

aktiv.

Austmannavegen 7C, 5537 HAUGESUND

**Lys og innbydende 3-roms
leilighet | Flott kjøkken | To gode
soverom | Stor, innglasset balkong**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Mobil 978 75 360

E-post kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Smedasundet 77, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 880 638,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 2 590 434,-
Felleskostn.: Kr 6 651,-
Selger: Solbritt Viola Haaland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 70/91 kvm
Tomtstr.: 19587 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 403
Andelsnr.: 118
Oppdragsnr.: 1509260094

Lys og innbydende 3-roms leilighet | Flott kjøkken | To gode soverom | Stor, innglasset balkong

Velkommen til Austmannavegen 7C – presentert av eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Lys og romslig leilighet i populære Austmannavegen i søre bydel av Haugesund. Innholdsrik bolig med god og funksjonell planløsning. Leiligheten kan bl. a. skilte med flott kjøkken, flislagt baderom og to gode soverom. Gode garderober gir rikelig med oppbevaring. Det er meget påraktisk walk-in garderobe med adkomst fra gangen. Fra stuen er det utgang til stor, innglasset balkong. I tillegg disponeres praktisk bod i underetasjen med gode oppbevaringsmuligheter.

Rolig og etablert boligområde med kort avstand til dagligvarebutikk, apotek og treningssenter. Busstopp like i nærheten med gode forbindelser til sentrum, Raglamyr og Oasen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	77
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA - b: 15 kvm

BRA totalt: 91 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 70 kvm Gang, soverom, soverom 2, garderobe, stue, bad, kjøkken

BRA-b: 15 kvm Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Dagens planløsning avviker fra godkjente og byggemeldte tegninger. Ett soverom er delt opp og ombygget til soverom, garderobe samt del av gang.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

19587 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med asfalterte parkeringsplasser og stort grøntareal.

Arealet er hentet fra boliginfo mottatt fra Vestbo.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i Søre bydel av Haugesund. Her har man bl. a. gangavstand til matbutikker som Coop Extra og Rema 1000, samt treningscenteret Boost. Gode bussforbindelser til hele Haugalandet bare få minutters gange fra ytterdøren. Kort avstand til Oasen storsenter og handelsområdet Raglamyr med alle fasilitetene som tilbys her.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Lars Harald Milje

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har PVC balkongdør og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har innglasset balkong, med dekke av betong overdekket av teppe.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er kontrollert ved stikkprøver med laser. Det er påvist mindre skjevheter, som vurderes å ligge innenfor toleranser i henhold til NS 3600.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og peis.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen.

Det er feieren i kommunen som er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Tilleggs kommentar:

Kjøkkenet ble pusset opp i 2019, utført av fagfolk gjennom IKEA.

Hadde besøk av eltilsyn høsten 2025. Fikk bemerkninger om at noen stikkontakter på soverommet burde utbedres. Dette er nå utført av elektriker fra Aibel.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje, og inneholder:

Entré/gang, badrom, to soverom, garderobe, kjøkken og stue m/utgang til innglasset balkong.

Bod i kjeller til oppbevaring.

Standard

Lys og romslig stue med rikelig lysinnslipp fra flere vindusflater. Rommet har både peis og varmpumpe, som bidrar til god komfort og en lun atmosfære. Stuen har god plass til både sofakrok og spisestue. Fra stuen er det utgang til en stor, innglasset balkong.

Flott kjøkkeninnredning i lys utførelse med integrerte håndtak og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin (smal modell), platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn (disse medfølger i handelen). Kjøleskap medfølger ikke. Det er også opplegg for vaskemaskin (vaskemaskin medfølger ikke i handelen).

Fullfliset badrom som har varmekabler i gulv. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

To soverom av god størrelse, hvorav det ene er innredet med skyvedørsgarderobe.

Romslig gang med adkomst til garderobe med skyvedører. Praktisk innredning med gode oppbevaringsmuligheter.

Overflater: Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet. Malte slette tak.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak: Forholdet kan medføre økt slitasje på karm, rammer og beslag over tid, samt redusert brukskomfort. Justering av vinduer anbefales for å sikre korrekt funksjon og begrense videre slitasje.

Overflater

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak: Estetiske forhold og mindre overflateavvik påvirker ikke bygningens funksjon, men kan ha betydning for helhetsinntrykket. Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold og eventuell oppfriskning av overflater der det er ønskelig av estetiske grunner.

3. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist sprekker i flis ved vegghengt toalett. Videre er det registrert svertesopp i mykfuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak: Sprekker i flis ved vegghengt toalett vurderes å ha begrenset betydning for fuktinntrenging, da området normalt ikke utsettes for direkte vannbelastning, og forholdet anses i hovedsak som kosmetisk. Svertesopp i mykfuger indikerer fuktpåvirkning og utilstrekkelig uttørking.

