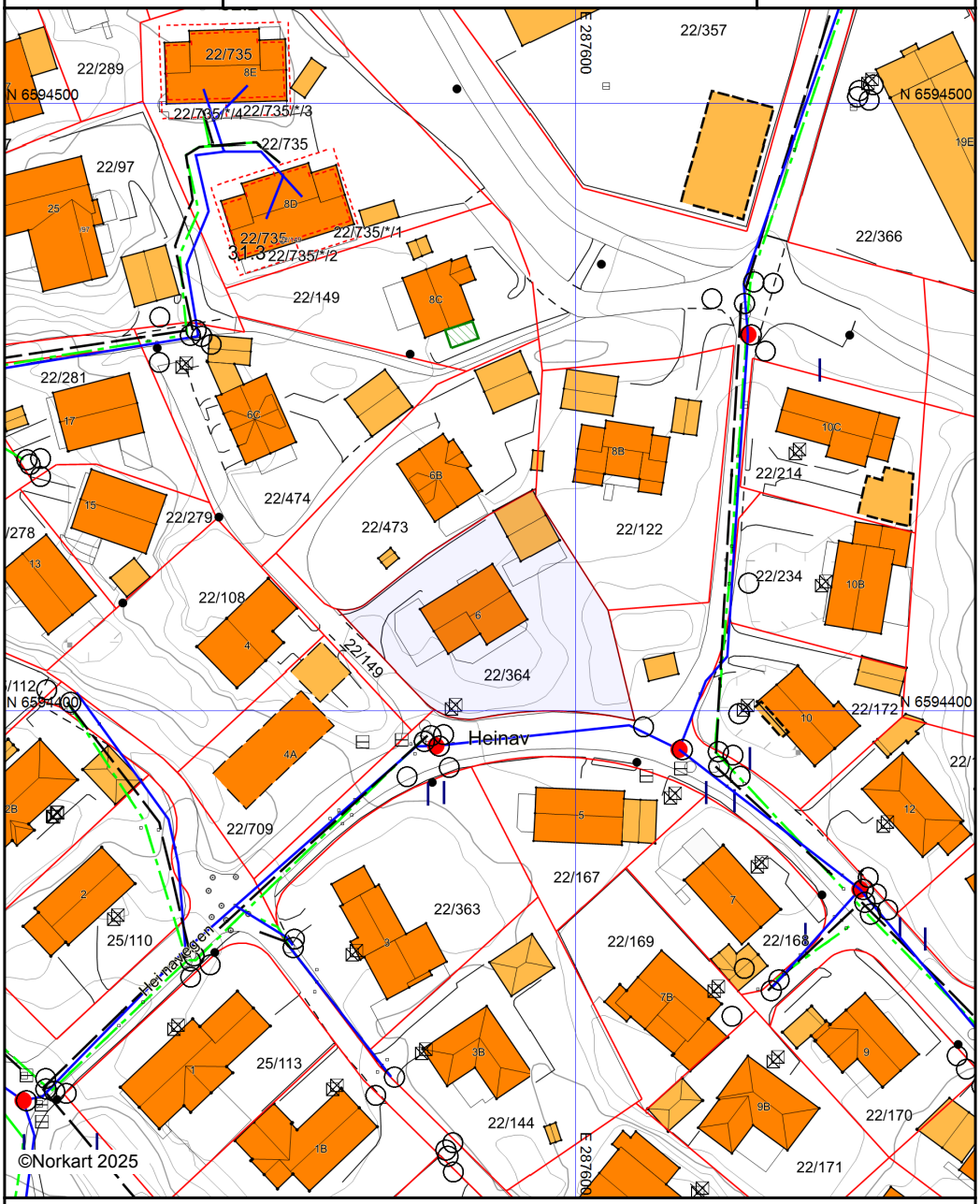
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 22/364
Adresse: Heinavegen 6
Dato: 07.11.2025
Målestokk: 1:1000

