

# PROAKTIV



EINERVEGEN 10





# Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**  
Hans Baucks veg 1,  
7033 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no
- **Sogn**  
Trolladalen 30, 6856 Sogndal  
Tlf.: 90 56 45 25  
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# HEMMINGSTAD

Skap ditt eget drømmehjem - solrik eiendom med utsikt og romslig tomt - Renoveringsobjekt

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Einervegen 10, 5535  
HAUGESUND

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 34, bnr. 80, i Haugesund  
kommune

**Prisantydning:** 1.800.000,-

**Omkostninger:** 63.990,-

**Totalpris:** 1.863.990,-

**Kommunale avgifter:** 8.856,-

**Boligtype:** Rekkehus

**Byggeår:** 1961

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 104 m²

**BRA-i:** 104 m²

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Det er tinglyst et  
realsamaeie hvor eiendommen har rett til å  
parkere/sette opp garasje like nedenfor  
boligen.

**Tomt:** 592.5 m²

**Energimerke:** Energiklasse: G.

# INNHold

|                           |                  |                |                   |
|---------------------------|------------------|----------------|-------------------|
| 2                         | 5                | 7              | 8                 |
| Nøkkelinformasjon         | Leder/megler     | Kontorets side | Nærområdet        |
| 12                        | 18               | 35             | 38                |
| Informasjon om<br>boligen | Boligen i bilder | Plantegninger  | Kjerneinformasjon |
| 43                        | 63               | 67             | 103               |
| Vedlegg                   | Egenerklæring    | Vedlegg        | Budskjema         |

# LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

"Service innstilt og hyggelig"

"Ærlig og fornuftig"

Knut Aslak Seljestad

"Imøtekommende og forståelsesfull."

"Står på for kunden."

Arvid Rørvig

"Pålitelige meglere"

"Holdt de inngåtte avtalene."

Vest boligutleie

"Profesjonelle og hyggelige"

"Svært hjelpelige og med kjappe tilbakemeldinger ved spørsmål."

Astrid Ekrene

"Meget fornøyd med meglerne"

"Alt gikk på skinner!"

Jørgen Røvær Haavik

"Positiv opplevelse med bruk av Proaktiv som megler både ved kjøp og salg av eiendom."

"Kontakter dem gjerne igjen."

Jostein Brandsøy

"Brukte Proaktiv Haugesund og meget nøgd."

Veldig på både overfor meg og for aktuelle kjøpere som vil på visning."

AS Sjavn

"Trygt, profesjonelt og ryddig."

"Hyggelige og flinke meglere!"

Marita Vestersjø Landsnes

"Synes det var en ryddig opplevelse"

"God opplevelse."

Tore Flatebø Jordal

"Enkelt, ryddig og profit."

"Blei godt ivaretatt fra start til slutt. Veldig fornøgd!"

Brita Seim

"Kjempegodt ivaretatt fra første telefon, gjennom hele prosessen og til."

"Jeg var ganske usikker og visste ikke hva jeg gikk til da dette var første gang jeg skulle selge bolig, men megler hadde alltid tid til meg og mine spørsmål som føltes trygt og bra."

Silje Kirkhus

"Veldig effektivt og problemfritt samarbeid!"

"Følte meg som selger godt ivaretatt under salget, og hadde megler i ryggen uansett hva jeg lurte på eller trengte hjelp til. Super fornøyd!"

Camilla Bådsvik

"Som kjøper ble jeg veldig godt mottatt"

"Fikk veldig god hjelp og oppfølging under hele prosessen. "

Per Enoksen

"Veldig glad for at jeg valgte Proaktiv ved boligsalget."

"Tett og god oppfølging , gode råd og respekt for mine valg. Anbefales!"

Margit Heggebø

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner / Eiendomsmegler /  
Daglig leder:**Hege Lund Madtsen**



**Hege Lund Madtsen**  
Partner / Eiendomsmegler /  
Daglig leder  
**Mobil:** 908 43 656  
**E-post:** hege@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Haugesund  
**Telefon:**  
**908 43 656**

## EN NY HVERDAG

Hege Lund Madtsen

Det er viktig for Hege med kjemi. Når du velger megler, da velger du en som skal bistå deg med salg av bolig, men også en som skal være der gjennom hele prosessen frem til overlevering av nøkler. Hege er opptatt av at kunderelasjonen ikke stopper der - hun ønsker at du skal ringe igjen ved senere salg, om det er en anbefaling til venner og familie eller den dagen dere skal gjøre oppgraderinger og trenger ny e-takst.

En salgsprosess er en prosess hvor det trengs tiltro til hverandre. I tillegg fortjener kundene en megler med tydelig faglig kunnskap og som opptrer profesjonelt ovenfor alle parter. Hege er en god investering når du skal velge megler. Du får en eiendomsmegler som skaper verdi på dine vegne, har stor entusiasme

og har en gjennomtenkt plan for hver enkelt kunde og bolig. Målet er klart – å oppnå best mulig pris for boligen. På en trygg og effektiv måte for alle involverte.

Hege og Proaktiv finner den som setter størst pris på din bolig.

Partner / Eiendomsmegler /  
Daglig leder **Hege Lund Madtsen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder  
fortjener **verdifull**  
rådgivning.



## PROAKTIV HAUGESUND

### Beliggenhet

Vi holder til i Haugesund sentrum, midt i Haraldsgata.

### Proaktiv Haugesund kontor:

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund

### Postadresse:

Postboks 635, 5502 Haugesund

Tlf.: 908 43 656 / 959 60 545

### E-post:

haugesund@proaktiv.no

Vi er et firma med nye metoder og en annerledes tankegang.

For oss er ikke eiendomsmegling bare en jobb, for oss er det så mye mer enn det. Vi ønsker å skape relasjoner som gjør at kunden velger oss igjen og igjen. Vi ønsker at kunden skal være så fornøyd at de anbefaler oss videre og tar kontakt den dagen de har gjort oppgraderinger og trenger en verddivurdering.

Våre kunder kan alltid forvente tilstedeværelse og motiverte meglere som alltid vil kjempe for å skape det lille ekstra. Kundene våre skal alltid føle seg trygge i salgs- og kjøpsprosessen

og vite at vi alltid kun er en telefonsamtale unna. Vi blir en samtalepartner gjennom hele prosessen, både på fag, sosialt og som en støttespiller.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besikter boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt.

Eiendomsmegling er forhandling, verdifull rådgivning og evnen til å sørge for at prosess og resultat går som avtalt. Dette får du hos oss.



# HEMMINGSTAD

*Kommune: Haugesund / Område: Hemmingstad*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler, barnehager og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

**Beliggenhet**

Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert og attraktivt boligområde på Hemmingstad. Her bor du i rolige og familievennlige omgivelser, samtidig som det er kort vei til et godt utvalg av servicetilbud og fasiliteter i hverdagen. Etterspurt og attraktivt område like v/Rossabø barneskole.

Området har nærhet til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og kollektivtransport, og det er enkel adkomst til Haugesund sentrum og øvrige deler av byen. I nærområdet finnes også gode muligheter for tur, lek og fritidsaktiviteter, med grønne områder og fine turmuligheter i nærheten.

Beliggenheten passer godt for både familier, par og andre som ønsker en rolig base med nærhet til byens tilbud.



OFFENTLIG TRANSPORT

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Lysskar<br>Linje 201, 243, 246, N284, N286 | 5 min<br>0.4 km |
| Haugesund Karmøy                           | 17 min          |
| Bergen Flesland                            | 98.9 km         |

DAGLIGVARE

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Spar Spannaveien<br>Søndagsåpent  | 9 min<br>0.7 km |
| Rema 1000 Spannavegen<br>PostNord | 9 min<br>0.8 km |

VARER/TJENESTER

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Combisenteret        | 20 min |
| Apotek 1 Spannavegen | 10 min |

SPORT

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Porshaugen balløkke<br>Ballspill               | 3 min<br>0.2 km |
| Hoggaskar Sandvolleyballbane<br>Sandvolleyball | 6 min<br>0.5 km |
| CrossFit Haugesund                             | 15 min          |
| Haugesund Aerobic & Tr.senter avd. K...        | 16 min          |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Extra Karmsundgata        | 17 min |
| Recharge St1 Karmsundgata | 17 min |



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Fra eiendommen er det kort vei til hovedveier, noe som gjør det enkelt å komme seg til arbeidsplasser, butikker, skoler og fritidsaktiviteter i Haugesund og omegn. Her får du en god kombinasjon av rolige omgivelser, praktisk beliggenhet og nærhet til det du trenger i hverdagen.



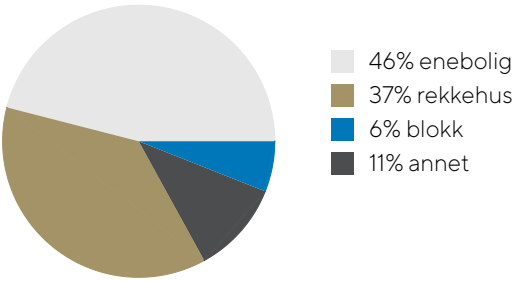
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?



**Bebyggelse**  
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Rossabø, hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.



BOLIGMASSE



SKOLER

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Rossabø skole (1-7 kl.)<br>286 elever, 14 klasser     | 11 min<br>1 km   |
| Brakahaug skole (1-7 kl.)<br>157 elever, 8 klasser    | 13 min<br>1.1 km |
| Håvåsen skole (8-10 kl.)<br>424 elever, 16 klasser    | 15 min<br>1.3 km |
| Haugaland videregående skole<br>815 elever            | 18 min<br>1.6 km |
| Karmsund videregående skole<br>750 elever, 42 klasser | 20 min<br>1.7 km |

BARNEHAGER

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Lysskar barnehage (1-5 år)<br>27 barn               | 6 min<br>0.6 km  |
| Rossabø Fus aktivitetsbarnehage (0-5 ...<br>72 barn | 11 min<br>0.9 km |
| Hemmingstad barnehage (1-5 år)<br>39 barn           | 11 min<br>0.9 km |



**Adkomst**  
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

**Skolekrets**  
Rossabø

# VELKOMMEN TIL EINERVEGEN 10

Vi starter utendørs – boligen har en romslig uteplass og det er masse potensial for flere utesoner.

## Parkering

Det er tinglyst et realsamaeie hvor eiendommen har rett til å parkere/sette opp garasje like nedenfor boligen. Ved eventuelt ønske om å sette opp garasje gjelder vanlige regler og søknadsprosess med Haugesund Kommune. Megler kan ikke garantere for at det lar seg gjøre å sette opp en garasje tross tinglyst dokument. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

## Tomtestørrelse

592,50 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten er romslig og skrånende, med et frodig og velstelt hagepreg. Her er det store gressarealer, busker og trær som gir eiendommen en grønn og innbydende ramme. Hagen er godt beplantet og byr på flere muligheter for fine soner for uteopphold og rekreasjon.

Det er etablert en gangsti gjennom hagen og videre ned til en tomt hvor eiendommen har eierandel i et realsameie. På denne tomten disponeres en parkeringsplass.

Det gjøres oppmerksom på at naboens gjerde strekker seg inn på denne eiendommen. For nærmere informasjon om eiendomsgrenser og realsameie vises det til salgsoppgaven og tilgjengelig dokumentasjon.

Delarealer:

Delareal 59 m, Formål: Kjørevei

Delareal 15 m, Formål: Gangvei

Delareal 519 m, Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Taket er tekket med eternitt-/sementplater.

Takrenner og nedløp er av metall. Saltakkkonstruksjon.

Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.

Vinduene er malte med 2-lags glass.

Ytterdører er av teak.

### Bygningssakskyndig

Knutsen Takst AS (befaringsdato: Fredag, 28. august 2026)





TENK Å SETTE SITT EGET  
PREG PÅ DENNE BOLIGEN



## ROMSLIG TOMT

Deleier av et realsameiet. Som gir  
parkeringsplass og muligheter for en  
garasje.





REKKEHUSET LIGGER LITT  
OPP I HØYDEN SOM GIR  
UTSIKT

# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Rekkehus i ende.

1.etasje:  
Vindfang, gang, 3 soverom, vaskerom, bad, toalettrom og 2 boder.  
2.etasje:  
Gang, stue og kjøkken.

Krypkjeller og bod under terrasse.

## Areal

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-i: 61 kvm  
Total BRA: 61 kvm

2. etasje  
BRA-i: 43 kvm  
Total BRA: 43 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 14 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Her får du en spennende mulighet til å skape et hjem helt etter egen smak og stil. Boligen har behov for renovering, men byr på et godt utgangspunkt med en praktisk planløsning, fin utsikt og en romslig, solrik tomt med gode muligheter for å skape et hyggelig uteområde.

Boligen går over to etasjer. I første etasje finner du tre soverom, bad og separat toalettrom – en fin løsning som samler boligens private rom på ett plan. Bod/vaskerom med utgang til hage.

Andre etasje utgjør boligens sosiale sone med kjøkken, spisestue og stue. Herfra kan du nyte den flotte utsikten, og etasjen har gode muligheter for å skape et lyst og innbydende oppholdsrom tilpasset dine ønsker.

Huset tar deg tilbake til 60-tallet med den herlige blomstertapeten, de skrå retro kjøkkenskapene og krydderhyllene langs veggen.