Det anbefales å utbedre sprukne fliser ved behov. Mykfuger i dusjsone bør rengjøres og skiftes ved behov.

3. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det registreres bom (hulrom) i enkelte fliser. Videre er det etablert fysisk hindring ved sluk.

Konsekvens/tiltak: Bom i fliser kan indikere redusert vedheft og kan over tid medføre løsere fliser. Fysisk hindring ved sluk kan føre til at vannsøl og eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsone ikke ledes effektivt til sluk, og kan bli stående på gulvet før det eventuelt renner over hindringen. Dette kan også medføre økt risiko for nedsatt sklisikkerhet.

Det anbefales å følge opp fliser med bom og utbedre ved behov. Løsning rundt sluk bør vurderes forbedret slik at vann ledes uhindret til sluk.

3. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Det er ført vannrør gjennom gulv i dusjsone, noe som vurderes som en uheldig løsning. Videre er det registrert at membran er ført ned i sluk uten bruk av klemring. Slukløsningen har passert forventet brukstid. Sluket er integrert i byggets konstruksjon, og utskiftning lar seg ikke

gjennomføre uten omfattende inngrep som også kan berøre branntekniske forhold. Tettesjikt har ukjent alder.

Konsekvens/tiltak: Usikre rørgjennomføringer og manglende klemring i sluk gir økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Ukjent alder på tettesjikt gir usikkerhet knyttet til funksjon og gjenværende levetid. Normal forventet brukstid for smøremembran er 10–25 år.

Det anbefales nærmere undersøkelser av rørgjennomføringer og slukløsning. På bakgrunn av alder, utførelse og usikkerhet knyttet til tettesjikt bør oppgradering av tettesjikt påregnes.

3. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er påvist fuktsvelling på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak: Manglende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan medføre at lekkasjer fra systerne ikke oppdages, og kan pågå over tid. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Fuktsvelling på innredning indikerer fuktpåvirkning. Det anbefales å etablere løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra systerne. Årsak til fuktpåvirkning bør avklares. Fuktskadet innredning bør utbedres eller skiftes ut.

3. Etasje - Bad - Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Vannledninger

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

Konsekvens/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

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

Konsekvens/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.

Forhold som har fått TG3:
TG3 er ikke gitt.

TGIU

Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca 120 liter plassert i hjørneskap på kjøkken. Varmtvannstank er derfor ikke tilgjengelig for kontroll.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin (smal modell), platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn (disse medfølger i handelen). Kjøleskap medfølger ikke. Det er også opplegg for vaskemaskin (vaskemaskin medfølger også i handelen).

Parkering

Parkering på borettslagets felles parkeringsplasser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0003704366

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter

- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Peis og varmepumpe.

Varmekabler i gulv på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 700 000

Omkostninger kjøper

1 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 709 796 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 718 696 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 721 496 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer felles forsikring av bygningsmassen, strøm fellesareal, renter/avdrag fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførsel, grunnpakke fra Get (tv/internett - kr. 409,-), avsetning til fremtidig vedlikehold, etc.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 651

Andel Fellesgjeld

Kr 880 638

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

16.03.2026

Forkjøpsfrist

2026-04-29T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bjørgene Borettslag 1

Organisasjonsnummer

953240920

Andelsnummer

118

Om borettslaget

Borettslaget har HMS-løsningen "Vestbo HMS"

Borettslaget har vedlikeholdssystemet «Vestbo Vedlikeholdsplan»

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 32408730979, Haugesund Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 16.03.2026: 4.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 657

Saldo per 16.03.2026: 106 886 247

Andel av saldo: 841 446

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.11.2080)

Lånenummer: 32408737752, Haugesund Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 16.03.2026: 4.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 16.03.2026: 4 978 521

Andel av saldo: 39 193

Første termin: 28.02.2026. Lånet innfris i sin helhet: 27.01.2027

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd (frist 30.04.2026). For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler (trivselsreglement). Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med ett (1) dyr pr. leilighet dersom godkjent tilltalelse er gitt fra styret. Se trivselsreglement for mer info.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 403 i Haugesund kommune. Andelsnr. 118 i Bjørgene Borettslag 1 med orgnr. 953240920

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1106/35/403:

28.11.1963 - Dokumentnr: 901847 - Elektriske kraftlinjer

15.04.1964 - Dokumentnr: 759 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:394

Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1964 - Dokumentnr: 760 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:395

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1965 - Dokumentnr: 276 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

15.03.1965 - Dokumentnr: 664 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

22.09.1965 - Dokumentnr: 2290 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:354

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1963 - Dokumentnr: 2305 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:35 Bnr:11

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg - boligblokk, datert 09.03.1966.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert 20.12.1996.