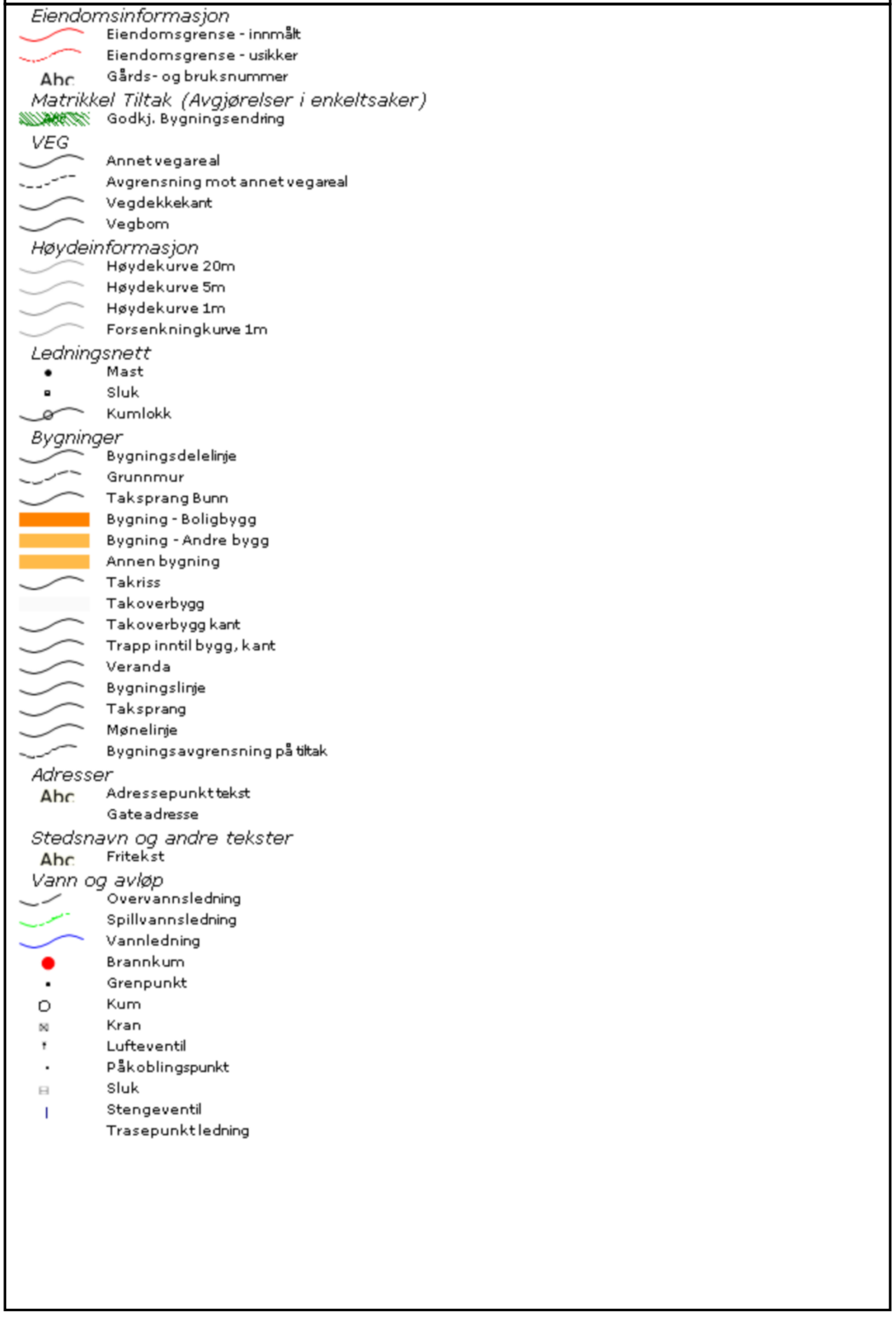
N

UTM-32



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

Tegnforklaring

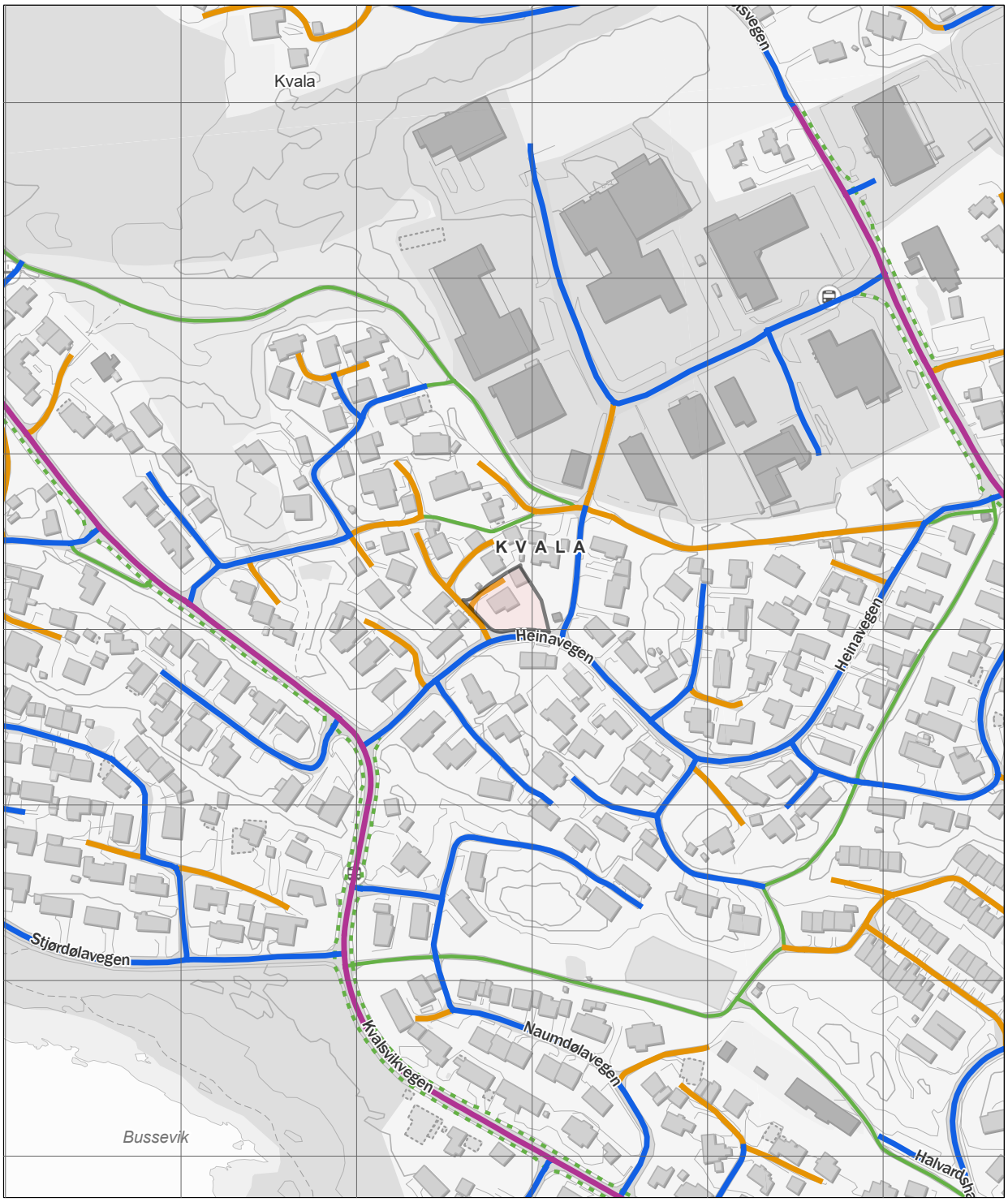


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/364/0/0
Adresse: Heinavegen 6, 5515 HAUGESUND

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07/11/2025



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 22, Bruksnr 364	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Heinavegen 6, gatenr 4825 5515 Haugesund	**Grunnkrets:**	901	Kvalsvik
		Valgkrets:	4	Haraldsvang
		Kirkesogn:	6050301	Skåre
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Heinavegen 6	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.07.1978	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 089,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heinavegen 6	Bolig		Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171078806			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01									
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.06.2002
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	17.06.2002
Energikilde:		BRA annet:	48,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	48,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.04.2003
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18700085			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				48,0	48,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