Eiendommen passer godt for deg som ser potensialet og ønsker å sette ditt eget preg på boligen. Med hage, gode solforhold, romslig tomt og utsikt ligger mye til rette for å skape et flott hjem.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Boligen har fått følgende TG3:

Våtrom  
1.etasje > Vaskerom  
Generell,TG3  
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom eldre enn år 2000 er vurdert med TG3 på grunn av alder og økt sannsynlighet for skjulte skader og manglende dagens krav til våtromsutførelse. Kostnadsestimatene angir et konservativt intervall og baserer seg på full renovering inklusive bytte av rør, installasjon av varmekabler, membran/våtromsplater, flis/overflater, sanitærutstyr og nødvendig elektroarbeid. Faktiske kostnader vil avhenge av valgt standard, omfang av rørarbeid, tilgang/byggetekniske forhold og om flere våtrom renoveres samtidig (samlede oppdrag gir ofte lavere pris per rom). Estimater reflekterer også lokale prisnivå og risiko for uforutsette arbeider ved åpning av konstruksjoner.  
Vurdering av avvik:  
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Tiltak  
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

1.etasje > Bad  
Generell,TG3  
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom eldre enn år 2000 er vurdert med TG3 på grunn av alder og økt sannsynlighet for skjulte skader og manglende dagens krav til våtromsutførelse. Kostnadsestimatene angir et konservativt intervall og baserer seg på full renovering inklusive bytte av rør, installasjon av varmekabler, membran/våtromsplater, flis/overflater, sanitærutstyr og nødvendig elektroarbeid. Faktiske kostnader vil avhenge av valgt standard, omfang av rørarbeid, tilgang/byggetekniske forhold og om flere våtrom renoveres samtidig (samlede oppdrag gir ofte lavere pris per rom). Estimater reflekterer også lokale prisnivå og risiko for uforutsette arbeider ved åpning av konstruksjoner.  
Vurdering av avvik:  
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Tiltak  
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.  
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering,TG3  
Avløpsledningen er av teglsteinsrør og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:  
- Det er påvist mest sannsynlig lekkasje i avløpsledninger i krypkjeller som tilsier umiddelbare tiltak. Utbedringskostnad er kun for å stanse lekkasje i røret og ikke utskifting av avløpsledningen.  
- Vannledninger er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.  
- Avløpsledninger av teglesteinrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.  
Tiltak  
- Det anbefales å utbedre skadene umiddelbart, herunder reparasjon eller utskifting av skadet ledning, samt gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke omfang og hindre videre skade.  
- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.  
- Teglsteinsledninger har økt risiko for utettheter i skjøter, innlekking av vann og røtter, samt redusert strukturell styrke, noe som kan gi driftsproblemer.  
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.  
Kostnadsestimat : Under 20 000

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig  
Taktekking,TG2  
Taket er tekket med eternitt-/sementplater. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Eternitt plater inneholder asbest. Kjøper bør gjøre seg kjent med hvilke HMS tiltak det medfører dersom de skal fjernes.  
Vurdering av avvik:  
- Vannnett sjikt på tak er eldre enn 18 år.  
Tiltak  
- Når vannnette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltakkonstruksjon. Konstruksjonen er kledd inn og er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tiltak

- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.  
- Konsekvensen av utilgjengelig konstruksjon er økt usikkerhet om tilstanden, samt risiko for skjulte feil eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon. Dersom det er mulig, bør det etableres tilkomst for nærmere undersøkelse av takkonstruksjonen.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2

Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning. Utvendig listverk rundt dører og vinduer er utført uten bruk av beslag. I dag anbefales løsninger rundt dører og vinduer med beslag. Konsekvens av manglende beslag med klaring til vannbord er at eventuell fukt på baksiden av kledning ikke dreneres bort, noe som igjen kan føre til kortere levetid på treverket på grunn av råte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.  
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)  
- Det er kort avstand fra underkant kledning til støpt trapp foran hovedinngangen. Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget anbefales normalt å være min. 0,3 m (iht Sintef Byggforsk).  
Tiltak  
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.  
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.  
- Det bør etableres større avstand mellom underkant kledning og trapp/terreng, for å redusere risikoen for fuktopptak og råteskader i kledningen. Manglende klaring kan føre til redusert levetid på treverket og økt behov for vedlikehold.

Ytterdører,TG2

Ytterdører er av teak.

Vurdering av avvik:

- Utvendig overflate på dører er slitte.

Tiltak

- Overflatene på dørene bør vedlikeholdes, for eksempel ved sliping og overflatebehandling, for å hindre videre slitasje og forringelse av materialet. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert levetid, økt vedlikeholdsbehov og risiko for fuktskader.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2

Støpt altan på betongsøyler. Rekkverk av tre. Høyde på rekkverk ble målt til 75 cm.

Vurdering av avvik:

- Skifer på toppen av rekkverk er løs og har sprekk.

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

Tiltak

- Løs og sprukket skifer på toppen av rekkverket bør festes eller skiftes ut for å hindre videre forvitring, vanninntrenging og risiko for at deler løsner og faller ned, noe som kan medføre personskaade eller ytterligere skader på konstruksjonen.  
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Utvendige trapper,TG2

Støpt trapp med skifer i trinn foran hovedinngang. Rekkverk av metall.

Vurdering av avvik:

- Skifer i trinn er løse.

- Rekkverk på utvendig trapp fra vaskerom har løsnet fra veggen.

Tiltak

- Løse skiferheller bør festes eller byttes ut for å unngå snubelfare og videre forringelse av trappen. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til personskader og økte vedlikeholdskostnader.  
- Rekkverket bør festes forsvarlig til veggen for å ivareta sikkerheten. Konsekvensen av løst rekkverk er økt risiko for fall og personskader.

Innvendig

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG2

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det registreres spor etter stripet borebille (mott) i etasjeskille over krypkjeller.

Tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av borebilleangrep. Tiltak for å redusere fuktighet i konstruksjonen bør vurderes, da fuktige forhold øker risikoen for skadeutvikling. Dersom angrepet vedvarer, kan det føre til svekkelse av bærende konstruksjoner og redusert levetid på bygget.

Krypkjeller,TG2

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet på gulv i krypkjeller. Fuktigheten ser ut til å oppstå i område ved avløpsrør. Det er mest sannsynlig at fuktigheten kommer fra lekkasje i avløpsrør.

Tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktigheten, spesielt med tanke på mulig lekkasje fra avløpsrør. Eventuelle lekkasjer må utbedres for å hindre videre fuktskader. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for råte, soppdannelse på stubbegulv, samt forverring av inneklimaet.

1.etasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det ble målt 16,5 vekt-% fukt i gulv mellom bad og krypkjeller. Vekt-% mellom 16 og 19,5 vurderes som fuktig, som gir fare for muggdannelse og stripet borrebille (mott).

Tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinnholdet. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for muggdannelse og angrep av stripet borrebille, noe som kan føre til helseskader og ytterligere skader på konstruksjonen.

Kjøkken

2.etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er kun naturlig avtrekk fra kokesone på kjøkken.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon ved matlaging, og for å redusere risikoen for fuktskader, lukt og dårlig inneklima.

Toalettrom

1.etasje > Toalettrom

Avtrekk/ventilasjon,TG2

Naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.  
- Det bør etableres tilluftsløsning.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.  
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Innvendige avløpsrør,TG2

Innvendige avløpsrør er av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.  
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tomteforhold

Fuksikring og drenering,TG2

Ingen tilgjengelig/synlig drenering. Vurdert kun etter alder.

Vurdering av avvik:

- Fuksikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Eldre fuksikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.  
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuksikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:

- Trekledning som er montert utenpå grunnmur under altan har råteskader. Kledningen kan fjernes.

Tiltak

- Trekledningen med råteskader bør fjernes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fukt- og råteskader på tilstøtende konstruksjoner.

Terrengforhold,TG2  
Terrenget skråner mot vest.  
Vurdering av avvik:  
- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.  
Tiltak  
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Rekkehus  
Standard :  
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner.  
Vedlikehold :  
Bygget er vedlikeholdt ved behov, men bærer preg av manglende oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

**Oppvarming**  
Elektrisk og vedovn.

**Info energiklasse**  
Rød G.  
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

**Hvitevarer**  
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.  
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



VELKOMMEN INN



EN STUE MED UTSIKT





# KJØKKEN



RETRO KJØKKEN





SOVEROM



BOLIGEN HOLDER TRE  
SOVEROM





# BAD



BADEROM MED SERVANT  
OG BADEKAR OG EGET  
TOALETTROM



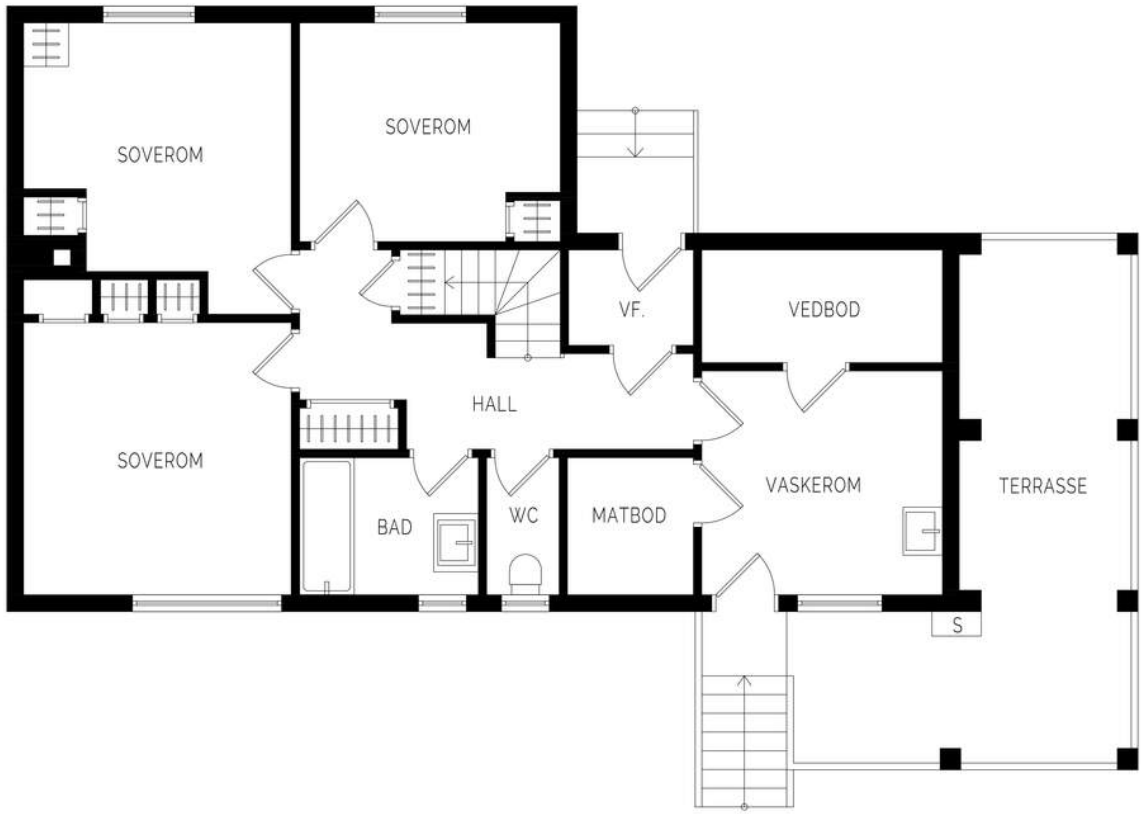


## PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER

Første etasje



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

AINA ØSTEBØVIK OLSEN  
fotograf  
@ husrombyolsen

PLANTEGNINGER

Andre etasje



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

AINA ØSTEBØVIK OLSEN  
fotograf  
@ husrombyolsen

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtestørrelse

592,50 m²

### Beskrivelse av tomt

Tomten er romslig og skrånende, med et frodig og velstelt hagepreg. Her er det store gressarealer, busker og trær som gir eiendommen en grønn og innbydende ramme. Hagen er godt beplantet og byr på flere muligheter for fine soner for uteopphold og rekreasjon.

Det er etablert en gangsti gjennom hagen og videre ned til en tomt hvor eiendommen har eierandel i et realsameie. På denne tomten disponeres en parkeringsplass.

Det gjøres oppmerksom på at naboens gjerde strekker seg inn på denne eiendommen. For nærmere informasjon om eiendomsgrenser og realsameie vises det til salgsoppgaven og tilgjengelig dokumentasjon.

Delarealer:  
Delareal 59 m, Formål: Kjørevei  
Delareal 15 m, Formål: Gangvei  
Delareal 519 m, Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

536.656,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

2.146.623,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2025  
Avløp: 654,02 kr  
Eiendomsskatt: 3 225,00 kr  
Feiing: 500,00 kr  
Vann: 681,28 kr  
Sum: 5 060,30 kr

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

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

8.856,- for 2025

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

### Velforening

Fremkommer ikke av grunnboken.

### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

### Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 7.04.1961 som omhandler Nybygg, enebolig- (Del av kjedehus)  
Tegning veranda datert 24.05 - Uten årstall. Det foreligger ikke ferdigattest på verandaen.  
Originale byggetegninger datert 23.02.1959.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

## Kjerneinformasjon

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 6. april 1961

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

27.06.1960 - Dokumentnr: 1144 - Bestemmelse om veg

14.03.1961 - Dokumentnr: 507 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1959 - Dokumentnr: 1724 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1106 Gnr:34 Bnr:1

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### Vei/Vann/Avløp

Det er offentlig vann og kloakk til boligen.

Offentlig veg frem til boligen. Gangveg som grenser mot boligtomten.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Torsdag, 20. august 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 800 000,00 (Prisantydning)

1 800 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
45 000,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

46 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
63 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

1 846 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
1 863 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. 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. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Kjerneinformasjon

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Isaksen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,23 % av salgssum. (minimum kr. 39 900). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 19 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 000, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 420, Tilretteleggingsgebyr kr 11 900, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 1 500

Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Utlegg kommunale opplysninger kr 4 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

TILSTANDSRAPPORT

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Tilstandsrapport

Einervegen 10, 5535 HAUGESUND  
# gnr. 34, bnr. 80

HAUGESUND kommune



Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 28.08.2026 Rapportdato: 01.09.2026 Oppdragsnr.: 19953-2460 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: ML1619  
Foretak: Knutsen Takst AS Takstingeniør: Arnfinn Knutsen



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

Takstingeniør Arnfinn Knutsen har lang erfaring innen taksering, bygg og eiendomsbransjen. Innehaver Arnfinn Knutsen tok fagbrev som tømrer i 1991, ble bygmester i 1999 og utdannet seg til takstingeniør i Nito Takst i 2008. Knutsen har jobbet som takstmann på heltid siden 2008. Knutsen Takst AS ble etablert i 2019. Våre kunder er meglere, advokater, banker / låneinstitusjoner, privatpersoner, forsikringsselskaper og offentlige oppdragsgivere. Vi utfører takstopppdrag på hele Haugalandet.

Rapportansvarlig

Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no  
910 07 273



Oppdragsnr.: 19953-2460

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 2 av 19

Einervegen 10, 5535 HAUGESUND  
Gnr 34 - Bnr 80  
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS  
Haraldsgata 225  
5525 HAUGESUND



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 19953-2460

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 3 av 19

Einervegen 10, 5535 HAUGESUND  
Gnr 34 - Bnr 80  
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS  
Haraldsgata 225  
5525 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.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 19953-2460

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 4 av 19

Einervegen 10, 5535 HAUGESUND  
Gnr 34 - Bnr 80  
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS  
Haraldsgata 225  
5525 HAUGESUND



## Beskrivelse av eiendommen

Ende av rekkehus med to etasjer over krypkjeller.  
Boligen er vedlikeholdt etter behov, men det er ikke utført  
innvendige oppgraderinger og moderniseringer.

