

PROAKTIV



AUSTMANNAVEGEN 12H





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



TEXASBYEN

Innholdsrikt enderekkehus over 3 plan i Texasbyen | 3 soverom |
Garasje i rekke, like over boligen

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Austmannavegen 12H, 5537 HAUGESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 35, bnr. 770, i HAUGESUND kommune

Prisantydning: 3.190.000,-

Omkostninger: 98.740,-

Totalpris: 3.288.740,-

Kommunale avgifter: 15 321,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1969

soverom: 3

BRA: 158 m²

BRA-i: 105 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i garasje som tilhører rekkehuset. Det er også felles biloppstillingsplass i velforeningen. Elbillader tilhørende rekkehuset.

Tomt: 109.7 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Vedlegg	Plantegninger
40	45	88	94
Kjerneinformasjon	Vedlegg		Budskjema

LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

"Vi ble godt ivaretatt"

"Fikk god oppfølging og forklaring i salgsprosessen."

Kristian Valentinsen

"Synes det var ein ryddig og god opplevelse."

"Fornøyd"!

Tore Flatebø Jordal

"Smertefritt opplegg"

"Gode mulighet for å tilpasse det til akkurat ens egne behov eller ønsker."

Øystein Lindsheim

"Jeg har bare positive ord å si om megler og Proaktiv!"

"Hun er en fantastisk megler, som både er jordnær, profesjonell og kreativ. Følte meg godt ivaretatt under hele salgsprosessen."

Anne Berit Pedersen

“Super megler”

Liv Jorunn Øvrebø

"Svært tillitsvekkende, engasjert og konkurransedyktig på betingelser gjorde at Proaktiv ble valgt til oppdraget i konkurranse med andre meglere. Svært service innstilt og leverer iht plan og forventning, Terningkast 6 uten tvil."

"Er veldig "Proaktiv" og kundeorientert. Viser stor motivasjon og selger seg inn til oppdraget med toppkarakter. Er konkurransedyktig på pris for tjenesten. Lager tidsplan i samarbeide med oppdragsgiver og følger denne til punkt og prikke. Innhenter nødvendig informasjon og lager en veldig god Finn annonse og et flott prospekt. Koordinerer med stylist, fotograf og taksmann effektivt. Er veldig service innstilt, foretar privatvisninger, håndterer potensielle kjøper veldig bra og arbeider for å få en best mulig pris for eiendommen. Alt med et smil. Oppsummert så er dette en leveranse godt over forventet."

Jan Westergaard

“Beste meglerne i byen?!”

"Anbefaler til de rundt om jeg vet om noen som skal selge. De er hyggelige, imøtekommende damer hvor prosessen var informativ, rask og smidig!

Maria Johansson

“Flink og dyktig megler”

“Fornøyd"

Jon Magnus Torvestad

“God og profesjonell oppfølging ”

"Vi er veldig fornøyd med salgsprosessen".

Benjamin Graeme Le Feuvre

“Me har hatt ein utruleg fin salgsopplevelse med Proaktiv. Tilgjengelig, hyggelig, dyktig og ryddig. Salget gjekk over all forventning. Kan virkelig anbefale Proaktiv!..”

“Det var godt å vite at me kunne ringe dem med spørsmål både før og etter budrunden var over. Tusen takk for god opplevelse.”

Malena Grov Ottesen

“Proaktiv er en plass vi kan anbefale”

“Tilgjengelig og svarte på spørsmålene som vi hadde, fulgte opp hele veien under prosessen”.

Kjetil Jakob Fiskå

”

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

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig: **Trude Madtsen**



Trude Lund Madtsen

Eiendomsmegler / Partner /

Fagansvarlig

Mobil: 959 60 545

E-post: trude@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Haugesund

E-post: Haugesund@proaktiv.no

DIN EIENDOMSMEGLER

Trude Lund Madtsen har flere års erfaring i bransjen og har tatt sin bachelorutdanning i Sogndal. Før hun landet på å bli eiendomsmegler, ønsket hun å jobbe innenfor et yrke hvor lidenskapen hennes for mennesker og salg skulle være i fokus. Hun landet fort på eiendomsmegler, og har aldri sett seg tilbake. For Trude handler ikke bransjen kun om salg av eiendom. For henne er eiendomsmeglerbransjen så mye mer. Hennes kunder kan forvente tilstedeværelse, en motivert megler som aldri gir opp, og en rådgiver med høy kompetanse gjennom hele prosessen.

Hvert boligsalg er annerledes, og alle mennesker er forskjellig. Trude mener derfor det aldri er én plan som kan gjennomføres for hvert boligsalg. Alle eiendommer trenger en skreddersydd plan for å oppnå et optimalt resultat, der tilfeldigheter ikke får spillerom. Ofte er det ikke bare en eiendom som skal selges. Det er et hjem med mange minner, og en drøm som er innen rekkevidde.

Trude er der alltid fra start til slutt, men veien stopper ikke med boligsalget. Hun er en megler man alltid kan ringe om råd og veiledning, uansett hvor i prosessen du befinner deg. Skulle du ha spørsmål om smarte valg i nåværende bolig for å øke verdien, eller har du behov for en verdivurdering, så ser Trude frem til å hjelpe deg. Sammen lager dere en skreddersydd plan for å finne den rette kjøperen til din bolig.

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig **Trude Lund Madtsen**

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

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



PROAKTIV HAUGESUND

Beliggenhet

Vi holder til i Haugesund sentrum, midt i Haraldsgata.

Proaktiv Haugesund kontor:

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund

Postadresse:

Postboks 635, 5502 Haugesund

Tlf.: 908 43 656 / 959 60 545

E-post:

haugesund@proaktiv.no

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

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

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

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

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

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



HAUGESUND

Kommune: HAUGESUND / Område: Texasbyen

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

Beliggenhet

Familievennlig beliggende i søre bydel med gangavstand til flere butikker og fine turområder. Texasbyen har et fantastisk fellesområde med flere lekeplasser og flotte uteområder. Det er en aktiv velforening med flere arrangement i løpet av året. Barnehage like ved. Sykkel- og gangsti til barneskole og ungdomsskole.

Velforeningen arrangerer flere aktiviteter i året som blant anner: Grilling på lekeplasser, halloween, telttur i kjøkkenhagen, bruktmarked, dugnad, sykkelløpet Tour de Texas, nyttår-, sankthans, jule- og påskefeiringer. Her har du flere muligheter til å ta del i det sosialet, men også kunne trekke deg tilbake til egen bolig. Antall og type arrangementer kan variere fra år til år.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Ulvøygata Linje 202, N283, N284	3 min 0.2 km
✈	Haugesund Karmøy	15 min
✈	Bergen Flesland	99.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Austmannaveien PostNord	3 min 0.2 km
Rema 1000 Spannavegen PostNord	5 min 0.4 km

VARER/TJENESTER

🛒 Combisenteret	19 min
🏪 Apotek 1 Spannavegen	8 min

SPORT

⚽ Iglamyr Balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
⚽ Sakkestad idrettsanlegg Fotball	7 min 0.6 km
🏊 Liv & Lyst treningssenter	18 min
🏊 CrossFit Haugesund	20 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Texasbyen var vinner av "Haugalandets beste nabolag" i 2023, kåret av Haugesunds Avis.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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



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

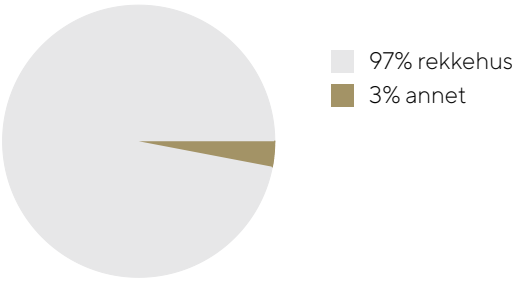
BARNEHAGER

Amanda barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km
Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 79 barn	6 min 0.5 km
Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år) 72 barn	11 min 1 km



Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL AUSTMANNAVEGEN 12H

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering i garasje som tilhører rekkehuset. Det er også felles biloppstillingsplass i velforeningen. Flere parkerer bilene utenfor eiendommen ved innhukket, men dette er ikke en godkjent parkeringsplass. 4 felles elbilverkingsplasser.

Elbillader tilhørende rekkehuset.

Velforeningen er hjemmelshaver på garasjeanlegget. Ved skifte av eier vil dette bli opplyst om til velforeningen. Det finnes kart som viser hvem som eier hvilken garasje.

Tomtestørrelse

109 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

Tomten strekker seg ikke over hele hagen, deler av hagen mot garasjeanlegget eies av velforeningen. Se vedlagt kart i salgsopgaven for nøyaktige grenser.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Taktekkingen er av pvc-duk. Boligen har skjulte takremmer, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er ikke kjent. Taket er i sin helhet lukket/gjennombygget og var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre, PVC ytterdør og enkel entrédør i tre. Altan tekket med PVC duk og dekke av PVCfliser. Det er laget takoverbygg og skyveglassfelt på deler av terrassen. Rakkverk av malt trevirke.

Bygningssakskyndig

Lars Milje 3 Takst AS

Bygningssakskyndiges rapporttype

Tilstandsrapport

Bygningssakskyndiges befæringsdato

Mandag, 9. februar 2026



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Velkommen til Austmannavegen 12H

Boligen går over 3 plan og inneholder:

Underetasje: Gang, soverom, bad, toalettrom, stue og kjøkken.

Første etasje: Vindfang, garderobe, gang, bod, bad, toalettrom og 3 soverom.

Hovedetasje: Stue og kjøkken.

På generelforsamling i velforening i 2024, ble det en enighet om at det skal bli spart opp til å dekke en pågående sak i gaten. Det ble da en enighet på generelforsamlingen at hver husstand må betale nå 2 000kr i mnd til oppnådd sum ca kr 35 000. Selger forteller at dette er ut april 2026, men avvik kan forekomme og endringer kan skje. Vedr rørsanering, så var dette tidligere planlagt utørt ved såkalt relining. Dette er å etablere en elastisk foring innvendig rør. Planen er å etablere 3stk nye rør, med tilhørende kummer, alle i samme grøft. Det er da spillvannsledning, overvannsledning, samt nye vannledning. Nytt spill og overvann kobles til kommunalt anlegg, samt inn i endeleilighet i hver rekke, det gjelder denne enheten. Det er lagt ved vedlegg i salgsoppgaven angående dette, som megler anbefaler en ny potensielt kjøper om å lese. Det foreligger vedlegg fra Geir Sirnes, kontakt megler for å få dette oversendt, da vedlegget er for stort for salgsoppgaven. Avvik og endringer i kostnader kan forekomme, det kan også komme kostnad direkte på hver enhet, men kostnader rundt dette er ikke blitt informert om enda. Megler kan kun informere om informasjonen som er kommet til nå, som ligger vedlagt.

Pliktig velforeningskostnad i måneden på kr 2 200,-

Denne dekker summen under til rørsanering 2000kr,

medlemskontigent velforening, sparing for oppgradering av lekeareal og for strøm garasje.

Denne enheten får avtrekk i kostnad pga. lys på ytterveggen til velforeningen.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 53 kvm

Total BRA: 53 kvm

1. etasje

BRA-i: 61 kvm

Total BRA: 61 kvm

2. etasje

BRA-i: 44 kvm

Total BRA: 44 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 17 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

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



Standard

Når en kommer inn i boligen har en gode muligheter til å henge fra seg yttertøy i gangen, samt i bod/garderobe med egen inngang.

Det er 3 soverom boligen som ligger i første etasje. 3 lyse og gode soverom med godt med garderobeplass. Fra hovedsoverommet er det utgang til hagen.

Lekker baderom som er pent innredet med dusj og baderomsservant. Her er det opplegg til vaskemaskin.

I første etasje er det også er toalettrom.

Videre opp til hovedetasjen kommer enn til stuen og kjøkkenet. Kjøkken som er innredet med platetopp, kjøleskap, kjøleskap, komfyr. Det er kun 3 av 4 kokeplater som fungerer på platetoppen.

Romslig stue med god plass til både sittegruppe og spisegruppe. Her er det god plass til å invitere over venner og familie på et bedre måltid. I stuen er det vedovn som gir god varme til boligen, samt varmepumpe. Fra stuen er det utgang til en terrasse, hvor en kan nyte fine dager. Denne er delvis innglasset, men den er ikke tett.

