NORDVIK

Austmannavegen 18A

3 soverom | 101 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Austmannavegen 18A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
23	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.09.2026







Nøkkelinformasjon

Enebolig i rekke med nyere lekkert kjøkken med øy - Nytt bad 2026 med vaskeromsnisje - Stor og åpen planløsning

Prisantydning	**2 990 000,-**
Omkostninger	**75 840,-**
Totalpris	**3 065 840,-**
BRA-i	**101 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Enebolig i rekke i populære Texasbyen som er kjent for sitt gode og positive bomiljø. Boligen har en stor stue, matt sort kjøkken med øy (platetopp med benkeventilator) og egen sone for spisebord. Lekre fliser over kjøkkenbenk som gir en rød tråd gjennom boligen. Heltre benkeplate, integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det nye badet fra 2026 har rør-i-rør opplegg, meget tidsriktige fliser (også i vaskeromsnisjen). Boligen har egen stor sportsbod og uteplass på fremsiden med plen, og stor sørvendt terrasse i le for nordavinden. Det disponeres egen garasjeplass.

Varmepumpe
Pent innredet bolig du kan flytte rett inn i!
Stor sørvendt terrasse med sarnafil. Her kan man for eksempel legge terrassebord over
Skiftet kledning og vinduer/dør ved terrassen



Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 70 kvm

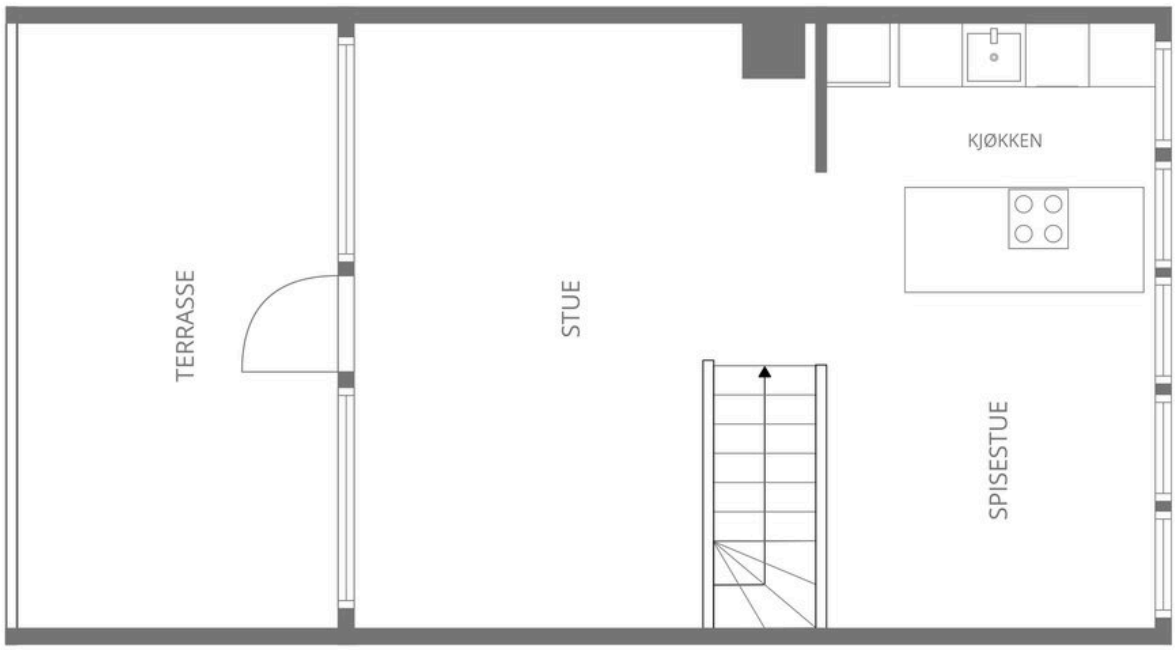


Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Kan Inneholde Feil.

VESTBRIS

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm



Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning. Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Kan Inneholde Feil.

VESTBRIS


ellenta























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
70-0072/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Austmannavegen 18A, 5537 HAUGESUND
Gnr 35, bnr 806 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

Selger
Vestli Panorama AS

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
74 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
75 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
90 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 065 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 080 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1969

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 101 kvm
BRA-e: 13 kvm

Totalt BRA: 114 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, entré, bod, bad, toalettrom
BRA-e: 13 kvm. Bod med utvendig tilkomst
Total BRA: 70 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Stue/kjøkken
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 16 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA er altan i andre etasje
BRA-e er er utvendige bod

Innhold
1. Etasje: Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, entré, bod, bad, gjestetoalett
2. Etasje: Stue/kjøkken
Utvendig sportsbod

Innholdsfortegnelsen tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk. NB: Se punkt ferdigattest for mer detaljert info.

Standard
S T U E
Lys og luftig stue med åpen løsning til kjøkkenet. Stuen lar seg lett møblere med sofagruppe, tv benk, potteplanter og øvrig stuemøblement. Stuen har store vindusflater som gir rommet rikelig med naturlig lys, tilkomst til romslig balkong og trapp til nedre plan.

K J Ø K K E N
Tidsriktig og moderne kjøkkeninnredning m/glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og utstyr som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt. Mye skap og benkplass til oppbevaring og matlagning. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet har en sosial atmosfære til stuen og passer supert til å møblere med spisebord.

B A D

Lekkert renovert bad. Våtrommet har flis på vegg og gulv m/varmekabler. Innredning med nedfelt servant, sirkelspeil, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin gjemt bak skyvedør. Varmtvannstank og samleskap for rør i rør systemet er plassert bak hvor det blir en vaskeroms-sone. Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

SOVEROM
3 soverom, alle av god størrelse. Perfekt som hovedsoverom, barnerom og gjesterom eller kontor. Alle rommene har garderobeløsning. 1 rom har utgang til baksiden av boligen og varmepumpe.

ENTRE
Vindfang og gang med plass til oppheng av ytterklær og parkering av sko.

BOD
Gode lagringsmuligheter i bod både inne og ute.

GJESTE TOALETT
Praktisk gjestetoalett rom m/laminat på gulv, stående gulvtoalett, speil med belysning og enkel servant.

BALKONG
Romslig balkong m/plass til hagemøblement, potteplanter og grill. Ypperlig for generell balkong-hygge. Boligen har innrammet plen som egner seg godt til cafesett og asfaltert gangsti på fremsiden v/inngangspartiet.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Stoppekran lokalisert på bod. I bod er det noen vannrør i kobber. Avløpsrør av støpejern og plast. Evt. stakeluke er ikke kjent. Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer. Boligen har installert 2 stk varmepumper. Samsung fra 2017 og Toshiba fra 2010. Det er montert varmtvannstank på bad/vaskerom fra 2011 på ca. 200 liter. (OSO). Boligen har sikringsskap med skrusikringer. Det er montert AMS måler i 2017. Det er montert brannvarslere og brannslokningsapparat. De fleste gulv i boligen er i laminat. Vegger i boligen har tapet, trepanel og panelplater. Overflater er malt i 2026. I krypkjeller er det gulv av fjell og biologisk materiale. Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Det er ikke montert ildsted i boligen. Sot/feieluke er på bad/vaskerom.

Parkering
Boligen disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg (Rekke nr 6).

Texasbyen velforening har 2 søyler med to ladere hver på østsiden av 14A til elbil lading.

Modernisering og påkostninger
Boligen er nylig (2026) pusset opp innvendig

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Beskrivelse: Nytt bad, Murmester Askeland og Eikeland 2026.

1.2. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppradert? Ja

1.2. Vett du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja

2. Vet du om det er gjort endringer eller reperasjoner på tak, fasade, pipe, ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende i din eller tidligere eierstid? Ja, faglært
Beskrivelse: Kledd bod innvendig.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske? Ja, gjort endringer og det foreligger samsvarserklæring.
Beskrivelse: Persson Elektro 2026.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp? Ja, faglært
Beskrivelse: Hettland Rør 2026 / Nye rør-i-rør.

Feil og mangler
12. Vet du om det er eller har vært feil med mur/pipe/ildsted? Nei.
Beskrivelse: Ny pipetopp 2026.

18. Vet du om det er, eller har vært insekter, skadedyr eller tilhørende i bygget? Ja
Beskrivelse: Skjeggkre i bod.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skadedyrrapport eller tilstandsvudering om boligen? Ja
Beskrivelse: Tilstandsrapport fra forrige salg 2026.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatt reguleringsplaner, nabovarsler, byggeplaner eller andre offentlige vedtak? Ja
Beskrivelse: Utvendig utskiftning av rør (Birkeland Maskin), innvedig utskiftning av rør i felleskap. Forventet kostnad kr 33 500,-.

30. Vet du om planer, vedtak eller forslag som kan øke fellesutgifter? Felleutgiften er midlertidig på kr 2 500,- men skal settes ned til 600 kr mnd når Birkeland er ferdig.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? J
Beskrivelse: Plen v/inngang

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takst Team AS

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Taktekking: Taktekking med PVC-duk og undertaktekking av ukjent type. Besiktiget fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Takrenner og nedløp er av metall og plast. Beslag på taket er i metall. Nedløp er innvendig i boligen.

Takkonstruksjon/Loft: Det er flatt tak med sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjon bod: Boden har flatt tak med sperrekonstruksjon . Takkonstruksjonen er gjennbygget. I fra tidligere salgsoppgave er det opplyst at det er fuktskjolder i tak. Nåværende eier opplyser at lekkasje i tak et tettet. Takkonstruksjonene er gjenbygget og er derfor ikke mulig å kontrollere.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Ytterveggene er av trekonstruksjon med ukjent utførelse og har liggende og stående bordkledning.

Vinduer andre etasje.: Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Kjøkkenvinduer fra 2010 og 1991

Stue vinduer fra 2022.

Vinduer i første etasje: Vinduene i første etasje er malte og har 2-lags glass.

Ytterdører: Ytterdører og altandør er i treverk. Altandør og hoveddør har 2-lags glass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Boligen har en altan i andre etasje med utgang fra stue/kjøkken. Den er i trekonstruksjon og tettesjikt er i PVC duk. Rekkverk på altan er målt til 104 cm og altanen har et areal på ca. 16 kvm.

Innvendig:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Boligen har etasjeskillere i tre. I krypkjeller er det gulv av fjell og biologisk materiale.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom.
Første etasje : soverom og gang.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 12 mm gjennom hele rommet.

Hovedetasje: Kjøkken/ stue.
I kjøkken/stue ble det målt en høydeforskjell på 21mm gjennom hele rommet.

Høydeforskjellen er målt i noen rom og det utelukker ikke at det er skjevheter i andre rom. Kontrollen må sees på som en stikkprøvekontroll.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Det er ikke montert ildsted i boligen. Sot/feieluke er på bad/vaskerom.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering: Fuktsikringstypen og materialet brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Oppført fra 1969.

Grunnmur og fundamenter: Boligen har grunnmur i betong. Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støp direkte på planert byggegrunn.

Terrengforhold: Terrenget rundt boligen er relativt flatt. På noen sider er det fall på terrenget inn mot grunnmur.

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fall på 1:50 over minst 3 meter på terreng bort fra yttervegg.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Bygningen har utvendig avløpsrør i støpejernsrør fra 1969 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type fra 1969 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og er derfor

ikke inspisert visuelt. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og eventuelle opplysninger gitt fra eier. Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdagen.
Det pågår gravearbeid utenfor boligen. Vann og avlåpsrør i grunnen skal byttes ut. Arbeidet forventes ferdigstilt i 2026.

Oljetank: Det er registrert påfyllings- og lufterør som indikerer at det kan ha vært nedgravd oljetank på eiendommen. Dokumentasjon på eventuell sanering eller fjerning er ikke fremlagt.

TG2
Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak: Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig og skiftes ut ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, for å unngå vannskader på bygningen. Konsekvensen av at halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon.

Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen er gjenbygget og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette medfører at det er usikkerhet knyttet til tilstanden på konstruksjonen, da visuell kontroll ikke har vært mulig.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.
Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er økt usikkerhet rundt tilstanden og risiko for skjulte feil eller skader som ikke oppdages før de utvikler seg videre.

Takkonstruksjon bod
Tak i boden er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Konsekvens/tiltak: Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. I fra tidligere salgsoppgave er det opplyst at det er fuktskjolder i tak. Nåværende eier opplyser at lekkasje i tak et tettet. Takkonstruksjonene er gjenbygget og er derfor ikke mulig å kontrollere.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
Bordkledningen går stedvis nesten helt ned til terrenget, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og skader på kledningen over tid. Kledningen er værslitt og har oppsprekking.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres lokal utbedring for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning, for å redusere risikoen for fuktopptak og skader på kledningen over tid. Kledningen bør overflatebehandles og eventuelle skadede bord bør skiftes ut for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.

Vinduer andre etasje.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak: Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket. Det må foretas lokal utbedring. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker. Det er lite fall på altangulvet, noe som kan medføre redusert avrenning av vann og økt risiko for fuktskader over tid.
Konsekvens/tiltak: Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon. Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader. Nærmere undersøkelser anbefales. Det bør etableres tilstrekkelig fall på altangulvet for å sikre god avrenning av vann, og dermed redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen over tid. Det ligger et oppvarmet boligrom direkte under altanen, noe som gjør dette til en kjent risikokonstruksjon. Når varm og fuktig luft fra rommet under møter det kalde altangulvet, kan det lett oppstå kondens- og fuktskader i bjelkelaget dersom luftingen eller dampsperren ikke er helt korrekt utført. Samtidig er tettingsbelegget på altanen over halvveis i sin forventede levetid, noe som betyr at materialene begynner å bli slitt og faren for mikroskopiske hull eller sprekker øker. Altanen mangler nok helning, slik at regnvann blir stående i dammer i stedet for å renne unna. Fordi selve oppbyggingen er skjult, bør konstruksjonen sjekkes nøyere av en fagperson, og du må forvente hyppigere vedlikehold og utskifting av tettingsbelegget innen noen år.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Konsekvens/tiltak: Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er oppbrukt, noe som medfører økt usikkerhet rundt tilstanden og fremtidig funksjonssikkerhet. Det anbefales å følge opp med jevnlig kontroll og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak: Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er oppbrukt, bør det gjennomføres en grundigere vurdering av pipens tilstand og funksjon. Dette for å redusere risikoen for slitasje, funksjonssvikt og potensiell brannfare i tiden fremover. Videre anbefales det å følge opp med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold for å sikre fortsatt forsvarlig bruk.

Innvendige dører
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov. Enkelte dører må justeres.

1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er foretatt i vegg mellom soverom og bad/vaskerom. Det er påvist noe forhøyet fuktnivå i veggen, men det er ikke konstatert fuktskader.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade. Dersom tiltak ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

2. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Forholdet vurderes mot dagens funksjonskrav og ikke mot byggeårets regler.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrommet har ikke fuktbestandig gulv, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader ved eventuelle vannlekkasjer eller søl.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres fuktbestandig gulvbelegg på toalettrommet for å redusere risikoen for fuktskader ved vannlekkasjer eller søl. Manglende fuktbestandige gulv øker faren for skader på underliggende konstruksjoner og kan føre til kostbare utbedringer på sikt.

1. Etasje - Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Det mangler luftespalte i eller rundt dør.
Konsekvens/tiltak: Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima. Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting. Det bør etableres tilluftsløsning.