### Rekkehus - Byggeår: 1961

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med eternitt-/sementplater.  
Takrenner og nedløp er av metall.  
Saltakkkonstruksjon.  
Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med  
liggende og stående bordkledning.  
Vinduene er malte med 2-lags glass.  
Ytterdører er av teak.  
Støpt altan på betongsøyler. Det er lagt terrassebord av tre på  
tilfarere over dekket. Rekkverk av tre.  
Støpt trapp med skifer i trinn foran hovedinngang. Rekkverk av  
metall.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med teppe og belegg.  
Veggene har tapet og trepanel. Himlingene har malte plater og  
trepanel.  
Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.  
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Boligen har malt tretrapp med gulvbelegg i trinn.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom  
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det  
foreligger ingen dokumentasjon.  
Våtrom eldre enn år 2000 er vurdert med TG3 på grunn av alder.  
Våtrommet har panel på vegger og panel i innvendig tak.  
Gulvet er malt/behandlet betonggulv.  
Det er eldre soilsluk.  
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.  
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

#### Våtrom > 1.etasje > Bad

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det  
foreligger ingen dokumentasjon.  
Våtrom eldre enn år 2000 er vurdert med TG3 på grunn av alder.  
Veggene er utført med flis og tapet på vegger. Himlingen er malt  
innvendig tak.  
Gulvet er flislagt.  
Oppvarming med stråleovn på vegg.  
Våtrommet har eldre soilsluk.  
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og badekar.  
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.  
Naturlig avtrekk fra kjøkken.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har toalett.  
Naturlig ventilasjon

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte  
eller andre type skjøter.  
Innvendige avløpsrør er av støpejern.  
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).  
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.  
Sikringskap med jordfeilautomatsikringer og overspenningsvern.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.  
Ingen tilgjengelig/synlig drenering.  
Vurdert kun etter alder.  
Grunnmuren er av betong.  
Terrenget skråner mot vest.  
Avløpsledningen er av teglsteinsrør og er tilknyttet offentlig avløp  
via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type og er  
tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Rekkehus

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

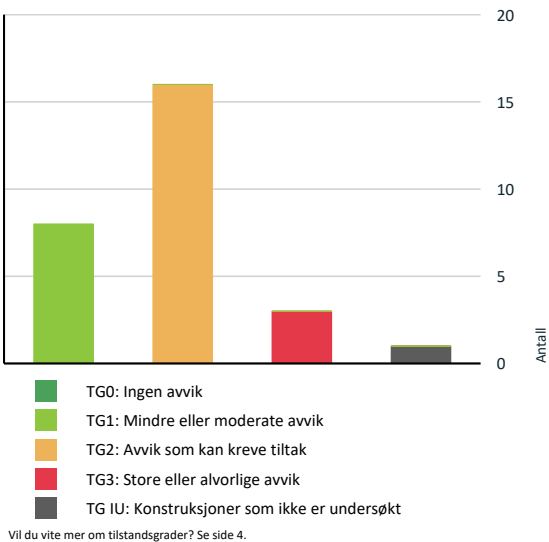
Einervegen 10, 5535 HAUGESUND  
Gnr 34 - Bnr 80  
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS  
Haraldsgata 225  
5525 HAUGESUND

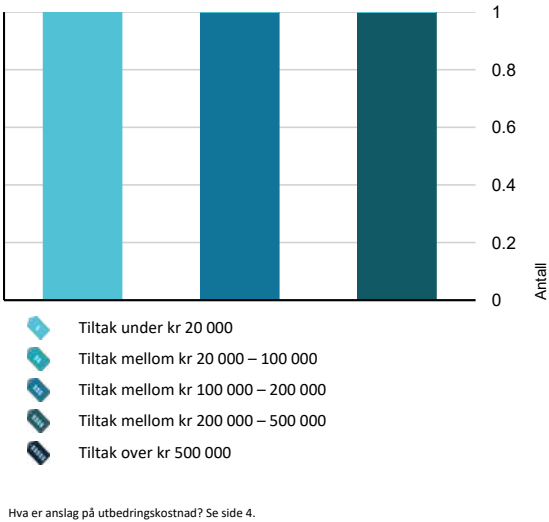


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Rekkehus

##### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger  
inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

##### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende  
konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og  
altaner [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Toalettrom > 1.etasje > Toalettrom >  
Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)

Einervegen 10, 5535 HAUGESUND  
Gnr 34 - Bnr 80  
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS  
Haraldsgata 225  
5525 HAUGESUND



## Sammendrag av boligens tilstand

⚠ **Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner** [Gå til side](#)  
**våtrom**

⚠ **Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere. [Gå til side](#)
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Einervegen 10, 5535 HAUGESUND  
Gnr 34 - Bnr 80  
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS  
Haraldsgata 225  
5525 HAUGESUND



## Tilstandsrapport

### REKKEHUS



**Byggeår**  
1961

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er vedlikeholdt ved behov, men bærer preg av manglende oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### UTVENDIG

#### ⚠ TG 2 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Taket er tekkt med eternitt-/sementplater. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Eternitt plater inneholder asbest. Kjøper bør gjøre seg kjent med hvilke HMS tiltak det medfører dersom de skal fjernes.

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

**Konsekvens/tiltak**  
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

#### ⚠ Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**  
Takrenner og nedløp er av metall.

**Vurdering av avvik:**

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

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

#### ⚠ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

**Beskrivelse**  
Saltakkonstruksjon. Konstruksjonen er kledd inn og er ikke tilgjengelig.

**Vurdering av avvik:**  
• Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.  
• Konsekvensen av utilgjengelig konstruksjon er økt usikkerhet om tilstanden, samt risiko for skjulte feil eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell inspeksjon.  
Dersom det er mulig, bør det etableres tilkomst for nærmere undersøkelse av takkonstruksjonen.

#### ⚠ TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning. Utvendig listverk rundt dører og vinduer er utført uten bruk av beslag. I dag anbefales løsninger rundt dører og vinduer med beslag. Konsekvens av manglende beslag med klaring til vannbord er at eventuell fukt på baksiden av kledning ikke dreneres bort, noe som igjen kan føre til kortere levetid på treverket på grunn av råte.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.  
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)  
• Det er kort avstand fra underkant kledning til støpt trapp foran hovedinngangen. Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget anbefales normalt å være min. 0,3 m (iht Sintef Byggforsk).

**Konsekvens/tiltak**  
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.  
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.  
• Det bør etableres større avstand mellom underkant kledning og trapp/terreng, for å redusere risikoen for fuktopptak og råteskader i kledningen.  
Manglende klaring kan føre til redusert levetid på treverket og økt behov for vedlikehold.

Einervegen 10, 5535 HAUGESUND  
Gnr 34 - Bnr 80  
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS  
Haraldsgata 225  
5525 HAUGESUND



## Tilstandsrapport



Det er punktråte i kledning og kort avstand fra underkant kledning til støpt trapp foran hovedinngangen.

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

#### Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags glass.  
Vinduer mot øst og vindu i soverom mot vest er fra 2008.

### TG 2 Ytterdører

#### Beskrivelse

Ytterdører er av teak.

#### Vurdering av avvik:

- Utvendig overflate på dører er slitte.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflatene på dørene bør vedlikeholdes, for eksempel ved sliping og overflatebehandling, for å hindre videre slitasje og forringelse av materialet.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert levetid, økt vedlikeholdsbehov og risiko for fuktskader.

### TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

#### Beskrivelse

Støpt altan på betongsøyler. Rekkverk av tre. Høyde på rekkverk ble målt til 75 cm.

#### Vurdering av avvik:

- Skifer på toppen av rekkverk er løs og har sprekk.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Løs og sprukket skifer på toppen av rekkverket bør festes eller skiftes ut for å hindre videre forvitring, vanninntrenging og risiko for at deler løsner og faller ned, noe som kan medføre personskade eller ytterligere skader på konstruksjonen.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



Skifer på toppen av rekkverk er løs og har sprekk.

### TG 2 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Støpt trapp med skifer i trinn foran hovedinngang. Rekkverk av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Skifer i trinn er løse.
- Rekkverk på utvendig trapp fra vaskerom har løsnet fra veggen.

#### Konsekvens/tiltak

- Løse skiferheller bør festes eller byttes ut for å unngå snublefare og videre forringelse av trappen. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til personskader og økte vedlikeholdskostnader.
- Rekkverket bør festes forsvarlig til veggen for å ivareta sikkerheten.
- Konsekvensen av løst rekkverk er økt risiko for fall og personskader.



Skifer i trinn er løse



Rekkverk på utvendig trapp fra vaskerom har løsnet fra veggen.

### INNENDIG

Oppdragsnr.: 19953-2460

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 9 av 19

Einervegen 10, 5535 HAUGESUND  
Gnr 34 - Bnr 80  
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS  
Haraldsgata 225  
5525 HAUGESUND



## Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med teppe og belegg.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

Veggene har tapet og trepanel. Himlingene har malte plater og trepanel.

### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Det registreres spor etter stripet borebille (mott) i etasjeskille over krypkjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av borebilleangrep. Tiltak for å redusere fuktighet i konstruksjonen bør vurderes, da fuktige forhold øker risikoen for skadeutvikling. Dersom angrepet vedvarer, kan det føre til svekkelse av bærende konstruksjoner og redusert levetid på bygget.

### Radon

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Krypkjeller

#### Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet på gulv i krypkjeller. Fuktigheten ser ut til å oppstå i område ved avløpsrør. Det er mest sannsynlig at fuktigheten kommer fra lekkasje i avløpsrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktigheten, spesielt med tanke på mulig lekkasje fra avløpsrør. Eventuelle lekkasjer må utbedres for å hindre videre fuktskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for råte, soppdannelse på stubbegulv, samt forverring av innneklimaet.

### Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med gulvbelegg i trinn.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører.

### VÅTROM

#### 1.ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Våtrom eldre enn år 2000 er vurdert med TG3 på grunn av alder og økt sannsynlighet for skjulte skader og manglende dagens krav til våtromsutførelse. Kostnadsestimatene angir et konservativt intervall og baserer seg på full renovering inklusive bytte av rør, installasjon av varmekabler, membran/våtromsplater, flis/overflater, sanitærutstyr og nødvendig elektroarbeid. Faktiske kostnader vil avhenge av valgt standard, omfang av rørarbeid, tilgang/byggetekniske forhold og om flere våtrom renoveres samtidig (samlede oppdrag gir ofte lavere pris per rom). Estimater reflekterer også lokale prisnivå og risiko for uforutsette arbeider ved åpning av konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

#### 1.ETASJE > VASKEROM

### Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtrommet har panel på vegger og panel i innvendig tak.

#### 1.ETASJE > VASKEROM

### Overflater gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er malt/behandlet betonggulv.

#### 1.ETASJE > VASKEROM

### Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk.

#### 1.ETASJE > VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

#### 1.ETASJE > VASKEROM

Oppdragsnr.: 19953-2460

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 10 av 19

Einervegen 10, 5535 HAUGESUND  
Gnr 34 - Bnr 80  
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS  
Haraldsgata 225  
5525 HAUGESUND



## Tilstandsrapport

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da innvendige vegger mot vaskerom har en konstruksjon som gjør hulltaking umulig.

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrom eldre enn år 2000 er vurdert med TG3 på grunn av alder og økt sannsynlighet for skjulte skader og manglende dagens krav til våtromsutførelse. Kostnadsestimatene angir et konservativt intervall og baserer seg på full renovering inklusive bytte av rør, installasjon av varmekabler, membran/våtromsplater, flis/overflater, sanitærutstyr og nødvendig elektroarbeid. Faktiske kostnader vil avhenge av valgt standard, omfang av rørarbeid, tilgang/byggetekniske forhold og om flere våtrom renoveres samtidig (samlede oppdrag gir ofte lavere pris per rom). Estimater reflekterer også lokale prisnivå og risiko for uforutsette arbeider ved åpning av konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### 1.ETASJE > BAD

#### Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene er utført med flis og tapet på vegger. Himlingen er malt innvendig tak.

### 1.ETASJE > BAD

#### Overflater gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Oppvarming med stråleovn på vegg.

### 1.ETASJE > BAD

#### Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Våtrommet har eldre våtromsløsning for gulv og vegg, med eldre soilsluk.



Våtrommet har eldre våtromsløsning for gulv og vegg, med eldre soilsluk.

### 1.ETASJE > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og badekar.

### 1.ETASJE > BAD

#### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

### 1.ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra krypkjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det ble målt 16,5 vekt-% fukt i gulv mellom bad og krypkjeller. Vekt-% mellom 16 og 19,5 vurderes som fuktig, som gir fare for muggdannelse og stripet borrebille (mott).

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinnholdet. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for muggdannelse og angrep av stripet borrebille, noe som kan føre til helseskader og ytterligere skader på konstruksjonen.



### KJØKKEN

### 2.ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

### 2.ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

#### Beskrivelse

Naturlig avtrekk fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun naturlig avtrekk fra kokesone på kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon ved matlaging, og for å redusere risikoen for fuktskader, lukt og dårlig inneklima.

### TOALETTRUM

### 1.ETASJE > TOALETTRUM

#### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Toalettrom har toalett.

### 1.ETASJE > TOALETTRUM

#### Avtrekk/ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det bør etableres tilluftsløsning.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Innvendige vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Innvendige avløpsrør

#### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

#### Varmtvannsbereder/tank

#### Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2015      Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 19953-2460

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 11 av 19

Oppdragsnr.: 19953-2460

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 12 av 19

Einervegen 10, 5535 HAUGESUND  
Gnr 34 - Bnr 80  
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS  
Haraldsgata 225  
5525 HAUGESUND



## Tilstandsrapport

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

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

### Beskrivelse

Sikringskap med jordfeilautomatsikringer og overspenningsvern. Det anbefales kontroll av det elektrisk anlegget. Opprinnelig del av anlegget er over 20 år gammelt og har ingen dokumentasjon. Tilstedeværende opplyser om at sikringen slår seg ut dersom de ikke skrur av varmtvannsbereder ved bruk av vaskemaskin.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

#### 1 TG 2 Fuktsikring og drenering

##### Beskrivelse

Ingen tilgjengelig/synlig drenering. Vurdert kun etter alder.

##### Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

#### 1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

##### Vurdering av avvik:

- Trekledning som er montert utenpå grunnmur under altan har råteskader. Kledningen kan fjernes.

##### Konsekvens/tiltak

- Trekledningen med råteskader bør fjernes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fukt- og råteskader på tilstøtende konstruksjoner.



Trekledning som er montert utenpå grunnmur under altan har råteskader

#### 1 TG 2 Terrengforhold

##### Beskrivelse

Terrenget skråner mot vest.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

##### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.



Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren mot øst.

#### 1 TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

##### Beskrivelse

Avløpsledningen er av teglsteinsrør og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mest sannsynlig lekkasje i avløpsledninger i krypkjeller som tilsier umiddelbare tiltak. Utbedringskostnad er kun for å stanse lekkasje i røret og ikke utskifting av avløpsledningen.
- Vannledninger er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av teglsteinsrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

##### Konsekvens/tiltak

Einervegen 10, 5535 HAUGESUND  
Gnr 34 - Bnr 80  
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS  
Haraldsgata 225  
5525 HAUGESUND



## Tilstandsrapport

- Det anbefales å utbedre skadene umiddelbart, herunder reparasjon eller utskifting av skadet ledning, samt gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke omfang og hindre videre skade.
- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Teglsteinsledninger har økt risiko for utettheter i skjøter, innlekking av vann og røtter, samt redusert strukturell styrke, noe som kan gi driftsproblemer.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er påvist mest sannsynlig lekkasje i avløpsledninger i krypkjeller

### 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 befaringsstidpunkt. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

#### 1 Helse, miljø og sikkerhet

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidpunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

##### Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Einervegen 10, 5535 HAUGESUND  
Gnr 34 - Bnr 80  
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS  
Haraldsgata 225  
5525 HAUGESUND



## 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

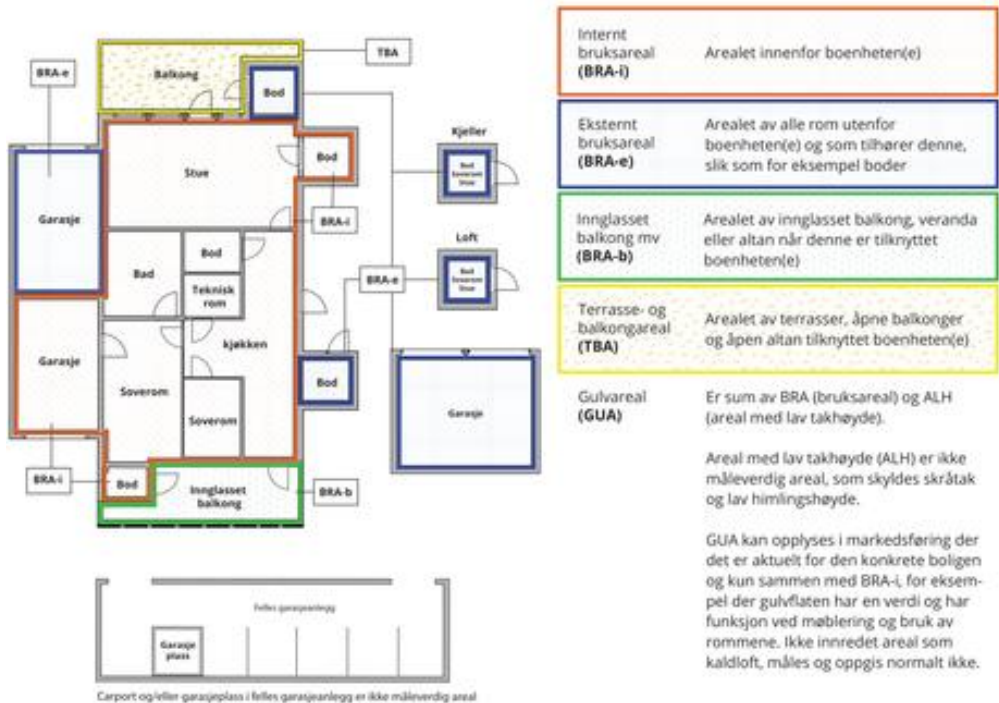
### Hva er måleverdig areal?