Egen inngang til kjelleren. Her er det innredet med gang, bad, toalettrom, soverom, stue og kjøkken. Det er ikke en godkjent utleiedel.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. TG-IU i tilstandsrapporten. Boligen har fått følgende TG3: Boligen har fått følgende TG2: For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Utvendig
Taktekking,TG2

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket 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 avvik:

- Det er usikkerhet rundt utførelse av avslutning i overgang tak/vegg på tak tekket med PVC-duk.

Tiltak

- Tiltak:

- Ufullstendig eller feil utført avslutning kan medføre risiko for vanninntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelser av detaljløsningen. Eventuelle avvik bør utbedres av fagkyndig foretak.

Nedløp og beslag,TG2

Boligen har skjulte takremmer, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak

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

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist råteskader og sprekker i deler av bordkledningen. Det er stedvis mangelfull lufting og manglende musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

Tiltak

- Tiltak:

- Mangelfull lufting og manglende musesperre kan bidra til økt fuktbelastning, redusert levetid på kledningen og risiko for skadedyr i konstruksjonen. Skadet kledning bør skiftes ut. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting og montere musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

Vinduer,TG3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Avvikene kan medføre redusert funksjon, økt varmetap og risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning av trekonstruksjoner. Vinduer bør justeres og smøres der dette er tilstrekkelig. Mangelfulle innsettsdetaljer bør utbedres med korrekt tetting. Punkterte glassruter og råteskadet vinduer må skiftes.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Dører,TG3

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre, PVC ytterdør og enkel entrédør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- – Hovedytterdør tar i karm. – Det er påvist utetthet mellom dørblad og dørkarm, med risiko for trekk. – PVC-ytterdør i kjeller har avvik ved innsettsdetaljer, med synlig byggsaum og mangelfull tetting mellom dørkarm og grunnmur. – Biinngangsdør er en eldre, enkel dør med enkelt glass, fremstår værslitt og har sprekker i glasset. – Det er påvist sprekker i trevirket på balkongdør i 2. etasje. – Det står en midlertidig dør montert på østsiden av boligen (opplyst av eier at denne skal skiftes før overtakelse).

Tiltak

- Tiltak:

- Avvikene kan medføre redusert funksjon, økt varmetap og kald trekk. Mangelfull tetting kan gi økt risiko for fuktinntrengning og videre skader på tilstøtende konstruksjoner. Skader på glass og treverk kan forverres over tid dersom tiltak ikke gjennomføres. Dører bør justeres og tettes der dette er tilstrekkelig. Avvik ved innsettsdetaljer må utbedres med korrekt tetting. Skadet glass og dører med betydelig slitasje eller skader bør skiftes ut. Midlertidig dør forutsettes erstattet som opplyst av eier.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Altan tekket med PVC duk og dekke av PVCfliser. Det er laget takoverbygg og skyveglassfelt på deler av terrassen. Rekkverk av malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Altanen ligger over innredede boligrom, og konstruksjonsoppbygning og a tilstand på tettesjikt er ikke kjent. Tettesjiktet lar seg ikke kontrollere visuelt da det er dekket med PVC-fliser. Konstruksjonsutformingen gir økt risiko for skader. Det er videre påvist spredte råteskader i rekkverket.

Tiltak

- Tiltak:

- Manglende kontrollmulighet av tettesjikt og usikker konstruksjonsoppbygning kan medføre risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende boligrom. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare konstruksjonsoppbygning og tilstand på tettesjikt. Eventuelle avvik må utbedres av fagkyndig. Skadet rekkverk bør repareres eller skiftes ut.

Andre utvendige forhold,TG2

Eier opplyser at det tidligere har vært rotter i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Eier opplyser at det tidligere har vært rotter i boligen. Videre opplyses det at Anticimex har gjennomført tiltak for å hindre inntrengning av skadedyr, og at det i ettertid ikke er observert rotter. Det er ikke mulig ved ordinær befaring å kontrollere for eventuelle skjulte feil eller skader som skadedyr kan ha forårsaket i konstruksjoner, rørføringer eller elektriske installasjoner.

Tiltak

- Tiltak:

- Skadedyr kan ha forårsaket skjulte skader på konstruksjoner, rørføringer og elektriske installasjoner. Slike forhold kan medføre økt risiko for funksjonssvikt, følgeskader og uforutsette kostnader. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte tiltak fra Anticimex. Videre bør forholdet følges opp, og ved mistanke om skader kan det være aktuelt med nærmere undersøkelser utført av fagkyndig. Innvendig

Overflater,TG2

Altanen er tekket med PVC-duk og har dekke av PVC-fliser.

Det er etablert takoverbygg og skyveglassfelt på deler av terrassen. Rekkverk er utført i malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert stedvise skader og slitasje på innvendige overflater utover normal bruksslitasje, samt arbeider som fremstår som ufagmessig utført.

Tiltak

- Tiltak:

- Forholdene er i hovedsak av estetisk karakter og påvirker ikke bygningens funksjon. Overflateavvikene kan likevel ha betydning for boligens helhetsinntrykk. Det må påregnes vedlikehold, reparasjon og oppgradering av innvendige overflater etter behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Ved stikkprøvemålinger er det blant annet registrert høydeforskjeller på ca. 12 mm innenfor 2 meter og ca. 23 mm gjennom hele rom på soverom, samt ca. 17 mm innenfor 2 meter og ca. 29 mm gjennom hele rom på stue.

Tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rom Under Terreng,TG2
I rom under terreng har gulvet har laminat og har flis. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mot sør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22,9 som indikerer fukt i konstruksjon.

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

Tiltak
- Andre tiltak:
- Forhøyet fuktinnhold i trekonstruksjoner kan over tid føre til muggvekst, sverting av materialer og redusert levetid på konstruksjonen. Trevirke med fuktinnhold over ca. 15 % er mer utsatt for muggsopp, og ved fuktinnhold over ca. 20 % foreligger økt risiko for utvikling av råtesopp. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktbelastningen. Forhøyet fukt i utforede kjellervegger skyldes ofte kondens, som kan oppstå når varm og fuktig inneluft kommer i kontakt med kald yttervegg. Andre mulige årsaker kan være kapillær oppsuging fra grunnen, mangelfull eller eldre drenering, fuktbelastning som følge av bruk (for eksempel tørking av klær), feilaktig utført innvendig isolasjon eller mangelfull ventilasjon som hindrer uttørking av konstruksjonen. Videre tiltak må vurderes på bakgrunn av resultatene fra nærmere undersøkelser utført av fagkyndig.

Innvendige dører,TG2
Innvendig har boligen malte, glatte dører samt formpressede dører med profiler, med malte karmer i tre.

Vurdering av avvik:
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:
- Det er påvist skader på enkelte dørblad. Videre er det registrert at enkelte dører tar i karm og skrapet mot gulv. Det er også påvist løse dørvridere samt skader på enkelte dørkarmer.

Tiltak
- Tiltak:
- Forholdene kan medføre redusert funksjon og økt slitasje på dører, karmer og gulvoverflater. Løse dørvridere kan gi redusert brukskvalitet og behov for hyppigere vedlikehold. Dører bør justeres der de tar i karm eller gulv. Løse dørvridere bør festes eller skiftes ut. Skader på dørblad og karmer bør repareres eller utbedres etter behov. Våtrom

1. Etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt og fall på gulv ble kontroller med laser.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kjeller > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist svertesopp i silikofuger.
- Det mangler flis ved dør til kott under trapp.

Tiltak
- Andre tiltak:
- Forholdet har i hovedsak betydning for overflatetilstand og vedlikehold. Mykfuger bør rengjøres grundig. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende resultat, anbefales utskifting av mykfuger i dusjsone.

Kjeller > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt og fall på gulv ble kontroller med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kjeller > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og gammelt vinylbelegg som tettesjikt. Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Tettesjiktet er ikke synlig ved klemring i sluk, men det er synlig vinylbelegg der det mangler flis ved kottdør. Forventet brukstid er passert for slukløsningen. Normal forventet brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år. Videre er forventet brukstid passert for membranløsningen. Normal forventet brukstid for vinylbelegg er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 15–25 år.

Tiltak
- Tiltak:
- Manglende synlighet av tettsjikt ved sluk og overskredet brukstid på sluk- og membranløsning gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare tettsjiktets tilstand og funksjon. På bakgrunn av alder og påviste forhold bør oppgradering/rehabilitering av sluk- og membranløsning påregnes.

Kjeller > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.
- Det mangler pop-up-ventil i servant. Det er påvist fuktsvelling på innredningen.

Tiltak
- Andre tiltak:
- Fuktsvelling indikerer fuktpåvirkning og kan føre til videre nedbrytning av materialene og redusert levetid på innredningen. Pop-up-ventil bør monteres. Fuktskadet innredning bør utbedres eller skiftes ut etter behov.

Kjeller > Bad
Ventilasjon,TG2
Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er registrert ulyder i avtrekksvifte. Avtrekksviften er tilkoblet rørføring som kun leder til kott og ikke direkte til friluft. Det er videre ikke etablert luftespalte under dør.

Tiltak
- Tiltak:
- Mangelfull avtrekksløsning og manglende tilluft kan gi utilstrekkelig ventilasjon av badet. Dette kan medføre økt fuktbelastning, risiko for kondens, muggvekst og redusert innneklima. Avtrekksviften bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut. Det anbefales å etablere avtrekk til friluft samt sikre tilstrekkelig tilluft, for eksempel ved etablering av luftespalte under dør eller annen egnet løsning.

Kjøkken
2. Etasje > Stue/kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Tiltak

- Andre tiltak:
- Forholdet har primært estetisk betydning og påvirker i liten grad kjøkkenets funksjon. Tiltak er ikke nødvendig. Eventuell utbedring kan vurderes av estetiske hensyn, for eksempel ved reparasjon, overflatebehandling eller utskifting av berørte fronter

Kjeller > Stue/kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er påvist noe ufagmessig utførelse på kjøkken i kjeller. Forholdet vurderes som kosmetisk.

Tiltak
- Tiltak:
- Forholdet påvirker i liten grad kjøkkenets funksjon, men kan ha betydning for det estetiske uttrykket. Eventuelle utbedringer kan utføres dersom man ønsker å forbedre det estetiske uttrykket.

Kjeller > Stue/kjøkken
Avtrekk,TG2
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Spesialrom
1. Etasje > Toalettrom
Overflater og konstruksjon,TG2
Eget toalettrom med frittstående toalett og enkel utslagsvask.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kjeller > Toalettrom
Overflater og konstruksjon,TG3
Eget toalettrom med frittstående toalett og enkel utslagsvask.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Det er kobberrør som røropplegg i boligen. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Anbefalt brukstid på innvendige vannrør av kobber er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Tiltak
- Tiltak:
- Eldre vannrør av kobber kan få korrosjon innvendig, som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert vanntrykk. Selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringsdagen, øker risikoen for skader etter hvert som rørene eldes. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom anlegget fungerer som tiltenkt i dag. Ut fra alder bør det imidlertid påregnes utskifting av røropplegget ved neste oppgradering eller ved oppussing av våtrom. Ved oppgradering anbefales bruk av moderne rør-i-

rør-system i henhold til dagens forskrifter.
Avløpsrør,TG2
Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Tiltak
- Tiltak:
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da rørene fungerer som tiltenkt i dag. Ved oppgradering av våtrom eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

Ventilasjon,TG2
Bolgen har naturlig ventilasjon.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Varmesentral - 2,TG2
Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Normalt forventet brukstid på varmepumper er 12-15 år.

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

Varmtvannstank,TG2
Varmtvannstanken er på ca. 143 liter.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Ved installasjon av en ny varmtvannsbereder over 1500 W, er det et krav om fast elektrisk tilkobling i nye og rehabiliterte anlegg. Hvis du bytter ut en gammel bereder med en tilsvarende, og den gamle var koblet til med vanlig stikkontakt, er det ikke et umiddelbart krav om å oppgradere, men det er sterkt anbefalt å gjøre en fast tilkobling for å forhindre brannfare.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Selv om løsningen kan være i samsvar med praksis fra etableringstidspunktet, anbefales det å etablere fast elektrisk tilkobling i henhold til dagens forskriftskrav. Arbeidet må utføres av autorisert elektroinstallatør.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i boligens byggeår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Normal forventet brukstid på utvendig drenering er ifølge SINTEF byggforsk 20-60 år.