Innvendige vannledninger - Kobberrør i bod
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Innvendige avløpsrør
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. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Varmepumpe i første etasje
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
Konsekvens/tiltak: Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari. Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

Varmepumpe andre etasje.
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine. Det bør utføres service på anlegget.

Fuktsikring og drenering
Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er observert fuktmerker på grunnmuren i krypkjelleren.
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. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid. Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre fuktsikringen og undersøke årsaken til fuktmerkene på grunnmuren i krypkjelleren, for å redusere risikoen for videre fuktskader

og skader på konstruksjonen.
Manglende kunnskap om fuktsikringstype og materialvalg medfører økt usikkerhet rundt tilstand og levetid, samt risiko for skjulte feil.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG3
Taktekking
Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak. Taket har ikke tilstrekkelig helning. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Konsekvens/tiltak: Det er registrert buler i taktekkingen over boden. Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.
Det er påvist vannansamling på tak. Det anbefales å vurdere tiltak for bedre avrenning eller utbedring av takkonstruksjonen for å redusere risiko for vanninntrenging. 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. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vinduer i første etasje
Det er påvist råte på vinduer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak: Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon. Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet. Det er påvist noe råteskade i vinduer mot sør i første etasje.

Krypkjeller
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er observert at det ligger asbestplater under bjelkelaget.

Dette medfører en helserisiko ved eventuelle arbeider eller inngrep i konstruksjonen, og det anbefales å innhente fagkyndig vurdering for videre håndtering. Det er registrert fukt i grunnen under krypkjelleren. Dette medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende trekonstruksjoner og bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastningen.
Konsekvens/tiltak: Det bør innhentes fagkyndig vurdering for videre håndtering av asbestplatene, da asbest utgjør en betydelig helserisiko ved inngrep eller arbeider i konstruksjonen.
Feil håndtering kan føre til spredning av asbestfibre, som kan gi alvorlige helseplager. Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen og legge plast på bakken.
Jevnlig kontroll av tilstanden anbefales for å oppdage eventuelle fuktskader tidlig, da vedvarende fukt kan føre til råte og skade på trekonstruksjoner. Det måles høyt fuktinnhold i treverk i kjelleren. Det er synlig fuktighet i gulv og på grunnmur.
Det ligger asbestplater under bjelkelag. Det er satt opp søyler og bjelker under bjelkelag som kan tyde på at det har vært skjevheter i gulv. Ved luke ned til krypkjeller er det fuktskjolder i treverk.
Kostnadsanslaget gjelder kun videre undersøkelser. Eventuelle fuktsikrings- eller konstruksjonstiltak kan medføre vesentlig høyere kostnader.

Terrengforhold
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
Konsekvens/tiltak: Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det bør foretas terrengjusteringer.

Oljetank
Det foreligger krav om sanering av oljetank.
Konsekvens/tiltak: Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp. Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres. Det er viktig å gjennomføre sanering av oljetanken i henhold til gjeldende krav og forskrifter. Hvis det er oljetank på eiendommen må en kontakte kommunen for å få hvilke krav som gjelder
Dokumentasjon på utført arbeid sendes kommunen. Haugesund kommune anbefaler at oljetanker fjernes.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Åpninger i rekkverk er

større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det mangler samsvarserklæring for det opprinnelige elektriske anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning. Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik. For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Energiattest fra selger fås ved forespørsel. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe og elektrisk.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 674,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, vann, renovasjon standard abo, eiendomsskatt, feiing.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Velavgift
Kr 6 000,- pr. år
Texasbyen velforening - Pliktig medlemsskap.

Kontingenten dekker drift og vedlikehold av fellesområdet, Anticimex, brøyting, strøing, feiing, plenklipp m.m. (kr.20,- er satt på sparekonto øremerket utbedring av lekeområdet).

Dagens pris er noe høyere ca kr 2 500,- mnd. (grunnet foreløpig utbedringer)

60 blir trukket fra kontingenten hver måned grunnet utebelysning på husvegg.

Svært aktiv velforening som holder mange arrangementer hvert år:
- Vår dugnad
- St.Hans feiring
- Tour de Texas sykkelritt
- Høstdugnad
- Halloween
- Julearrangement m/nissebesøk
- Fakkeltog og nyttårsraketter

Grasrot mottaker i Norsk Tipping. Tippemidlene går inn på en egen konto hvor beboere
kan søke om midler til aktiviteter og prosjekter.

Felles garasje, lagringssted for diverse utstyr som står til disposisjon for beboerne.

Hyggelig grillplass ved kjøkkenhagene (bak rekke 20) med bålpanne til fri benyttelse av alle.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring
- Renovering ref. styrevedtak kjeller kr 33 500,-
- Strøm på garasje kr 25,- mnd
- Velforening betales årlig (10 mnd) unntak av juni og desember

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 600 966,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 403 862,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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. Dette 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Ly Forsikring
Polisenr: 303106

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 109 kvm (Eiertomt)
Matrikkel fra Haugesund er vedlagt salgsoppgaven.

Vedlagt salgsoppgaven følger kart over eiendommen

Tomten er opparbeidet med plen og asfalter parkeringsplass.

Velforeningen drifter felles lekeplass, parkering, hageareal og garasjeanlegg. Bnr. 565 eies av velforeningen med ankomst via fellesområde til felles parkering.

Adkomst
Er du på annonsen på finn.no kan du klikke inn på kartet som vises på høyre side. I feltet som dukker opp kan du velge "til-destinasjon" og få nøyaktig veibeskrivelse.

Boligen vil bli merket med Nordvik "til salgs skilt" og det vil bli skiltet til annonsert fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Søre bydel | Veletablert nabolag.

Meget sentral og attraktiv beliggenhet i barnevennlig område med dagligvare, barnehage/skole, treningssenter, lekeplasser m.m i umiddelbar nærhet.

Gangavstand til Haugesund sentrum. Her finner man alt en skulle trenge for enhver smak. Shoppingmulighetene er gode - enten du vil ta turen til et kjøpesenter eller besøke en av butikkene i byens egen, gågate.

Fotball-løkke og basketbane i Texasbyen. Kort vei til Stakkestad banene og Haugar hallen. Fellesarealene har flere lekeapparater og aktiviteter for barn i Texasbyen.

For de turglade og friluftsinteresserte finnes det flotte turområder og lysløyper i nærområdet som benyttet til turgåing hele året.

Det er sykkelavstand til Raglamyr og man kommer seg enkelt rundt til øvrige bydeler med buss.

Byen har et meget variert tilbud av utesteder som kafeer,

diskotek og restauranter, som besøkes av gjester både fra byen og nabokommunene.

Haugesund er en by for store arrangement. Siden 1973 har Haugesund vært vert for Filmfestivalen, vurdert som en av de to viktigste i Skandinavia. Den mest populære festivalen er utvilsomt Sildajazzen, som kan betegnes som en folkefest. Mange tilreisende kommer i fritidsbåter, som legger til ved Indre kai, så de opptar halve Smedasundet, akkurat som sildebåtene gjorde det da sildefisket var en viktig næring for byen. Foruten disse festivalene, er byen vertskap for ulike musikkfestivaler og landsmøter.

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon om nærområde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger innflyttningstillatelse datert: 09.12.1969.
Det foreligger svar på melding om fasadeendring datert 24.04.03.
Det foreligger svar på melding om oppsetting av gjerde datert 03.06.03.
Det foreligger ferdigattest for "bod," datert 25.09.1986.

Det foreligger byggetegning og byggetegninger m/fasadeendring.

Bod på originale tegninger er nå en del av bad.

Tilbygg - Bod har ferdigattest fra 1986.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler boligeier. Adkomst via privat vei.

Separering av ledningsnett:
Kostnader for separering av ledningsnettet er frem til nå estimert til 33.500,-. Vedlagt i salgsoppgave er prisestimat og beskrivelse fra Rørmester kompaniet.

Velforeningen har varslet ytterligere kostnad den 19.09.26.

"Vi har fått informasjon om at det i forbindelse med opparbeidelse av grøfter er avdekket mer fjell enn det som var lagt til grunn i prisoppsettet. Dette vil medføre økte kostnader i prosjektet.Der det er mulig vil nye grøfter følge eksisterende ledningstrasé, men deler av dagens ledningsnett ligger under boder og helt i grensen mot private områder, og det må derfor etableres nye traseer enkelte steder. Det er foreløpig ikke oversikt over omfanget eller den totale kostnaden. Entreprenør er bedt om å komme med en ca. tilleggspris per løpemeter. Vi kommer tilbake med mer informasjon så snart vi vet mer."

Beløpet i sin helhet (de 33.500,- + økning som kommer) skal betales gjennom felleskostnader ref. opplysningskriv fra velforeningen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner
Id. 1106plan-kp3
Navn. Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype. Kommuneplanens arealdel
Status. Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse. 09.09.2015

Delarealer
110 kvm - Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid
Id. 202203
Navn. Kommuneplanens arealdel 2023-2033
Status. Planforslag
Plantype. Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner
Id. RL691
Navn. Søndre bydel I
Plantype. Eldre reguleringsplan
Status. Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse. 23.10.1962

Delarealer
110 kvm - Formål Konsentrert småhusbebyggelse

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

1106/35/806:
22.04.1970 - Dokumentnr: 1029 - Erklæring/avtale: PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

14.09.2026 - Dokumentnr: 1052681 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

21.05.1969 - Dokumentnr: 1366 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1106 Gnr:35 Bnr:392

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 35, bnr. 392 i Haugesund kommune («hovedbølet»).

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra el-verk eller brann/feievesen.

Det foreligger informasjonsmappe for beboere som fås ved forespørsel. Denne inneholder div. regler, opplysninger, facbookgruppe link og kontaktinformasjon til styre.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§

3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at 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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.
Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 29 900,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 600,-

Samlet skal selger betale kr. 93 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
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.

Vedlagt: Tilstandsrapport, egenerklæring, div kart og opplysninger fra kommunen, Infoskriv velforening, garasje oversikt, matrikkel, regnskap u/prosjekt, regnskap m/prosjekt, regnskap 2025.

Fås ved forespørsel: Kommuneplan, reguleringsplan, div oversikt dokument ang. utbedringer av avløp og vann, tinglyste servitutter, informasjon ang rør utbedring, styremøte referater 2026, generalforsamling referat.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. september 2026

Ansvarlig megler
Lars Frøyland, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90736858

Meglerforetaket
Nordvik Haugesund
Haraldsgata 90
5528 HAUGESUND
Juridisk navn: Haugesild Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927219875

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Austmannavegen 18A

Nabolaget Bjørgene/Sakkestad øst - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Brakahaug skole (1-7 kl.) 157 elever, 8 klasser	19 min 1.5 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser	19 min 1.6 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	6 min 3 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	18 min 1.6 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	21 min 1.9 km
Haugaland videregående skole 815 elever	5 min 2.5 km

Offentlig transport

Austmannavegen Linje 202, N283	3 min 0.3 km
Haugesund Karmøy	15 min
Bergen Flesland	99.7 km

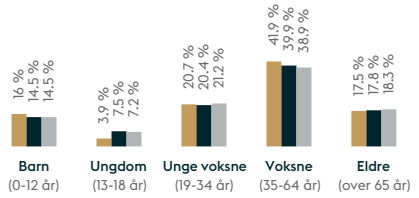
Barnehager

Amanda barnehage (0-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km
Espira Bjørgene barnehage (0-5... 83 barn	6 min 0.5 km
Haugaland idrettsbarnehage (1-... 60 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Austmannaveien	3 min
Rema 1000 Spannavegen	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørgene/Sakkestad øst	468	243
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil

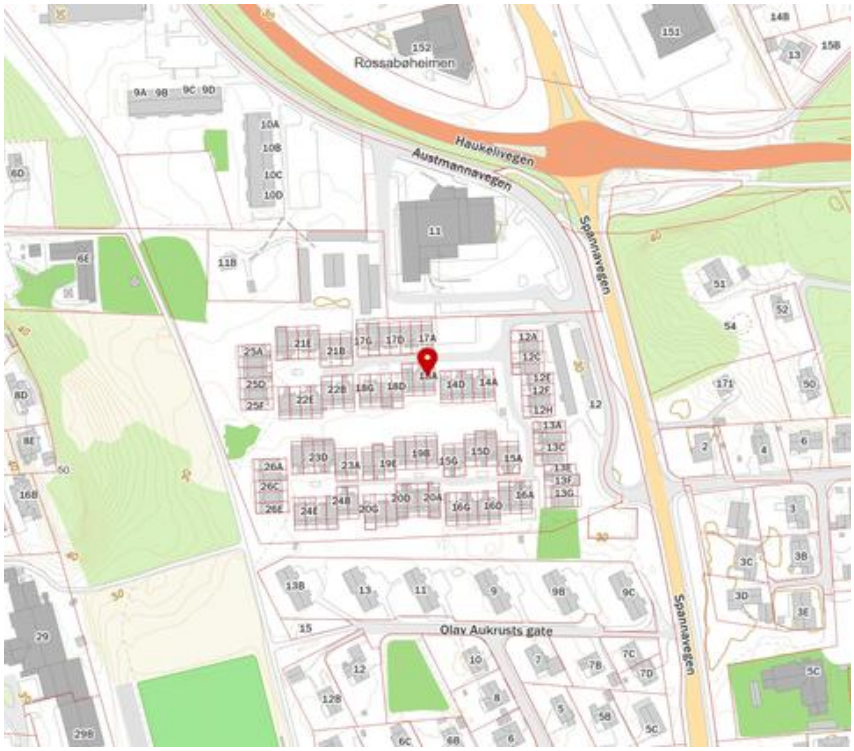
Sport

Iglamyr Balløkke	7 min
Varden balløkke	7 min
Liv & Lyst treningssenter	18 min
CrossFit Haugesund	20 min

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Lett 83/100



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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Austmannavegen 18A , 5537 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 35, bnr. 806

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21152-1515 **Referansenummer:** CL4967

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Petter Alfredsen **Vår ref:** 011926

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.



Rapportansvarlig

Tor Petter Alfredsen
Uavhengig Takstingeniør
tor.petter@takst-team.no
930 87 443

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus i Austmannavegen som er over to etasjer. Boenheten er bygget i 1969.
Boligen er bygget på grunnmur av betong. etasjeskiller er i tre. Vegger er i bindingsverk fra med utvendig stående og liggende kledning. Vinduer har trekarmer og er med to-lags glass. Utvendige dører er i tre. Taket er i sperrekonstruksjon og er flatt. Taket er tekket med PVC duk. Renner og beslag er i plast og metall. Innvendig et det vegger med plater som er tapetsert, trepanel og panelplater og malt. I himling er det himlingsplater og malte plater. På gulv er det laminat på de fleste gulv. Betonggulv i bod. Bad/vaskerom har fliser på vegger og gulv.
Boligen er innredet i første etasje med tre soverom, entre, gang, toalettrom, bod bad/vaskerom og to boder med utvendig tilkomst. I andre etasje er det stue/kjøkken med utgang til altan mot sør. Det er krypkjeller under boligen
Boligen er oppgradert det siste året med nye gulv, totalrenovert bad/vaskerom, nytt kjøkken og de fleste overflater er malt.