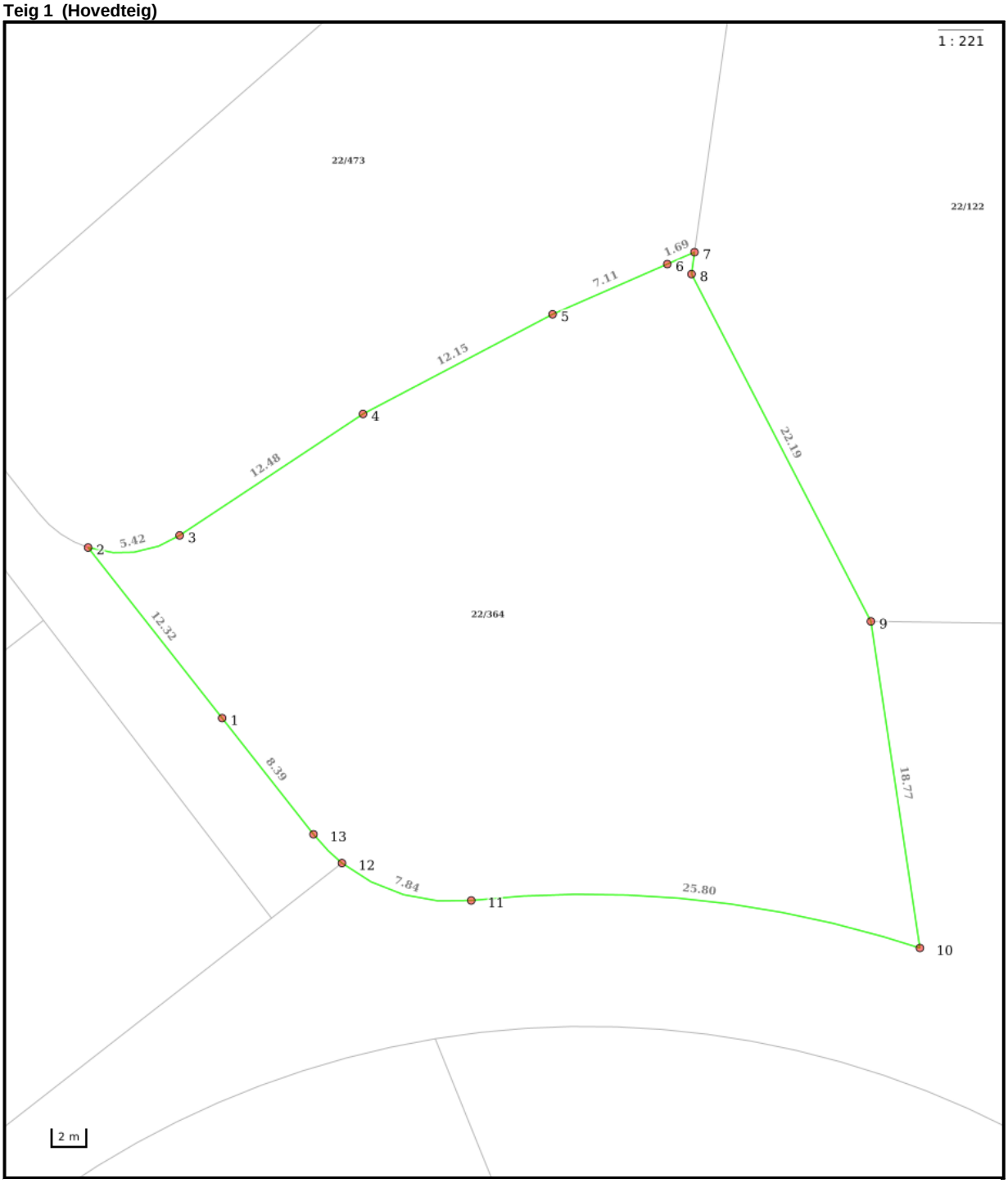


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)

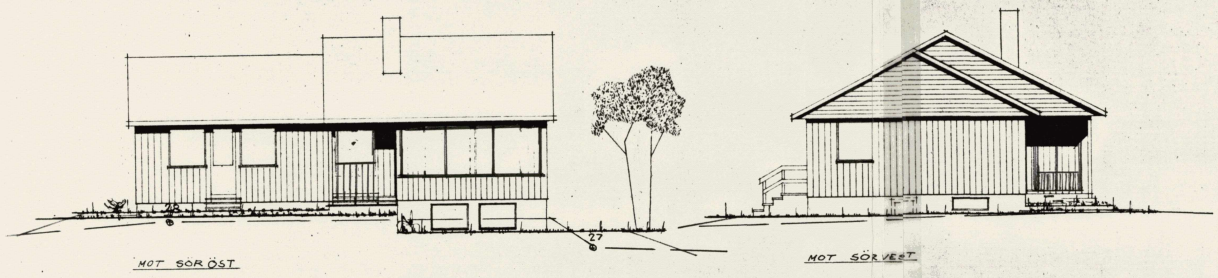


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

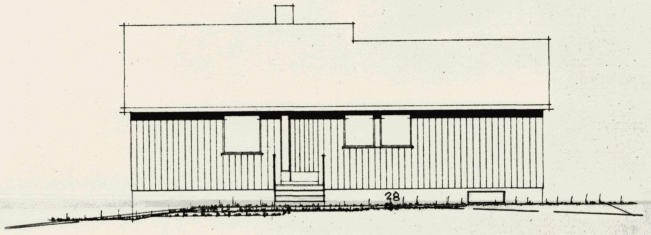
Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

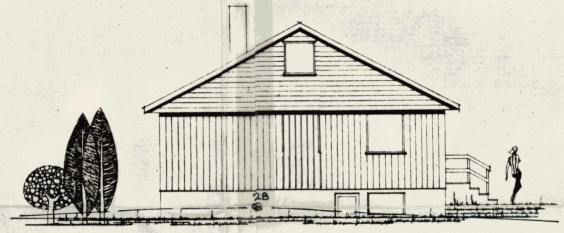


MOT SØR ØST

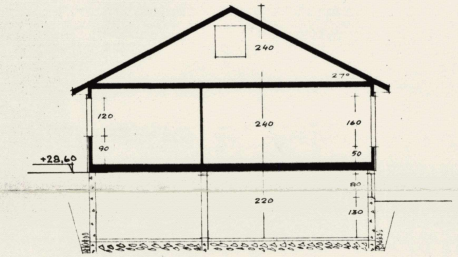
MOT SØR VEST



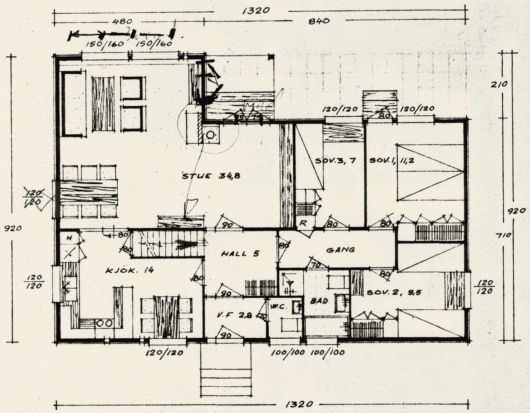
MOT NORD VEST



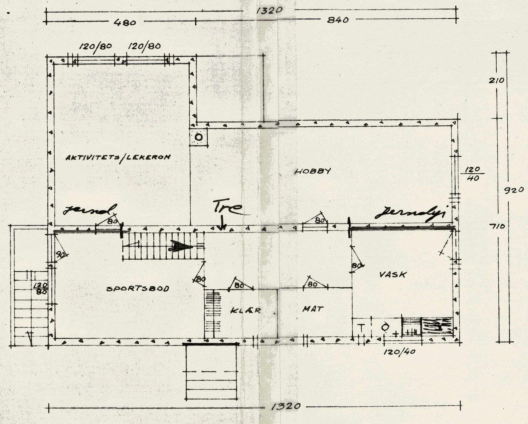
MOT NORD ØST



SNITT



1. ETASJE



KJELLER

Mottatt Kommunekontoret HAUGESUND Dato 19. 01. 81 Saksnr. 77/81
SDV/1497
HAUGESUND Byggesak
Dato 1352/77 - 18/6-77.
Sign. SJV
Kontrollert 10/01/77

G.NR. 22/149 PARSELL 1
STED: HEINAVEGEN 6. HAUGESUND
EIER: JAN KÅRE ULLAND

Målestokk 1:100
Tegn O.A. 10.2.75
Trac.
Kfr.
REV. M.O. 13.8.-77

Erstatning for REV. M.O. 19-01-81.