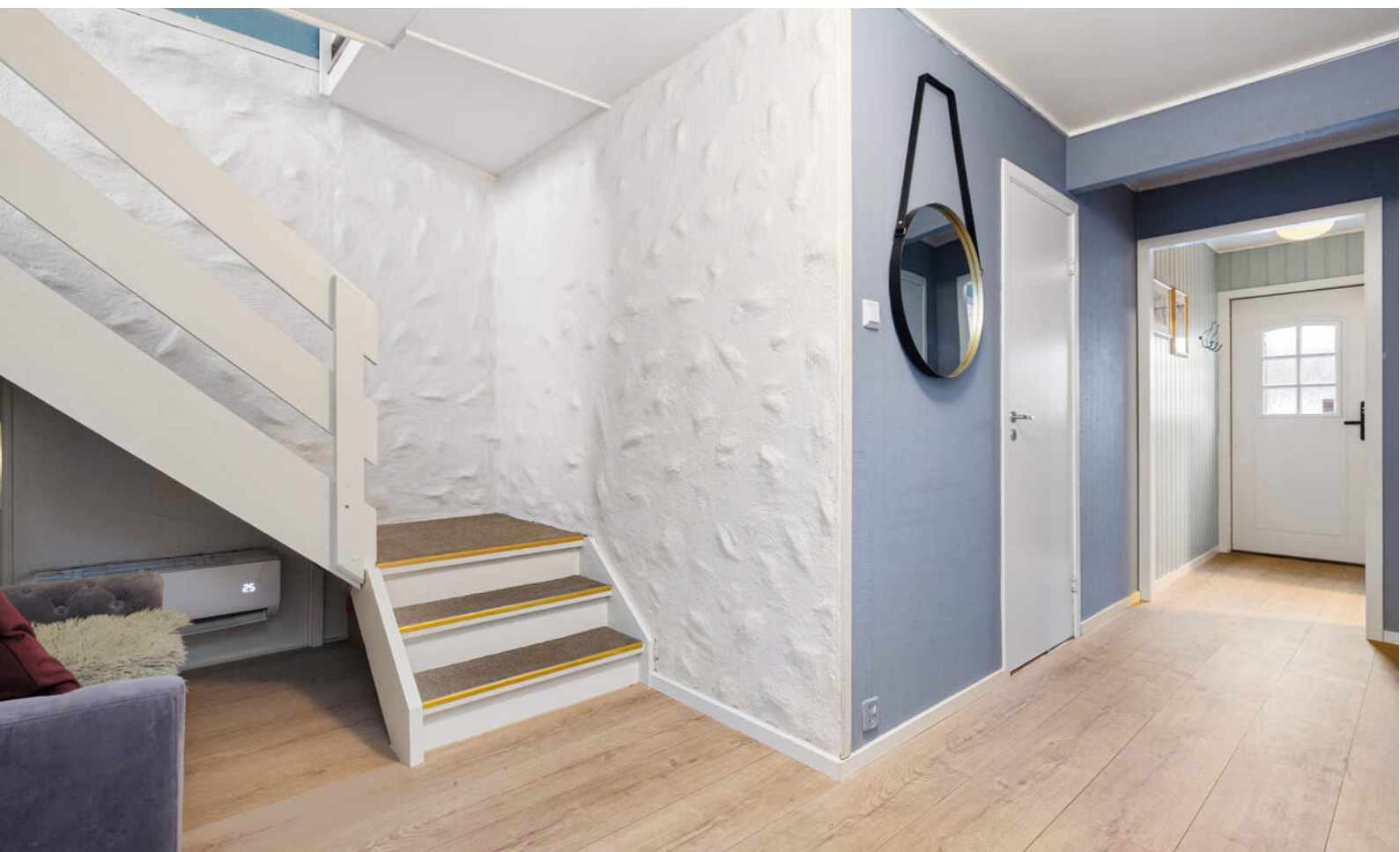
Tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oljetank,TG2
Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1970.

Vurdering av avvik:
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.
Tiltak
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Energimerke
Gul D

Strømstøtteordning
selger har ikke bestilt Norgespris på boligen.



HOVEDSOVEROM

Med utgang til hagen og en kjekk garderobe.





**GJESTESOVEROM /
BARNESOVEROM ?**



**GJESTESOVEROM /
BARNESOVEROM ?**



Innredet med dusj, servant og
opplegg for vaskemaskin.



BADEROM

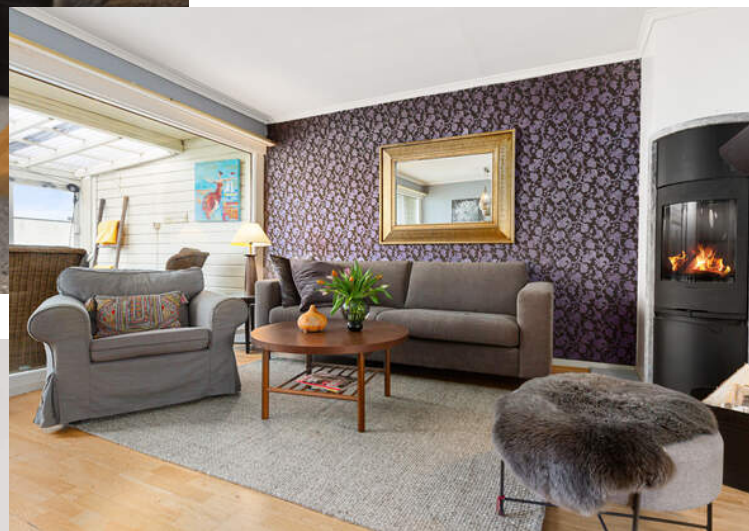


TOALETTRUM



KJØKKEN





TRIVELIG STUE

God plass til både sittegruppe og spisegruppe, her kan en invitere over gode venner eller familie.

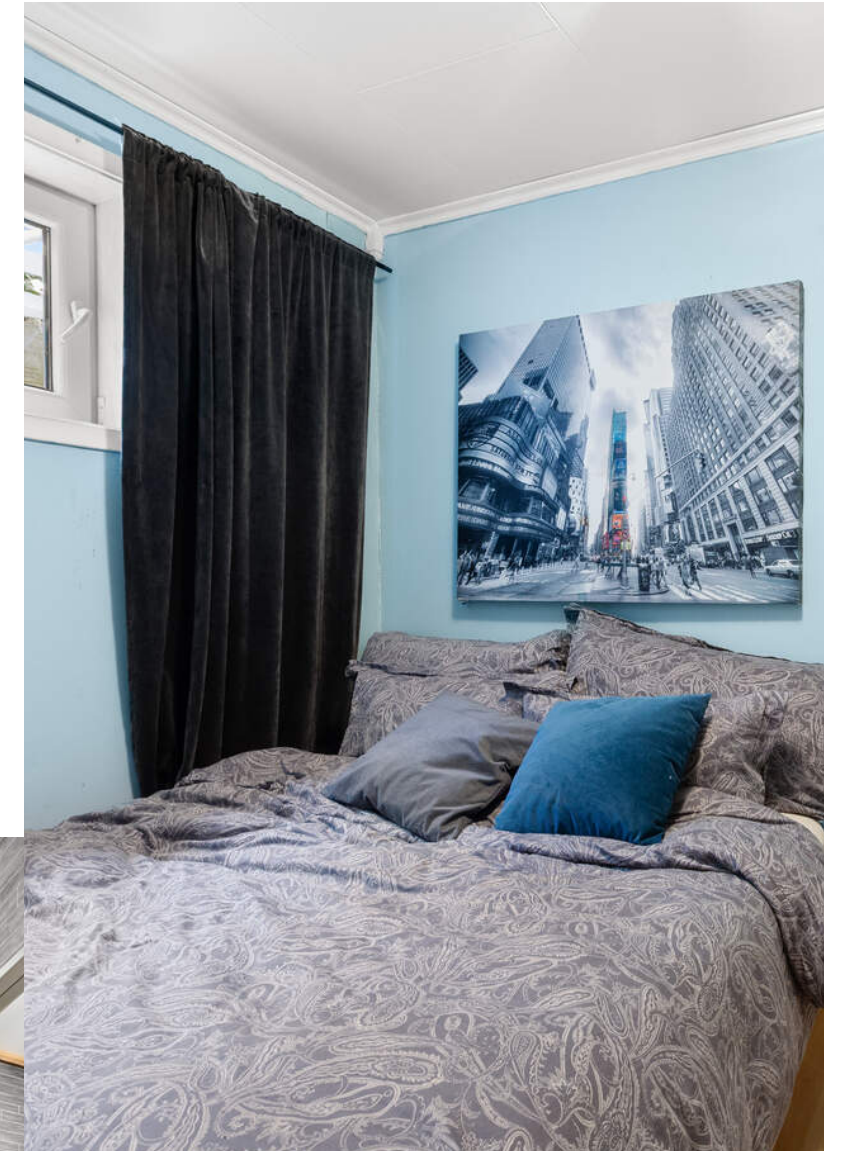




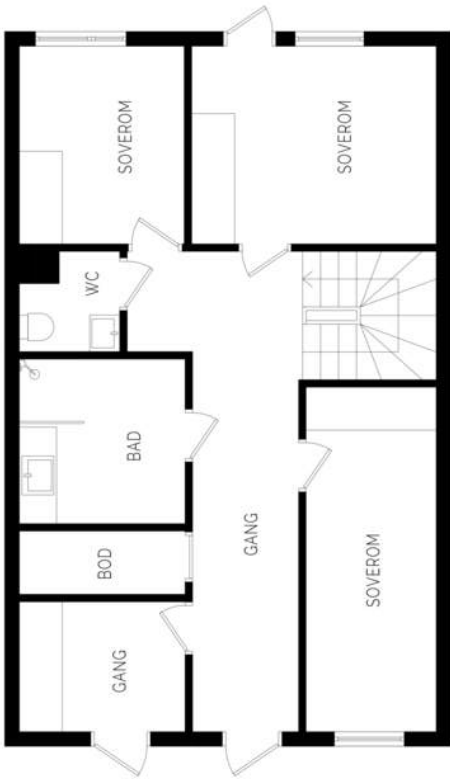
GARASJE I REKKE LIKE
OVER BOLIGEN.



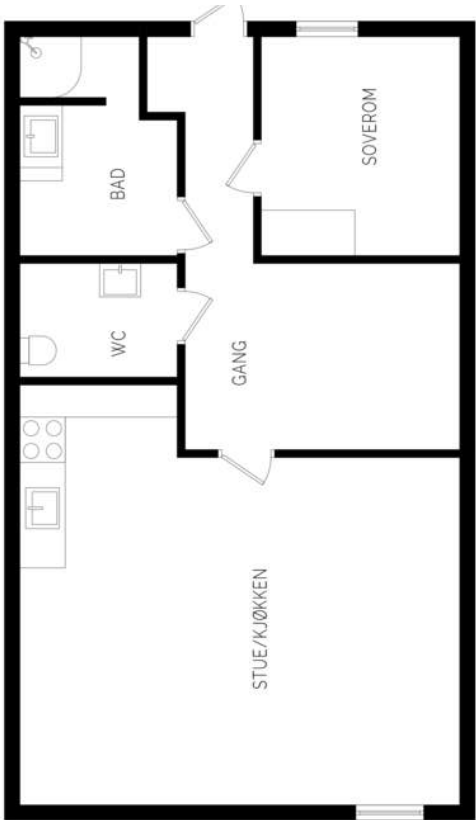
KJELLER



PLANTEGNINGER



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

PLANTEGNINGER

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beliggenhet

Familievennlig beliggende i søre bydel med gangavstand til flere butikker og fine turområder. Texasbyen har et fantastisk fellesområde med flere lekeplasser og flotte uteområder. Det er en aktiv velforening med flere arrangement i løpet av året. Barnehage like ved. Sykkel- og gangsti til barneskole og ungdomsskole.