Boligen er bygget etter datidens krav, byggeskikk og standard og må ikke forveksles med dagens krav.
Boligens innvendige og utvendige overflater samt de tekniske installasjoner fremtrer i grei stand med tanke på alder.

For øvrig vises det til rapportens beskrivelser av de enkelte bygningsdelene.

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med PVC-duk og undertaktekking av ukjent type.
Besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner og nedløp er av metall og plast. Beslag på taket er i metall
Nedløp er innvendig i boligen.
Boligen har flatt tak med sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er gjenbygget
Boden har flatt tak med sperrekonstruksjon . Takkonstruksjonen er gjenbygget.
Ytterveggene er av trekonstruksjon med ukjent utførelse og har liggende og stående bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Ytterdører og altandør er i treverk. Altandør og hoveddør har 2-lags glass.
Boligen har en altan i andre etasje med utgang fra stue/kjøkken. Den er i trekonstruksjon og tettesjikt er i PVC duk. Rekkverk på altan er målt til 104 cm og altanen har et areal på ca. 16 kvm.

INNVENDIG Gå til side

De fleste gulv i boligen er i laminat.
Vegger i boligen har tapet, trepanel og panelplater. Himlingen har malte plater og himlingsplater. Overflater er malt i 2026.
Boligen har etasjeskiller i tre. I krypkjeller er det gulv av fjell og biologisk materiale.
Det er ikke foretatt radonmålinger og det antas at bygget er ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon.
Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Det er ikke montert ildsted i boligen. Sot/feieluke er på bad/vaskerom.
Det er en krypkjeller under boligen..
Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.
Boligen har hvitmalte innvendige dører. Dør mellom entre og gang har glassfelt.
Det er foretatt en visuell kontroll av tilgjengelige konstruksjoner mec hensyn til skadedyr. Der er ingen observasjoner eller opplysninger som tyder på at det er skadedyr i boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom er opplyst oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon fra flislegger.
Våtmrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Gulvet er flislagt, og det er varmekabler i gulvet. Fall mot sluk er målt til 37 mm. fra gulv foran terskel til topp slukrist.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60mm. Dusjsonen er nedsenket i gulvet, og det er 1:100 fall i dusjsonen. Gulvet utenfor dusjsonen er har noe fall mot dusjsone.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg . Sluk er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 60 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannstank og samleskap for rør i rør systemet er plassert på vaskerom.
Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft fås via luftespalte i dør.
Hulltaking er utført i vegg mellom soverom og bad/vaskerom. Måleresultatet var 14 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med laminat på gulv, vegger har malt tapet og det er malte plater i tak.
Det er toalett og servant på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Stoppekran lokalisert på bod. I bod er det noen vannrør i kobber.
Avløpsrør av støpejern og plast.
Evt. stakeluke er ikke kjent.
Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.
Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Samsung og er fra 2017.
Boligen har installert en varmepumpe i andre etasje. Varmepumpen er av merke Toshiba og er fra 2010.
Det er montert varmtvannstank på bad/vaskerom. Den er fra 2011 og er på ca. 200 liter. Den er av fabrikat OSO.
Boligen har sikringsskap med skrusikringer. Det er montert AMS måler i 2017.

Beskrivelse av eiendommen

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget ble noe oppgradert i 2026.
Det er montert brannvarslere og brannslokningsapparat i boligen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Fuktsikringstypen og materialet brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Oppført fra 1969.
Boligen har grunnmur i betong. Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støp direkte på planert byggegrunn.
Terrenget rundt boligen er relativt flat. På noen sider er det fall på terrenget inn mot grunnmur.
Bygningen har utvendig avløpsrør i støpejernsrør fra 1969 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type fra 1969 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og er derfor ikke inspisert visuelt. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og eventuelle opplysninger gitt fra eier. Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdagen.
Det er registrert påfyllings- og lufterør som indikerer at det kan ha vært nedgravd oljetank på eiendommen. Dokumentasjon på eventuell sanering eller fjerning er ikke fremlagt, Tank er ikke påvist.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

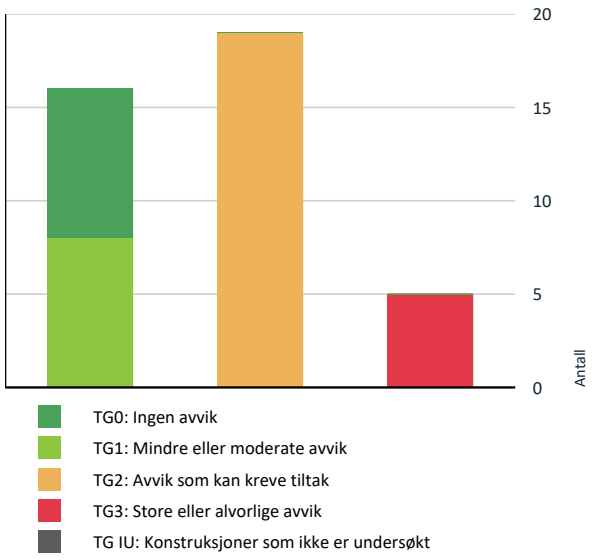
Rekkehus

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

En bod i første etasje er fjernet . Dette arealet er tatt inn i bad/vaskeroms arealet.
Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

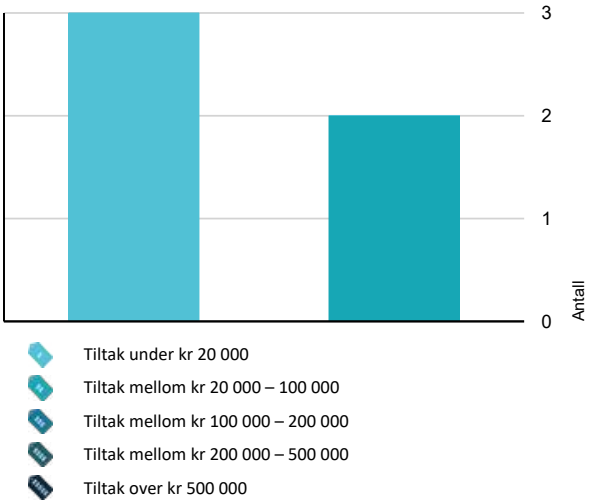
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Begrensning av rapportens omfang:
Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på leilighetens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring.
For rapporter som gjelder leiligheter er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).
Utvendige fasader og bygningsdeler som tilhører leiligheten er vurdert. Brannskiller og lydskiller mellom boenheter er ikke kontrollert for om de tilfredsstiller forskriftskrav.
Det er flyttet på møbler/inventar som står i rommene, Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om skader i forbindelse med salg.
Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer i første etasje	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon bod	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer andre etasje.** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Kobberrør i bod** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumpe i første etasje** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumpe andre etasje.** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for det opprinnelige elektriske anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering		
2026	Modernisering	Nytt bad/vaskerom
2026	Modernisering	Nytt kjøkken
2026	Modernisering	Nye gulv
2026	Modernisering	De fleste overflater er malt.
2026	Modernisering	Ny hovedytterdør

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med PVC-duk og undertaktekking av ukjent type. Besiktiget fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.
- Taket har ikke tilstrekkelig helning.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er registrert buler i taktekkingen over boden
- Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.
- Det er påvist vannansamling på tak
- Det anbefales å vurdere tiltak for bedre avrenning eller utbedring av takkonstruksjonen for å redusere risiko for vanninntrenging.
- 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall og plast. Beslag på taket er i metall
Nedløp er innvendig i boligen.

Vurdering av avvik:

- Halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag

Konsekvens/tiltak

- Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig og skiftes ut ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, for å unngå vannskader på bygningen. Konsekvensen av at halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er flatt tak med sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Takkonstruksjonen er gjenbygget og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette medfører at det er usikkerhet knyttet til tilstanden på konstruksjonen, da visuell kontroll ikke har vært mulig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.
Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er økt usikkerhet rundt tilstanden og risiko for skjulte feil eller skader som ikke oppdages før de utvikler seg videre.



TG 2 Takkonstruksjon bod

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boden har flatt tak med sperrekonstruksjon . Takkonstruksjonen er gjennbygget.
I fra tidligere salgsoppgave er det opplyst at det er fuktskjolder i tak. Nåværende eier opplyser at lekkasje i tak et tettet. Takkonstruksjonene er gjenbygget og er derfor ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

• Tak i boden er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

I fra tidligere salgsoppgave er det opplyst at det er fuktskjolder i tak. Nåværende eier opplyser at lekkasje i tak et tettet. Takkonstruksjonene er gjenbygget og er derfor ikke mulig å kontrollere.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av trekonstruksjon med ukjent utførelse og har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Bordkledningen går stedvis nesten helt ned til terrenget, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og skader på kledningen over tid.

• Kledningen er værslitt og har oppsprekking.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres lokal utbedring for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning, for å redusere risikoen for fuktopptak og skader på kledningen over tid.

Tilstandsrapport

• Kledningen bør overflatebehandles og eventuelle skadede bord bør skiftes ut for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer andre etasje.

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Kjøkkenvinduer fra 2010 og 1991
Stue vinduer fra 2022.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det må foretas lokal utbedring.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



TG 3 Vinduer i første etasje

Beskrivelse

Vinduene i første etasje er malte og har 2-lags glass.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte på vinduer.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

• Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Det er påvist noe råteskade i vinduer mot sør i første etasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører og altandør er i treverk. Altandør og hoveddør har 2-lags glass.



Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en altan i andre etasje med utgang fra stue/kjøkken. Den er i trekonstruksjon og tettesjikt er i PVC duk. Rekkverk på altan er målt til 104 cm og altanen har et areal på ca. 16 kvm.

Vurdering av avvik:

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

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

• Det er lite fall på altangulvet, noe som kan medføre redusert avrenning av vann og økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.

• Nærmere undersøkelser anbefales.

• Det bør etableres tilstrekkelig fall på altangulvet for å sikre god avrenning av vann, og dermed redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen over tid.

Det ligger et oppvarmet boligrom direkte under altanen, noe som gjør dette til en kjent risikokonstruksjon. Når varm og fuktig luft fra rommet under møter det kalde altangulvet, kan det lett oppstå kondens- og fuktskader i bjelkelaget dersom luftingen eller dampsperren ikke er helt korrekt utført. Samtidig er tettingsbelegget på altanen over halvveis i sin forventede levetid, noe som betyr at materialene begynner å bli slitt og faren for mikroskopiske hull eller sprekker øker. Altanen mangler nok helning, slik at regnvann blir stående i dammer i stedet for å renne unna. Fordi selve oppbyggingen er skjult, bør konstruksjonen sjekkes nøyere av en fagperson, og du må forvente hyppigere vedlikehold og utskifting av tettingsbelegget innen noen år.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

De fleste gulv i boligen er i laminat.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger i boligen har tapet, trepanel og panelplater. Himlingen har malte plater og himlingsplater. Overflater er malt i 2026. Det må påregnes at overflater har har generell slitasje og merker/hull etter bilder ol. Fra tidligere salgsoppgave er det bemerket at det er renne merker på pipe og fuktmerker i tak ved pipe og over trapp. Dette var ikke synlig på befaringsdag og nåværende eier opplyser at det ikke har vært fuktmerker i tak, så lenge han har eid boligen, og etter at de monterte beslag oppå pipen.







TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskillere i tre. I krypkjeller er det gulv av fjell og biologisk materiale.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom.
Første etasje : soverom og gang.
I gang ble det målt en høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 12 mm gjennom hele rommet.

Hovedetasje: Kjøkken/ stue.
I kjøkken/stue ble det målt en høydeforskjell på 21mm gjennom hele rommet.

Høydeforskjellen er målt i noen rom og det utelukker ikke at det er skjevheter i andre rom. Kontrollen må sees på som en stikkprøvekontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og det antas at bygget er ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med moderat til lav forekomst av radon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på evt. tiltak tilknyttet radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Det er ikke montert ildsted i boligen. Sot/feieluke er på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er oppbrukt, noe som medfører økt usikkerhet rundt tilstanden og fremtidig funksjonssikkerhet. Det anbefales å følge opp med jevnlig kontroll og vedlikehold.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er oppbrukt, bør det gjennomføres en grundigere vurdering av pipens tilstand og funksjon. Dette for å redusere risikoen for slitasje, funksjonssvikt og potensiell brannfare i tiden fremover. Videre anbefales det å følge opp med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold for å sikre fortsatt forsvarlig bruk.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.





TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under boligen.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

• Det er observert at det ligger asbestplater under bjelkelaget.

Dette medfører en helserisiko ved eventuelle arbeider eller inngrep i konstruksjonen, og det anbefales å innhente fagkyndig vurdering for videre håndtering.

• Det er registrert fukt i grunnen under krypkjelleren. Dette medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende trekonstruksjoner og bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastningen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes fagkyndig vurdering for videre håndtering av asbestplatene, da asbest utgjør en betydelig helserisiko ved inngrep eller arbeider i konstruksjonen.
Feil håndtering kan føre til spredning av asbestfibre, som kan gi alvorlige helseplager.

• Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen og legge plast på bakken.
Jevnlig kontroll av tilstanden anbefales for å oppdage eventuelle fuktskader tidlig, da vedvarende fukt kan føre til råte og skade på trekonstruksjoner.

Det måles høyt fuktinnhold i treverk i kjelleren. Det er synlig fuktighet i gulv og på grunnmur.
Det ligger asbestplater under bjelkelag. Det er satt opp søyler og bjelker under bjelkelag som kan tyde på at det har vært skjevheter i gulv. Ved luke ned til krypkjeller er det fuktskjolder i treverk.
Kostnadsanslaget gjelder kun videre undersøkelser. Eventuelle fuktsikrings- eller konstruksjonstiltak kan medføre vesentlig høyere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Tilstandsrapport







Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

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

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

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvitmalte innvendige dører. Dør mellom entre og gang har glassfelt.
Det må påregnes at innvendige dører og karmer har normale bruksmerker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er foretatt en visuell kontroll av tilgjengelige konstruksjoner med hensyn til skadedyr. Der er ingen observasjoner eller opplysninger som tyder på at det er skadedyr i boligen.
Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke skjulte angrep.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon fra flislegger

1. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon fra utførende flislegger på oppbygning av rommets tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, og det er varmekabler i gulvet. Fall mot sluk er målt til 37 mm. fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60mm. Dusjsonen er nedsenket i gulvet, og det er 1:100 fall i dusjsonen. Gulvet utenfor dusjsonen er har noe fall mot dusjsone.



1. ETASJE > BAD

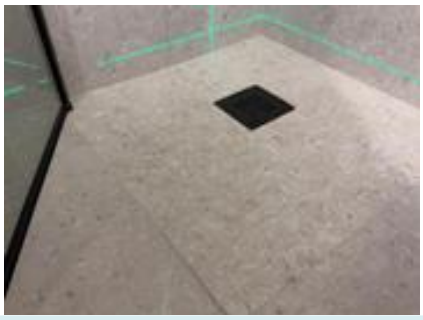
TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank og samleskap for rør i rør systemet er plassert på vaskerom.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring





1. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg . Sluk er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 60 mm.





Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft fås via luftespalte i dør.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i vegg mellom soverom og bad/vaskerom og måleresultatet var 14 vektprosent. Det ble ikke registrert forhold som indikerer fuktskade i konstruksjonen på undersøkelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt i vegg mellom soverom og bad/vaskerom. Det er påvist noe forhøyet fuktnivå i veggen, men det er ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.