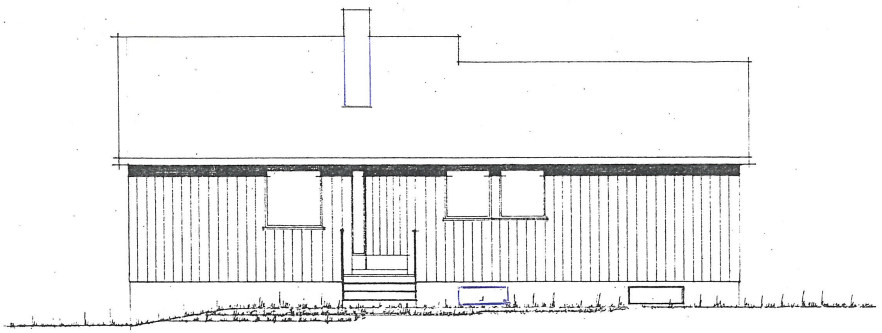
ABC HUS A/S
TELEFON 21037
5500 HAUGESUND

1246 x 4,96 = 88,90 m²
+ 4,56 x 1,98 = 9,02 "
+ 3,00 x 1,40 = 2,80 "
= LEIEAREAL 95,12 m²
BRUKSAREAL 103,80 m²

Erstattet av

Sund A.s - Haugesund

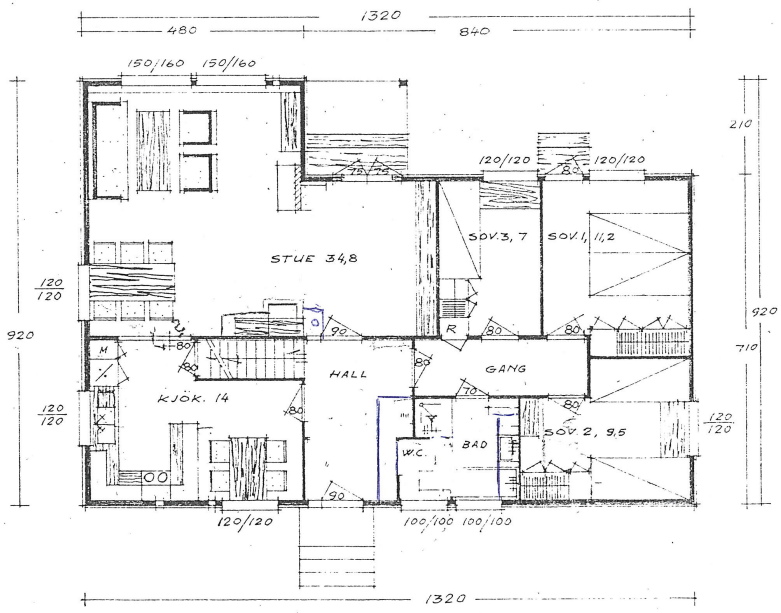
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



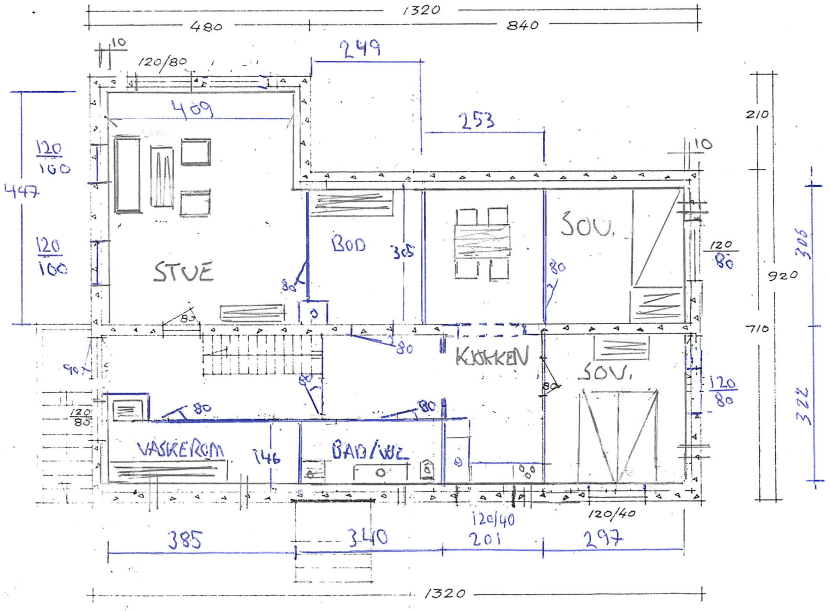
MOT NORDVEST



MOT NORDØST



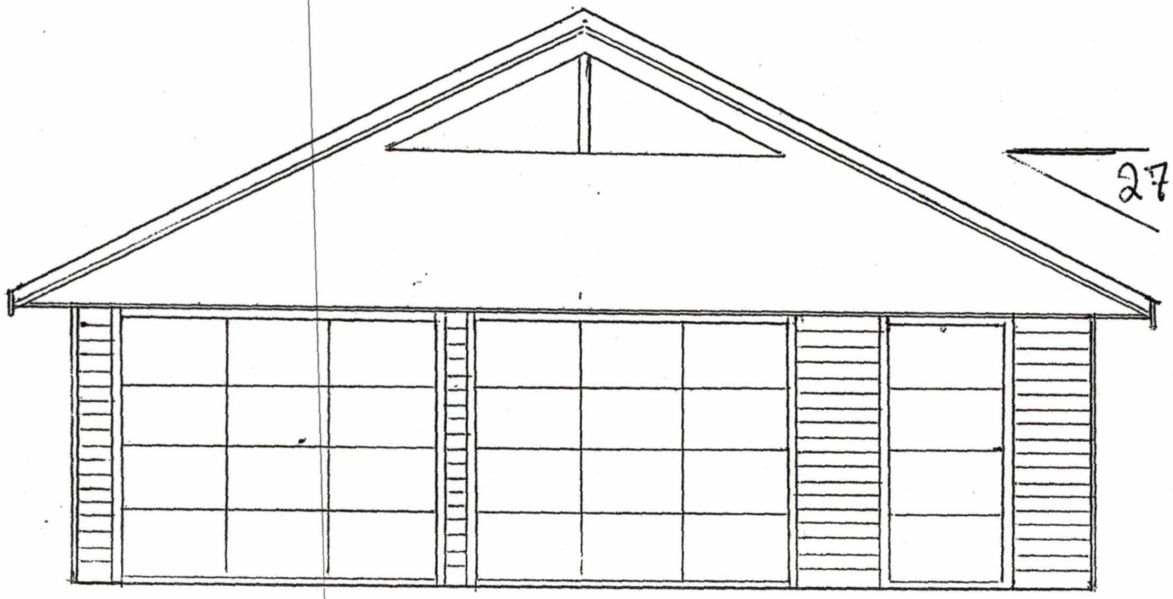
I. ETASJE



KJELLER

GARASJE
FASADE MOT VEST.