Velforeningen arrangerer flere aktiviteter i året som blant annet: Grilling på lekeplasser, halloween, telttur i kjøkkenhagen, bruktmarked, dugnad, sykkelløpet Tour de Texas, nyttår-, sankthans, jule- og påskefeiringer. Her har du flere muligheter til å ta del i det sosialet, men også kunne trekke deg tilbake til egen bolig. Antall og type arrangementer kan variere fra år til år.

Texasbyen var vinner av "Haugalandets beste nabolag" i 2023, kåret av Haugesunds Avis.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

604.597,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.418.387,- for 2024

Info kommunale avgifter

Avløp: 3 861,63kr

Eiendomsskatt: 3 930kr

Feiing: 500kr

Vann: 3 233,06kr

Renovasjon HIM: 3 796kr

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter

15.321,- for 2025

Velforening

Pliktig velforeningskostnad i måneden på kr 2 200,-

Denne dekker summen under til rørsanering 2000kr,

medlemskontigens velforening, sparing for oppgradering av

lekeareal og for strøm garasje.

Denne enheten får avtrekk i kostnad pga. lys på ytterveggen til velforeningen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på huset.

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

Det foreligger byggetegninger på boligen datert 06.02.1968. Det er gjort endringer på boligen i forhold til byggetegningene. Garderoben med bi-inngangen var tidligere to rom (bod og matrom), dette er nå blitt til et rom. Boden i første etasje er betegnet som loft, men dette er kun en bod. Trappen ned til kjelleren er fjernet og stengt igjen. Vegg til kjøkkenet er fjernet i forhold til byggetegninger. På terrassen i hovedetasjen er det bygget igjen med glass, dette er ikke søkt om.

Det foreligger ikke tegninger på kjelleretasjen, og godkjennelse på utleiedel foreligger heller ikke. Godkjennelse foreligger dermed ikke på kjelleren, og her er det i dag ikke godkjent som varig opphold. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/35/770:
26.01.1971 - Dokumentnr: 251 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

21.05.1969 - Dokumentnr: 1351 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1106 Gnr:35 Bnr:392

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger regulert til småhusbebyggelse /

rekkehusbebyggelse.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Kjerneinformasjon

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Det er privat vei til eiendommen tilhørende velforeningen. Den private veien starter når en kjører ned til taxasbyen.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Boligen har egen utleiedel som ikke er godkjent.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Torsdag, 12. februar 2026

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.
3.288.740,-

Omk. kjøper beskrivelse
3 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
79 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

80 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
98 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 270 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 288 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Kjerneinformasjon

Innbo og løsøre

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

Eier

Wenche Framnes

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 32.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14 900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, overtagelse kr. 1 200,- og markedsføringspakke kr. 16 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, markedsføringspakke og innhenting tinglyste erklæringer.

Samarbeidspartnere

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
12.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Rekkehus

Austmannavegen 12 H, 5537
HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 35, bnr. 770

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 22507-20197

Referansenummer: OT3566

Foretak: 3 TAKST AS

Takstingeniør: Lars Milje

Vår ref: Lars Milje



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

3 Takst

3 Takst eies og drives av takstingeniør Lars Milje som har over 25 års erfaring fra byggebransjen. Når du velger en takstmann med byggfaglig bakgrunn gjør du ett trygt valg for din eiendom. Jeg er medlem av Byggmestrenes takseringsforbund og er sertifisert innen tilstandsanalyse, skadetakst, verdi/lånetakst og reklamasjonstakst. Selskapet har sin base på fastlands Karmøy og utfører oppdrag på hele Haugalandet og omegn.



Rapportansvarlig

Lars Milje
Uavhengig Takstingeniør
lars.milje@3takst.no
957 79 636



Oppdragsnr.: 22507-20197

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 2 av 25

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22507-20197

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 3 av 25

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22507-20197

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 4 av 25

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført rekkehus over tre etasjer. Boligen er oppført i 1970 og er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger gjeldende på oppføringstidspunktet, og har derfor avvik sett opp mot dagens krav. Boligen fremstår med noe behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler har passert halvparten av eller normal forventet levetid, slik at vedlikehold og utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det gis tilstandsgrader i henhold til standarden som denne rapporten bygger på, basert på visuell kontroll og enkelte skjønnsmessige vurderinger. Rapporten må leses i sin helhet.

Rekkehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av pvc-duk.
Boligen har skjulte takremmer, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drepsrør.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen er ikke kjent. Taket er i sin helhet lukket/gjennombygget og var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre, PVC ytterdør og enkel entrèdør i tre.
Altan tekktet med PVC duk og dekke av PVCfliser. Det er laget takoverbygg og skyveglassfelt på deler av terrassen. Rekkverk av malt trevirke.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Altanen er tekktet med PVC-duk og har dekke av PVC-fliser. Det er etablert takoverbygg og skyveglassfelt på deler av terrassen. Rekkverk er utført i malt trevirke.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
I rom under terreng har gulvet har laminat og har flis. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mot sør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22,9 som indikerer fukt i konstruksjon. Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.
Innvendig har boligen malte, glatte dører samt formpressede dører med profiler, med malte karmer i tre.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad 1 etasje
Veggene har baderomsplater og tapet. Taket er malt.
Gulvet er flislagt og fall på gulv ble kontrollert med laser.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med heldekkende servant,

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt som stikkprøve i vegg mellom gang og bad, uten at det ble påvist unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6. Den benyttede fuktmåleren gir ikke utslag på fuktprosent under dette nivået. Det presiseres at hulltaking er gjennomført som en begrenset kontroll og ikke er en garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen.

Bad kjeller
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt og fall på gulv ble kontrollert med laser.
Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.
Det er plastsluk og gammelt vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt som stikkprøve i vegg mellom gang og bad, uten at det ble påvist unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6. Den benyttede fuktmåleren gir ikke utslag på fuktprosent under dette nivået. Det presiseres at hulltaking er gjennomført som en begrenset kontroll og ikke er en garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkken kjeller
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken 2 etasje
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

SPESIALROM [Gå til side](#)
Eget toalettrom med frittstående toalett og enkel utslagsvask i 1 etasje
Eget toalettrom med frittstående toalett og enkel utslagsvask i kjeller

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Det er kobberør som røropplegg i boligen. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 143 liter.
Sikringskap med automatsikringer

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Beskrivelse av eiendommen

Arealer	Gå til side
Forutsetninger og vedlegg	Gå til side
Lovlighet	Gå til side
Rekkehus	

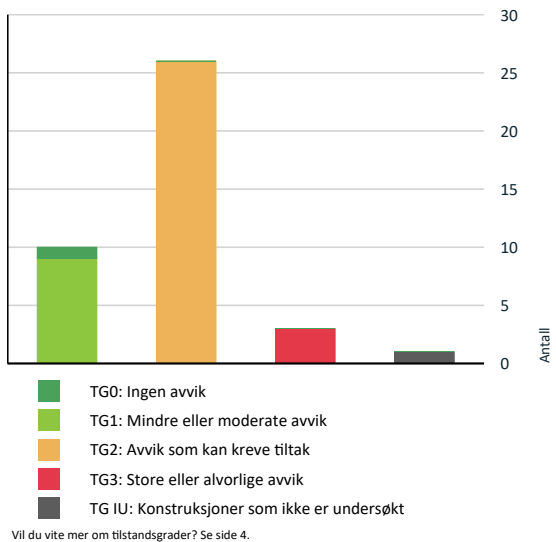
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er registrert avvik mellom dagens fasader og fremlagte godkjente/byggemeldte tegninger. Videre er det påvist avvik mellom dagens planløsning og godkjente tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring for boder i 1. etasje, og det foreligger heller ikke tegninger for kjeller etasje. På bakgrunn av dette knytter det seg usikkerhet til hvorvidt kjeller etasjen er godkjent for dagens bruk, herunder som hybel/leilighet.

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

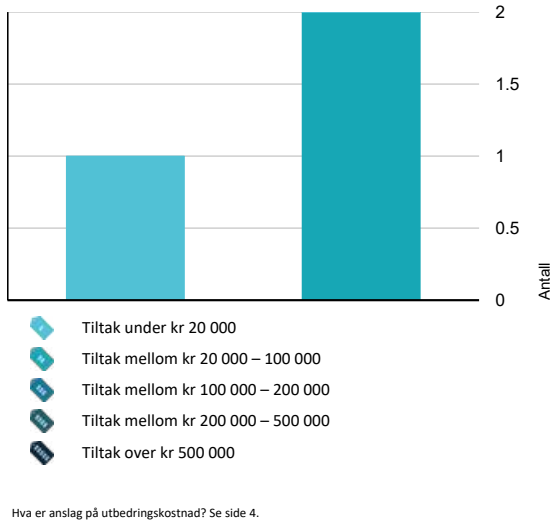
3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Oppdragsnr.: 22507-20197

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 7 av 25

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtkniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppdragsnr.: 22507-20197

Befaringsdato: 09.02.2026

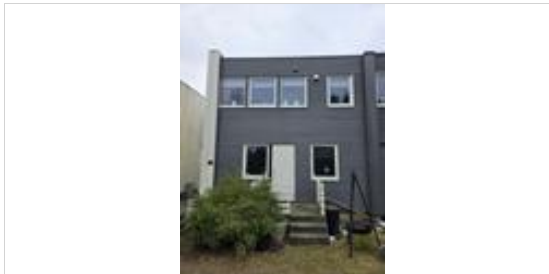
Side: 8 av 25

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

1970

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har noe behov for vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering bad 1 etasje
------	-------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket 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.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er usikkerhet rundt utførelse av avslutning i overgang tak/vegg på tak tekket med PVC-duk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ufullstendig eller feil utført avslutning kan medføre risiko for vanninntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelser av detaljløsningen. Eventuelle avvik bør utbedres av fagkyndig foretak.



Det er usikkerhet rundt utførelse av avslutning i overgang tak/vegg.

Nedløp og beslag

Boligen har skjulte takremmer, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskader og sprekker i deler av bordkledningen. Det er stedvis mangelfull lufting og manglende musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull lufting og manglende musesperre kan bidra til økt fuktbelastning, redusert levetid på kledningen og risiko for skadedyr i konstruksjonen. Skadet kledning bør skiftes ut. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting og montere musesperre i nedre kant av konstruksjonen.



Stedvis råteskadet kledningsbord

Oppdragsnr.: 22507-20197

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 9 av 25

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport



Sprekk i kledningsbord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er ikke kjent. Taket er i sin helhet lukket/gjennombygget og var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvikene kan medføre redusert funksjon, økt varmetap og risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning av trekonstruksjoner. Vinduer bør justeres og smøres der dette er tilstrekkelig. Mangelfulle innsettsdetaljer bør utbedres med korrekt tetting. Punkterte glassruter og råteskadet vinduer må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskadet vindu



Synlig skum på vinduer i grunnmur.



Punktert vindu i stue



Skader i utforing

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre, PVC ytterdør og enkel entrédør i tre.

Oppdragsnr.: 22507-20197

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 10 av 25

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Hovedytterdør tar i karm.
 - Det er påvist utetthet mellom dørblad og dørkarm, med risiko for trekk.
 - PVC-ytterdør i kjeller har avvik ved innsettsdetaljer, med synlig byggsaum og mangelfull tetting mellom dørkarm og grunnmur.
 - Biinngangsdør er en eldre, enkel dør med enkelt glass, fremstår værslitt og har sprekker i glasset.
 - Det er påvist sprekker i trevirket på balkongdør i 2. etasje.
 - Det står en midlertidig dør montert på østsiden av boligen (opplyst av eier at denne skal skiftes før overtakelse).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene kan medføre redusert funksjon, økt varmetap og kald trekk. Mangelfull tetting kan gi økt risiko for fuktinntrengning og videre skader på tilstøtende konstruksjoner. Skader på glass og treverk kan forverres over tid dersom tiltak ikke gjennomføres. Dører bør justeres og tettes der dette er tilstrekkelig. Avvik ved innsettsdetaljer må utbedres med korrekt tetting. Skadet glass og dører med betydelig slitasje eller skader bør skiftes ut. Midlertidig dør forutsettes erstattet som opplyst av eier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Luftlekkasje på pvc ytterdør. Det er også påvist fuktskader på utforing og glipper mellom utforing og karm.