Det foreligger ferdigattest for utvidelse av parkeringsplass, datert 25.09.2014.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 12.06.2018.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert 18.11.2025.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Ett soverom er delt opp og ombygget til soverom, garderobe samt del av gang. Endringene vurderes å være av ikke søknadspliktig karakter.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.03.1966.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret, inkludert eventuell fellesgjeld.

Kr. 51 000,- Beregnet provisjon basert på prisantydning 1 700 000.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 5 000,- Fotograf

Kr. 2 500,- Kommunale opplysninger

kr. 15 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 3 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk.

Kr. 6 725,- Eierskiftebegyr

Kr. 4 684,- Opplysninger fra forretningsfører

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Kr. 290,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Totalt kr: 114 944,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kristoffer Hutcheson Ekrene
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler
kristoffer.h.ekrene@aktiv.no
Tlf: 978 75 360

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Hutcheson Ekrene
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler
kristoffer.h.ekrene@aktiv.no
Tlf: 978 75 360

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Smedasundet 77, 5528 HAUGESUND

Salgsoppgavedato

29.04.2026





























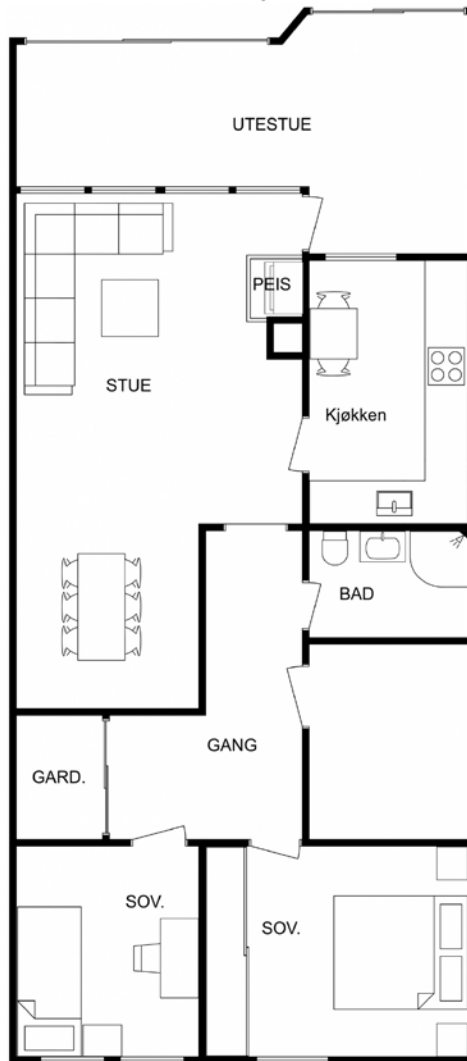






Plantegning

Austmannavegen 7C Hovedplan



Mari Staveland AS

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Austmannavegen 7C , 5537 HAUGESUND

 HAUGESUND kommune

 gnr. 35, bnr. 403

 Andelsnummer 118

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 22507-20263

Referansenummer: FI9107

Autorisert foretak: 3 TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Milje



3 TAKST
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

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

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

A handwritten signature in blue ink that reads "Lars H. Milje".

Lars Milje

lars.milje@3takst.no

957 79 636

BMTF

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført boligbygg med flere enheter, hvor den aktuelle leilighet ligger i 3 etasje. Bygningen er oppført i 1966 og er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger fra byggeår, og har derfor avvik sett opp mot dagens krav.

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

Rapporten omfatter forhold som normalt ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar, samt bygningsdeler som har særlig tilknytning til den aktuelle enheten. Enkelte forhold kan omfattes av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar. Det er i denne rapporten ikke tatt stilling til ansvarsfordelingen.

Det gis tilstandsgrader i henhold til standarden som denne rapporten bygger på, med enkelte skjønsmessige vurderinger.