• Dersom tiltak ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

Forholdet vurderes mot dagens funksjonskrav og ikke mot byggeårets regler



TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulv, vegger har malt tapet og det er malte plater i tak.

Vurdering av avvik:

• Toalettrommet har ikke fuktbestandig gulv, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader ved eventuelle vannlekkasjer eller søl.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres fuktbestandig gulvbelegg på toalettrommet for å redusere risikoen for fuktskader ved vannlekkasjer eller søl. Manglende fuktbestandige gulv øker faren for skader på underliggende konstruksjoner og kan føre til kostbare utbedringer på sikt.





1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er toalett og servant på toalettrom.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/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 anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

• Det bør etableres tilluftsløsning.

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Stoppekran lokalisert på bod.



TG 2 Innvendige vannledninger - Kobberrør i bod

Beskrivelse

Det er noen innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Disse er i utvendig bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern og plast.
Evt. stakeluke er ikke kjent.
Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.
Normal levetid for avløpsrør i støpejern er 25 - 100 år.

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.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Tilstandsrapport





TG 2 Varmepumpe i første etasje

Beskrivelse

Boligen har installert en varmepumpe. Innedelen på varmepumpen er plassert i stue. Varmepumpen er av merke Samsung og er fra 2017.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmepumpe andre etasje.

Beskrivelse

Boligen har installert en varmepumpe i andre etasje. Varmepumpen er av merke Toshiba og er fra 2010.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

• Det bør utføres service på anlegget.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert varmtvannstank på bad/vaskerom. Den er fra 2011 og er på ca. 200 liter. Den er av fabrikat OSO.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med skrusikringer. Det er montert AMS måler i 2017.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget ble noe oppgradert i 2026.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for det opprinnelige elektriske anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det elektriske anlegget på Bad/vaskerom og kjøkken, samt noen elektriske punkt i boligen er oppgradert i 2026. Eier bekrefter at det finns samsvarserklæring på dette arbeidet.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannvarslere og brannslokningsapparat i boligen







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikringstypen og materialet brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Oppført fra 1969.

Vurdering av avvik:

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

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

• Det er observert fuktmerker på grunnmuren i krypkjelleren.

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.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre fuktsikringen og undersøke årsaken til fuktmerkene på grunnmuren i krypkjelleren, for å redusere risikoen for videre fuktskader og skader på konstruksjonen. Manglende kunnskap om fuktsikringstype og materialvalg medfører økt usikkerhet rundt tilstand og levetid, samt risiko for skjulte feil.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i betong. Fundament er ikke synlig. Det er normalt ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den bli støp direkte på planert byggegrunn.



TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Terrenget rundt boligen er relativt flatt. På noen sider er det fall på terrenget inn mot grunnmur.

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fall på 1:50 over minst 3 meter på terreng bort fra yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Bygningen har utvendig avløpsrør i støpejernsrør fra 1969 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type fra 1969 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vann- og avløpsrør er nedgravd i grunnen og er derfor ikke inspisert visuelt. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og eventuelle opplysninger gitt fra eier. Vann- og avløpsrør fungerte på befaringsdagen.
Det pågår gravearbeid utenfor boligen. Vann og avlåpsrør i grunnen skal byttes ut. Arbeidet forventes ferdigstilt i 2026.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse
Det er registrert påfyllings- og lufterør som indikerer at det kan ha vært nedgravd oljetank på eiendommen. Dokumentasjon på eventuell sanering eller fjerning er ikke fremlagt

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak
• Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.
• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
• Det er viktig å gjennomføre sanering av oljetanken i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Hvis det er oljetank på eiendommen må en kontakte kommunen for å få hvilke krav som gjelder
Dokumentasjon på utført arbeid sendes kommunen. Haugesund kommune anbefaler at oljetanker fjernes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler samsvarserklæring for det opprinnelige elektriske anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

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

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

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

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

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

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

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

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

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	57	13		70	
2. Etasje	44			44	16
SUM	**101**	**13**			**16**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, entré, bod, bad, toalettrom	Bod med utvendig tilkomst	
2. Etasje	Stue/kjøkken		

Kommentar

TBA er altan i andre etasje
BRA-e er er utvendige bod

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: En bod i første etasje er fjernet . Dette arealet er tatt inn i bad/vaskeroms arealet.
Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er pusset opp innvendig

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: En bod i første etasje er fjernet . Dette arealet er tatt inn i bad/vaskeroms arealet. Endringen kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Det anbefales at eier fremskaffer dokumentasjon eller avklarer forholdet med kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Tor Petter Alfredsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	806		0	109.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Austmannavegen 18A

Hjemmelshaver

Vestli Panorama AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Austmannavegen, sør i Haugesund Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og asfalter parkeringsplass

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese tekstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Grunnbok / heftelser er ikke kontrollert. Hvis det er ønskelig å kontrollere grunnbok kan https://seeiendom.kartverket.no/ sjekkes. Takstmann kontrollerer ikke juridiske forhold
med eiendommen, men tekniske forhold. F eks vurderes et soverom iht krav, men det undersøkes ikke om det er søkt og godkjent. Kjøper må derfor alltid sette seg inn i tegninger, skjøte og grunnbok. Hvis noe er uklart bør dette avklares før kjøp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	14.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger Fasadeendringer	24.04.2003		Gjennomgått		Nei
Brukstillattelse	09.12.1969		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest bod	25.09.1986		Ingen		Nei
Egenerklæring		Det er et firma som selger eiendommen. Egenerklæring er ikke mottatt.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem 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.»*

selgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☐ Ja ☒ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato: Blokkbokstaver:

Signatur/dato: Blokkbokstaver:

Boligselgerforsikring

Storebrand

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet

Selskap: Storebrand Forsikring AS **Produkt: Boligselgerforsikring**

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

Hva omfatter forsikringen?

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene.

Hva dekker forsikringen?

- ✓ Selgers mangelansvar etter avhendingsloven
- ✓ Hjelp og rådgivning i 5 år etter boligen er overdratt
- ✓ Beskytte deg fra å stå personlig økonomisk ansvarlig
- ✓ Saksomkostninger dersom du skulle tape saken

Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ Salg etter bustadoppføringslova
- ✗ Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet
- ✗ Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp – eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen
- ✗ Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. Direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen
- ✗ Ved salg av annen kombinasjonseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål
- ✗ Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo
- ✗ Etterfølgende eiere av eiendommen dersom kjøper selger den i løpet av forsikringstiden.
- ✗ Salg av eiendom hvis boligkjøper har inngående kjennskap til eiendommen, f.eks. ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen

Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 15.000.000
- ! Feil etter arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper
- ! Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen
- ! Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

Hvor gjelder forsikringen?

✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

Hvilke forpliktelser har jeg?

- Sikrede plikter å fylle ut egenerklæringsskjema som skal legges ved i salgsoppgaven.
- Når kjøperen har fremmet krav mot selger/sikrede, plikter sikrede å underrette Selskapet uten ugrunnet opphold.
- Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og må delta i oppgjør av krav.

Når og hvordan skal jeg betale?

Forsikringspremien skal betales senest på det avtalte overtagelsestidspunkt. Dersom Selskapet mottar krav fra kjøper tidligere enn overtagelsestidspunktet forfaller premien til betaling straks. Forsikringen trer ikke i kraft før premien er betalt.

Fra når gjelder forsikringen og hvor lenge gjelder den?

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kjøpekontrakten er signert av begge parter, maksimalt 12 måneder før overtagelse.

Hvordan kan jeg avslutte forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år etter overtagelse og det er ikke anledning til å avslutte forsikringen før det

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

17165 11/2024

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Austmannaveien 18A

Postnummer: 5537 **Sted:** Haugesund

Gr.nr.: 35 **B.nr.:** 806 **Seksjonsnr.:**

Andelsnr. **Aksjenr.:** **Festenr.:**

Byggeår: 1969

Selger og kjennskap

Navn på selger:

Er selger hjemmelshaver? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma:

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 25/3 -2026

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☒ Ja ☐ Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☐ I sameie eller borettslag ☐ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: Ly Forsikring **Polisenummer:**

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

☒ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☐ Ja ☒ Nei

Meglers oppdrags nr: 20-00372/26

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler anbefaler vi deg å lese mer her:
www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Nytt bad Murmester Askeland og Eikeland 2026

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:

Ref punkt 1

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Kledd bod innvendig

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☒ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

Persson Elektro
2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/ boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

HeHaug Rør 2026
Nye rør i rør

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

☒ Nei ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Ny pipetopp 2026

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:
skjeggkre i bod

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☒ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Eventuell kommentar:
Tilstandsrapport fra forrige salg 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:
Utvendig utskiftning av rør (Birkeland Markin
Innvendig utskiftning av rør kostnad 33 500

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/ fellesutgiftene/fellesgjelden?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Fellesutgiftene er midlertidig 2500, men skal tilbake til 600 per måned når Birkelund er ferdig

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

i plen ved inngang

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato: Hvaler 17/9 - 2026

Signatur

EINAR HESTHAMMER

Blokkbokstaver

Signatur

Blokkbokstaver

GARASJEANLEGG ØST

2

12A
12D
19C
12B
12C
15B
14E
14D
13A
16C
13A
16H
15E
12G
14A
12H
13G

1

15D
13H
16E
19A
13F
17D
15C
16A
19G
16D
13B
13D
13E

GARASJEANLEGG VEST

3

26C	25B	24F	22C	25C	21B	24E	22G	25D	26A

4

19F
18E
26B
17E
17B
23F
21G
17G
18F
23B
25A

5

24B	26D	14C	17A	19E	21E
21A	23C	20D	22D	23D	20A

6

14B	18B	22B	24D	20F	18A	17F	18G	22E	23A	*FG
	12E	23E	19B	26E	20C	24C	24A	25E		

**FG = Fellesgarasje*

ÅRSRESULTAT 2025 - Ekskludert prosjekter - Texasbyen Velforening

INNTEKTER	*2025*	*Budsjett 25*	*Avvik*	*Budsjett 26*
3010 Strøm i garasjer	17 610,00	16 800,00	810,00	14 000,00
3200 Medlemskontigent	231 513,12	236 075,00	-4 561,88	470 250,00
3410 VFU tilskudd	9 740,20	10 000,00	-259,80	15 000,00
3450 Moms kompensasjon	5 576,00	3 000,00	2 576,00	3 000,00
3910 Purregebyr	245,00		245,00	
3960 Andre inntekter	14 707,67	2 000,00	12 707,67	4 000,00
8080 Verdiøkning aksjefond ved årsavsl.	19 524,29	10 000,00	9 524,29	10 000,00
Sum inntekter	298 916,28	277 875,00	21 041,28	516 250,00

KOSTNADER	*2025*	*Budsjett 25*	*Avvik*	*Budsjett 26*
6010 Drift av fellesområder	47 238,44	80 000,00	-32 761,56	280 000,00
6030 Anticimex	50 828,59	35 000,00	15 828,59	63 400,00
6040 Plenklipp og bensin	15 779,16	18 500,00	-2 720,84	17 700,00
6060 Arrangement/Dugnad	8 480,33	12 000,00	-3 519,67	20 400,00
6310 Reparasjon og vedlikehold	65 762,00	75 000,00	-9 238,00	50 000,00
6340 Strøm garasjer Haugaland Kraft	16 622,35	16 800,00	-177,65	14 850,00
6345 Utelys	8 400,00	8 400,00	0,00	8 400,00
6540 Inventar/utstyr/materiell	9 623,60	5 000,00	4 623,60	10 000,00
6605 Div annet arbeid/gaver (inkasso mm)	56,99	2 500,00	-2 443,01	2 500,00
6700 Revisjonshonorar	1 000,00	1 000,00	0,00	8 000,00
6800 Kopiering, printing, rekvisita o.l.	5 796,00	3 500,00	2 296,00	7 000,00
6810 StyreWeb, MS abonnement o.l.	8 587,50	7 500,00	1 087,50	10 250,00
6930 Andre honorar	10 000,00	10 000,00	0,00	12 000,00
7300 MVA ifm inkassosaker	0,00	50,00	-50,00	
7400 VFU kontigent	2 000,00	2 000,00	0,00	2 000,00
7500 FellesAnleggsforsikring	0,00		0,00	8 000,00
7770 Bank- og kortgebyr	13 386,25	12 500,00	886,25	14 500,00
7779 Vipps o.l.	676,16	1 500,00	-823,84	1 000,00
7790 Øredifferanser	1,22		1,22	
7830 Tap på fordringer	265,68		265,68	4 600,00
Sum kostnader	264 504,27	291 250,00	-26 745,73	534 600,00

ÅRSRESULTAT	*2025*	*Budsjett 25*		*Budsjett 26*
ÅRSRESULTAT (eks. prosjekter)	34 412,01	-13 375,00		-18 350,00

ÅRSRESULTATER - Prosjekter 2025 - Texasbyen Velforening

RØR OG SANERING FELLESOMRÅDER	*2025*	*Budsjett 2025*	*Avvik*	*Budsjett 2026*
INNTEKTER				
3205 Rør og Sanering Kontigent	0	1 818 000	-1 818 000	0
3215 Sparing til Relining Eksisterende Rør	267 000	252 000	15 000	0
3220 Sparing Rør og Sanering - Felles	2 300 000		2 300 000	1 334 000
8040 Renteinntekter	90 647	50 000	40 647	60 000
Sum inntekter	2 657 647	2 120 000	537 647	1 394 000
KOSTNADER				
6020 Rør og saneringsprosjekt	188 359		188 359	
Sum kostnader	188 359		188 359	0
ÅRSRESULTAT	2 469 288	2 120 000	349 288	0

SPARING TIL LEKEOMRÅDER	*2025*	*Budsjett 2025*	*Avvik*	*Budsjett 2026*
INNTEKTER				
3210 Sparing Lekearealer	20 300	20 200	100	20 400
Sum inntekter	20 300	20 200	100	20 400
KOSTNADER				
Sum kostnader	0	0		
ÅRSRESULTAT	20 300	20 200		

GRASROTANDEL/FORSKJØNNELSE	*2025*	*Budsjett 2025*	*Avvik*	*Budsjett 2026*
INNTEKTER				
3442 Tippemidler Grasrotandel	30 797	30 000	797	30 000
Sum inntekter	30 797	30 000	797	30 000
KOSTNADER				
6080 Forskjønnelse	0	65 784	-65 784	
Sum kostnader	0	65 784	-65 784	
ÅRSRESULTAT	30 797	-35 784	66 581	

GARASJEVEDLIKEHOLD	*2025*	*Budsjett 2025*	*Avvik*	*Budsjett 2026*
INNTEKTER				
3050 Garasje Vedlikehold Kontigent	4 800		4 800	
Sum inntekter	4 800	0	4 800	0
KOSTNADER				
6350 Garasjevedlikehold	2 791		2 791	
Sum kostnader	2 791	0	2 791	0
ÅRSRESULTAT	2 010			

ALLE PROSJEKTER	*2025*
Sum inntekter	2 713 544
Sum kostnader	191 149
ÅRSRESULTAT	2 522 395