Sprekke i trevirke på balkongdør



Sprekke i glasset på biingangsdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan tekkes med PVC duk og dekke av PVCfliser. Det er laget takoverbygg og skyveglassfelt på deler av terrassen. Rekkverk av malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Altanen ligger over innredede boligrom, og konstruksjonsoppbygning og a tilstand på tettesjikt er ikke kjent. Tettesjiktet lar seg ikke kontrollere visuelt da det er dekket med PVC-fliser. Konstruksjonsutformingen gir økt risiko for skader. Det er videre påvist spredte råteskader i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende kontrollmulighet av tettesjikt og usikker konstruksjonsoppbygning kan medføre risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende boligrom. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare konstruksjonsoppbygning og tilstand på tettesjikt. Eventuelle avvik må utbedres av fagkyndig. Skadet rekkverk bør repareres eller skiftes ut.



Det er observert 2 lag med PVC duk på altan. Det er ikke mulig å kontrollere tilstand på tettsjiktet da det ligger skjult.

Oppdragsnr.: 22507-20197

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 11 av 25

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport



Råteskader på rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Eier opplyser at det tidligere har vært rotter i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det tidligere har vært rotter i boligen. Videre opplyses det at Anticimex har gjennomført tiltak for å hindre inntrengning av skadedyr, og at det i ettertid ikke er observert rotter. Det er ikke mulig ved ordinær befaring å kontrollere for eventuelle skjulte feil eller skader som skadedyr kan ha forårsaket i konstruksjoner, rørføringer eller elektriske installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadedyr kan ha forårsaket skjulte skader på konstruksjoner, rørføringer og elektriske installasjoner. Slike forhold kan medføre økt risiko for funksjonssvikt, følgeskader og uforutsette kostnader. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte tiltak fra Anticimex. Videre bør forholdet følges opp, og ved mistanke om skader kan det være aktuelt med nærmere undersøkelser utført av fagkyndig.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Altanen er tekkes med PVC-duk og har dekke av PVC-fliser. Det er etablert takoverbygg og skyveglassfelt på deler av terrassen. Rekkverk er utført i malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvise skader og slitasje på innvendige overflater utover normal bruksslitasje, samt arbeider som fremstår som ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene er i hovedsak av estetisk karakter og påvirker ikke bygningens funksjon. Overflateavvikene kan likevel ha betydning for boligens helhetsinntrykk. Det må påregnes vedlikehold, reparasjon og oppgradering av innvendige overflater etter behov.



Taket buler og det er skrudd fast med synlige skruer. Det er også påvist fuktsmerker flere plasser i taket i leiligheten



Skader i takplater



Fuktmerker i tak og på veggplær



Det mangler flere fliser

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Oppdragsnr.: 22507-20197

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 12 av 25

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøvemålinger er det blant annet registrert høydeforskjeller på ca. 12 mm innenfor 2 meter og ca. 23 mm gjennom hele rom på soverom, samt ca. 17 mm innenfor 2 meter og ca. 29 mm gjennom hele rom på stue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I rom under terreng har gulvet har laminat og har flis. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mot sør. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22,9 som indikerer fukt i konstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhøyet fukttinnhold i trekonstruksjoner kan over tid føre til muggvekst, sverting av materialer og redusert levetid på konstruksjonen. Trevirke med fukttinnhold over ca. 15 % er mer utsatt for muggsopp, og ved fukttinnhold over ca. 20 % foreligger økt risiko for utvikling av råtesopp. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktbelastningen. Forhøyet fukt i utførede kjellervegger skyldes ofte kondens, som kan oppstå når varm og fuktig inneluft kommer i kontakt med kald yttervegg. Andre mulige årsaker kan være kapillær oppsuging fra grunnen, mangelfull eller eldre drenering, fuktbelastning som følge av bruk (for eksempel tørking av klær), feilaktig utført innvendig isolasjon eller mangelfull ventilasjon som hindrer uttørking av konstruksjonen. Videre tiltak må vurderes på bakgrunn av resultatene fra nærmere undersøkelser utført av fagkyndig.



1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører samt formpressede dører med profiler, med malte karmar i tre.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Det er påvist skader på enkelte dørblad. Videre er det registrert at enkelte dører tar i karm og skrapper mot gulv. Det er også påvist løse dørvriderer samt skader på enkelte dørkarmar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene kan medføre redusert funksjon og økt slitasje på dører, karmar og gulvoverflater. Løse dørvriderer kan gi redusert brukskvalitet og behov for hyppigere vedlikehold. Dører bør justeres der de tar i karm eller gulv. Løse dørvriderer bør festes eller skiftes ut. Skader på dørblad og karmar bør repareres eller utbedres etter behov.



Løse dørvriderer

Oppdragsnr.: 22507-20197

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 13 av 25

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport



Skader på dørkarm



Skader på dørblad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og tapet. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og fall på gulv ble kontrollert med laser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot luket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt som stikkprøve i vegg mellom gang og bad, uten at det ble påvist unormale forhold. Fuktqvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6. Den benyttede fuktmåleren gir ikke utslag på fuktprosent under dette nivået. Det presiseres at hulltaking er gjennomført som en begrenset kontroll og ikke er en garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen.



KJELLER > BAD

Generell

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

Badet har nådd en alder som tilsier at oppgradering bør påregnes innen overskuelig tid. Normal forventet levetid for våtrom er ca. 20–30 år.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Oppdragsnr.: 22507-20197

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 14 av 25

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det mangler flis ved dør til kott under trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet har i hovedsak betydning for overflatetilstand og vedlikehold. Mykfuger bør rengjøres grundig. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende resultat, anbefales utskifting av mykfuger i dusjsone.

KJELLER > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

KJELLER > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og gammelt vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjiktet er ikke synlig ved klemring i sluk, men det er synlig vinylbelegg der det mangler flis ved kottdør. Forventet brukstid er passert for slukløsningen. Normal forventet brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år. Videre er forventet brukstid passert for membranløsningen. Normal forventet brukstid for vinylbelegg er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 15–25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende synlighet av tettsjikt ved sluk og overskredet brukstid på sluk - og membranløsning gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare tettsjiktets tilstand og funksjon. På bakgrunn av alder og påviste forhold bør oppgradering/rehabilitering av sluk- og membranløsning påregnes.



KJELLER > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det mangler pop-up-ventil i servant. Det er påvist fuktsvelling på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktsvelling indikerer fuktpåvirkning og kan føre til videre nedbrytning av materialene og redusert levetid på innredningen. Pop-up-ventil bør monteres. Fuktskadet innredning bør utbedres eller skiftes ut etter behov.

KJELLER > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ulyder i avtrekksvifte. Avtrekksviften er tilkoblet rørføring som kun leder til kott og ikke direkte til friluft. Det er videre ikke etablert luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull avtrekksløsning og manglende tilluft kan gi utilstrekkelig ventilasjon av badet. Dette kan medføre økt fuktbelastning, risiko for kondens, muggvekst og redusert innelima. Avtrekksviften bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut. Det anbefales å etablere avtrekk til friluft samt sikre tilstrekkelig tilluft, for eksempel ved etablering av luftespalte under dør eller annen egnet løsning.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 22507-20197

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 15 av 25

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt som stikkprøve i vegg mellom gang og bad, uten at det ble påvist unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6. Den benyttede fuktmåleren gir ikke utslag på fuktprosent under dette nivået. Det presiseres at hulltaking er gjennomført som en begrenset kontroll og ikke er en garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

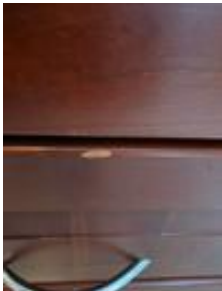
Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet har primært estetisk betydning og påvirker i liten grad kjøkkenets funksjon. Tiltak er ikke nødvendig. Eventuell utbedring kan vurderes av estetiske hensyn, for eksempel ved reparasjon, overflatebehandling eller utskifting av berørte fronter



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe ufagmessig utførelse på kjøkken i kjeller. Forholdet vurderes som kosmetisk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet påvirker i liten grad kjøkkenets funksjon, men kan ha betydning for det estetiske uttrykket. Eventuelle utbedringer kan utføres dersom man ønsker å forbedre det estetiske uttrykket.

Oppdragsnr.: 22507-20197

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 16 av 25

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport



Ufagmessig utførelse



Sprang på kjøkkenfronter ved oppvaskmaskin og tilstøtende skap
KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom med frittstående toalett og enkel utslagsvask.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom med frittstående toalett og enkel utslagsvask.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er kobberør som røropplegg i boligen. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid på innvendige vannrør av kobber er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vannrør av kobber kan få korrosjon innvendig, som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert vanntrykk. Selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringsdagen, øker risikoen for skader etter hvert som rørene eldes. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom anlegget fungerer som tiltenkt i dag.

Ut fra alder bør det imidlertid påregnes utskifting av røropplegget ved neste oppgradering eller ved oppussing av våtrom. Ved oppgradering anbefales bruk av moderne rør-i-rør-system i henhold til dagens forskrifter.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da rørene fungerer som tiltenkt i dag. Ved oppgradering av våtrom eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmesentral - 2

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Normalt forventet brukstid på varmepumper er 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 143 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ved installasjon av en ny varmtvannsbereder over 1500 W, er det et krav om fast elektrisk tilkobling i nye og rehabiliterte anlegg. Hvis du bytter ut en gammel bereder med en tilsvarende, og den gamle var koblet til med vanlig stikkontakt, er det ikke et umiddelbart krav om å oppgradere, men det er sterkt anbefalt å gjøre en fast tilkobling for å forhindre brannfare.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Selv om løsningen kan være i samsvar med praksis fra etableringstidspunktet, anbefales det å etablere fast elektrisk tilkobling i henhold til dagens forskriftskrav. Arbeidet må utføres av autorisert elektroinstallatør.

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

Sikringsskap med automatsikringer

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

Oppdragsnr.: 22507-20197

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 18 av 25

Ja

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er påvist løse kontakter i leiligheten og synlige koblinger/ledninger.

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få utført en fullstendig kontroll av registret elektrovirksomhet i forbindelse med kjøp av ny bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Oppdragsnr.: 22507-20197

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 17 av 25

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i boligens byggeår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal forventet brukstid på utvendig drenering er ifølge SINTEF byggforsk 20-60 år.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den er delvis nedgravd.

1 TG 0 Terrengforhold

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

1 TG 2 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1970.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

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

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 befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtkniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Dagslysflaten i hybel leiligheten oppfyller ikke kravet om minimum 10 % av rommets gulvareal, og anses derfor som utilstrekkelig i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å vurdere tiltak for å etablere tilstrekkelig dagslysflate

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

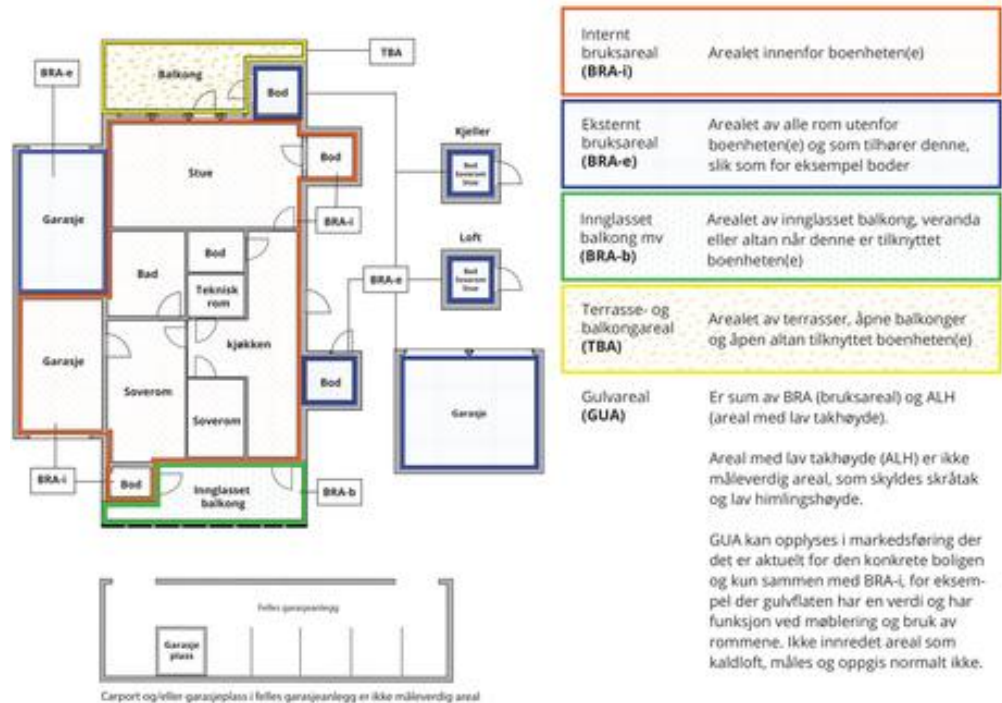
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 byggtknisk 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.