Trygve Krokedal
Lilleveien 6
5515 Haugesund

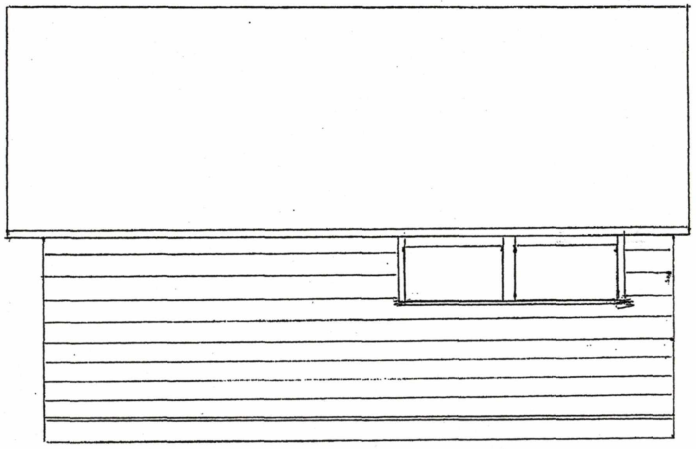


HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
13 MAI 2002
Arkivkode:
Ark.saksnr.:
Løpenr.:
Saksbeh.:
Avd.:

1 : 50

FASADE MOT. SØR

FASADE MOT NORD ER TILSVARENDE, MEN UTEN VINDU

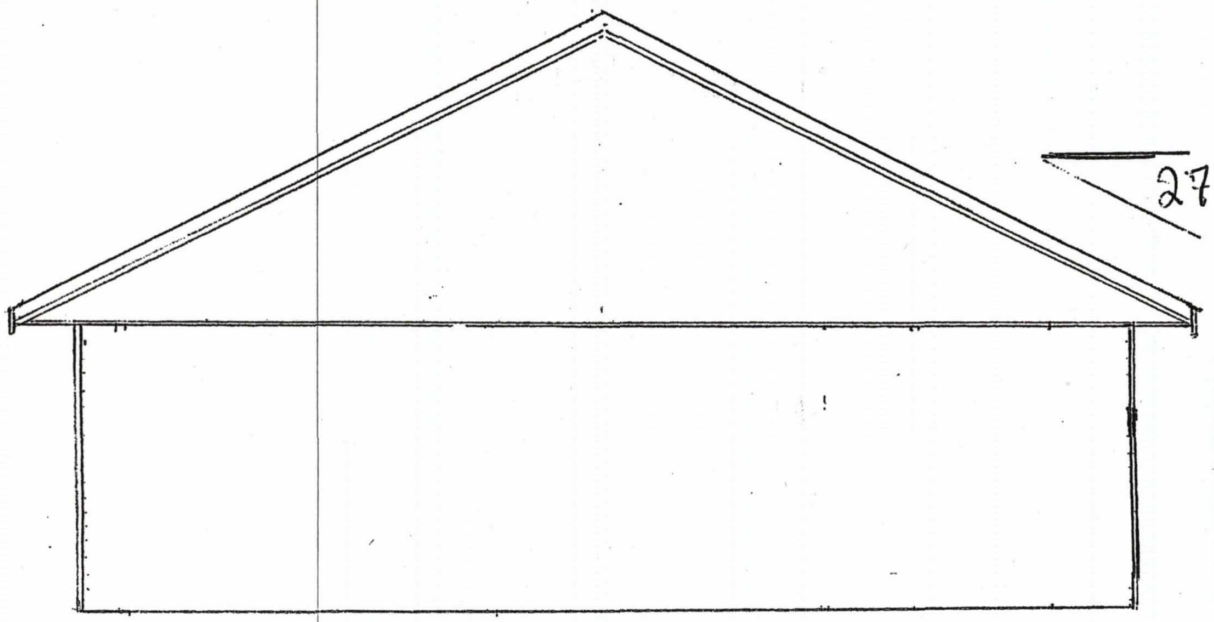


HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
13 MAI 2002
Arkivkode:
Ark.saksnr.: Løpenr.:
Saksbeh.: Avd.:

Trygve Kokedal
Heiaveien 6
5515 Haugesund

GARASJE
FASADE MOT ØST

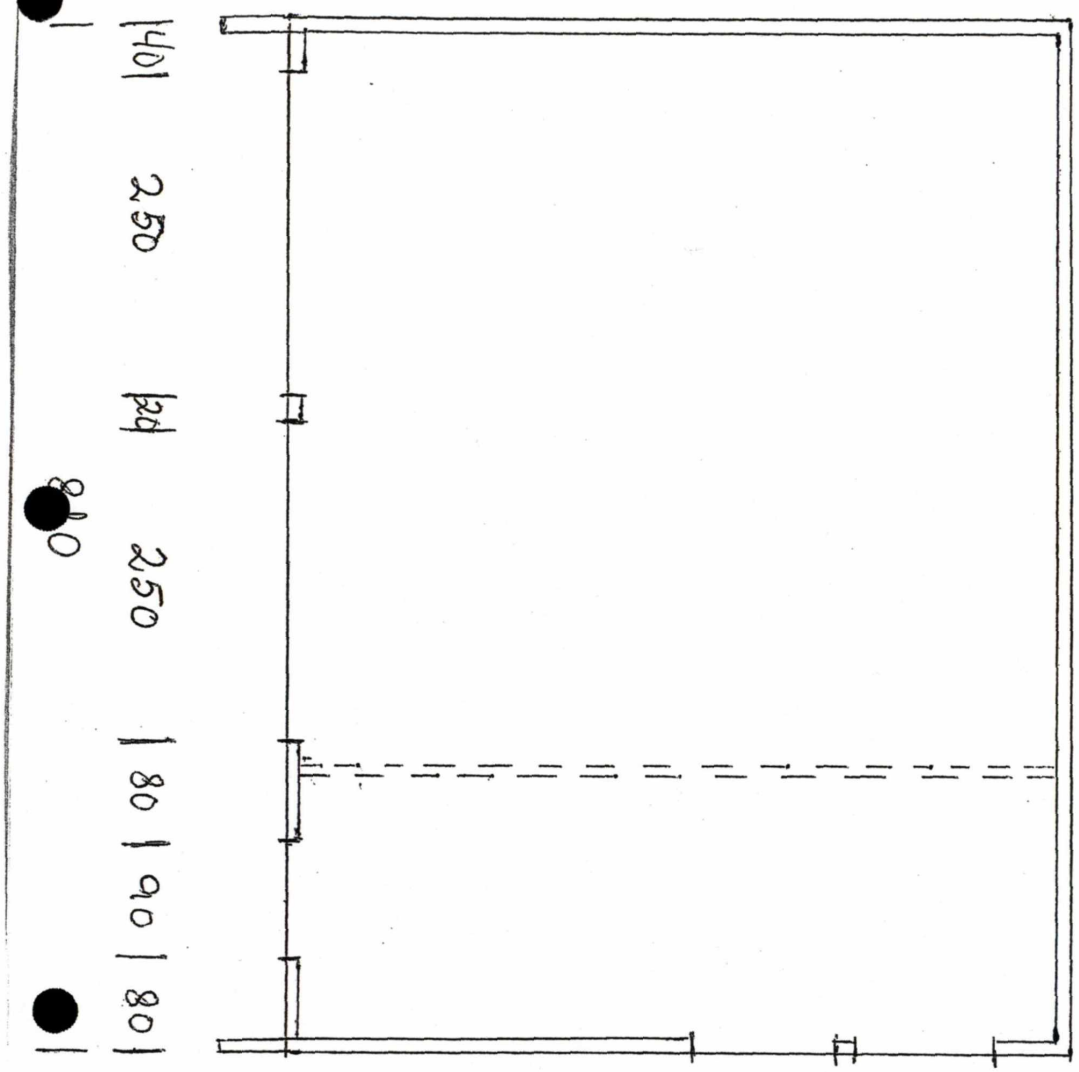
Trygve Krokedal
Heinavien 6
5515 Haugesund



HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
13 MAI 2002
Arkivkode:
Ark.saksnr.:
Løpenr.
Avd.

1 : 50

PLANTEGN. GARAS:



HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
13 MAI 2002

Arkivkode:	
Ark.saksnr.:	Løpenr.:
Saksbeh.:	Avd.:

Trygve Krokedal
Heinaveien 6
5515 Haugesund

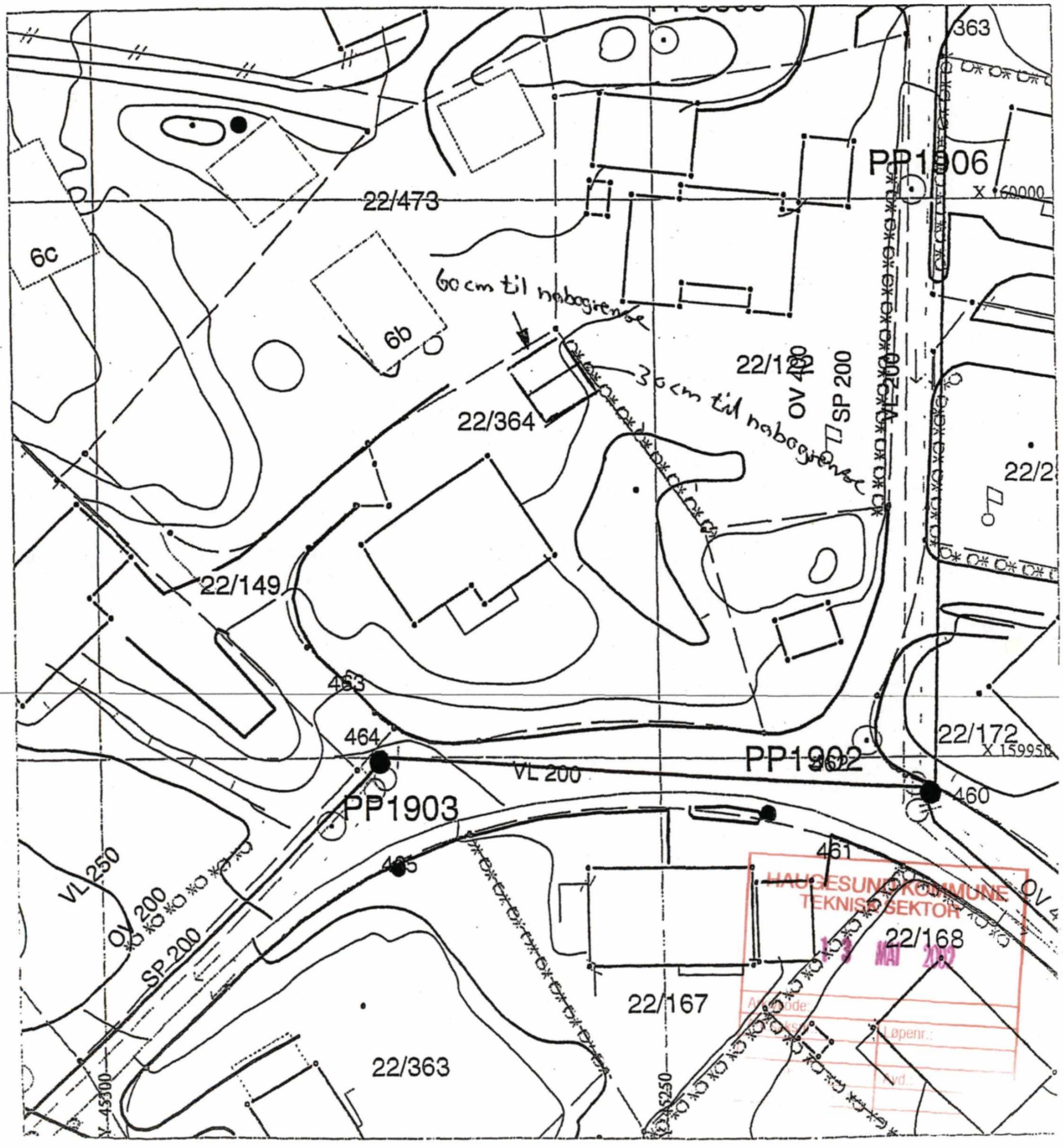
SITUASJONSKART

Adresse: HEINAVN. 6

HAUGESUND KOMMUNE
Sektor for teknisk drift
Bygg- og oppmålingsavdelingen
Vår referanse: tg

Gnr/Bnr: 22/364
Målestokk: 1:500
Dato: 07/02/02

NORD



HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

11/81

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr. B.nr.
Heinavegen		6	
Arbeidets art	**Byggets art**	**Byggem.mott.**	**Bygningsrådets vedtak**
Nybygg	enebolig	12/8-77	dato 5/10-77 sak 1040/77
Byggherrens navn		**Adresse**	**Telefon**
Jan Kåre Ulland		Heinavegen 6	
Anmelders navn		**Adresse**	**Telefon**
ABC-Hus		Haraldsgt. 58	
Ansvarshavendes navn		**Adresse**	**Telefon**
Magne Ommundsen		Djupaskarsvegen 44 b	

☐ Innflytningsattest gitt.....