Rapporten må leses i sin sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har PVC balkongdør og brann- og lydklassifisert entrédør. Boligen har innglasset balkong, med dekke av betong overdekket av teppe.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet. Malte slette tak. Etasjeskiller er kontrollert ved stikkprøver med laser. Det er påvist mindre skjevheter, som vurderes å ligge innenfor toleranser i henhold til NS 3600. Boligen har mursteinspipe og peis. Innvendig har boligen malte formpressede dører og finerdør.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 32mm.
Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, opplegg for vaskemaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppssystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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.
Varmtvannstank på ca 120 liter plassert i hjørneskap på kjøkken.
Varmtvannstank er derfor ikke tilgjengelig for kontroll.
Sikringsskap var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Kontaktperson fant ikke nøkkel og sikringsskap er derfor ikke visuelt kontrollert.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

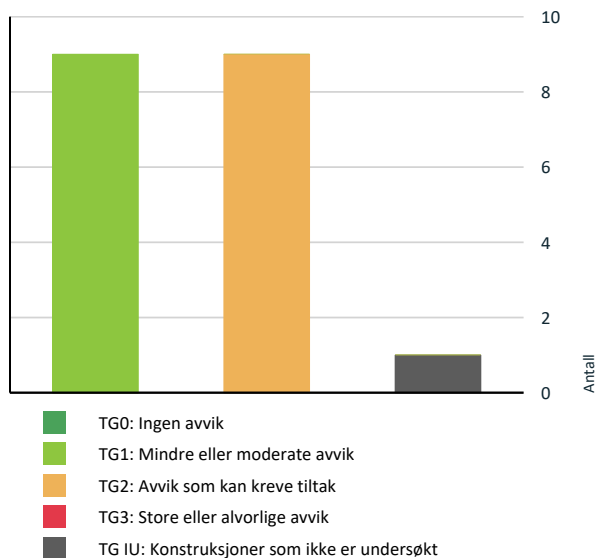
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Dagens planløsning avviker fra godkjente og byggemeldte tegninger. Ett soverom er delt opp og ombygget til soverom, garderobe samt del av gang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet kan medføre økt slitasje på karm, rammer og beslag over tid, samt redusert brukskomfort. Justering av vinduer anbefales for å sikre korrekt funksjon og begrense videre slitasje.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har PVC balkongdør og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har innglasset balkong, med dekke av betong overdekket av teppe.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet. Malte slette tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Estetiske forhold og mindre overflateavvik påvirker ikke bygningens funksjon, men kan ha betydning for helhetsinntrykket. Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold og eventuell oppfriskning av overflater der det er ønskelig av estetiske grunner.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er kontrollert ved stikkprøver med laser. Det er påvist mindre skjevheter, som vurderes å ligge innenfor toleranser i henhold til NS 3600.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen.

Det er feieren i kommunen som er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte formpressede dører og finerdør.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har ukjent alder. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging, utførelse eller benyttede materialer. Dette medfører usikkerhet knyttet til løsning og gjenværende levetid.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist sprekker i flis ved vegghengt toalett. Videre er det registrert svertesopp i mykfuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i flis ved vegghengt toalett vurderes å ha begrenset betydning for fuktinntrenging, da området normalt ikke utsettes for direkte vannbelastning, og forholdet anses i hovedsak som kosmetisk. Svertesopp i mykfuger indikerer fuktpåvirkning og utilstrekkelig uttørking.

Det anbefales å utbedre sprukne fliser ved behov. Mykfuger i dusjsone bør rengjøres og skiftes ved behov



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 12mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 32mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres bom (hulrom) i enkelte fliser. Videre er det etablert fysisk hindring ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bom i fliser kan indikere redusert vedheft og kan over tid medføre løsere fliser. Fysisk hindring ved sluk kan føre til at vannsøl og eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsone ikke ledes effektivt til sluk, og kan bli stående på gulvet før det eventuelt renner over hindringen. Dette kan også medføre økt risiko for nedsatt sklisikkerhet.

Det anbefales å følge opp fliser med bom og utbedre ved behov. Løsning rundt sluk bør vurderes forbedret slik at vann ledes uhindret til sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er ført vannrør gjennom gulv i dusjsone, noe som vurderes som en uheldig løsning. Videre er det registrert at membran er ført ned i sluk uten bruk av klemring. Slukløsningen har passert forventet brukstid. Sluket er integrert i byggets konstruksjon, og utskiftning lar seg ikke gjennomføre uten omfattende inngrep som også kan berøre branntekniske forhold. Tettesjikt har ukjent alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Usikre rørgjennomføringer og manglende klemring i sluk gir økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Ukjent alder på tettesjikt gir usikkerhet knyttet til funksjon og gjenværende levetid. Normal forventet brukstid for smøremembran er 10–25 år.