ÅRSRAPPORT 2025 - RESULTAT - TEXASBYEN VELFORENING

INNTEKTER	2025	Budsj 2025	Avvik		Budsj 2026	
3010 Strøm i garasjer	17 610	16 800	810		14 000	*1*
3050 Garasje Vedlikehold Kontigent	4 800		4 800	*a*	0	
3200 Medlemskontigent	231 513	236 075	-4 562		470 250	*2*
3205 Rør og Sanering Kontigent	0	1 818 000	-1 818 000	*b*	0	
3210 Sparing Lekearealer	20 300	20 200	100		20 400	
3215 Sparing til Relining Eksisterende Rør	267 000	252 000	15 000		0	
3220 Sparing Rør og Sanering - Fellesområder	2 300 000		2 300 000	*c*	1 334 000	
3410 VFU tilskudd	9 740	10 000	-260		15 000	
3442 Tippemidler Grasrotandel	30 797	30 000	797		30 000	
3450 Moms kompensasjon	5 576	3 000	2 576		3 000	
3910 Purregebyr	245		245		0	
3960 Andre inntekter	14 708	2 000	12 708	*d*	4 000	
8040 Renteinntekter	90 647	50 000	40 647	*e*	60 000	
8080 Verdiøkning aksjefond ved årsavslutnng	19 524	10 000	9 524		10 000	
Sum inntekter	3 012 460	2 448 075	564 385		1 960 650	

KOSTNADER	2025	Budsj 2025	Avvik		Budsj 2026	
6010 Drift av fellesområder	47 238	80 000	-32 762	*f*	280 000	*3*
6020 Rør og saneringsprosjekt	188 359		188 359	*a*		
6030 Anticimex	50 829	35 000	15 829		63 400	*4*
6040 Plenklipp og bensin	15 779	18 500	-2 721		17 700	
6060 Arrangement/Dugnad	8 480	12 000	-3 520		20 400	*5*
6080 Forskjønnelse	0	65 784	-65 784	*g*	95 784	
6310 Reparasjon og vedlikehold	65 762	75 000	-9 238		50 000	
6340 Strøm garasjer Haugaland Kraft	16 622	16 800	-178		14 850	
6345 Utelys	8 400	8 400	0		8 400	
6350 Garasjevedlikehold	2 791		2 791			
6540 Inventar/utstyr/materiell	9 624	5 000	4 624	*h*	10 000	
6605 Div annet arbeid/gaver (inkasso mm)	57	2 500	-2 443		2 500	
6700 Revisjonshonorar	1 000	1 000	0		8 000	*6*
6800 Kopiering, printing, rekvisita o.l.	5 796	3 500	2 296		7 000	
6810 StyreWeb, MS abonnement o.l.	8 588	7 500	1 088		10 250	
6930 Andre honorar	10 000	10 000	0		12 000	
7300 MVA ifm inkassosaker	0	50	-50			
7400 VFU kontigent	2 000	2 000	0		2 000	
7500 FellesAnleggsforsikring	0		0		8 000	*7*
7770 Bank- og kortgebyr	13 386	12 500	886		14 500	
7779 Vipps o.l.	676	1 500	-824		1 000	
7790 Øredifferanser	1		1			
7830 Tap på fordringer	266		266		4 600	
Sum kostnader	455 653	357 034	98 619		630 384	

ÅRSRESULTAT	2025	Budsj 2025	Avvik	Budsj 2026
Årets overskudd	2 556 807	2 091 041	465 766	1 330 266

ÅRSRAPPORT 2025 - BALANSE - TEXASBYEN VELFORENING

EIENDELER **Konto**	**2025**	**2024**
1510 Medlemsfordringer	99 818	22 630
1550 Fordring Oppgjør StyreWeb	0	0
1551 Fordring Oppgjør Dintero	6 916	
1820 Aksjefond DNB	98 611	79 086
1900 Kasse	2 000	2 000
1920 Foreningskonto 3330.21.46964	504 539	86 135
1922 Kapitalkonto 3330.21.46956	3 628 207	1 594 779
1923 Garasjekonto 3201.55.95107	8 735	7 389
Sum eiendeler	4 348 826	1 792 019

EGENKAPITAL **Konto**	**2025**	**2024**
2050 Annen egenkapital	4 348 826	1 792 019

ÅRSRAPPORT 2025 - FORKLARINGER - TEXASBYEN VELFORENING

a holdes utenfor det vanlige regnskapet
b opprettet ny konto for å holde adskilt de 3 sparingene for rør
c flere betalte engangssum enn budsjettert
d 2 x 4000 eiendomsmegleravgift & PlugPay
e budsjettert tidligere start og utbetalinger på rørprosjektet (mindre å rente av)
f lite vinterhold, ingen stell av trær mm
g ingen søknader mottatt for bruk av forskjønnelse/grasrotandel
h laptop for velforeningen (tidligere brukt privat som sang på siste vers)

1 Norgespris er billiger & velforeningen betaler utelys
2 for å dekke økte driftskostnader må kontingent stige fra 2500 kr/året til 6000 kr/året
3 vinterhold 2026 veldig dyrt, egenandel brudd vannrør, sti v/13H
4 øke antall bokser, når gravingen starter kommer rottene frem
5 vi satser på flere sosiale arrangement, derav 1 med mer servering
6 Øystein Sævik påtok seg revisjon en siste gang, profesjonell revisor min kr 25000
7 forsikring via VFO dekker ikke nok, må tegne egen forsikring for garasje/ellader mm

Til Texasbyen Velforening

REVISORS BERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2025

Undertegnede var velforeningens valgte revisor i årene 2014 – 2024. På forespørsel fra styret har jeg påtatt meg å gjennomgå regnskapet for 2025.

Foreningsregnskapet for Texasbyen Velforening ble avsluttet 31. Desember 2025. Foreningsregnskapet består av resultatregnskap og balanse. I tillegg er det særskilte oppstillinger for øremerkede midler til foreningens pågående prosjekter.

Konklusjon

Etter min mening gir foreningsregnskapet for Texasbyen Velforening, som ble avsluttet 31. desember 2025, et uttrykk for foreningens resultat og stilling. Foreningens ordinære drift gav et overskudd på kr 34 412. I tillegg har foreningen to vesentlige prosjekter med følgende nettoresultat:

- Rør og saneringsprosjektet: kr 2 469 288
- Lekearealer: kr 20 300

Når overskuddet tillegges egenkapitalen, blir foreningens ordinære egenkapital ved årsslutt kr 737 018. (Inkludert i ordinær egenkapital er innsamling til småprosjektene forskjønnelse og garasje. Jeg viser til regnskapet for disse).

Oppspart øremerket til de store prosjektene er:

- Rør og saneringsprosjektet (innkl alle innsamlingskategorier) kr 3 575 448
- Lekeareal kr 36 360

Sum av all egenkapital er kr 4 348 826

Styrets ansvar for foreningsregnskapet

Styret er ansvarlig for utarbeidelsen av foreningsregnskapet, og for slik intern kontroll som de finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et foreningsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

Revisors oppgaver og plikter

Revisors oppgave er å gi uttrykk for en mening om foreningsregnskapet på bakgrunn av sin gjennomgang. Han skal også forsikre seg om at regnskapet ikke inneholder vesentlige feil. Det er gjennomført revisjonshandlinger som er tilstrekkelige for å kunne avgi min konklusjon

Haugesund 20. mars 2025

Øystein Sævik

Øystein Sævik

Utskriftsdato: 14.09.2026

Haugesund kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	806	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Austmannavegen 18A, 5537 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	2 963,56 kr
Eiendomsskatt	3 894,00 kr
Feiing	500,00 kr
Vann	2 518,96 kr
Sum	**9 876,52 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%	21 m^3	26.13	1/1	0 %	548,69 kr	411,52 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	1 101,41 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	21 m^3	35.45	1/1	0 %	744,54 kr	558,42 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	209.30	1/1	0 %	209,30 kr	156,97 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1082100 STK	4.00	1/1	0 %	4 328,00 kr	3 246,00 kr
Avlest forbruk vann	25%	11 m^3	28.40	1/1	0 %	312,40 kr	312,40 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-22 STK	28.40	1/1	0 %	-624,80 kr	-624,80 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk avløp	25%	11 m^3	35.75	1/1	0 %	393,25 kr	393,25 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-22 STK	35.75	1/1	0 %	-786,50 kr	-786,50 kr
Avlest forbruk vann	15%	11 m^3	26.13	1/1	0 %	287,41 kr	287,41 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-22 STK	26.13	1/1	0 %	-574,82 kr	-574,82 kr
Avlest forbruk avløp	15%	11 m^3	32.89	1/1	0 %	361,79 kr	361,79 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-22 STK	32.89	1/1	0 %	-723,58 kr	-723,58 kr
					Sum	**7 498,78 kr**	**5 285,38 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

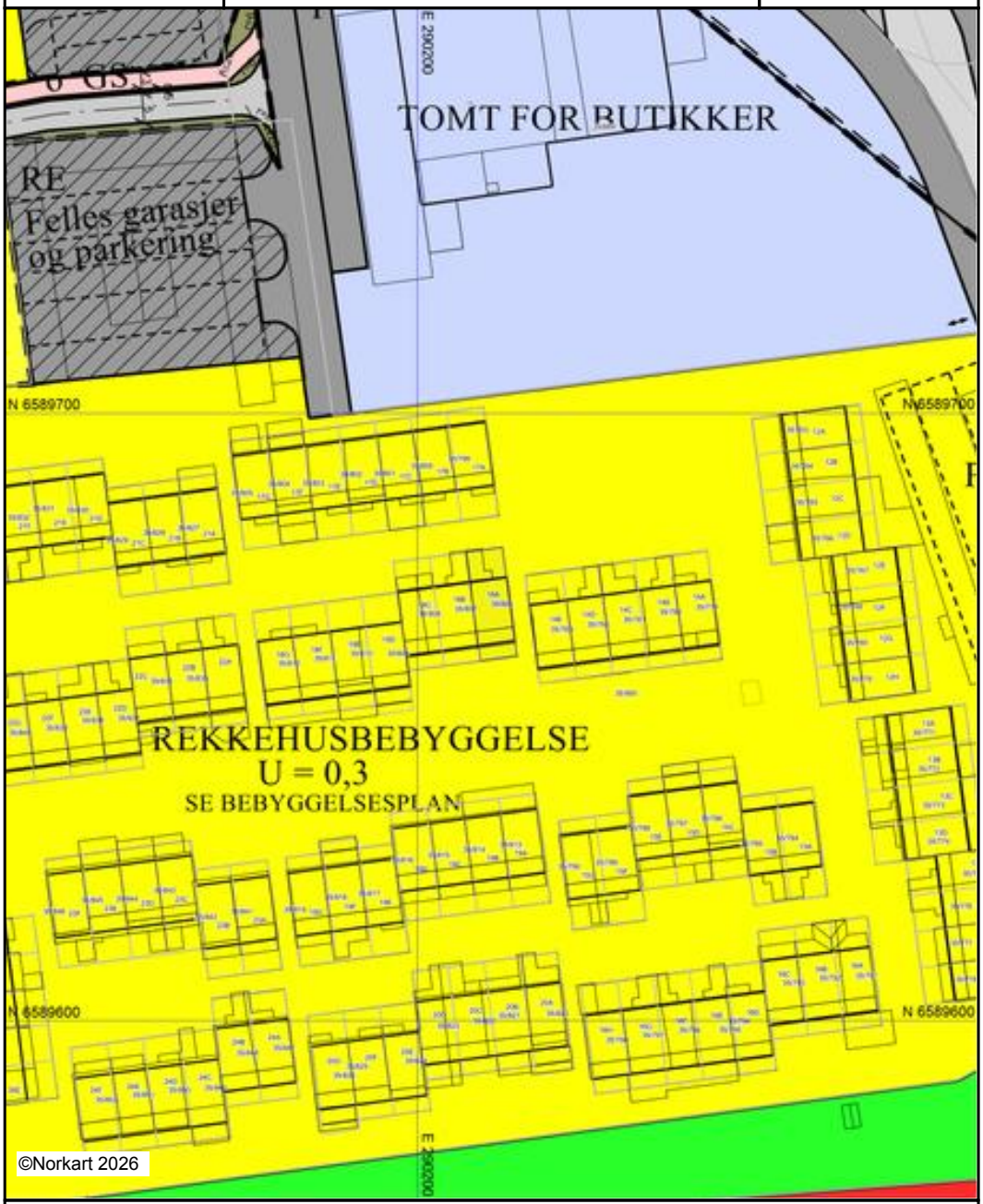
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/806
Adresse: Austmannavegen 18A
Utskriftsdato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



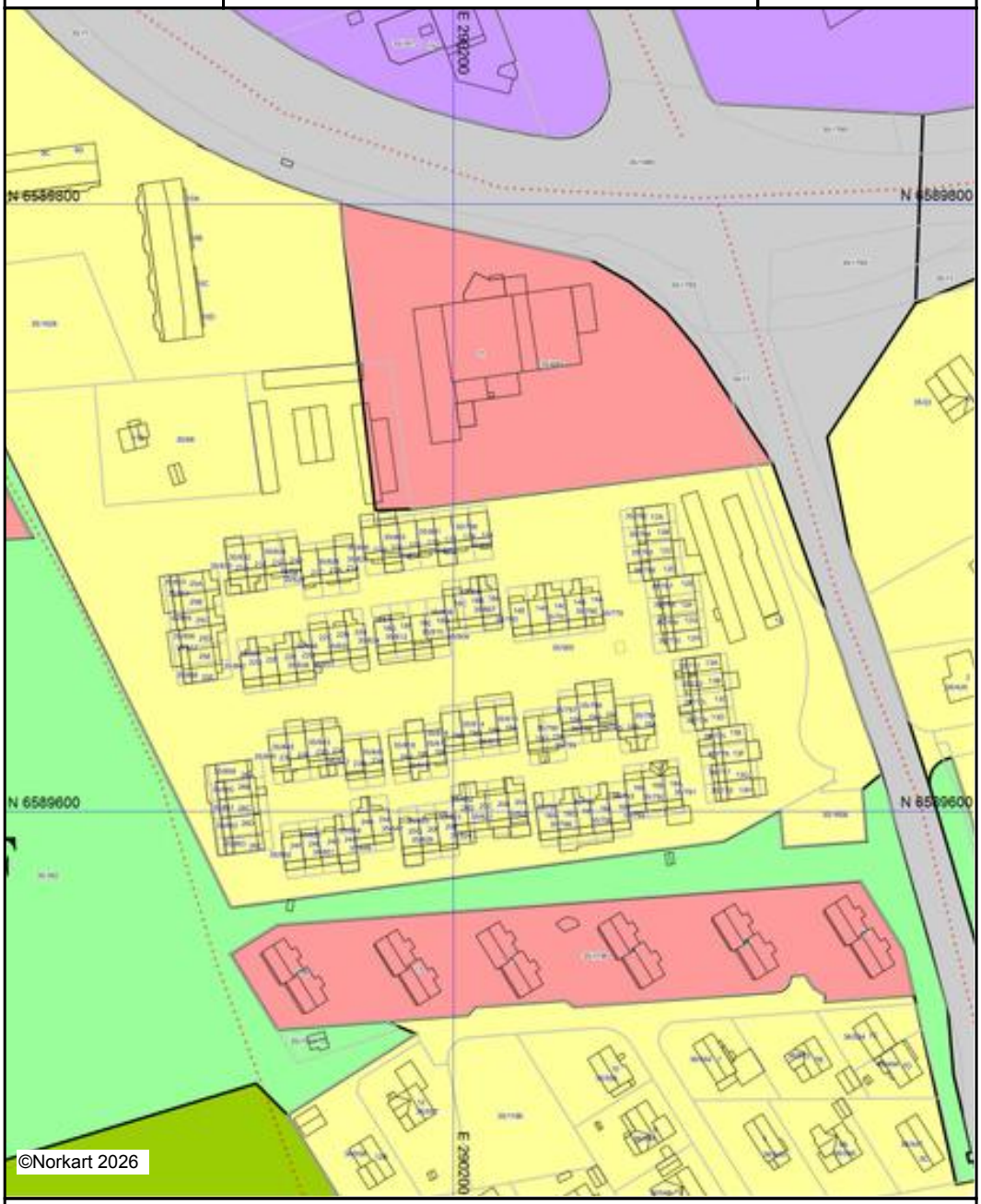
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/806
Adresse: Austmannavegen 18A
Utskriftsdato: 14.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