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	44			44	
1. Etasje	61			61	17
Kjeller		53		53	
SUM	105	53			17
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken		
1. Etasje	Vindfang, garderobe, bod, bad, toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Soverom, bad, gang, toalettrom, gang 2, stue/kjøkken	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik mellom dagens fasader og fremlagte godkjente/byggemeldte tegninger. Videre er det påvist avvik mellom dagens planløsning og godkjente tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring for boder i 1. etasje, og det foreligger heller ikke tegninger for kjeller etasje. På bakgrunn av dette knytter det seg usikkerhet til hvorvidt kjeller etasjen er godkjent for dagens bruk, herunder som hybel/leilighet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ja badet er modernisert i 2022.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	156	2

Oppdragsnr.: 22507-20197

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 21 av 25

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Lars Milje	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	770		0	109.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Austmannavegen 12 H

Hjemmelshaver

Framnes Wenche

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Haugesund kommune, med hovedsakelig boligbebyggelse. Området har kort avstand til daglige servicetilbud, skole/barnehage, kollektivtransport og øvrige fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

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 avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsrom med belgeningsstein, liten hage med plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	10.02.2026		Fremvist		Nei

Oppdragsnr.: 22507-20197

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 22 av 25

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktdikator eller visuelle observasjoner.

Austmannavegen 12 H, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 770
1106 HAUGESUND

3 TAKST AS
Bjøllehaugvegen 7
5545 VORMEDAL

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22507-20197

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 25 av 25



Egenerklæring

Austmannavegen 12H, 5537 HAUGESUND

12 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Austmannavegen 12H	Austmannavegen 12H	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1.12.2016 DØDSBO

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

BOD FRA 1.12.2020 og bor det fortsatt.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Framnes, Wenche

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2022

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Øyvind Solem bygg. støpt gulv for oppretting og lagt nytt gulvbelegg. skiftet også veggene baderomsplater. ny dusj og vask. Rørlegger Rørleggerane Svehaugstemmen 6 5535 Haugesund.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggarane.

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2008

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

jeg kjøpte Dødsbo men fikk beskjed at vinduer og sanafil på tak og pipen. jeg har lagt rør inni pipen i 2024. Bygnesbygg og skiftet ovn i stuen også av bygnes Bygg

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

bygnes bygg

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei



Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

la til elbil lader som jeg kjøpte av Haugaland kraft Helgevold eletrisk

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Helgevold eletrisk

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



Vi holder på med utvendig rør skift og har samlet inn penger ger til dette

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2017

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger fra kjøkkenet og etasjen under. Forsikringsak ble fikset av fiender forsikring .

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Frende

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

13.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2

Årstall

2017

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Forsikri grevskapet fikset dette

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Fremdeles forsikring

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Vet ikke men er ko let fra inne
Dødsbo.

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Jeg har fått montert vedovn i 2024 og satt inn rørlegger i pipen. Pipen var hel og tørr. Dette arbeidet utførte bygges rør.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotter i 2023 kjeller.
Jeg hadde Antisimex inne. Fikset noen vegger men åpnet ikke alle eggen.
Har ikke vært rotter side. 2023.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vi har A tisimex som har feller ute som. de har oppsyn med.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det var forje eier som laget den
Jeg har nylig satt inn kjøkken og og pusset opp vegger.e og gulv.

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?



☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Framnes, Wenche

Date

2026-02-12

Identification

Framnes, Wenche

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF

Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

76 AUSTMANNAVEGEN 12H

PROAKTIV.NO 77

Side 6

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Framnes, Wenche

12/02-2026
11:57:38

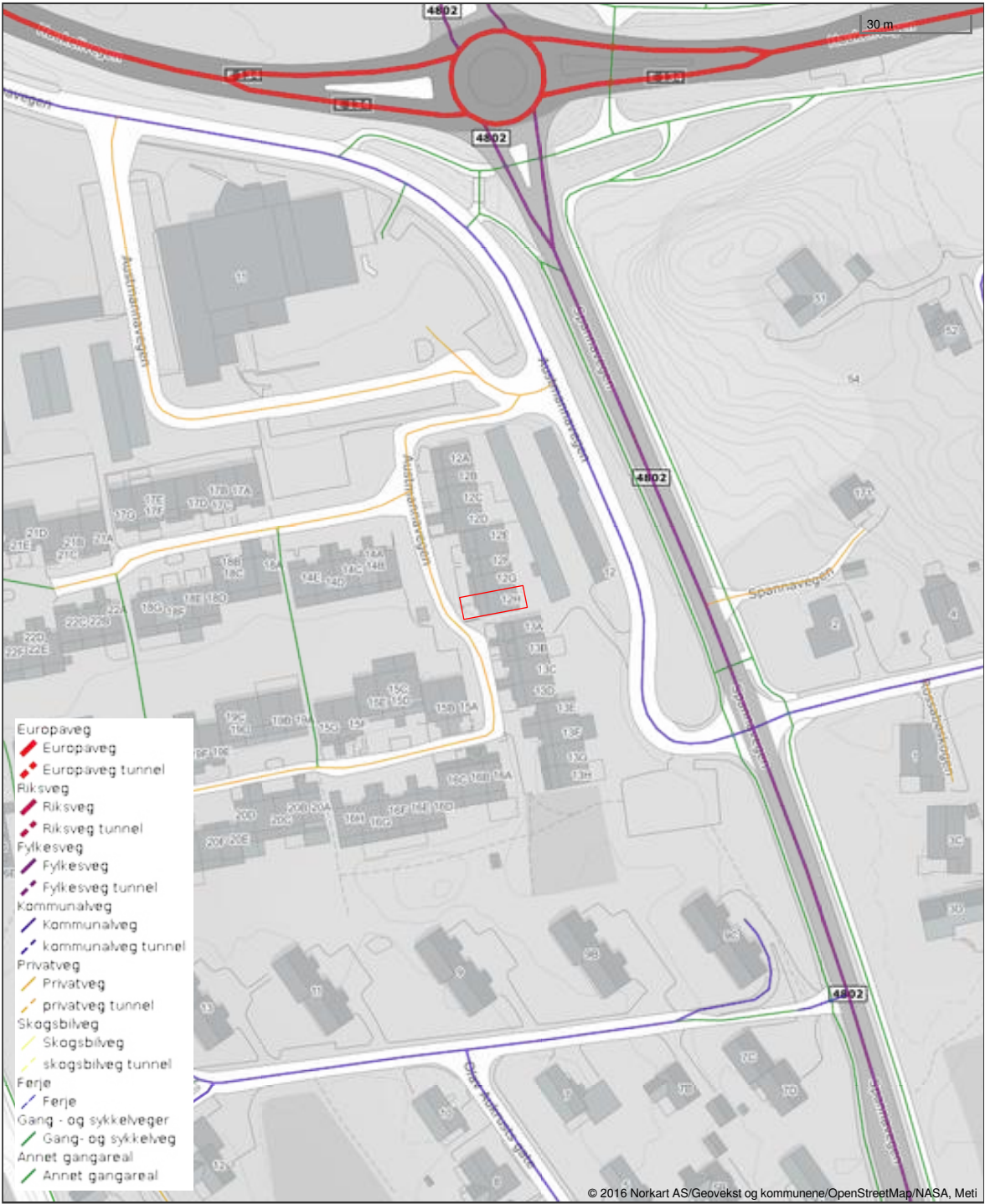
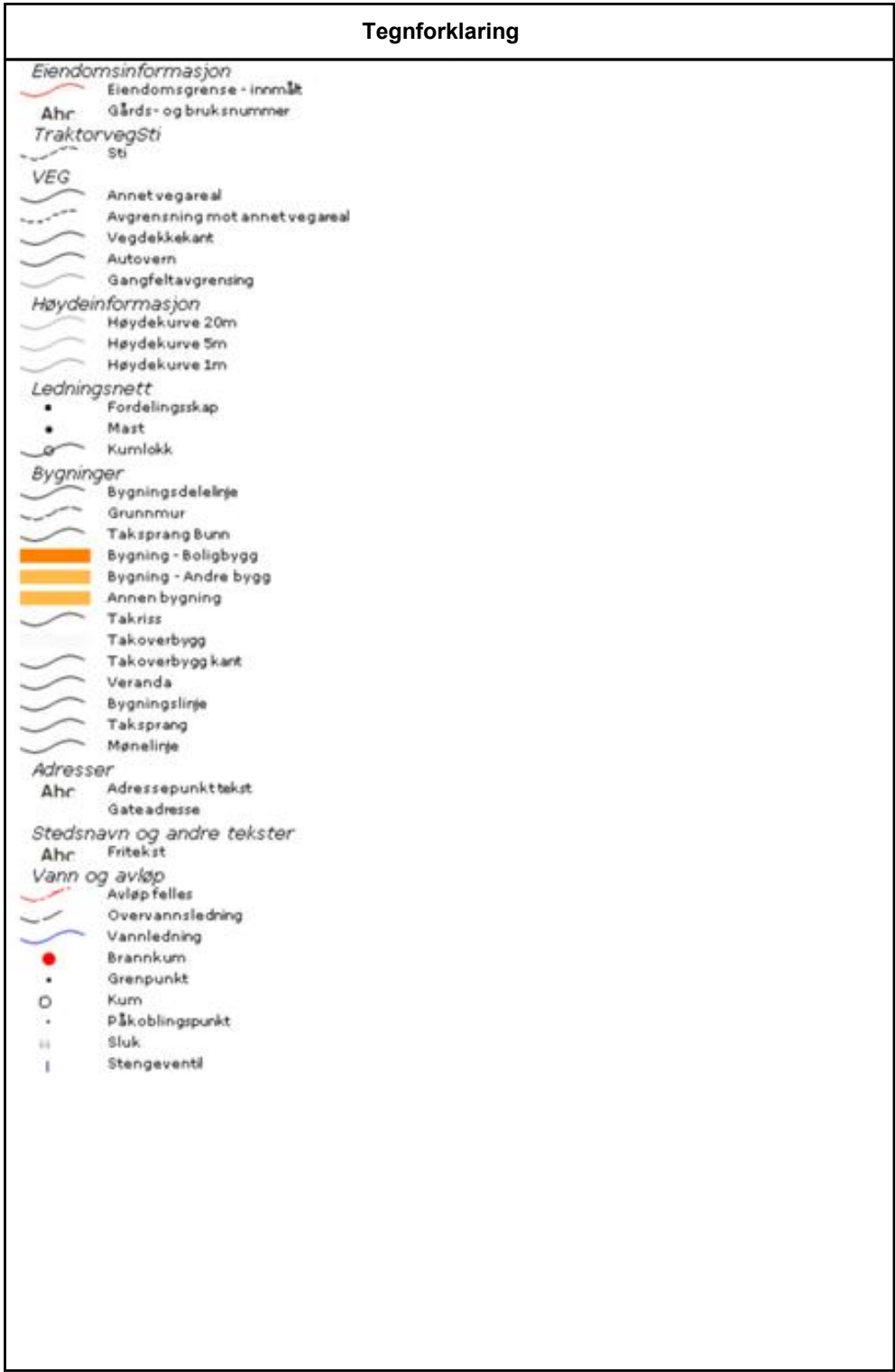
BANKID