Det anbefales nærmere undersøkelser av rørgjennomføringer og slukløsning. På bakgrunn av alder, utførelse og usikkerhet knyttet til tettesjikt bør oppgradering av tettesjikt påregnes.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er påvist fuktsvelling på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan medføre at lekkasjer fra systerne ikke oppdages, og kan pågå over tid. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Fuktsvelling på innredning indikerer fuktpåvirkning. Det anbefales å etablere løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra systerne. Årsak til fuktpåvirkning bør avklares. Fuktskadet innredning bør utbedres eller skiftes ut.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger mot våtsone består av vegg mot naboelilighet samt betongvegg mot kjøkken. Vegg mot gang vurderes ikke å være utsatt for direkte vannbelastning, og det er derfor vurdert som ikke nødvendig å foreta hulltaking i denne vegg.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, opplegg for vaskemaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppssystem.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

3. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

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.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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 i 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.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TO IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca 120 liter plassert i hjørneskap på kjøkken. Varmtvannstank er derfor ikke tilgjengelig for kontroll.

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.

Beskrivelse

Sikringskap var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Kontaktperson fant ikke nøkkel og sikringskap er derfor ikke visuelt kontrollert.

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

Ja

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. 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 sikringskap

3. 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?

Nei

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

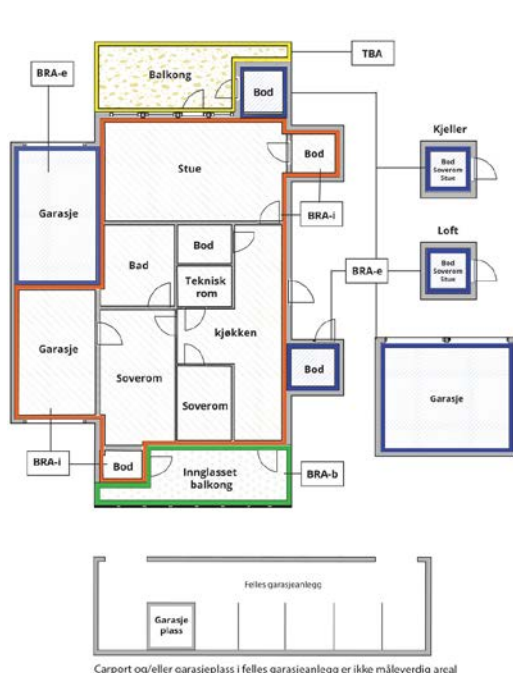
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	70		15	85	
Underetasje		6		6	
SUM	70	6	15		
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, garderobe, stue, bad, kjøkken		Innglasset balkong
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra godkjente og byggemeldte tegninger. Ett soverom er delt opp og ombygget til soverom, garderobe samt del av gang.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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)
Boligbygg med flere boenheter	70	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Lars Milje	Takstingeniør
	Birgitta Madeleine Haaland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	403		0	19455.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Austmannavegen 7C

Hjemmelshaver

Bjørgene Borettslag 1

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953240920			Haaland Solbritt Viola

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

118

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde sør for Haugesund sentrum. Området består hovedsakelig av leilighetsbebyggelse og fremstår som barnevennlig med grønne omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	18.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.03.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	18.03.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Birgitta Madeleine Haaland

Boligen

Austmannavegen 7C
5537 HAUGESUND

1106-35/403/0/0

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

2. Tilleggs kommentar

Kjøkkenet ble pusset opp i 2019, utført av fagfolk gjennom IKEA.

Hadde besøk av eltilsyn høsten 2025. Fikk bemerkninger om at noen stikkontakter på soverommet burde utbedres. Dette er nå utført av elektriker fra Aibel.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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