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.



### 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Einervegen 10, 5535 HAUGESUND  
Gnr 34 - Bnr 80  
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS  
Haraldsgata 225  
5525 HAUGESUND



## Arealer

### Rekkehus

| Etasje   | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|          | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.etasje | 61                         |                             |                            | 61  | 14                              |
| 2.etasje | 43                         |                             |                            | 43  |                                 |
| SUM      | 104                        |                             |                            |     | 14                              |
| SUM BRA  | 104                        |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

Einervegen 10, 5535 HAUGESUND  
Gnr 34 - Bnr 80  
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS  
Haraldsgata 225  
5525 HAUGESUND



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 28.8.2026 | Arnfinn Knutsen    | Takstingeniør |
|           | Arne Johan Isaksen | Kunde         |
|           | Reidun Isaksen     | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                   | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|-------------------------|------------|
| 1106 HAUGESUND | 34   | 80   |      | 0    | 592.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Einervegen 10

#### Hjemmelshaver

Isaksen Anny

### Eiendomsopplysninger

#### Tilknytning vann

Offentlig med privat stikkledning. Stoppekran og V/A- anlegg utenfor boligen er ikke vurdert.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |            |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger     | 20.02.1959 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 01.09.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 19953-2460

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 17 av 19

Einervegen 10, 5535 HAUGESUND  
Gnr 34 - Bnr 80  
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS  
Haraldsgata 225  
5525 HAUGESUND



## Forutsetninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

#### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

#### Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

#### Tilleggsundersøkelser

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

#### Areal

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

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

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

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

Kostnadsestimat ved TG:3 er kun et grovt estimat. Det er ikke

Oppdragsnr.: 19953-2460

Befaringsdato: 28.08.2026

Side: 18 av 19

Einervegen 10, 5535 HAUGESUND  
Gnr 34 - Bnr 80  
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS  
Haraldsgata 225  
5525 HAUGESUND



# Forutsetninger

innhentet priser. Estimater kan avvike fra reell kostnad. Det anbefales å innhente pris fra et firma.

# EGENERKLÆRING

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

HAUGESUND BOLIG OG  
PROSJEKTMEGLING AS



# Egenerklæring

Einervegen 10, 5535 HAUGESUND

01 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Einervegen 10

Postadresse

Einervegen 10

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1960

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Isaksen, Arne Johan

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Boligen er i all hovedsak identisk med slik den var da den blei oppført. Dører og vinduer er skifta på tidlig 1980-tall.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 80454678

Side 2

64

EINERVEGEN 10

PROAKTIV.NO

65

Egenerklæringsskjema

Name

Arne Johan Isaksen

Date

2026-09-01

Identification

 Arne Johan Isaksen

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Ledrig Kristian A. - Haugesund

445

L. nr.

70/61.

Ferdigattest.

Byggemelding av

21 - 4 - 59.

vedr.

Nybygg, enebolig-(Del av kjedehus)

på nr.

Gnr. 34, bnr. 80, Hemmingstad.

Byggherre

John Isaksen

Ansvarsh.

Rolf Styve

godkjent

20 - 5 - 59.

sak

208/59

Dep.

- - -

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/mur/betong

i

2

etasjer + kjeller + loft.

--

--

Bebygget grunnflate

64,3

m² + garasje for

biler

m².

Bygget inneholder

og følgende leiligheter og rom:

| I etasje nr. | Antall leiligheter | à rom | Kjøkken | Bad | W. C. | Kontor | Butikker | Verksted |
|--------------|--------------------|-------|---------|-----|-------|--------|----------|----------|
| I            | 1                  | 3     |         | 1   | 1     |        |          |          |
| II.          |                    | 1     | 1       |     |       |        |          |          |
|              |                    |       |         |     |       |        |          |          |
|              |                    |       |         |     |       |        |          |          |

Oppvarming:

ovner og elektrisk

Loddpiper:

1 - 9" a 2 etg.

Ildsteder: I kjelleren:

på loft:

i 1ste etasje:

i 4de etasje:

i 2nen etasje:

1 kamin

i 5te etasje:

i 3dje etasje:

Haugesund, den

7/4

19

61.

Per Frøiland

Bygningsjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

Erklæring om bebyggelse på tomten

tinglyst den 14/3 - 61.

M. J. Monsen

Bygningsinspektør.

Bygningssjefen i Haugesund.

J. 477/61 - F/SW.

U t s k r i f t

av Haugesund bygningsråds møtebok den 24. mai 1961 - Sak: 291/61.

-----

Gr. nr. 34, br. nr. 80 - John Isaksen - veranda.

Søknad av 19 - 5 - 1961.

-----

Verandaen er i syd i en rekke på 3 leiligheter.

Innstilling:

Søknaden innvilges.

Der må konfereres med bygningskontrollen vedr. utførelsen.

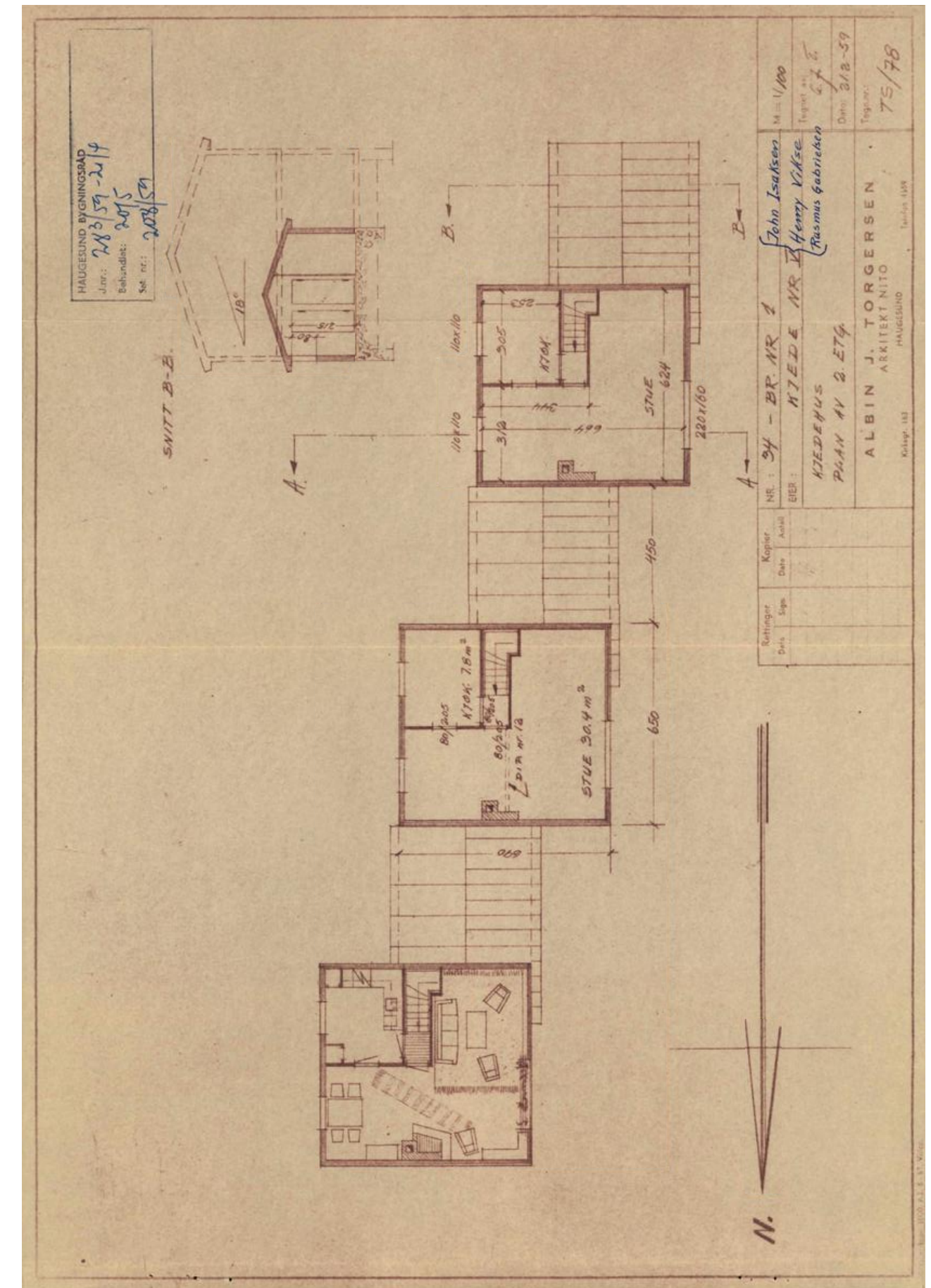
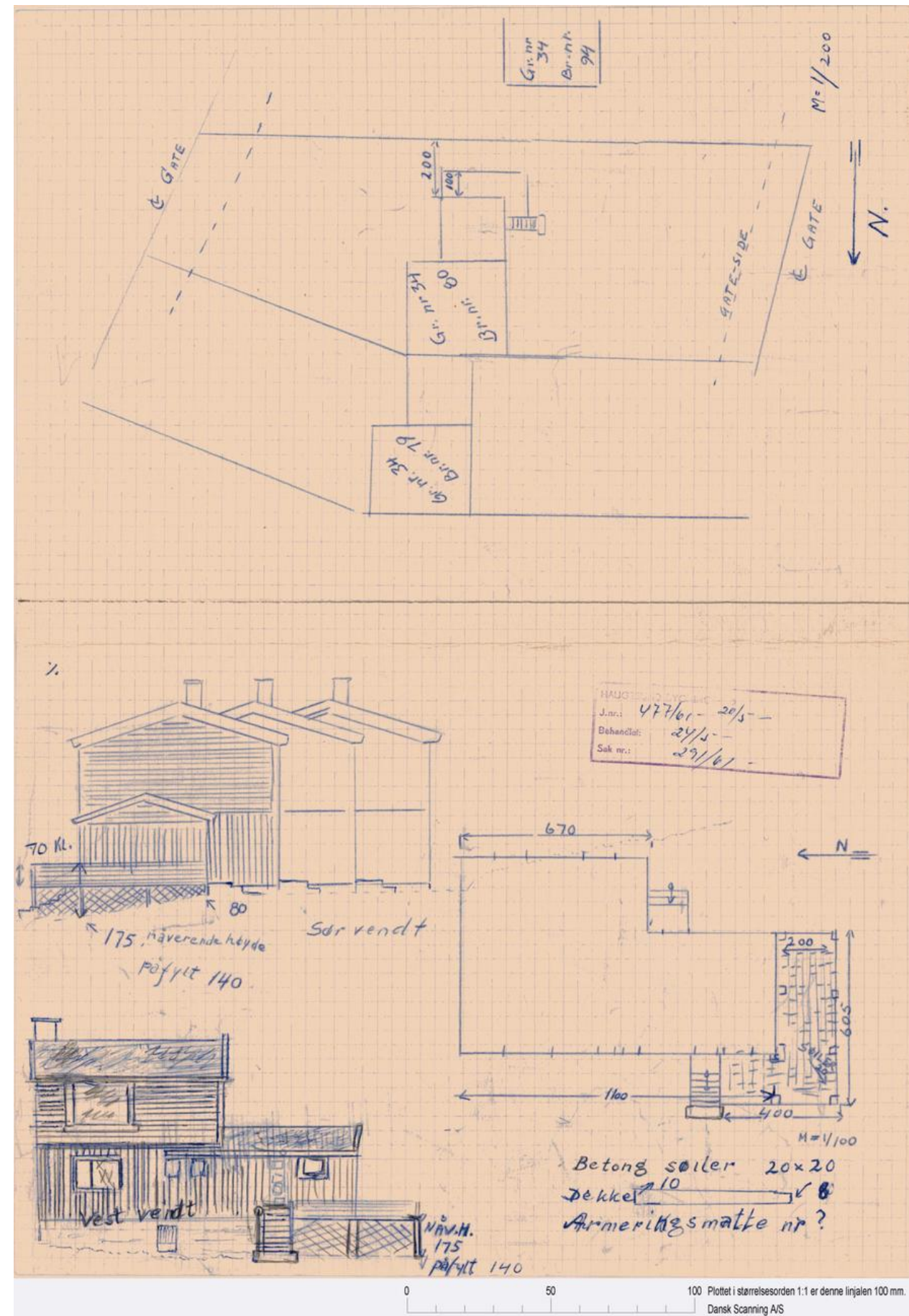
-----