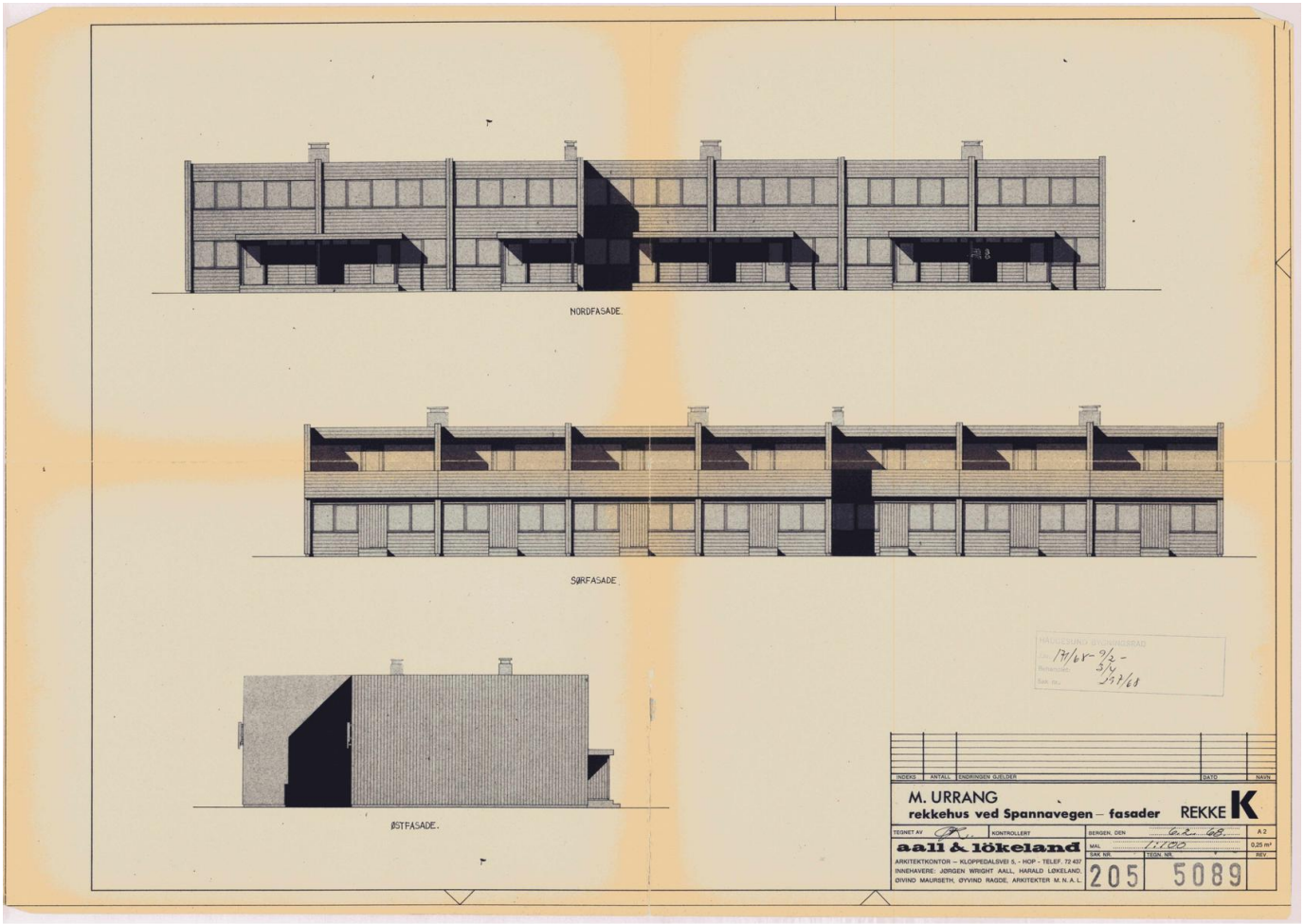
UTM-32

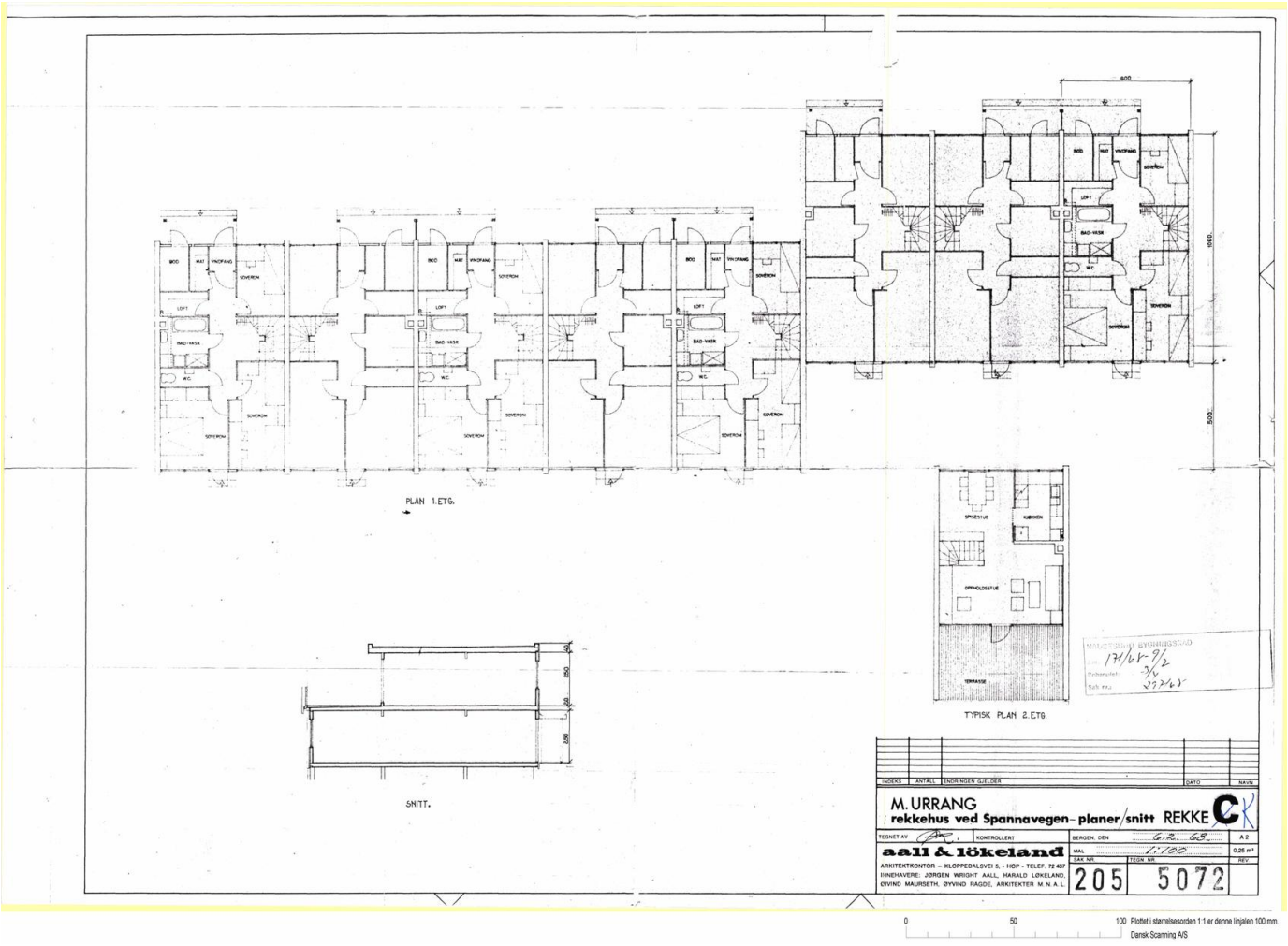


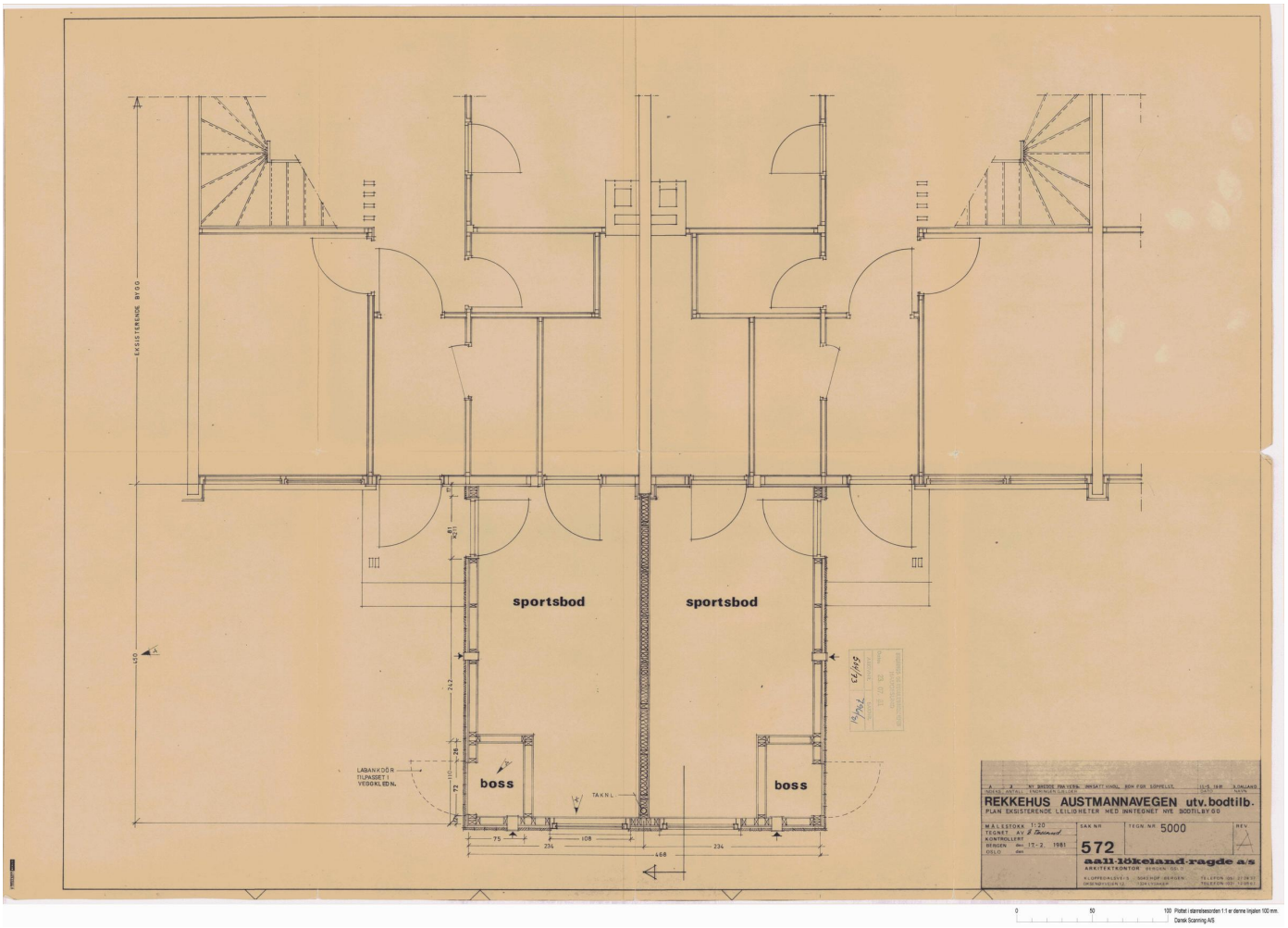
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