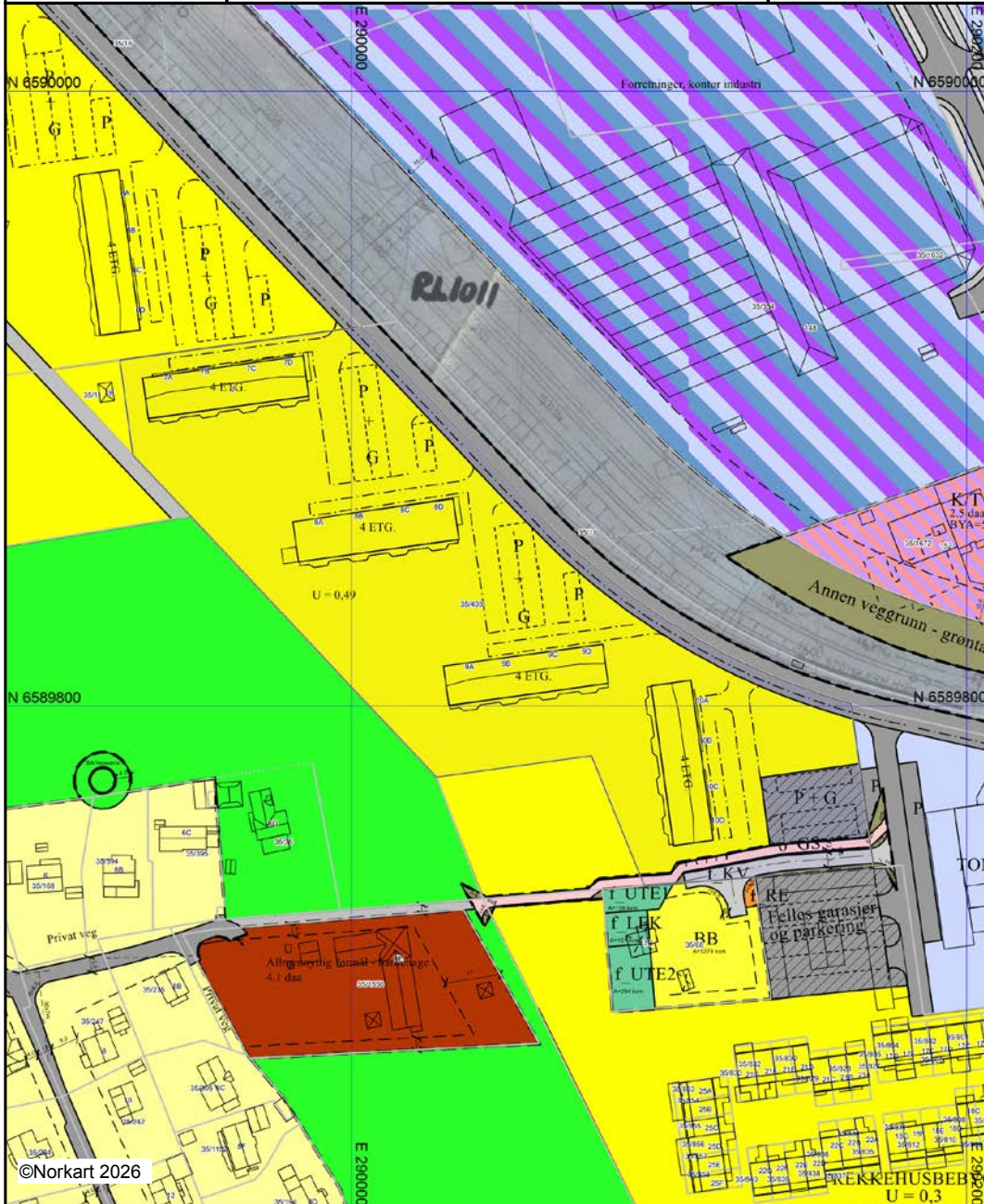
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/403
Adresse: Austmannavegen 7C
Utskriftsdato: 16.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Område for forretning
	Almennyttig barnehage
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Friområder
	Felles parkeringsplass
	Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Kontor/tjenesteyting
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Aukjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør

Stadfestet 23/10.1962.

Regulering av området mellom Hemmingstadvegen - Spannevegen - bygrensen - Salhusvegen (søndre bydel I) Haugesund.

V E D T E K T E R.

Området er oppdelt i:

- A. Tomter for offentlig bebyggelse.
- B. Offentlige parkarealer.
- C. Tomter for butikker.
- D. Tomter for blokkbebyggelse.
- E. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.
- F. Områder avsatt for senere detaljregulering for boligbebyggelse.
- G. Industriområde.

For hele området gjelder dessuten fellesbestemmelsene i pkt. H.

A. Tomter for offentlig bebyggelse.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Likeså skal adkomstveier, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l. godkjennes av bygningsrådet.

B. Offentlige parkområder.

I parkområdet kan bygningsrådet med formannskapetets samtykke tillate oppført barnehage, daghjem og liknende institusjoner, dessuten bygninger som har naturlig tilknytning til park- og idrettsarealet.

C. Tomter for butikker.

1. Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje uten takoppbygg, og plasseres som angitt på planen.
Planen angir bygningens maksimale størrelse.
2. All parkering, av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et areal for parkeringsplasser og trafikkavvikling for kjørende og gående som vist på reguleringsplanen.
3. Plasering av garasjer, skal godkjennes av bygningsrådet, idet det legges vekt på en tiltalende helhetsvirkning av butikkanlegget.