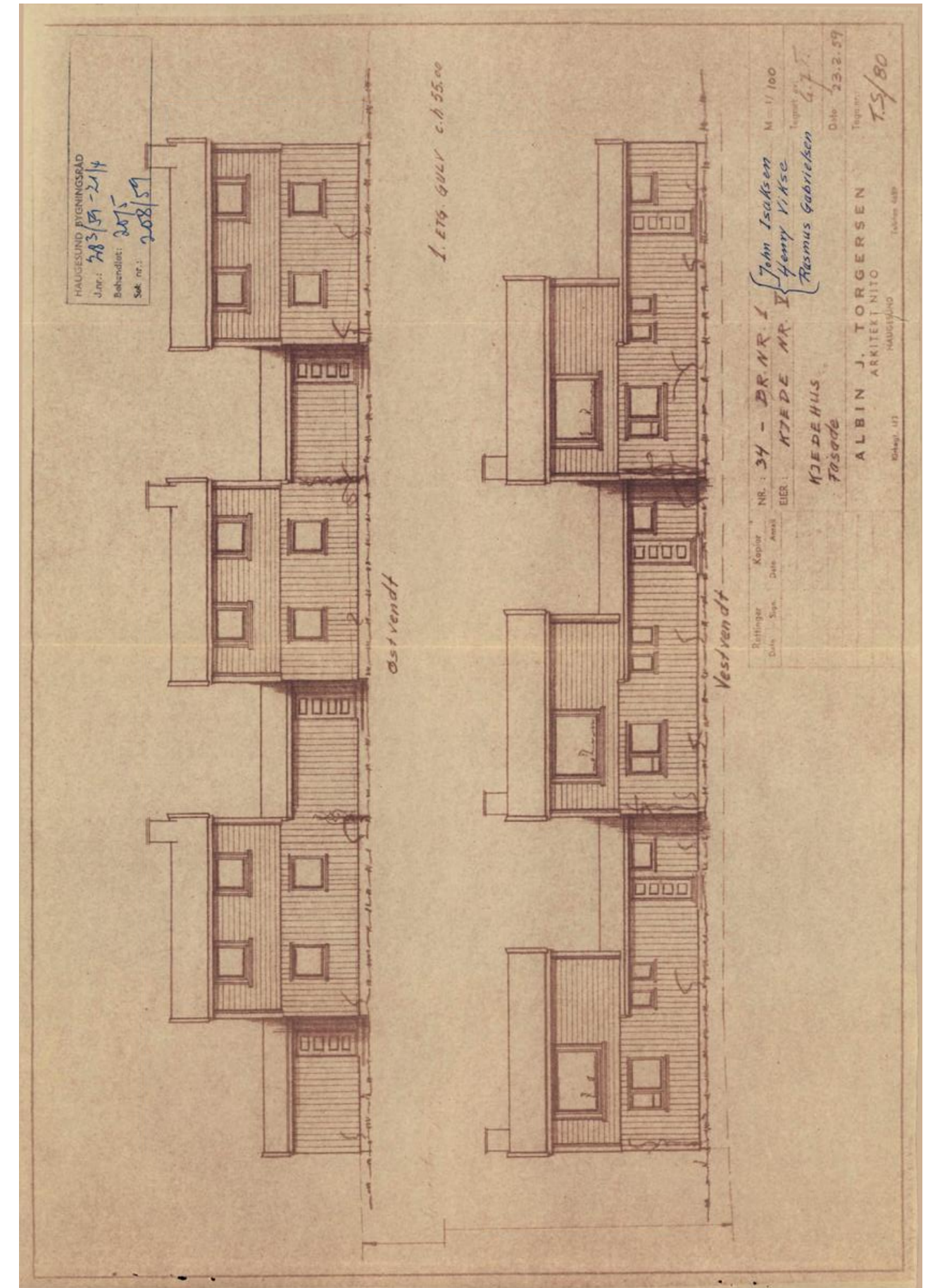
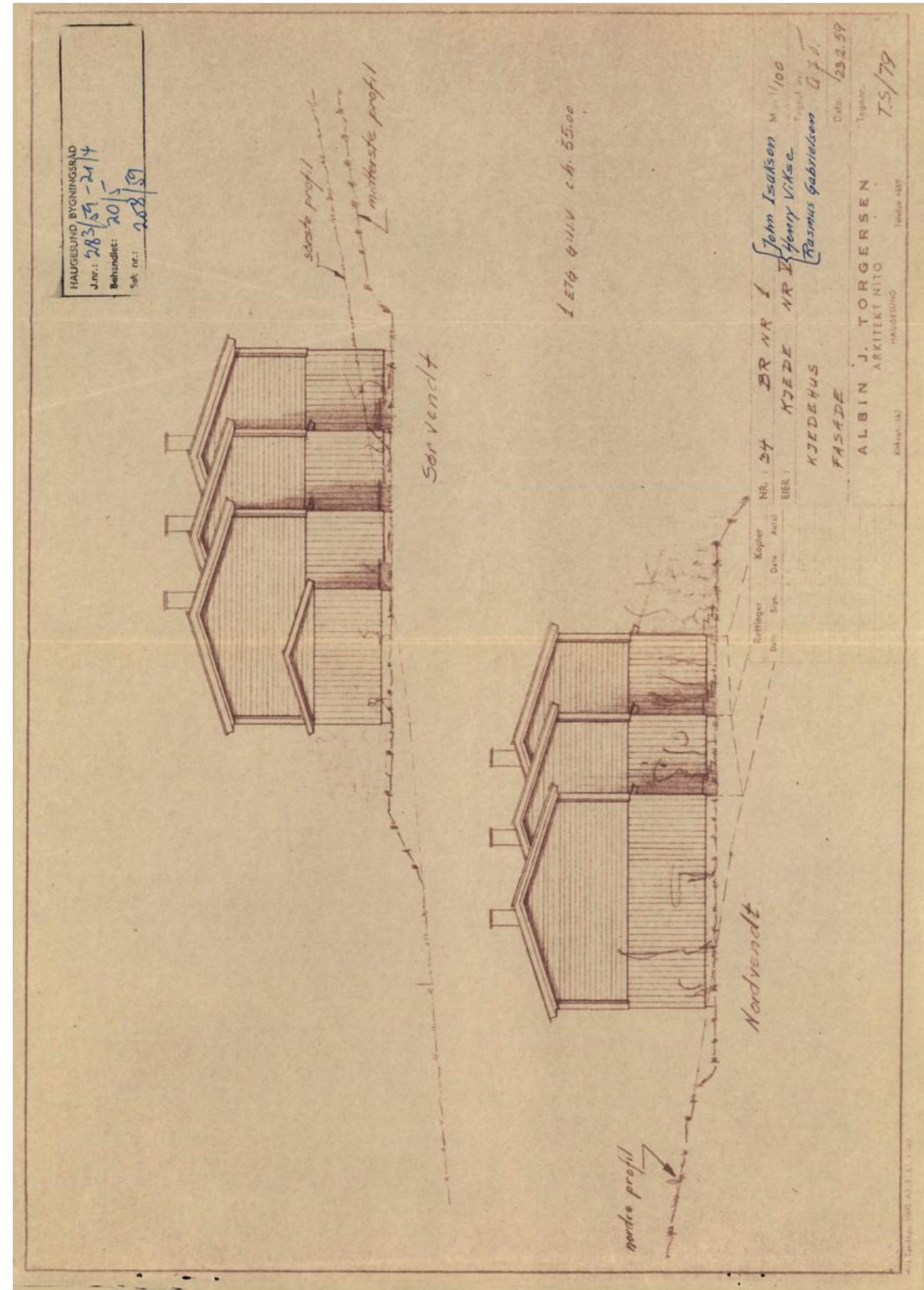
Innstillingen er godkjent

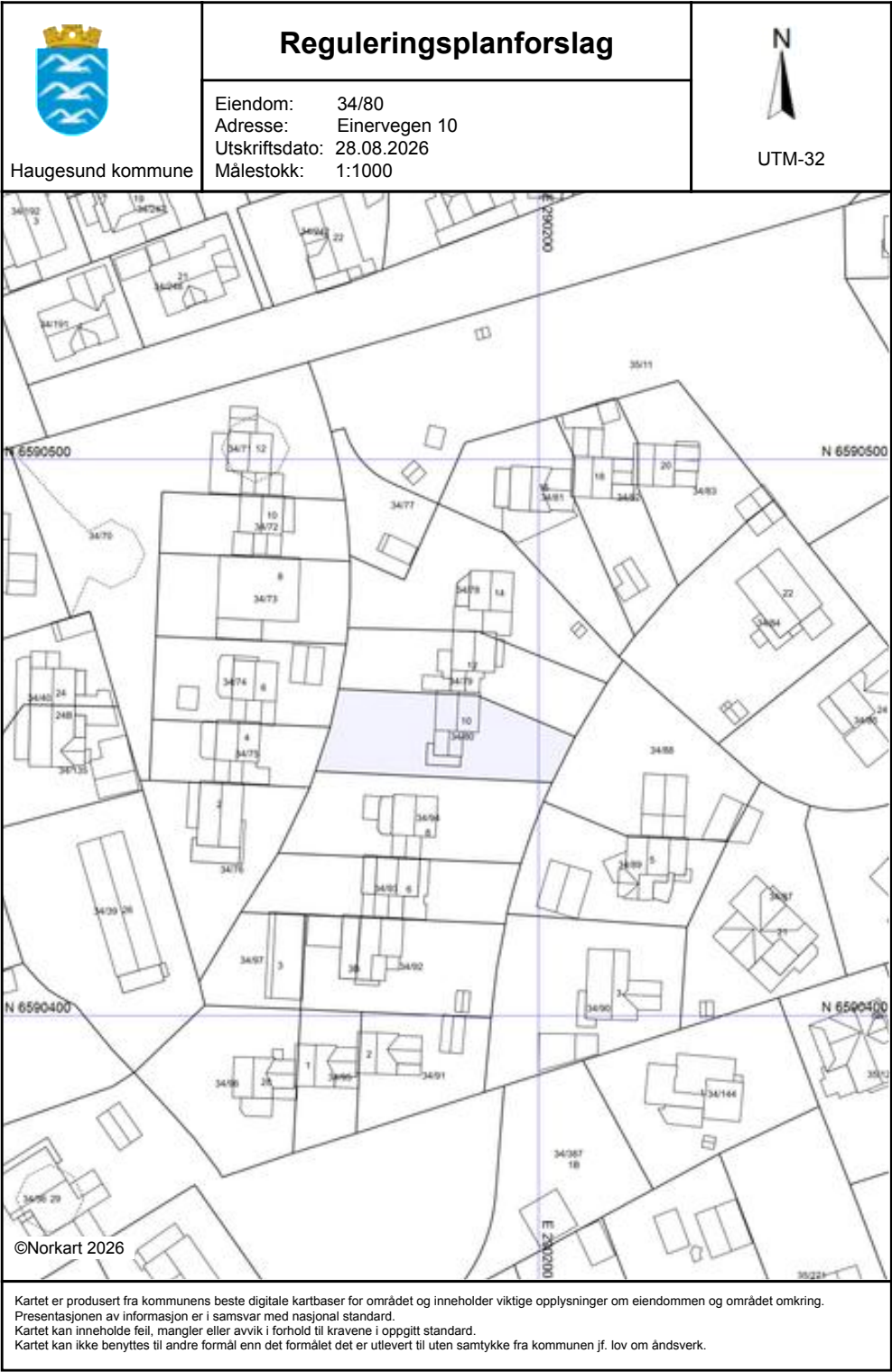
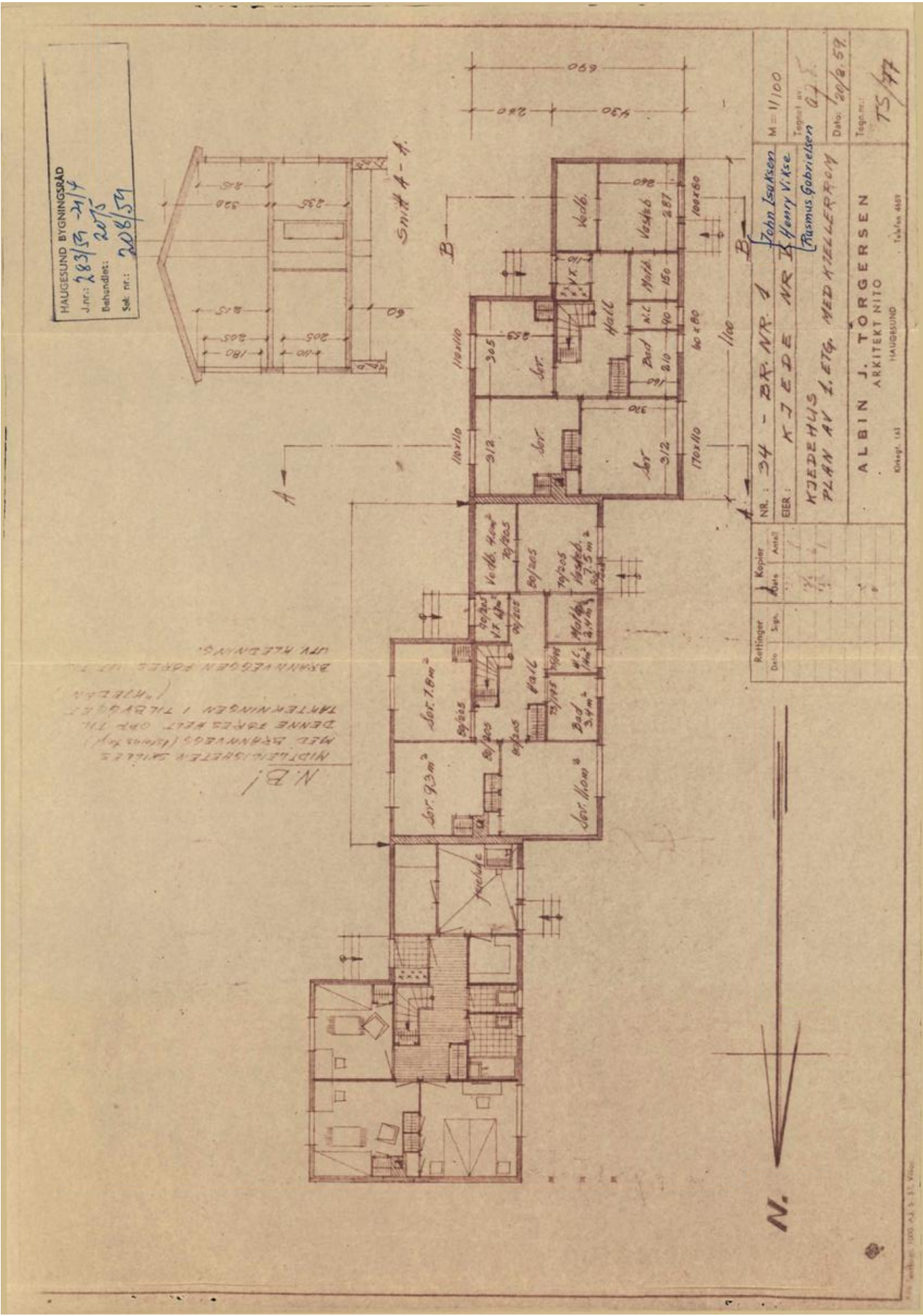
vedtatt 24.5-1961