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårende for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Haugesund den 27/1-81

bygningssjef

T. Førde
T. Førde

bygningskontrollør

Sendes:
☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 30. 01. 81
ARKIVNR. | SAKNR.
504/8497

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Haugesund kommune	**Ferdigattest** Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2.
Saksnummer: 24/13870- 6	
Tiltakshaver Trygve Krokedal Heinavegen 6 5515 HAUGESUND	
Ferdigattest er gitt for:	
Adresse Heinavegen 6	**Gårdsnr**. 22 **Bruksnr**. 364
Type tiltak/bygning Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel /Enebolig	
Dato for søknad om ferdigattest 22. juni 2024	
Vedtaksdato: 02.07.2024	
Vedtaksnummer 24/13870	
Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-3.	
Merknader Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen.	
Sted Haugesund **Dato** 02.07.2024	
Underskrift Kjetil Husevåg *Dokumentet er godkjent elektronisk.*	

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Haugesund kommune Bygg- og oppm.avd. Kirkegt. 85 Postboks 2165 5504 HAUGESUND	**Ferdigattest**			
	Mappesaksnr 02/03030		Utvalgssaksnr.	
	Eiendom/byggested HEINAVEGEN 6, 5515 HAUGESUND			
	Gnr 22	Bnr 364	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig samordner	Tiltakshaver
TRYGVE KROKEDAL HEINAVEGEN 6 5515 HAUGESUND	TRYGVE KROKEDAL HEINAVEGEN 6 5515 HAUGESUND

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Nybygg

Tillatelsen omfatter
Garasje,

Byggetilsyn utført av:	Dato	Telefon.
Overing Ben Kåre Bårdsen	11.04.03	52 74 32 58

Merknader

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

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

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

Angivelse av adresse:
Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.

Vilkår

Ben Kåre Bårdsen
Overing

Sendes til: Tiltakshaver

Sentralbord: 53743000
Telefaks: 52743252

Postadresse: Sektor for Teknisk drift
Kirkegt. 85
Postboks 2165
5500 Haugesund

HEINAVEGEN 6

Nabolaget Kvalsvik/Sagatun - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Strindavegen Linje 231	**2 min** 0.2 km
Haugesund Karmøy	**23 min**

SKOLER

Gard skole (1-7 kl.) 420 elever, 23 klasser	**15 min** 1.3 km
Hauge skole (1-10 kl.) 363 elever, 22 klasser	**22 min** 2 km
Austrheim skole (1-7 kl.) 359 elever, 17 klasser	**5 min** 2.4 km
HTG-U (8-10 kl.) 81 elever, 6 klasser	**22 min** 1.9 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 473 elever, 17 klasser	**7 min** 2.7 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	**20 min** 1.7 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	**5 min** 2 km

> «En trygg plass, nydelig havutsikt og ikke minst gode naboer»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

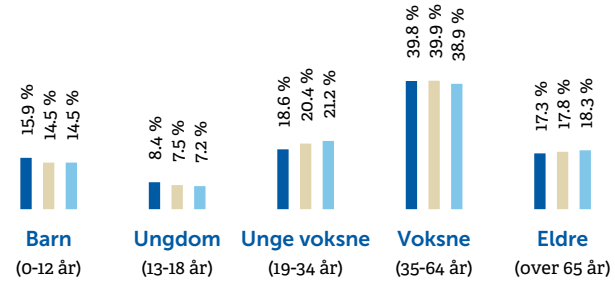
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kvalsvik/Sagatun	1 743	735
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kvala barnehage (1-5 år) 43 barn	**4 min** 0.4 km
Sagatun barnehage (0-5 år) 60 barn	**5 min** 0.5 km
Haugesund International Preschool FUS ... 60 barn	**8 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kvala PostNord	**10 min** 0.8 km
Kiwi Gard Senter PostNord	**13 min** 1.2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

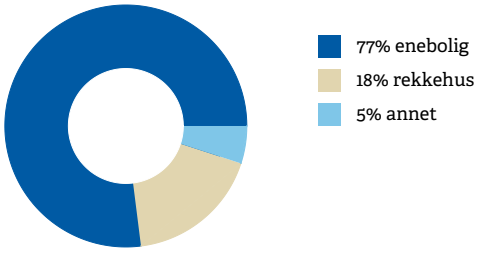
GATEPARKERING

Lett 88/100

SPORT

Sagatun balløkke Ballspill	**5 min** 0.4 km
Uni K - ballbinge Ballspill	**8 min** 0.7 km
Trimeriet Haugesund	**6 min**
Actic Haraldshallen	**7 min**

BOLIGMASSE



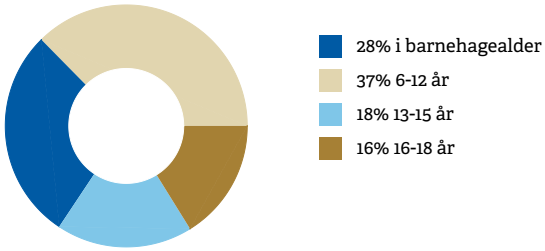
«Rolig, gode naboer og en kjempeflott utsikt rett ut til havet»

Sitat fra en lokalkjent

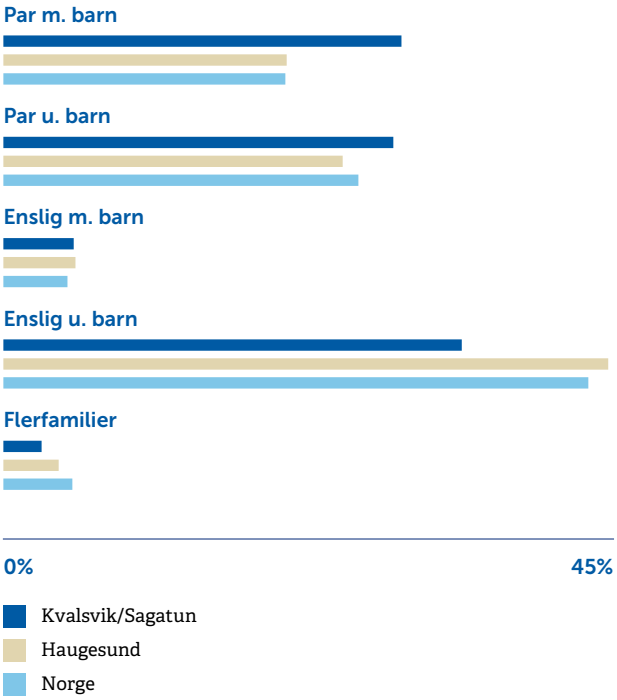
VARER/TJENESTER

Gard Senteret	**13 min**
Apotek 1 Gard Haugesund	**13 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