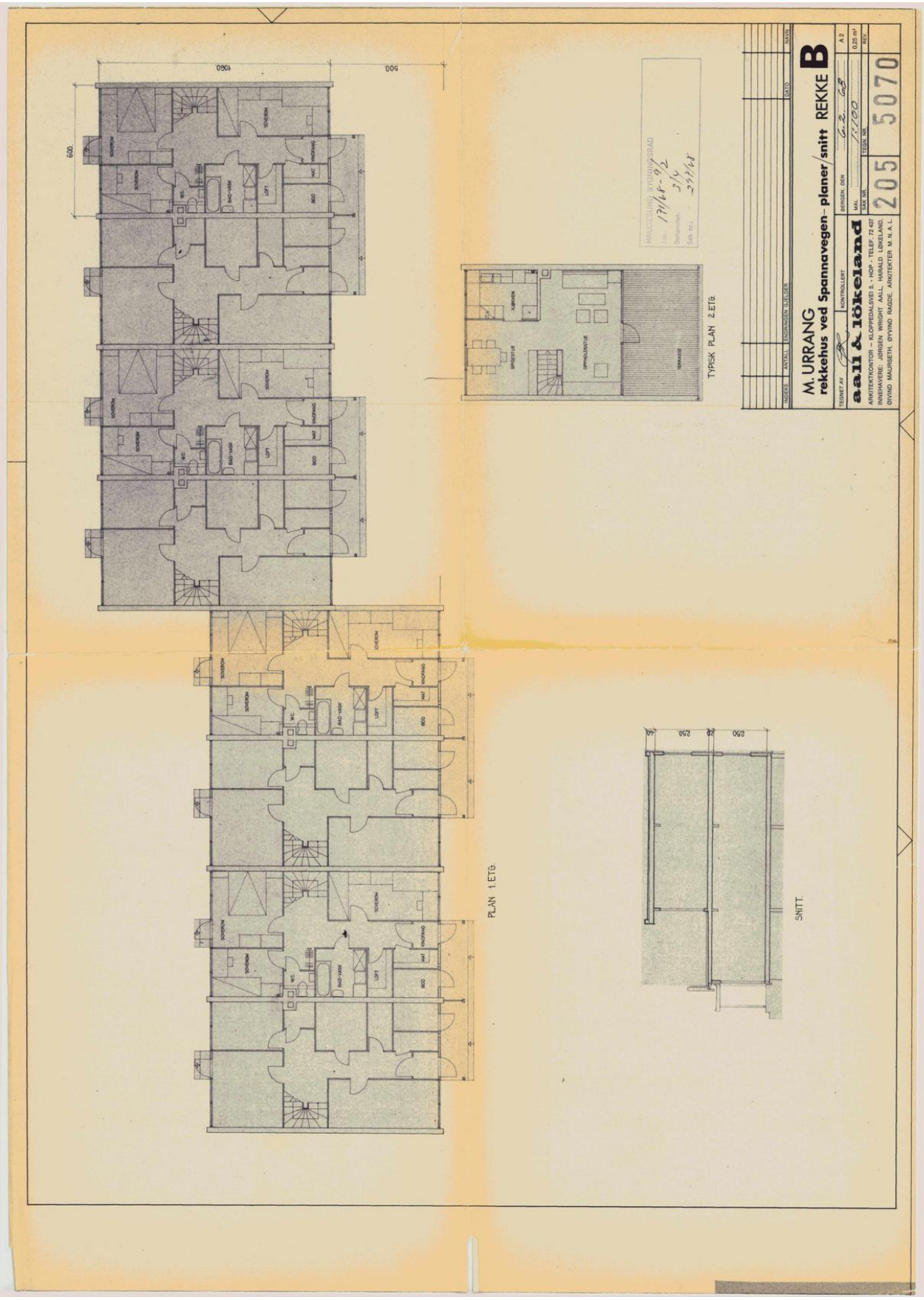
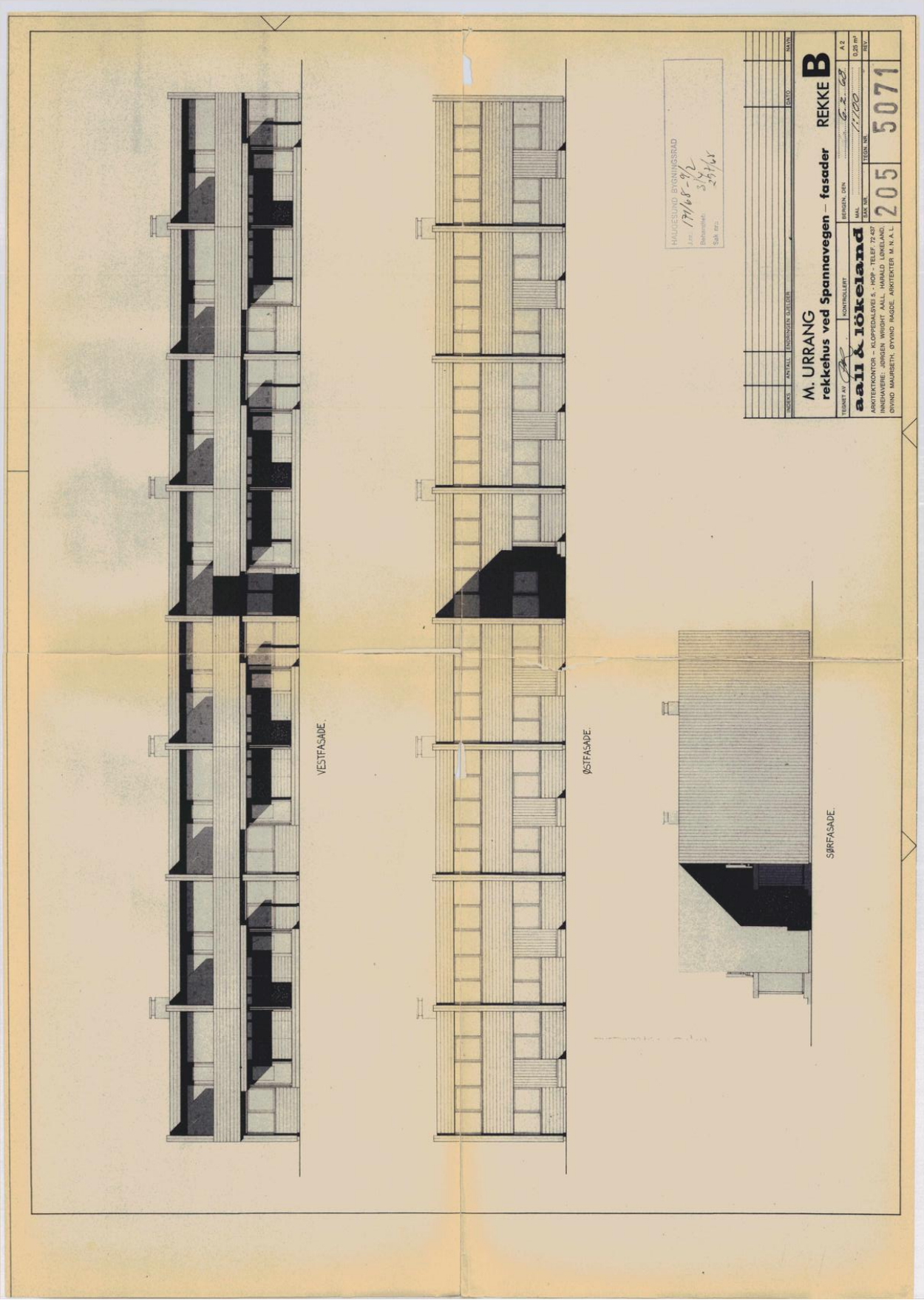
Utskriftsdato: 15.01.2026

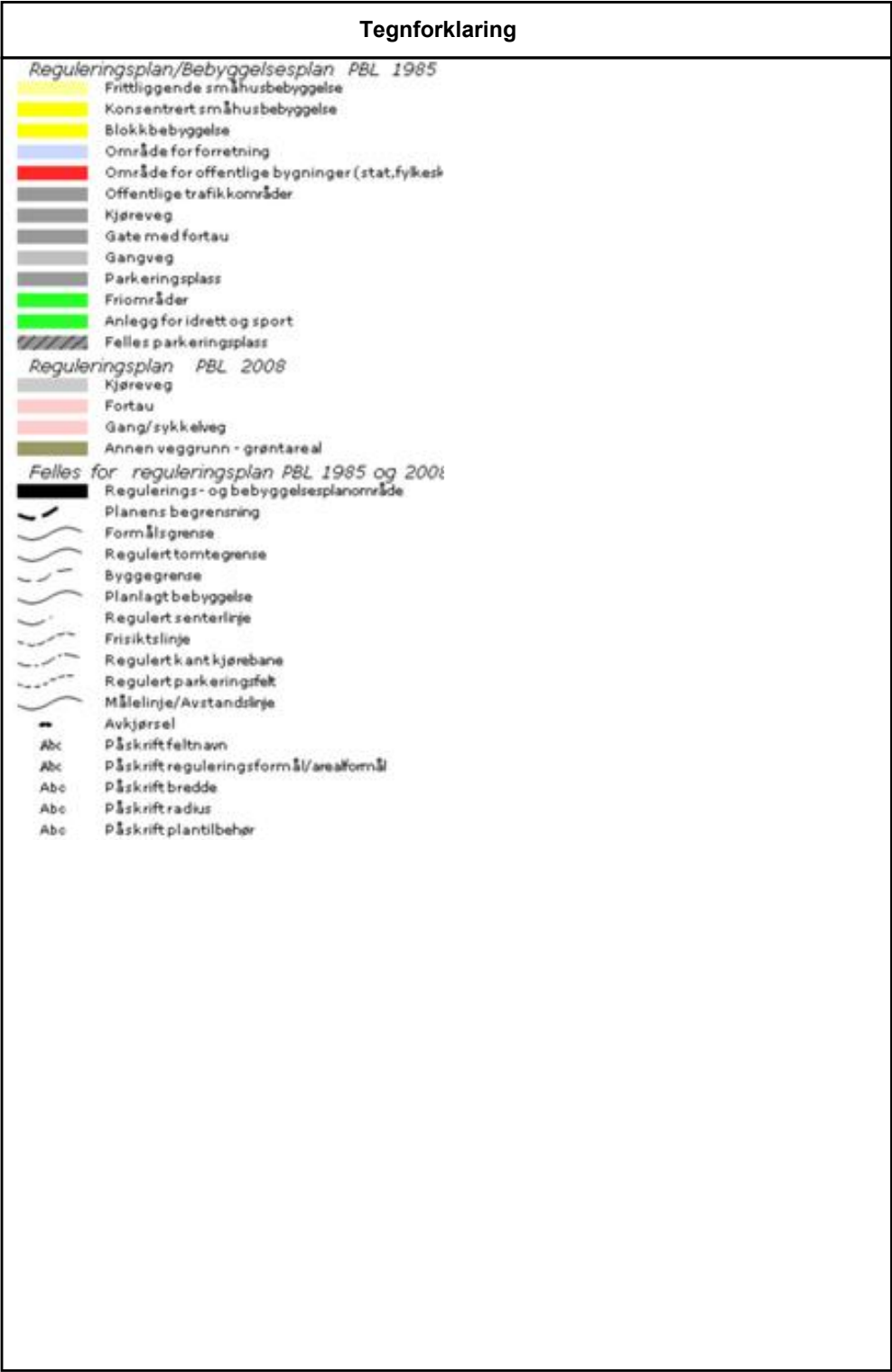
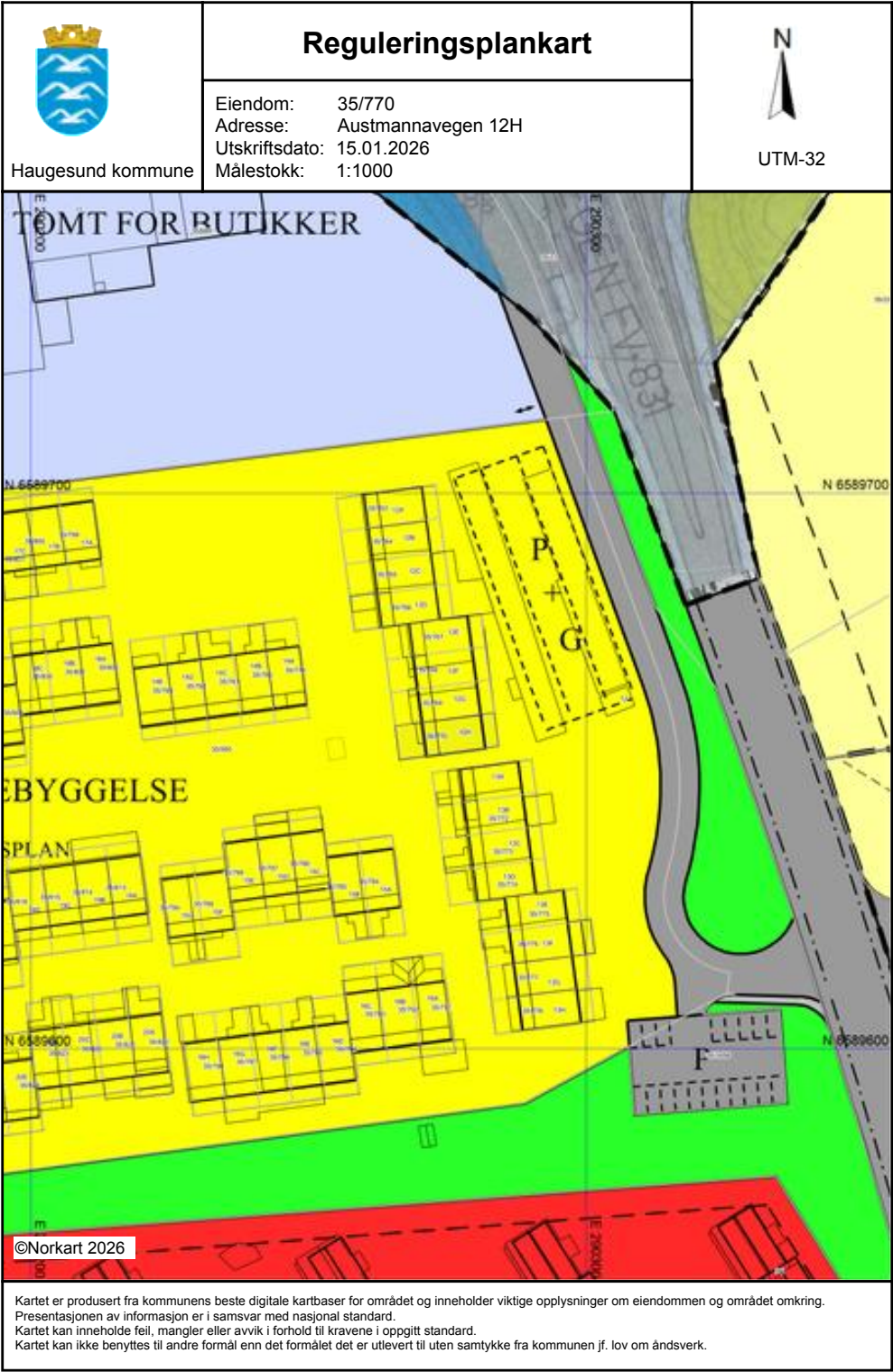