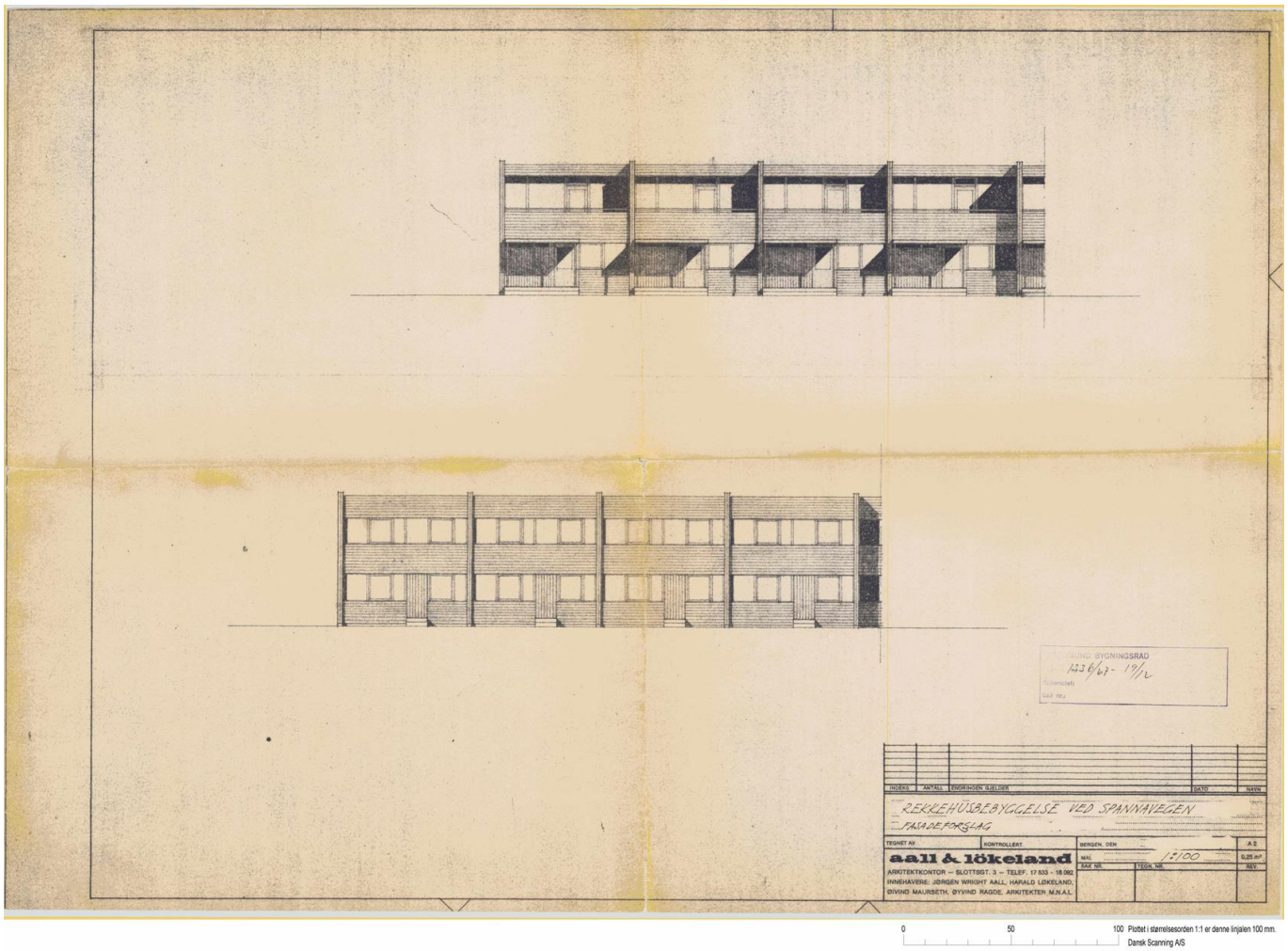
Tegnforklaring



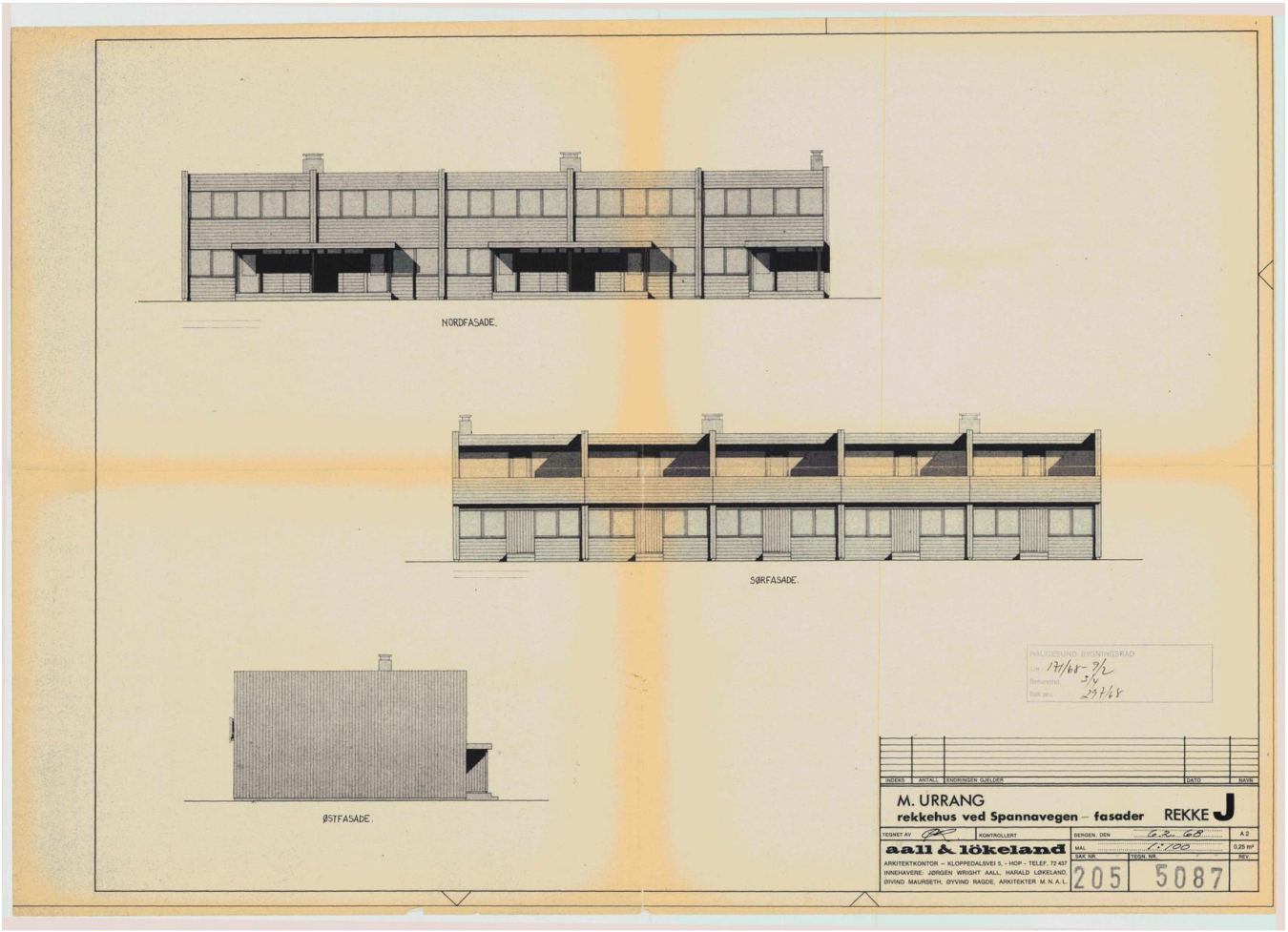

NORDFASADE.
SØRFASADE.
ØSTFASADE.
M. URRANG
rekkehus ved Spannavegen – fasader
REKKE K
aall & løkeland
ARKITEKTKONTOR – KLOPPEDALSVEI 5. - HOP - TELEF. 72 437
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND,
ØIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M.N.A.L.
205
5089
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

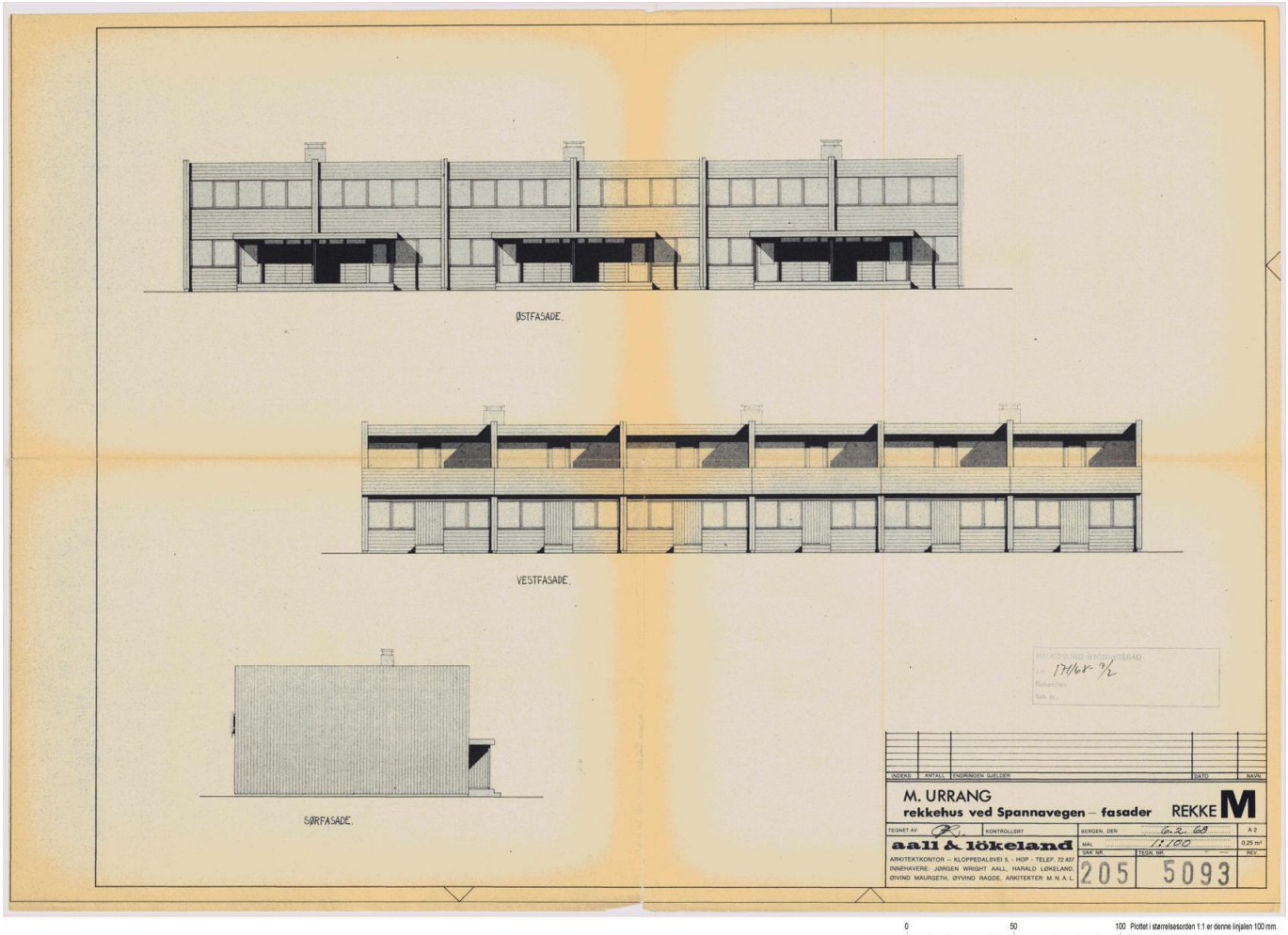

PLAN 1.ETG.
TYPISK PLAN 2.ETG.
SNITT.
M. URRANG
rekkehus ved Spannavegen – planer/snitt
REKKE K
aall & løkeland
ARKITEKTKONTOR – KLOPPEDALSVEI 5. - HOP - TELEF. 72 437
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND,
ØIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M.N.A.L.
205
5072
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



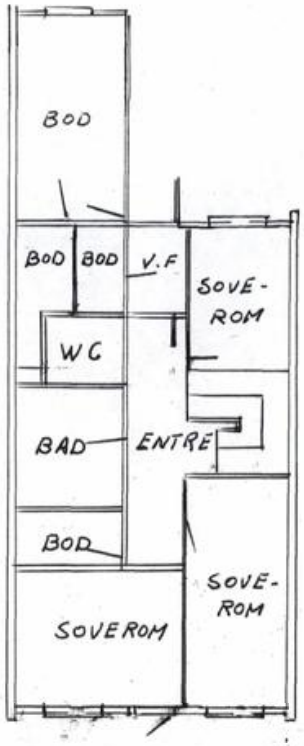


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

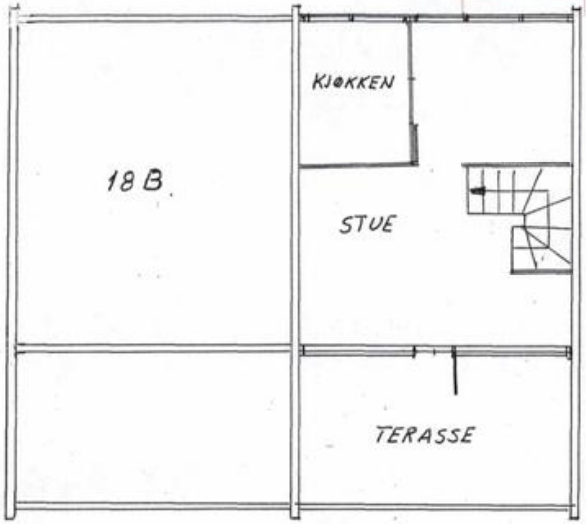

NORDFASADE.
SØRFASADE.
ØSTFASADE.
M. URRANG
rekkehus ved Spannavegen – fasader
REKKE J
aall & lökeland
205
5087


ØSTFASADE.
VESTFASADE.
SØRFASADE.
M. URRANG
rekkehus ved Spannavegen – fasader
REKKE M
aall & lökeland
205
5093

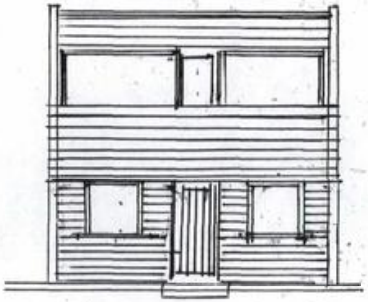
Planlagt vinduplassering i 1. etasje.



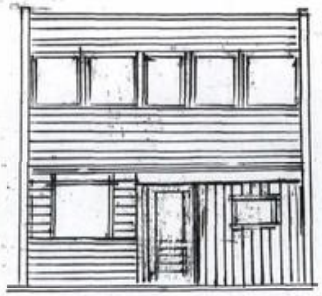
PLAN 1. ETASJE



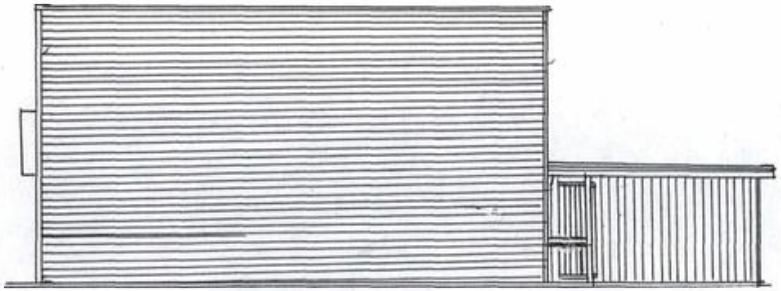
PLAN 2. ETASJE.



FASAD MOT SØR



FASADE MOT NORD.



FASADE MOT ØST.

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
14. 04. 03.
ARKIVKODE:
ARK. SAKNR: LØPENR:
SAKSBEH: AVD:

Haugesund kommune
TEKNISK SEKTOR
Saksnr.:
Iflr. brev dat. 24/4-03

BYGGHERRE: T. DALLAND	Adr. Austmannaun. 18 A.
FASADE - OG PLAN - TEGNINGER AV 351806 FØR OG ETTER FASADEENDRING.	Dato 10.04.03 T. Dalland Målest. 1: 100. SKIFTING AV VINDUER I 1. ETG. I SØR OG NORD.

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven
av 18/6-1965. Jfr. § 99 nr. 1.

155/86

Byggeplass (adresse)	Matr. nr.	G.nr.	B.nr.
Austmannavegen	12 - 26	35	763

Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Bygningsrådets behandling: Dato:	Sak:
tilbygg	bod		2/9-81	796/81
	bolig	21/7-81	4/9-85	1039/85

Byggherrens navn — **Adresse**

Bjørgene D's Velforening v/H. Stenland , Austmannavegen 15 G

Anmelders navn — **Adresse**

Ansvarshavendes navn — **Adresse**

☐ **Brukstillatelse gitt .....**

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

Haugesund den ..25/9-86.....

Gjelder boder:
12D - 14B - 15A - 16A - 16H -
18A - 19F - 22D - 23C - 24G.

Per Frailand
Bygningssjef

Sendes:
☐ Byggherre
☐ Anmelder
☐ Ansvarshavende

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato 07. 10. 86
ARKIVNR. SAKSNR.
504/73

I. hansen
Bygningsinspektør

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

Fra:
Bygningsinspektøren

Haugesund Helseråd
Inn. 1077
17/69

172.
Lnr. 747/69

Rossnes — Rekke K.

Ad: Matr.nr. Gnr 35, bnr 392 Eier: M. fl. Orrong

Nybygg/forandring Rekkehus 7 leiligheter.

En tør be om inspeksjon i anledning innflytningstillatelse/~~ferdigattest~~.

Haugesund, den 9/12-69

Bygningsinspektør

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

Gullhaugen Boktrykkeri, Haugesund

Innflytningstillatelse
anbefales gitt.
Haugesund, den

Husnummer mangler.