Per Frøiland

John Isaksen







| Tegnforklaring |
|----------------|
|                |



Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/80

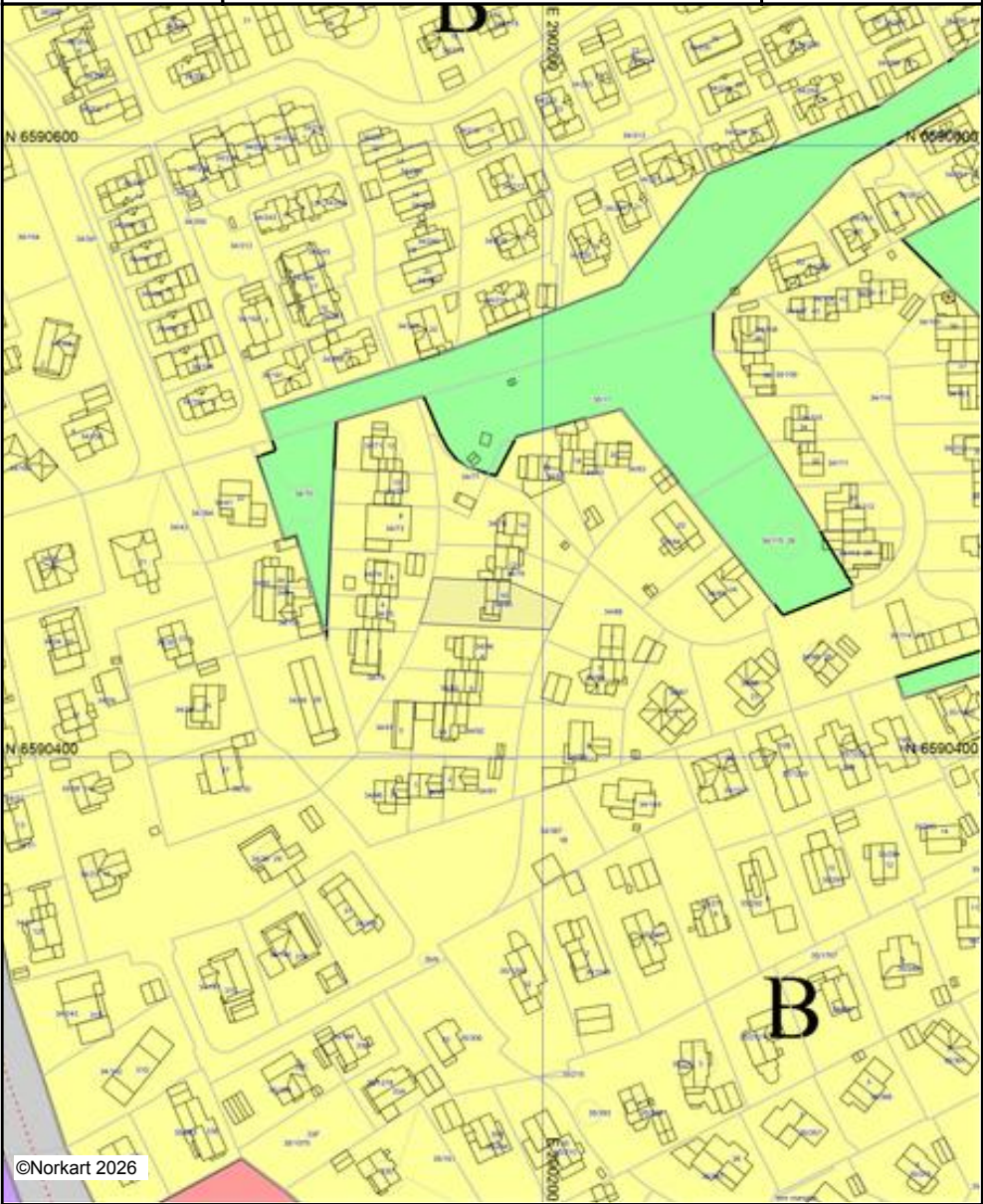
Adresse: Einervegen 10

Utskriftsdato: 28.08.2026

Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



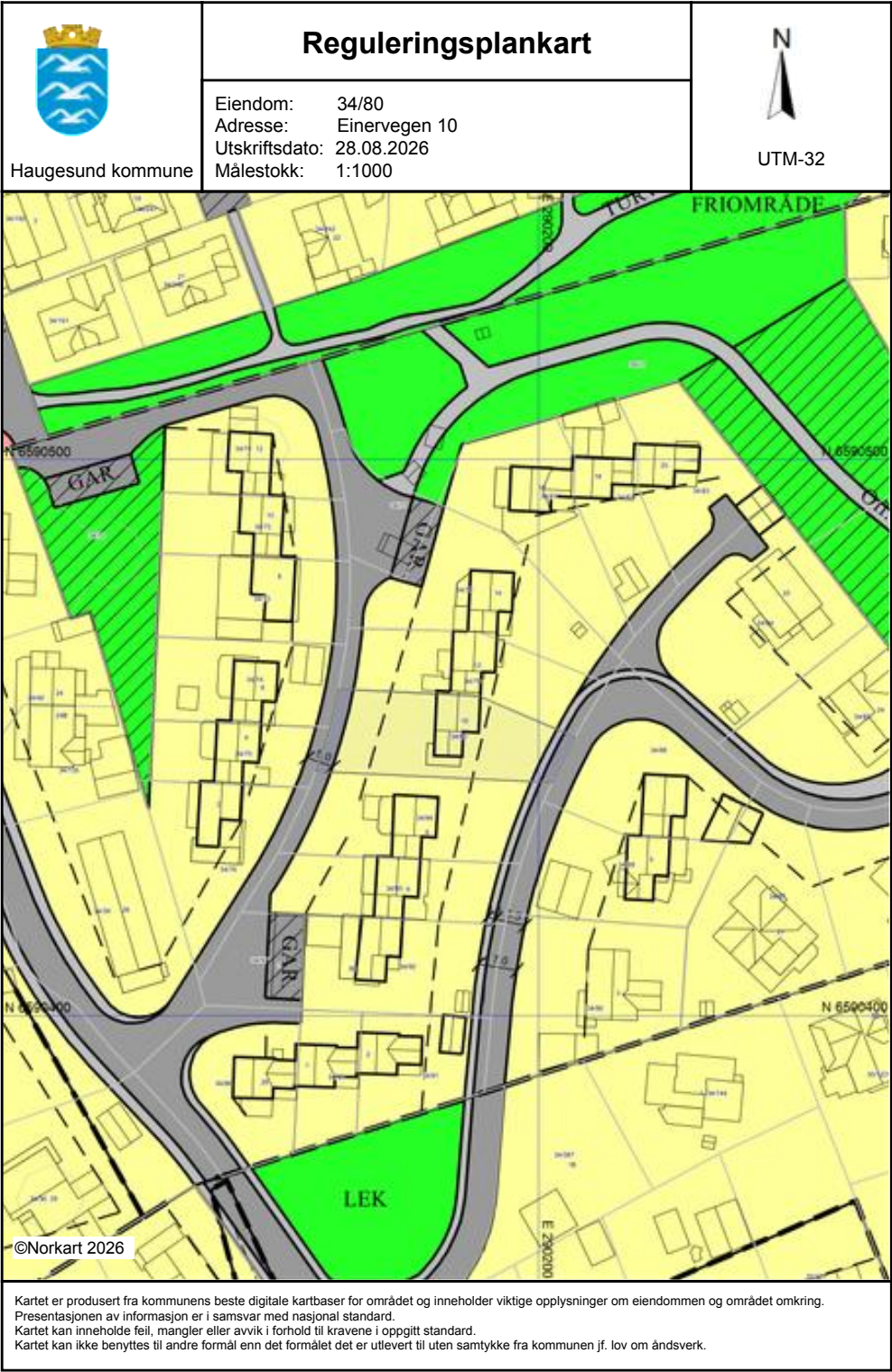
©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.

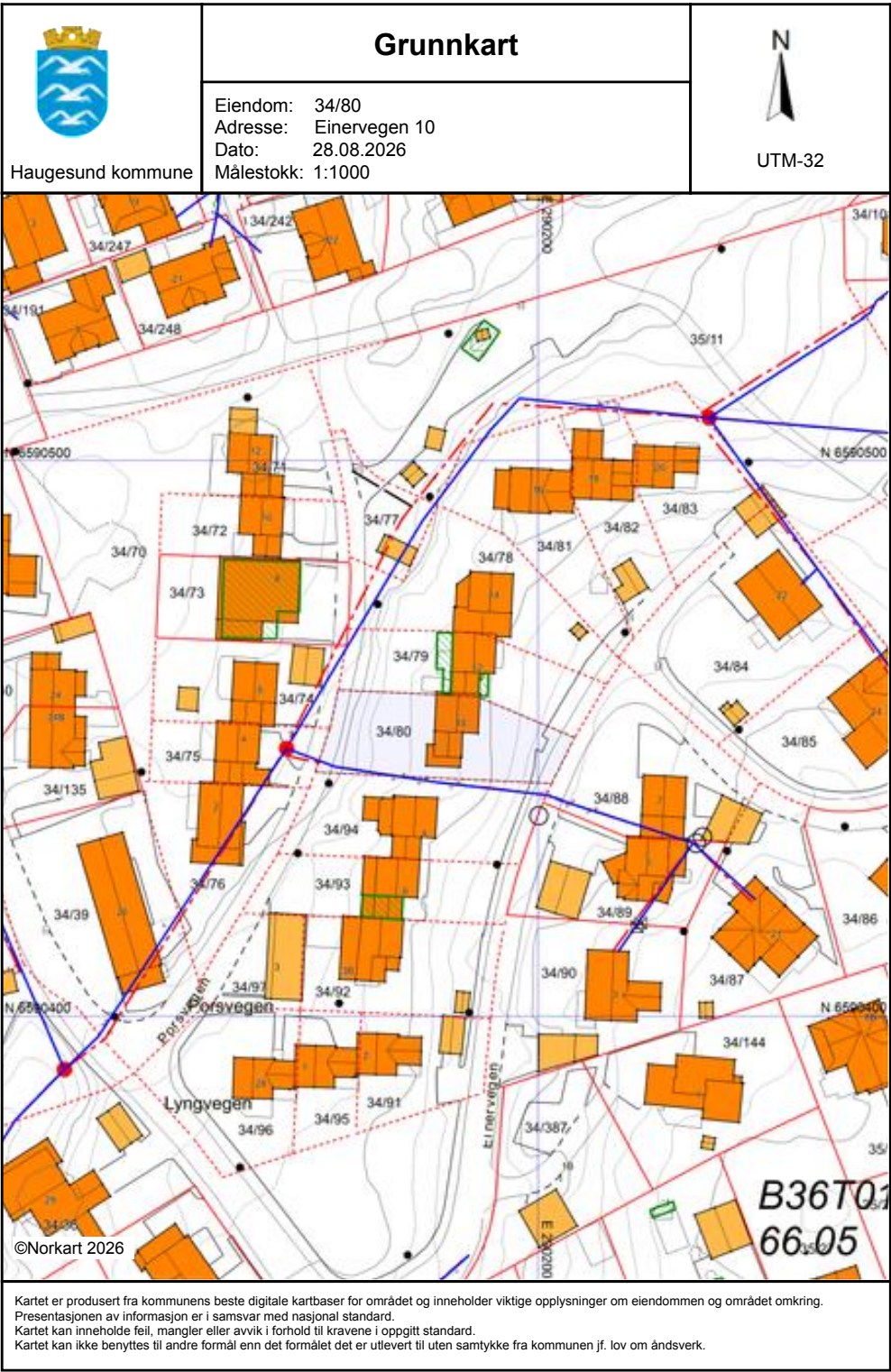
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</div> <div><div><div></div><div>Frittliggende småhusbebyggelse</div></div><div><div></div><div>Kjøreveg</div></div><div><div></div><div>Annen veggrunn</div></div><div><div></div><div>Gang-/sykkelveg</div></div><div><div></div><div>Gangveg</div></div><div><div></div><div>Friområder</div></div><div><div></div><div>Anlegg for lek</div></div><div><div></div><div>Anlegg for idrett og sport</div></div><div><div></div><div>Privat veg</div></div><div><div></div><div>Område for anlegg og drift av kommunalteknikk</div></div><div><div></div><div>Felles avkjørsel</div></div><div><div></div><div>Felles parkeringsplass</div></div><div><div></div><div>Felles lekeareal for barn</div></div><div><div></div><div>Fellesareal for garasjer</div></div></div> <div><div>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2001</div><div><div></div><div>Regulerings- og bebyggelsesplanområde</div></div><div><div></div><div>Planens begrensning</div></div><div><div></div><div>Formålsgrense</div></div><div><div></div><div>Regulert tomtgrense</div></div><div><div></div><div>Byggegrense</div></div><div><div></div><div>Bebyggelse som inngår i planen</div></div><div><div></div><div>Frisktslinje</div></div><div><div></div><div>Regulert kant kjørebane</div></div><div><div></div><div>Målelinje/Avstandslinje</div></div><div><div>Abc</div><div>Påskrift reguleringsformål/arealformål</div></div><div><div>Abc</div><div>Påskrift bredde</div></div></div> |



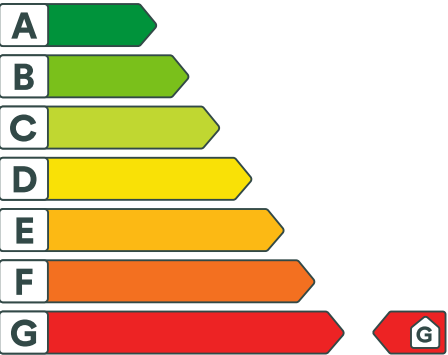
| Tegnforklaring                                      |                                |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Eiendomsinformasjon</b>                          |                                |
|                                                     | Fikativ grense                 |
|                                                     | Eiendomsgrænse - innmål        |
|                                                     | Eiendomsgrænse - uskåker       |
| <b>Ahr</b>                                          | Gårds- og bruksnummer          |
| <b>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</b> |                                |
|                                                     | Godkj. Nybygg                  |
|                                                     | Godkj. Bygningsending          |
| <b>Fastmerker</b>                                   |                                |
| <b>Ahr</b>                                          | Fastmerketekst                 |
| <b>VEG</b>                                          |                                |
|                                                     | Annet vegareal                 |
|                                                     | Avgrensning mot annet vegareal |
|                                                     | Vegdekkkart                    |
| <b>Høydeinformasjon</b>                             |                                |
|                                                     | Høydekurve 20m                 |
|                                                     | Høydekurve 5m                  |
|                                                     | Høydekurve 1m                  |
|                                                     | Forsenkningkurve 1m            |
| <b>Ledningsnett</b>                                 |                                |
|                                                     | Mast                           |
|                                                     | Sluk                           |
|                                                     | Kumlokk                        |
| <b>Bygninger</b>                                    |                                |
|                                                     | Bygningsdelelinje              |
|                                                     | Taksprang Bunn                 |
|                                                     | Bygning - Boligbygg            |
|                                                     | Bygning - Andre bygg           |
|                                                     | Annen bygning                  |
|                                                     | Bygning punkt                  |
|                                                     | Takriss                        |
|                                                     | Takoverbygg                    |
|                                                     | Takoverbygg kant               |
|                                                     | Trapp inntil bygg, kant        |
|                                                     | Veranda                        |
|                                                     | Bygningslinje                  |
|                                                     | Taksprang                      |
|                                                     | Mønelinje                      |
| <b>Adresser</b>                                     |                                |
| <b>Ahr</b>                                          | Adressepunkt tekst             |
|                                                     | Gateadresse                    |
| <b>Stedsnavn og andre tekster</b>                   |                                |
| <b>Ahr</b>                                          | Fritekst                       |
| <b>Vann og avløp</b>                                |                                |
|                                                     | Avløp felles                   |
|                                                     | Overvannsledning               |
|                                                     | Spillvannsledning              |
|                                                     | Vannledning                    |
|                                                     | Brannkum                       |
|                                                     | Inntak                         |
|                                                     | Kum                            |
|                                                     | Kran                           |
|                                                     | Påkoblingspunkt                |
|                                                     | Sluk                           |
|                                                     | Stengeventil                   |
|                                                     | Trasepunktledning              |