Vegstatuskart for eiendom 1106 - 35/770//



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.





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.

Elendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	AUSTMANNAVEGEN 12H	Beregnet areal	109.7
Etablert dato	21.05.1969	Historisk oppgitt areal	109,6
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☒ Bestående

☐ Seksjonert

☐ Har fester

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Under sammenslåing

☐ Klage er anmerket

☐ Jordskifte er krevd

☐ Grunnforurensning

☐ Kulturminne

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

Frist fullføring:

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Fradeling av grunneiendom	21.05.1969			35/392 (-109,6), 35/770 (109,6)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6589656.27	290274.83	0	Ja	109.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FRAMNES WENCHE F300660*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	AUSTMANNAVEGEN 12 H 5537 HAUGESUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Austmannavegen 12 H

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5537 HAUGESUND	Kirkesogn	06050201 Rossabø
Grunnkrets	108 Bjørgene	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	1 HÅVÅSEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	171150272		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	22.05.1970

1: Bygning 171150272: Rekkehus (131), Tatt i bruk 22.05.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	102
---------------	----	-----------	-----

Selfrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	102
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	22.05.1970	22.09.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Austmannavegen 12H	H0101	35/770	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0

VEDLEGG

Vedlegg angående spillvannsledning, overvannsledning og vannledning.

En liten oversikt rørsanering.

Vedr. rørsanering, så var dette tidligere planlagt utført ved såkalt relining. Dette er å etablere en elastisk foring innvendig rør.

Grunnlaget for denne løsningen var dybde på eksisterende hovedledning.

Tidligere løsning forutsatte utbedring av skader på rør, samt utbedring dårlig fall.

Vi vet at dette forekommer i varierende grad, men har ikke helt oversikt over omfang.

Grunnet dybde, og dermed også bredde, ville også kostnader grøft vært relativt store.

Vi så også for oss store utfordringer logistikkmessig.

Ved utbedring ville også avløp ifra boliger ikke vært funksjonelt.

Grunnen for at ledningsnett ligger så dypt, er at det er drens ledningen rundt rekkene som er grunnlaget for dybden.

Vi har hatt en del møter med kommunen, og vi fikk lov til å utelate separering av vann i fra drens. Dette vannet vil da gå i eksisterende rør. Dette åpnet for å tenke nytt, og etter å ha sjekket høyder på avløpsrør i kjeller på boliger, så ser vi at ledningsnettet kan etableres lenger oppe, noe som reduserer dybde og bredde på grøft.

Planen nå er å etablere 3 stk. nye rør, med tilhørende kummer, alle i samme grøft.

Det er da spillvannsledning, overvannsledning, samt ny vannledning. Det er ikke planlagt å koble ny vannledning, men hvis der skjer noe med eksisterende, så ligger ny klar uten å måtte grav opp igjen. Vi planlegger å nytte eksisterende sandfangkummer, men koble disse inn på ny overvannsledning.

Nytt spill og overvann kobles til kommunalt anlegg, samt inn i endeleilighet i hver rekke.

Røranlegg, tilkobling i boliger må utføres av den enkelte. Når dette er utført, kan nytt anlegg brukes før kommunen utfører sitt arbeid. Hver rekke kan også koble seg på uavhengig av andre rekker.

En annen stor fordel er at det eksisterende avløp kan nyttes i sin helhet i hele anleggsfasen.

Avløpsrør under boliger og på fellesområder, er av type støpejernrør. Anbefalt brukstid før utskifting på disse er 40-50 år. Alder på rør på feltet er nå 55 år.

Det som skjer på innside rør, er at kjemiske prosesser, samt avleiringer, skaper en ruglete og innsnevret overflate. Dette forårsaker mulig oppsamling av avfall, som da bygger seg opp og danner en propp. Dette problemet vil øke markant når vi skal skille takvann i fra spillvann. Grunnet dette bør/må eksisterende rør enten skiftes eller reilenes. Kostnad er ifølge rørlegger noenlunde lik.

Tilstand eksisterende ledningsnett boliger i.h.t. rapport rørlegger.

- Rekke 12. Generelt i dårlig stand, store deler har mot fall, mest under leilighet F, G og H.
- Rekke 13. Generelt dårlig stand, punkter med motfall under leilighet A, B, C og D. Også punkter med motfall på resterende leiligheter, men i mindre grad.
- Rekke 14. Noe slitte rør. Noe motfall under leilighet C og D.
- Rekke 15. Normal slitasje, ikke registrert motfall.
- Rekke 16. Ikke utført kamerakjøring.
- Rekke 17. Normal slitasje, motfall under A til D, samt under G.
- Rekke 18. Normal slitasje, lett motfall under leilighet A.
- Rekke 19. Ikke utført kamerakjøring.
- Rekke 20. Litt over normalt slitte rør, ikke tegn til motfall. En del avleiringer fett, div.
- Rekke 21. Ikke utført kamerakjøring.
- Rekke 22. Leilighet A, B Slitt rør med mye rust, resterende normal slitasje uten motfall.
- Rekke 23. Normal slitasje, noen punktet med mindre motfall.
- Rekke 24. Normal slitasje, relativt stort motfall under D og E.
- Rekke 25. Normal slitasje uten motfall.
- Rekke 26. Rør er i dårlig stand, med mye tagger og humper. Ikke motfall.

For å oppfylle krav til avrenning, samt unngå konflikt med eksisterende anlegg, må følgende rekker etablere ny spillvannsledning høyere enn eksisterende. Dette gjelder rekke 12,13 og 22.

Nye innstikk blir etablert i følgende leiligheter.
12H, 13A, 14E, 15G, 16H, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25C og 26C.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Bud og budgivning

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

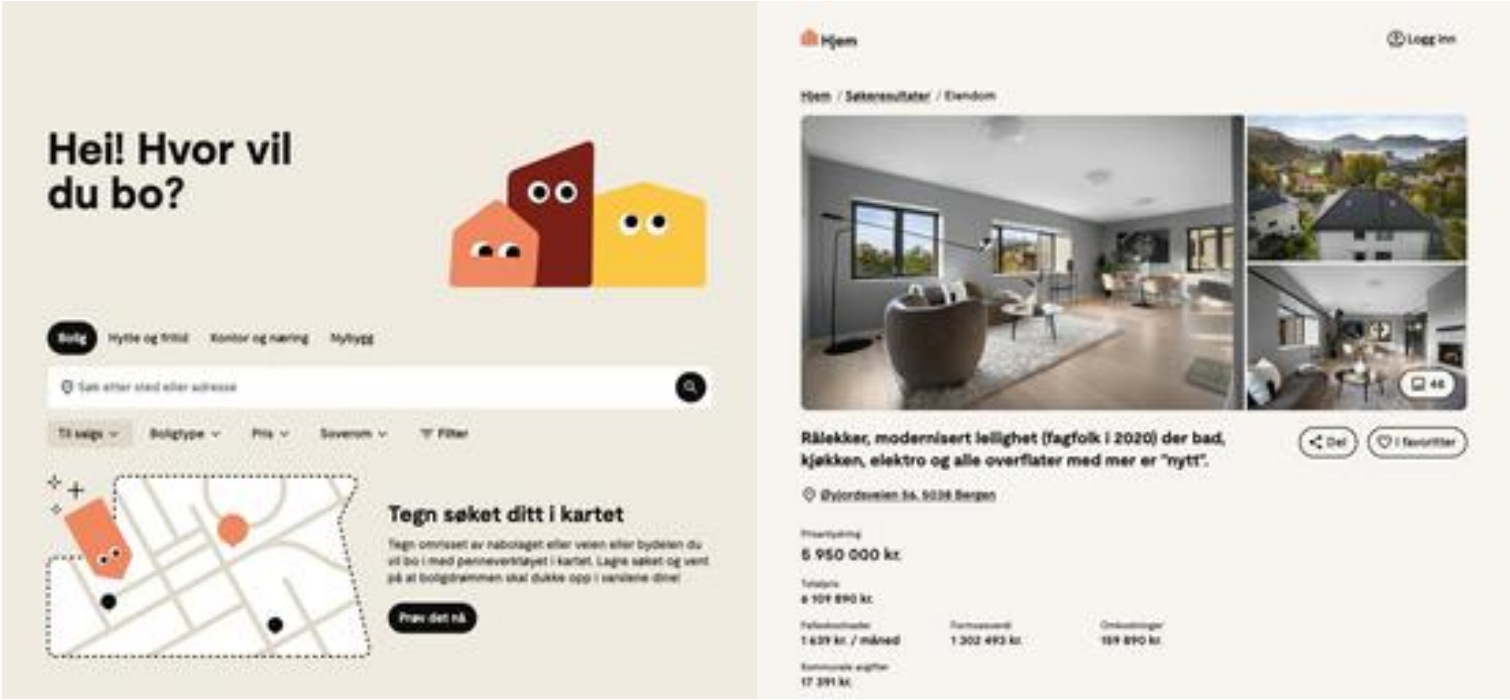
Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

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

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

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

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



Hjem.no

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



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

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

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

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

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



Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Austmannavegen 12H, 5537 HAUGESUND. Gnr. 35, bnr. 770, i HAUGESUND kommune, oppdragsnr.: 1240260012
Megler: Trude Lund Madtsen, mobil: 95960545, e-post: trude@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Trude Lund Madtsen
Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler
959 60 545
trude@proaktiv.no

PROAKTIV

HAUGESUND BOLIG OG PROSJEKTMEGLING AS

Postboks 635, 5502 Haugesund, 908 43 656, haugesund@proaktiv.no