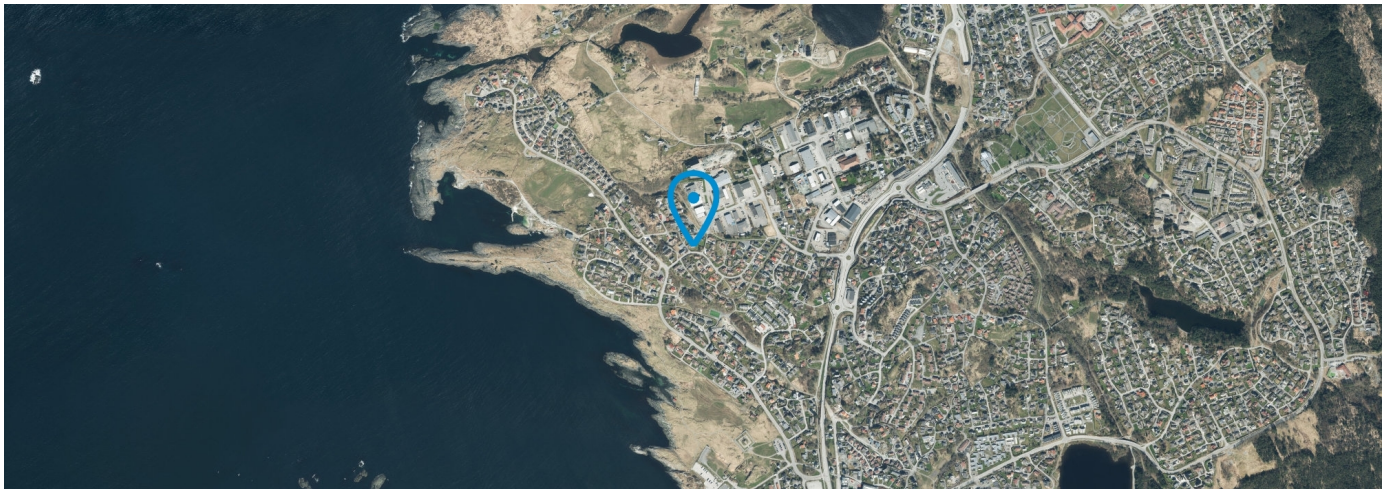
FAMILIESAMMENSETNING

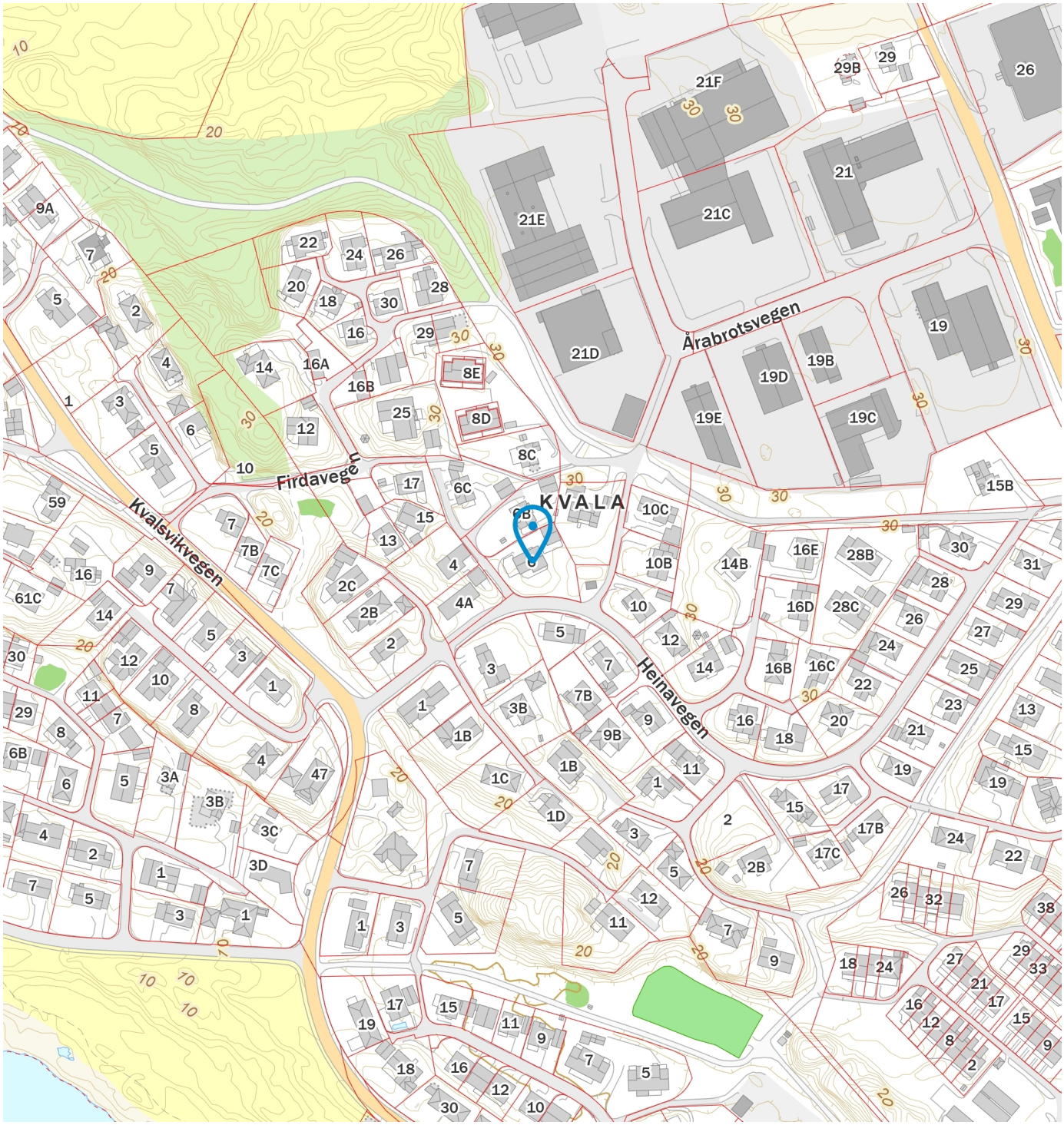


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**38%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige 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.



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.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2503250172 / Anders Grønbech Lindø, tlf. 994 26 208
Heinavegen 6, 5515 Haugesund
Gnr. 22, bnr. 364 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 besiktiget 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

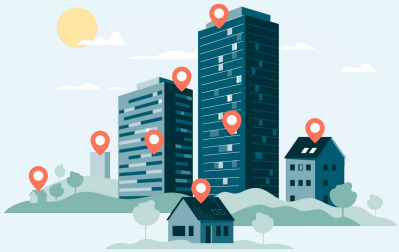
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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 MinID.

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 AVTALERETTSLIGE 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: 2503250172
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.09.2026

Anders Grønbech Lindø
Eiendomsmegler

994 26 208
anders.lindo@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Tysvær
Rådhusvegen 45, 5570 AKSDAL

eiendomsmegler1.no