Energiattest



|                                                 |                                                |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse<br><b>Einervegen 10, 5535 HAUGESUND</b> |                                                |
| Dato for energimerking<br><b>30.08.2026</b>     | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-341356</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>               | Bygningsnummer<br><b>171134323</b>             |
| Gårdsnummer<br><b>34</b>                        | Bruksnummer<br><b>80</b>                       |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                      | Bruksenhetsnummer<br><b>H0101</b>              |



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

|                                            |                                         |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Byggeår<br><b>1961</b>                     | Bygningstype<br><b>Rekkehus</b>         |
| Bruksareal<br><b>104,0 m²</b>              | Oppvarmet bruksareal<br><b>104,0 m²</b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>2</b>               | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>         |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Ved</b>     |                                         |
| Ventilasjon<br><b>Naturlig ventilasjon</b> |                                         |



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

|               |
|---------------|
| kWh/m² per år |
| <b>370,75</b> |



Einervegen 10, 5535 HAUGESUND

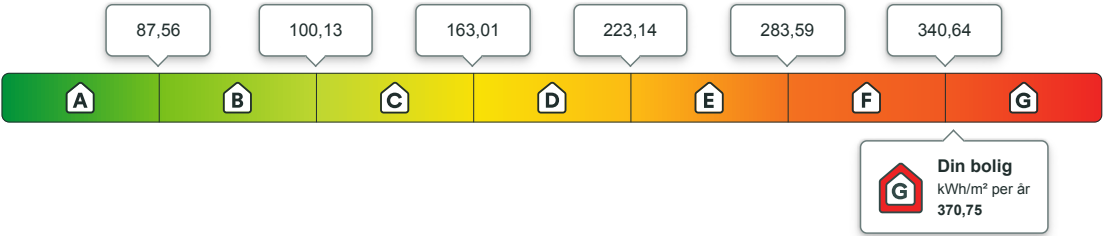


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

|            |               |
|------------|---------------|
| kWh per år | kWh/m² per år |
| 32 406,95  | 311,61        |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Einervegen 10, 5535 HAUGESUND



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Bygningsform    | Vegger        |
| Nei             | Nei           |
| Vindu           | Gulv          |
| Nei             | Nei           |
| Takkonstruksjon | Ytterdører    |
| Nei             | Nei           |
| Solceller       | Lekkasje tell |
| Nei             | Nei           |



## Einervegen 10, 5535 HAUGESUND



### Tiltak

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slukke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 2: 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 3: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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.Kjøøl - 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 15: 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 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

##### Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 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.

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 28.08.2026

Planopplysninger

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

| Kommunenr. | 1106                          | Gårdsnr. | 34 | Bruksnr. | 80 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|-------------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Adresse    | Einervegen 10, 5535 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                                                                               |                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div><div></div></div><div><div></div></div></div> Kommuneplaner                             | <div><div><div></div></div><div><div></div></div></div> Kommuneplaner under arbeid     |
| <div><div><div></div></div><div><div></div></div></div> Reguleringsplaner                         |                                                                                        |
| Plantyper uten treff                                                                              |                                                                                        |
| <div><div><div></div></div><div><div></div></div></div> Kommunedelplaner                          | <div><div><div></div></div><div><div></div></div></div> Kommunedelplaner under arbeid  |
| <div><div><div></div></div><div><div></div></div></div> Reguleringsplaner under bakken            | <div><div><div></div></div><div><div></div></div></div> Reguleringsplaner over bakken  |
| <div><div><div></div></div><div><div></div></div></div> Reguleringsplaner under arbeid            | <div><div><div></div></div><div><div></div></div></div> Reguleringsplaner bunn         |
| <div><div><div></div></div><div><div></div></div></div> Reguleringsplaner under arbeid i nærheten | <div><div><div></div></div><div><div></div></div></div> Bebyggelsesplaner              |
| <div><div><div></div></div><div><div></div></div></div> Bebyggelsesplaner over bakken             | <div><div><div></div></div><div><div></div></div></div> Bebyggelsesplaner under bakken |
| <div><div><div></div></div><div><div></div></div></div> Midlertidige forbud                       |                                                                                        |

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id              | 1106plan-kp3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Navn            | Kommuneplanens arealdel 2014-2030                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Plantype        | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Status          | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ikrafttreddelse | 09.09.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bestemmelser    | <div>- <a href="https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf">https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf</a></div> <div>- <a href="https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20outerom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf">https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20outerom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf</a></div> |
| Delarealer      | <div><div>Delareal</div><div>592 m²</div></div> <div><div>Arealbruk</div><div>Boligbebyggelse,Náværende</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

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             | RL765                     |
| Navn           | Porshaug - Varden         |
| Plantype       | Eldre reguleringsplan     |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 03.04.1967                |

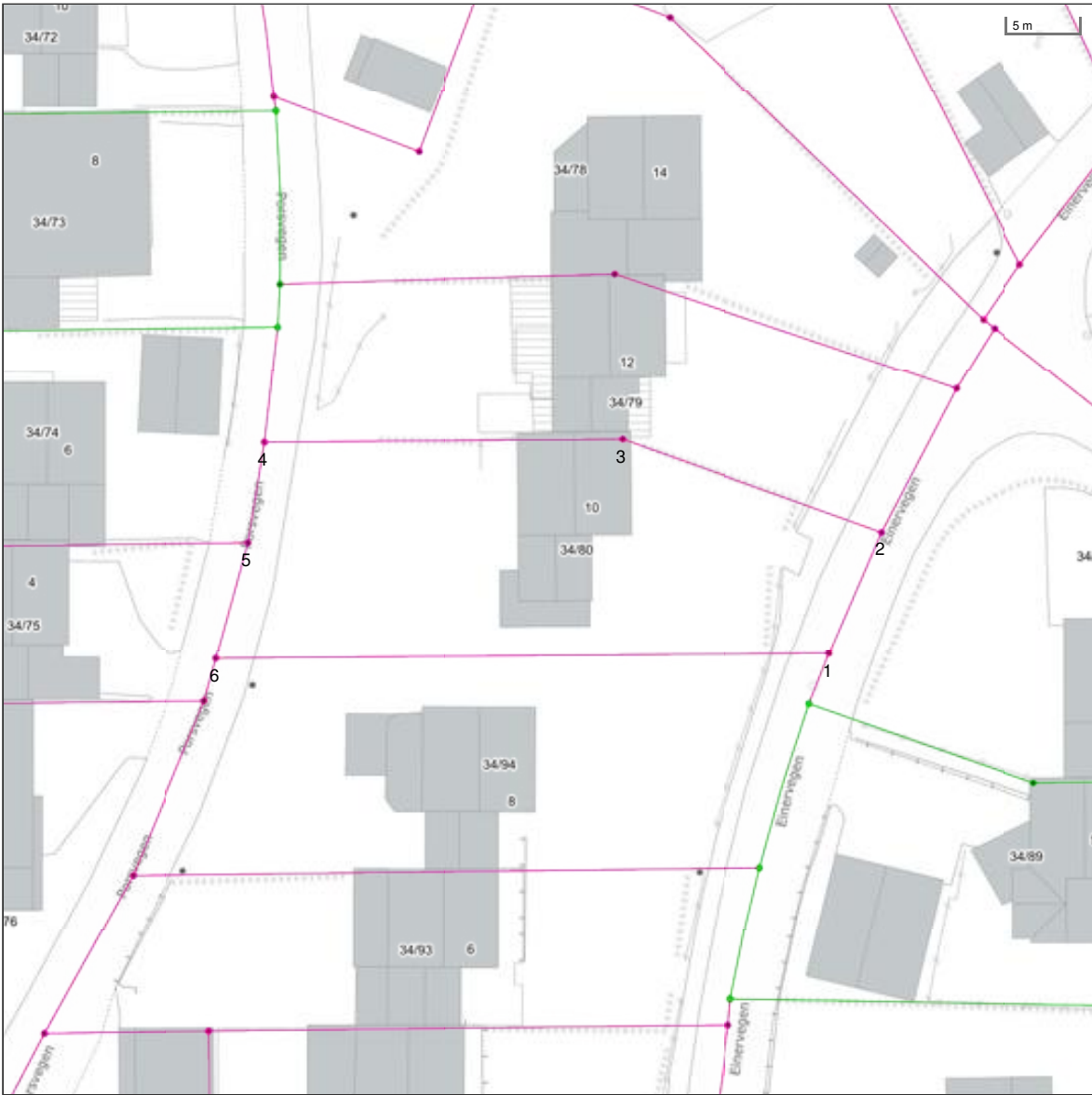
|              |                                                                                                                                     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bestemmelser | - <a href="https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1162/RL765.pdf">https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1162/RL765.pdf</a> |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|            |          |                                |
|------------|----------|--------------------------------|
| Delarealer | Delareal | 59 m <sup>2</sup>              |
|            | Formål   | Kjørevei                       |
|            | Delareal | 15 m <sup>2</sup>              |
|            | Formål   | Gangvei                        |
|            | Delareal | 519 m <sup>2</sup>             |
|            | Formål   | Frittliggende småhusbebyggelse |

Utskriftsdato: 28.08.2026



## Eiendomskart for eiendom 1106 - 34/80//



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.

|                             |                                            |                                |                                     |
|-----------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr ombislet   | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpeinje vegkant    | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpeinje fiktiv     | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpeinje punktteste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ○ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpeinje vannkant   | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                             | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

|                      |                |                 |            |                       |                 |        |         |                  |        |
|----------------------|----------------|-----------------|------------|-----------------------|-----------------|--------|---------|------------------|--------|
| Areal                |                | 592,50 m²       |            | Arealmerknad          |                 |        |         |                  |        |
| Representasjonspunkt |                | Koordinatsystem |            | EUREF89 UTM Sone 32   |                 | Nord   | 6590453 | Øst              | 290186 |
| Grensepunkter        |                |                 |            |                       |                 |        |         | Grenselinjer (m) |        |
| #                    | Nord           | Øst             | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype | Lengde | Radius  |                  |        |
| 1                    | 6590441,906006 | 290202,469971   | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 42,73  |         |                  |        |
| 2                    | 6590450,123047 | 290206,584961   | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 9,19   |         |                  |        |
| 3                    | 6590457,567993 | 290188,919922   | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 19,17  |         |                  |        |
| 4                    | 6590458,73999  | 290163,988037   | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 24,96  |         |                  |        |
| 5                    | 6590451,869019 | 290162,468018   | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 7,04   |         |                  |        |
| 6                    | 6590443,92395  | 290159,788086   | 200 cm     | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 8,38   |         |                  |        |

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)  
Haugesund kommune: Grunneiendom 1106-34/80



Utskriftsdato: 28.08.2026 12:12

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |               |                         |              |
|----------------|---------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      | EINERVEIEN 10 | Beregnet areal          | 592.5        |
| Etablert dato  | 21.10.1959    | Historisk oppgitt areal | 595          |
| Oppdatert dato | 15.09.2025    | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 0             | Antall teiger           | 1            |
| Bruk av grunn  |               |                         |              |
| Arealmerknader |               |                         |              |

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

| Brukstilfelle                       | Forr.dato  | Kom. saksref. | Tingl.status | Involverte                                                                                                                      |
|-------------------------------------|------------|---------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forretningstype                     | M.før.dato | Annen ref.    | Endr.dato    | Berørte                                                                                                                         |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom | 04.03.2024 | 23/8455       |              |                                                                                                                                 |
| Opplysninger fra eldre dokument     | 04.03.2024 | 22/9069       |              | 34/29, 34/30, 34/35, 34/39, 34/73, 34/74, 34/75, 34/76, 34/80, 34/94, 34/96, 34/97, 34/135                                      |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom | 01.03.2024 | 23/8455       |              |                                                                                                                                 |
| Opplysninger fra eldre dokument     | 01.03.2024 | 22/9069       |              | 34/73, 34/77, 34/78, 34/79, 34/80, 34/81, 34/82, 34/83, 34/84, 34/85, 34/86, 34/87, 34/88, 34/89, 34/93, 34/94, 34/144, 35/1221 |
| Nymatrikulering av grunneiendom     | 21.10.1959 | P 28-136      |              | 34/80 (595)                                                                                                                     |
| Nymatrikulering                     |            |               |              |                                                                                                                                 |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

|              |         |        |   |        |            |              |
|--------------|---------|--------|---|--------|------------|--------------|
| Type teig    | X       | Y      | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
| Eiendomsteig | 6590453 | 290186 |   | Ja     | 592.5      |              |

Tinglyste eierforhold

|              |                   |          |          |
|--------------|-------------------|----------|----------|
| Navn         | Rolle             | Adresse  | Status   |
| ID           | Andel             | Poststed | Kategori |
| ISAKSEN ANNY | Hjemmelshaver (H) |          | Død (D)  |
| F150422***** | 1/1               |          |          |

Andel i sameier

|                       |              |       |
|-----------------------|--------------|-------|
| Matrikelnr for sameie | Eiendomstype | Andel |
| 1106-34/77            | Grunneiendom | 1/5   |

Adresse

Vegadresse: Einervegen 10

Adressetilleggsnavn:

|            |                 |           |                  |
|------------|-----------------|-----------|------------------|
| Poststed   | 5535 HAUGESUND  | Kirkesogn | 06050201 Rossabø |
| Grunnkrets | 209 Hemmingstad | Tettsted  | 4532 Haugesund   |
| Valgkrets  | 1 HÅVÅSEN       |           |                  |

| Bygg |            |     |                |                  |            |
|------|------------|-----|----------------|------------------|------------|
| Nr   | Bygningsnr | Lnr | Type           | Bygningsstatus   | Dato       |
| 1    | 171134323  |     | Rekkehus (131) | Tatt i bruk (TB) | 07.04.1961 |

1: Bygning 171134323: Rekkehus (131), Tatt i bruk 07.04.1961

| Bygningsdata     |                    |                    |    |
|------------------|--------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)          | BRA Bolig          | 99 |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |    |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         | 99 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |    |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |    |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |    |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |    |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   | 1  |

| Bygningsstatushistorikk |            |            |           |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   | Referanse |
| Tatt i bruk             | 07.04.1961 | 22.09.2005 |           |

| Bruksenheter |               |          |         |     |     |     |    |                |
|--------------|---------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type         | Adresse       | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
| Bolig        | Einervegen 10 | H0101    | 34/80   | 0   | 0   | 0   | 0  |                |

| Etasjer |             |           |           |         |           |           |         |
|---------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| Etasje  | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
| H01     | 1           | 41        | 0         | 41      | 0         | 0         | 0       |
| U01     | 0           | 58        | 0         | 58      | 0         | 0         | 0       |