D. Tomter for blokkbebyggelse.

1. Bebyggelsen skal oppføres med den byggeflukt som planen viser. Planen angir bygningens maksimale størrelse.
2. Blokkbebyggelsen skal oppføres med det antall etasjer som er påført planen.
3. Bebyggelsen skal kun innredes til beboelse og de nødvendige fellesrom i forbindelse med boligene.
4. Bygningene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere i brannfaste materialer.
5. Garasjer kan bare oppføres i en etasje og må plasseres som vist på planen.
6. Parkeringsplasser opparbeides på egen grunn som vist på planen.
7. Bygningene skal fortrinsvis oppføres med saltak med takvinkel 30°.
8. Det skal oppsettes felles antenneanlegg for hvert bygg.
9. Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.
10. Det tillates ikke innredning for beboelse på loft.
11. Sammen med byggeanmeldelsen må det innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflaten.
12. Forhager, mellomrom mellom blokker og friarealer forøvrig må gis en tiltalende utforming og behandling. Det forutsettes utarbeidet en felles plan for disse områder som viser beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, eventuelle forstørningsmurer, eventuelt plass for søppelspann etc.
13. Innhegning av forhager og grønt-anlegg samt oppsetting av eventuelle deleggjerder i eiendomsgrense, kan bare skje med bygningsrådets samtykke.

Som innhegning skal fortrinsvis benyttes hekk- eller buskplanting og kantsten.

Før beplantning, eventuelle gjerder o.l. utføres, skal terrenget planeres etter reguleringsvesenets nærmere anvisninger.

E. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.

- 1a. På tomtene vest for Karmsundgatas forlengelse forutsettes oppført ene- og tomannsboliger.
- 1b. På tomten øst for Karmsundgatas forlengelse skal det fortrinsvis oppføres eneboliger. Eventuelle tomannsboliger må gis en arkitektonisk utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelse. Bebyggelsen skal fortrinsvis være i en etasje.
2. Bebyggelsen skal maksimalt være i 2 etasjer, og skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Hvor etasjeantall er angitt på planen skal

Vedtekter til reg. av omr. mellom Hemmingstadvegen - Spannevegen -
bygrensen - Salhusvegen (søndre bydel I) stadf. 23/10-62. bl. 3

denne følges. Høyden fra terreng til hovedgesims må ikke overstige 6,2 m., og ingen gavlvegg må være høyere enn 9,0 m.

3. Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel 30°. Grupper av bygninger kan dog med bygningsrådets samtykke gis annen takform og tekking.
4. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer, med møneretning som angitt og i det vesentlige beliggende som antydnet på planen.
5. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5. av sitt nettareal + garasje.
6. Garasjer tillates kun oppført i en etasje og med maksimal grunnflate 40 m² når det skal gis plass for 2 biler.
Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjene tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjenes areal medregnes som bebygget areal, jfr. foregående punkt. Garasjen kan plasseres mot nabogrense og skal plasseres innenfor byggelinjen. Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn. Inn- og utkjøringsforhold til garasjene skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre.
Bygningsrådet kan forlange at det opparbeides oppstillingsplass for bil på egen tomt selv om det ikke oppføres garasje.
7. Ved byggeanmeldelse skal innsendes kretert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Hver planeringen medfører forstøtningsmur mot gate eller nabotomt kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes event. heves eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.
8. Eventuell innhegning, forstøtningsmur, beplantning, garasjeinnkjørsler o.l. må for hvert kvartal eller for hvert gateløp utføres etter en av bygningsrådet godkjent plan.
9. Tomtene bør fortrinnsvis innhegnes med hekk- eller buskplantning og kantsten. Hvis gjerde kommer til anvendelse, skal dette i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, etter at reguleringsvesenets uttalelse er innhentet.
Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.

F. Området avsatt for senere detaljregulering for boligbebyggelse.

1. Ingen tomt tillates oppmålt eller bebygget før det er utarbeidet en samlet bebyggelsesplan for hele kvartalet.
2. Området skal fortrinnsvis bebygges med småhus av ensartet type eller grupper av ensartede hustyper.
3. Bygningsrådet kan bestemme at bygningen skal legges i nabogrense dersom det ved bebyggelsesplan for strøket sikres forskriftsmessige avstander til bebyggelse på nabotomtene.
4. Forøvrig gjøres vedtektenes pkt. E gjeldende for disse områder.

Vedtekter til reg. av omr. mellom Hemmingstadvegen - Spannevegen - bygrensen - Salhusvegen (søndre bydel I). Stadf.23/10-62. bl.4

G. Industriområde .

ENDRET

Området begrenset av Hemmingstadvegen - Spannevegen - ny riksveg 500 reguleres for lettere industri.