Hfjrl. 15/12-69

HAUGESUND KOMMUNE
Bygg- og oppmålingsavdelingen

TORKJELL DALLAND
AUSTMANNAVEGEN 18 A

5537 HAUGESUND

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	15071/03 03/03256 35/806	Astrid Brændhagen Tlf. 52 74 32 57	24.04.03

Austmannavegen 18 A - GNR.: 35, BNR.: 806
Svar på melding om fasadeendring.

Meldingen er mottatt 14.04.03 og gjelder fasadeendring i 1. etasje mot sør og 1. etasje mot nord der to og to parvis sammensatte vinduer erstattes av ett enkelt vindu.
Tiltaket vurderes i forhold til § 86 a i plan- og bygningsloven. Naboer har ikke merknader til meldingen.

Arbeidet tillates igangsatt. For utførelsen gjelder følgende:

- Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.
- Byggetilsynet må varsles når arbeidet igangsettes og når det er ferdig.

Gebyrer :
Saksbehandling kr. 565,-
==========

Om ønskelig kan avdelingen kontaktes for ytterligere opplysninger.

Astrid Brændhagen
for Elisabeth Kynbråten
Konst. bygg- og oppm.sjef

Astrid Brændhagen
Overarkitekt

Vedlegg: Stemplet eksemplar av gjeldende tegning.

Sentralbord: 52 74 30 00
Telefax: 52 74 32 52
E-post : postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no

Postadresse: Sektor for teknisk drift
Kirkegata 85
Postboks 2165
5504 Haugesund

HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk forvaltningsenhet

TORKJELL DALLAND
AUSTMANNAVEGEN 18 A

5537 HAUGESUND

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	20112/03 03/04408 35/806	Rolf Helge Hjelmtvedt Tlf. 52 74 32 77	03.06.03

GNR. 35, BNR. 806 - MELDING OM TILTAK I AUSTMANNAVEGEN 18 A, OPPSETTING AV GJERDE I NORD OG MOT ØST

Meldingen er mottatt 27.05.03 og vurderes i forhold til § 86 a i plan- og bygningsloven. Naboer har ikke merknader til meldingen.

Arbeidet tillates igangsatt.

For utførelsen gjelder følgende:

- Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Gebyrer :

Saksbehandling	kr. 565
Sum	kr. 565

Om ønskelig kan enheten kontaktes for ytterligere opplysninger.

E. Kynbråten
Elisabeth Kynbråten
leder Teknisk forvaltning

Rolf Helge Hjelmtvedt
Rolf Helge Hjelmtvedt
Overingeniør

Sentralbord: 52 74 30 00
Telefax: 52 74 32 52
E-post : postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no

Postadresse: Teknisk forvaltning
Kirkegata 85
Postboks 2165
5504 Haugesund

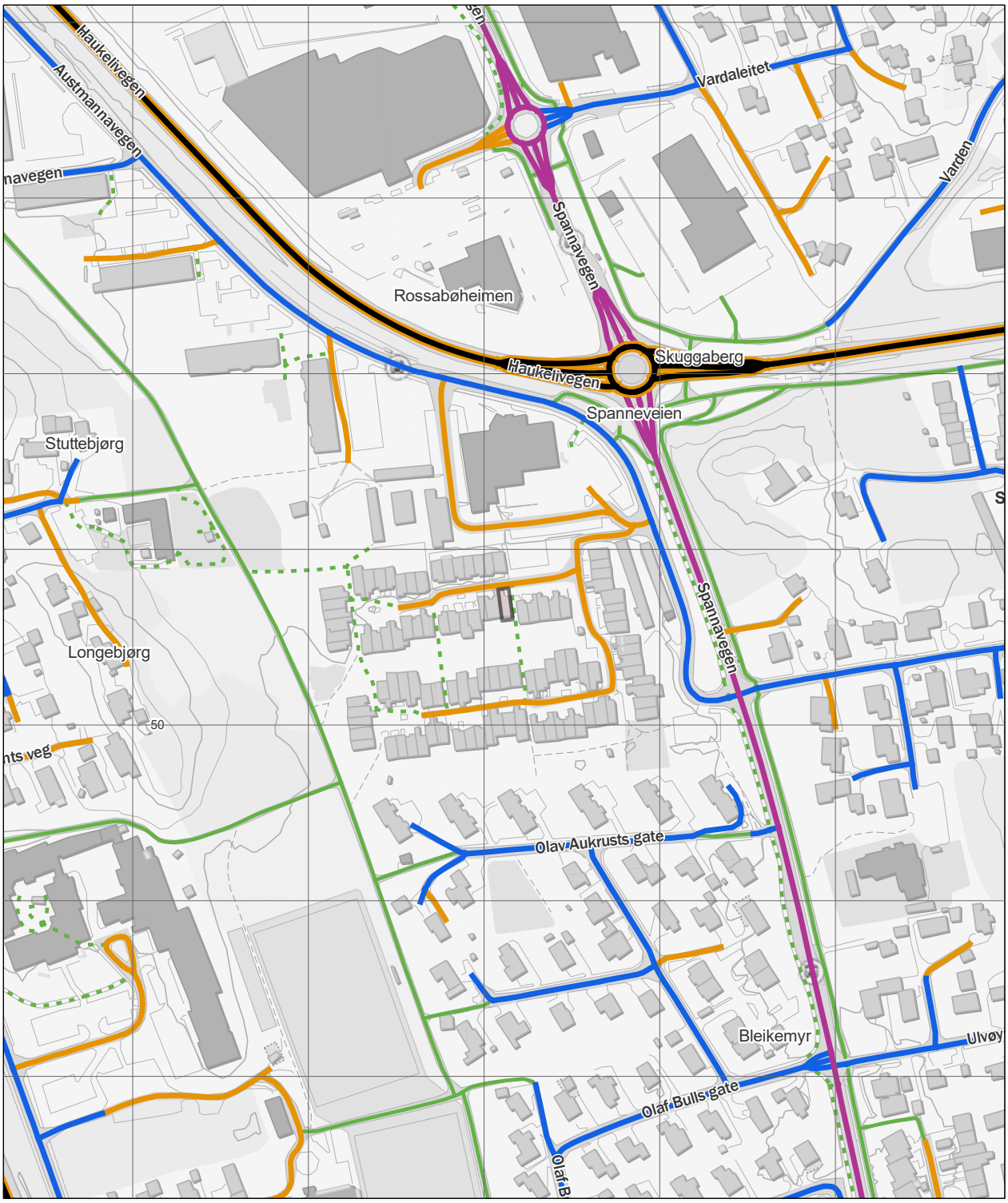
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 35/806/0/0
Adresse: Austmannavegen 18A, 5537 HAUGESUND

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14/09/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Grunnkart

Haugesund kommune

Eiendom: 35/806
Adresse: Austmannavegen 18A
Dato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 35, Bruksnr 806	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Austmannavegen 18 A, gatenr 4090 5537 Haugesund	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	108 1	Bjørgene Håvåsen
Oppdatert:	07.02.2018	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6050201 4532	Rossabø Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Austmannavegen 18A	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.05.1969	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	109,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.05.1969	Avgiver	1106/35/392	-109,6
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/35/806	109,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Austmannavegen 18 A	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	102,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	102,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	09.12.1969
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171149452			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		61,0		61,0				
H02			41,0		41,0				

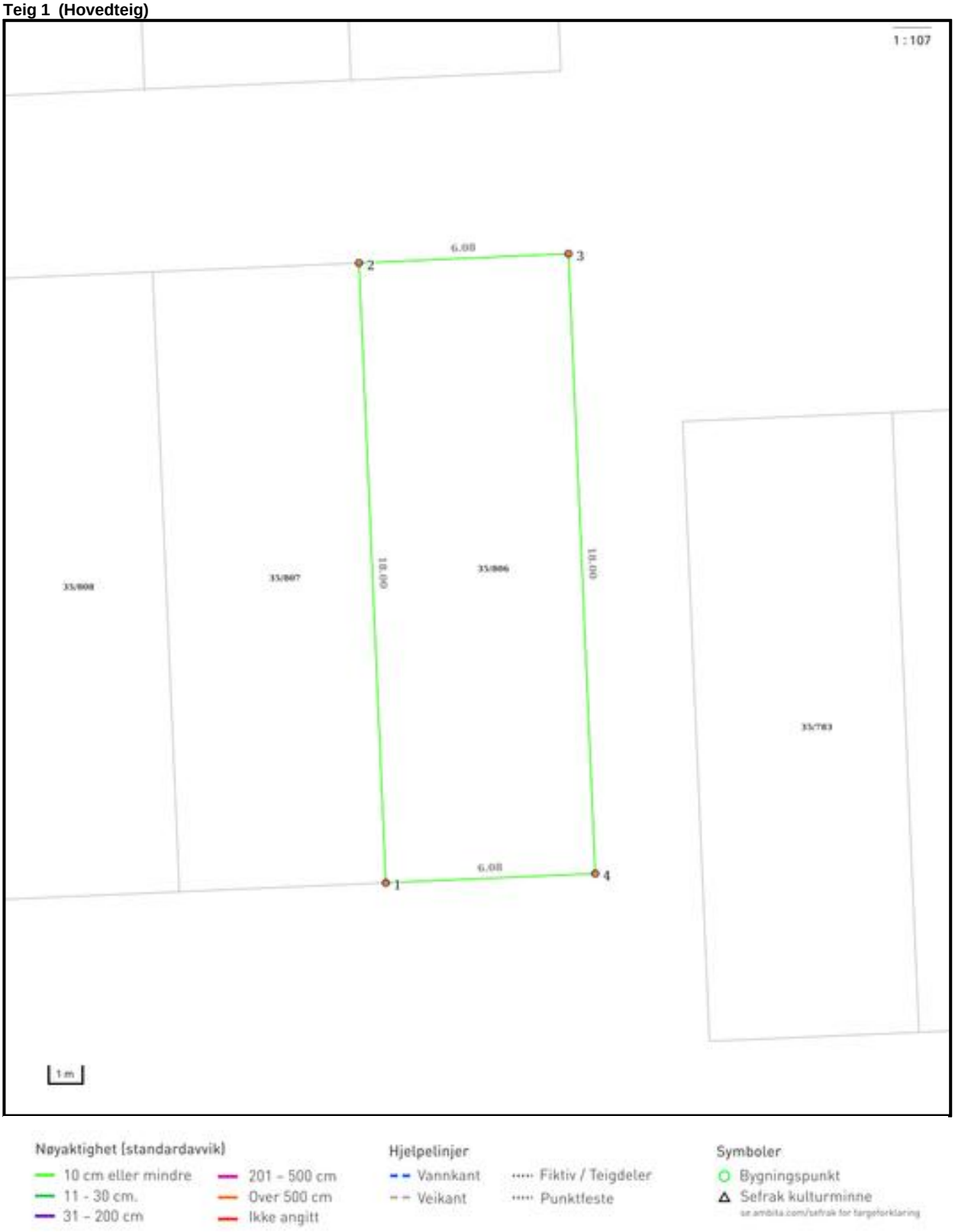
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 109,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 589 659,32	290 210,32	18,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 589 677,16	290 207,92	6,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 589 677,97	290 213,95	18,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 589 660,13	290 216,35	6,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

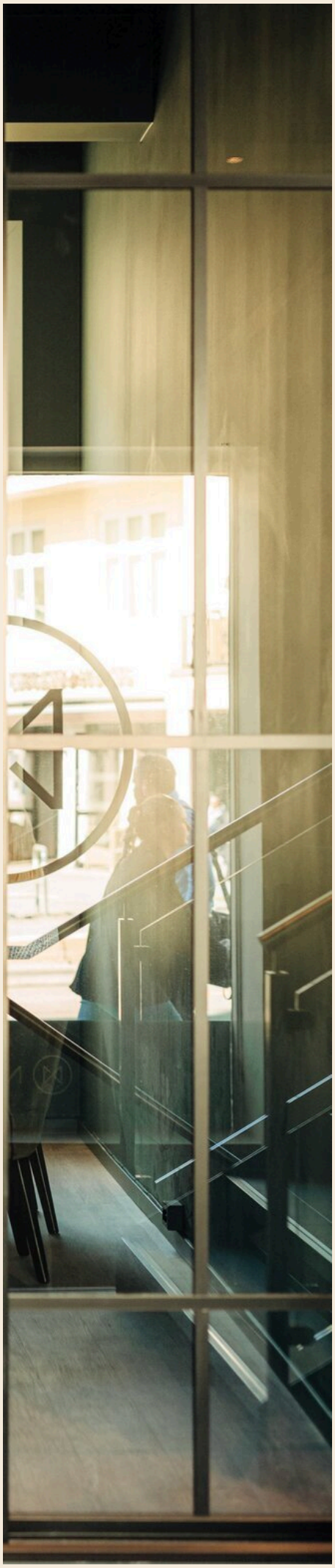
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Velkommen til

Nordvik Haugesund

Haugesund og regionen rundt er et marked vi kjenner godt, fra bykjernen og ut til Karmøy, Tysvær og Sveio. Her er det et bredt spekter av kjøpere med ulike behov, og det krever meglere som både forstår det lokale markedet og er opptatt av å finne den rette løsningen for hver enkelt kunde. Vi stiller opp med faglig tyngde og en arbeidsmåte du kan stole på, og ordner det formelle gjennom hele prosessen.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

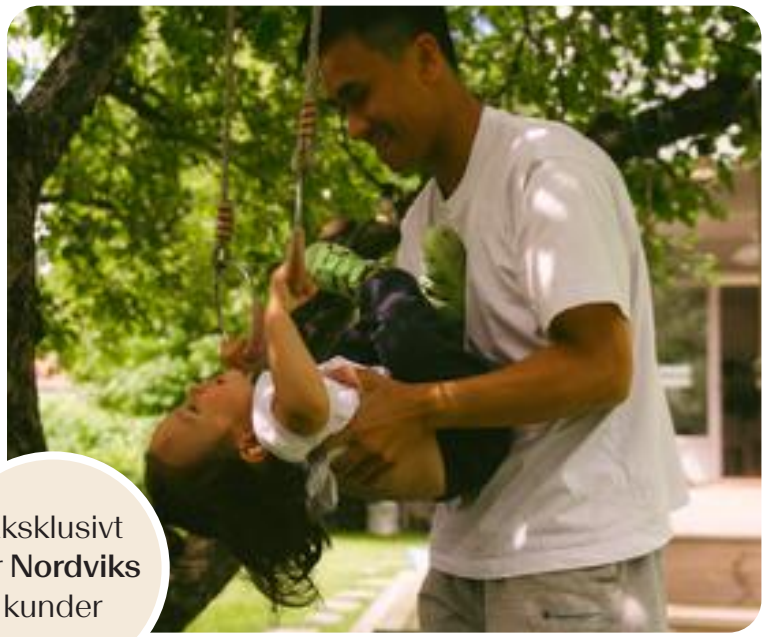


Haraldsgata 90, 5528 HAUGESUND
haugesund@nordvikbolig.no
464 29 525

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 70-0072/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Austmannavegen 18A 5537 HAUGESUND
Matrikkel: Gnr 35, bnr 806 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Lars Frøyland

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Haugesund
l.froyland@nordvikbolig.no
907 36 858