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 28.08.2026

## Kommunale gebyrer 2026

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

|            |                               |          |    |          |    |          |  |             |  |
|------------|-------------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 1106                          | Gårdsnr. | 34 | Bruksnr. | 80 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Einervegen 10, 5535 HAUGESUND |          |    |          |    |          |  |             |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| Gebyr         | Fakturert beløp i 2025 |
|---------------|------------------------|
| Avløp         | 654,02 kr              |
| Eiendomsskatt | 3 225,00 kr            |
| Feiing        | 500,00 kr              |
| Vann          | 681,28 kr              |
| Sum           | 5 060,30 kr            |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                      | Mva | Grunnlag   | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---------------------------|-----|------------|------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Årsgebyr feiing og tilsyn | 0%  | 1 STK      | 500.00     | 1/1   | 0 %        | 500,00 kr   | 375,00 kr         |
| Abon. Vann - Priv         | 15% | 1 STK      | 1054.55    | 1/1   | 0 %        | 1 054,55 kr | 790,91 kr         |
| Forskudd Vann 2026        | 15% | 16 m³      | 26.13      | 1/1   | 0 %        | 418,05 kr   | 313,54 kr         |
| Abon. Avløp - Priv        | 15% | 1 STK      | 1468.55    | 1/1   | 0 %        | 1 468,55 kr | 1 101,41 kr       |
| Forskudd Avløp 2026       | 15% | 16 m³      | 35.45      | 1/1   | 0 %        | 567,27 kr   | 425,45 kr         |
| Målerleie 1               | 15% | 1 STK      | 209.30     | 1/1   | 0 %        | 209,30 kr   | 156,97 kr         |
| Eiendomsskatt bolig       | 0%  | 902200 STK | 4.00       | 1/1   | 0 %        | 3 609,00 kr | 2 706,00 kr       |
| Avlest forbruk vann       | 25% | 9 m³       | 28.40      | 1/1   | 0 %        | 255,60 kr   | 255,60 kr         |
| Forskuddbet.vann 2025     | 25% | -11 STK    | 28.40      | 1/1   | 0 %        | -312,40 kr  | -312,40 kr        |

| Vare                   | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Avlest forbruk avløp   | 25% | 9 m³     | 35.75      | 1/1   | 0 %        | 321,75 kr   | 321,75 kr         |
| Forskuddbet.avløp 2025 | 25% | -11 STK  | 35.75      | 1/1   | 0 %        | -393,25 kr  | -393,25 kr        |
| Avlest forbruk vann    | 15% | 9 m³     | 26.13      | 1/1   | 0 %        | 235,15 kr   | 235,15 kr         |
| Forskuddbet.vann 2025  | 15% | -11 STK  | 26.13      | 1/1   | 0 %        | -287,41 kr  | -287,41 kr        |
| Avlest forbruk avløp   | 15% | 9 m³     | 32.89      | 1/1   | 0 %        | 296,01 kr   | 296,01 kr         |
| Forskuddbet.avløp 2025 | 15% | -11 STK  | 32.89      | 1/1   | 0 %        | -361,79 kr  | -361,79 kr        |
|                        |     |          |            |       | Sum        | 7 580,38 kr | 5 622,94 kr       |

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

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

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

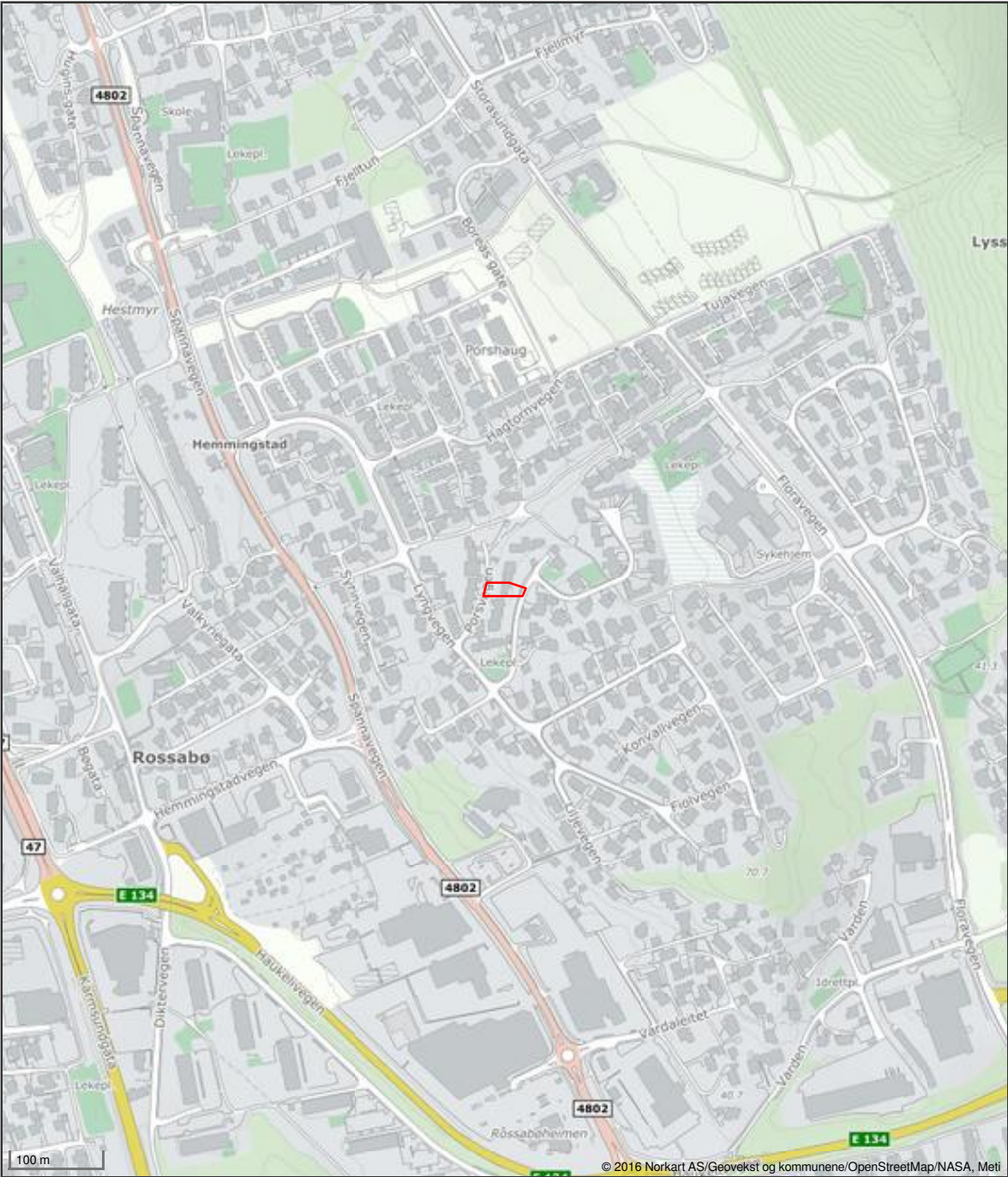
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 28.08.2026



Oversiktskart for eiendom 1106 - 34/80//



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

## HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50

E-post : post@him.as



**RENOVASJONGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:** DATO: 28.08.2026

Gårds-/Bruksnr: 1106.34.80.0.0

Adresse: Einervegen 10

Eierkontakt: Isaksen Anny

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

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

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

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt.

I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn.

Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

Viser til vår hjemmeside [www.him.as](http://www.him.as) for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2026.

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

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 28.08.2026

Merknader :

Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

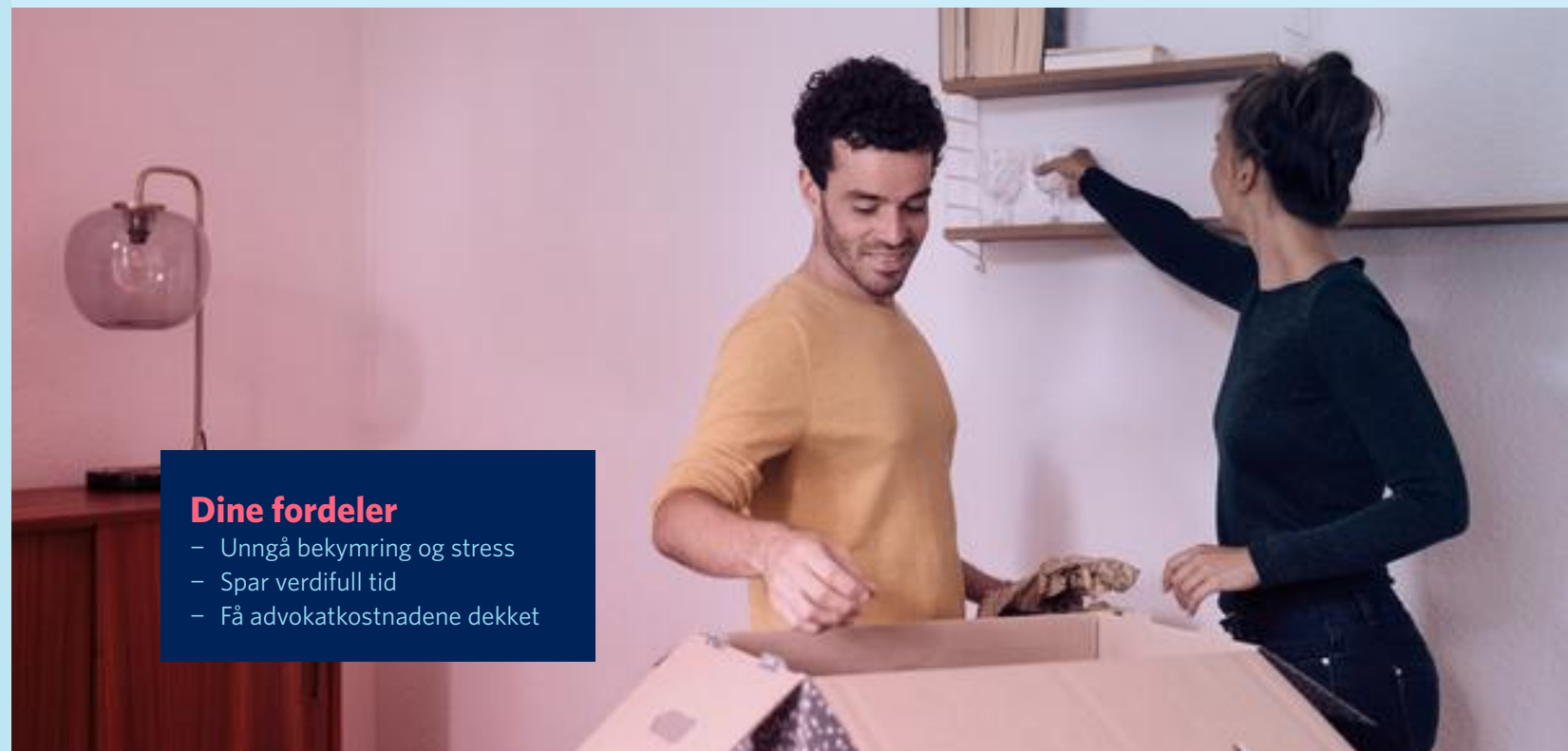
## 5. Boligselgerforsikring

**(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring**

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

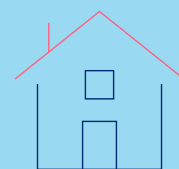
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:            | kr 9 300  |
| Seksjonert eiendom/aksjebolig: | kr 13 300 |
| Enebolig/fritid/tomt:          | kr 18 900 |



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. 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.

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**  
Einervegen 10, 5535 HAUGESUND. Gnr. 34, bnr. 80, i Haugesund kommune, oppdragsnr.: 1240260043  
Megler: Hege Lund Madtsen, mobil: 90843656, e-post: hege@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_  
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_  
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

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

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

**BUDGIVERE:**

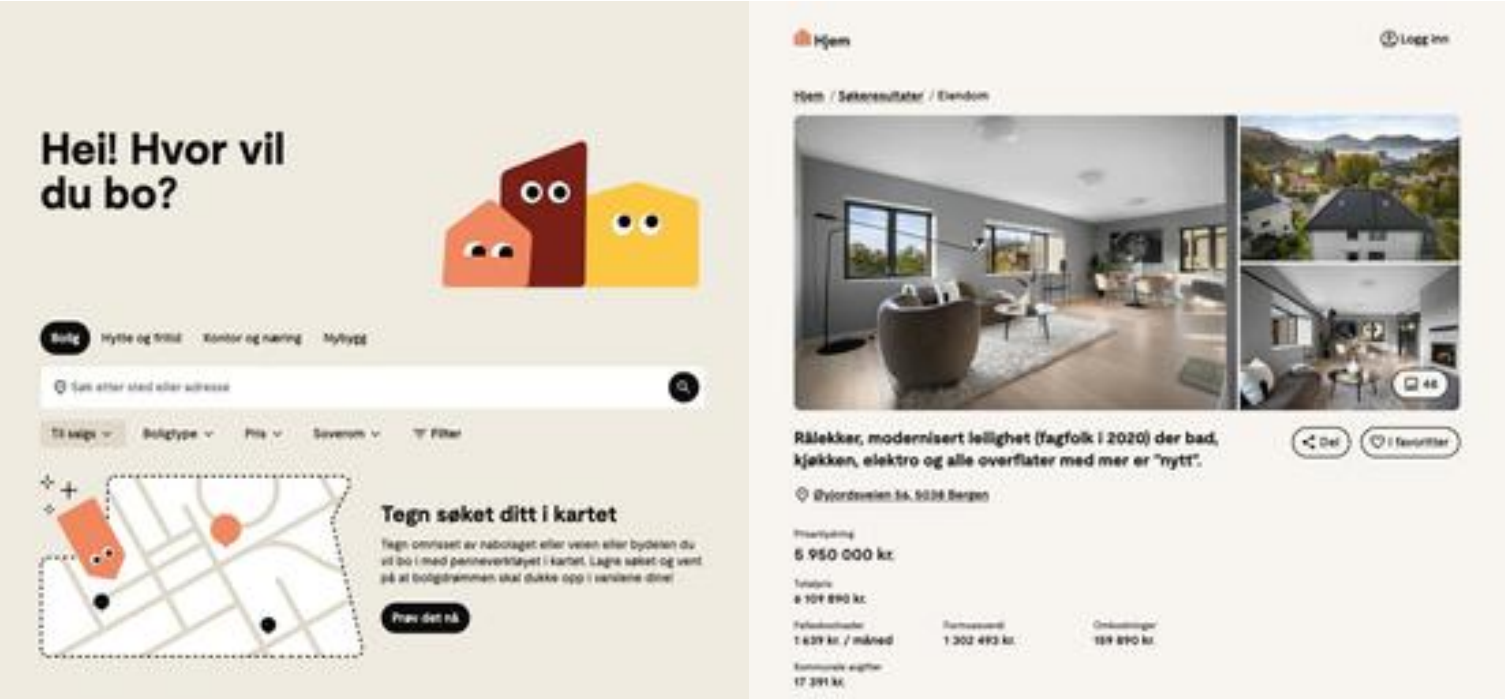
Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsdato: \_\_\_\_\_  
Adr.: \_\_\_\_\_  
Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_  
E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsdato: \_\_\_\_\_  
Adr.: \_\_\_\_\_  
Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_  
E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven



# Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom.  
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



### Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### VIKTIGE 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.



[proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Hege Lund Madtsen**

Daglig Leder / Partner /  
Eiendomsmegler  
908 43 656  
[hege@proaktiv.no](mailto:hege@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Haugesund**

Postboks 635, 5502 Haugesund, 908 43 656, [haugesund@proaktiv.no](mailto:haugesund@proaktiv.no)