2. Anleggernes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne plassering av bedrifter som antas å medføre særlige ulemper for industriområdet i seg selv og/eller for de omkringliggende boligområder.
3. Innenfor industristrøket kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parcellene skal ha mest mulig regelmessig form og grenselinjen skal fortrinnsvis følge de angitte møneretninger.
4. All bebyggelse innenfor området skal plasseres med møneretning som angitt på planen.
5. Bebyggelsen skal oppføres i maksimum 2 etasjer.
Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bebyggelsen sett i helhet får en harmonisk utforming.
Bygningene skal ha fasademessig utstyr til alle sider. Fasadebehandlingen og bygningenes farge skal godkjennes av bygningsrådet.
6. I industriområdet tillates ikke oppført eller innredet boliger. Bygningsrådet kan etter at nøyserådets uttalelse er innhentet, tillate innredning av enkelte vaktmesterleiligheter.
7. Den ubebygde del av de enkelte tomter mellom bebyggelsen og de veier som begrenser industriarealet (Hemmingstadvegen - Spannevegen - ny riksveg 500) skal være parkmessig behandlet som forhage og tjene som isolasjonsbelte. Utendørs lagring av råstoffer og/eller hel- og halvfabrikata tillates ikke her. mot nevnte gater skal tomtene fortrinnsvis ikke inngjerdes, eventuelt inngjerdes med lavt plengjerde. Bygningsrådet kan tillate inntil 2,0 m. høyt gjerde oppsatt tilbaketrukket på tomten i flukt med bygningene og mot nabotomt. Bygningsrådet skal godkjenne gjerdets plassering, høyde, konstruksjon og farge og påse at sammenhengende gjerder får et ensartet preg.
8. Forhager og mellomrom mellom de frittliggende bygninger må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder.
9. Ved de enkelte byggeanmeldelser skal det til bygningsrådet innsendes tomteplan hvor bygningenes plassering, adkomstveier, areal for trafikkavvikling, parkeringsplasser samt beplantninger og annen terrengbehandling er inntegnet.
10. Hvor det til tomten støter en lokal industrivei, tillates ikke inn- og utkjøring til de tre veier som begrenser industriområdet. Bygningsrådet skal påse at inn- og utkjøringsforhold anordnes oversiktlige og trafikksikre.

Vedtekter til reg.av omr. mellom Hemmingstadvegen - Spannevegen
- bygrensen - salnusvegen(søndre bydel I) stadf.23/10-62. bl.5

11. All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et tilstrekkelig areal til det antall parkeringsplasser som etter bygningsrådets skjønn vil svare til bedriftens fremtidige behov.

H. Fellesbestemmelser.

1. Utenom industriarealet tillates ikke industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder og opplag bortsett fra felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper. butikker kan innredes på steder der butikker er vist på planen.
2. Kiosker, utsalgsboder o.l. kan bare tillates oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for trafikken eller de omkringboende.
3. Transformator kiosker skal legges bak byggelinjen.
4. Bygningsrådet kan i forbindelse med byggemeldingen forlange utarbeidet oppriss av hele gatepartiet.
5. Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.
6. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende. Sådanne beplantning kan bygningsrådet kreve beskåret eller fjernet.
De eksisterende verdifulle trær på området må ikke fjernes uten samtykke av bygningsrådet.
7. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtektene for haugesund til anvendelse.
8. Etter at disse vedtekter er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

--ooOoo--

RL 744 D

C. INDUSTRIAREALENE LANGS KARMSUNDGATA V/MEIERIET (OMRADE 4).

Reguleringsbestemmelsenes §6.1 for "Søndre bydel II og III" endres. Ny §6.1 skal lyde:

I område for industri skal oppføres bygninger for industri, kontorer og forretninger med tilhørende anlegg. Bedrifter som antas å medføre særlige ulemper kan henvises til andre industrifelt.

D. INDUSTRIOMRÅDET LANGS NY E-76 FRA KARMSUNDGATA OG ØSTOVER (OMRADE 5 B OG 5 C).

RL 691

Reguleringsbestemmelsenes §1 for "Søndre bydel I" endres. Ny §1 skal lyde:

Området begrenset av Hemmingstadvegen- Spannavegen-E-76-Diktervegen og området begrenset av Spannavegen - Ny veg langs bygrensen - Karmsundgata (Rv.14) - Industrivegen reguleres til industri, kontorer og forretninger, med tilhørende anlegg.

RL 1011

Reguleringsbestemmelsenes for "Ny E-76 fra Karmsundgata til Spannavegen" tilføyes ny §9 A. Reguleringsbestemmelsenes §9 A skal lyde:

I område for industri skal oppføres bygninger for industri, kontorer og forretninger med tilhørende anlegg.

E. I INDUSTRIOMRÅDET LANGS BYGRENSEN FRA KARMSUNDGATA OG ØSTOVER (OMRADE 6A OG 6B).

Reguleringsbestemmelsenes §1 for "Søndre bydel I" endres. Ny §1 skal lyde:

RL 691

Området begrenset av Hemmingstadvegen- Spannavegen-E-76-Diktervegen og området begrenset av Spannavegen - Ny veg langs bygrensen - Karmsundgata (Rv.14) - Industrivegen reguleres til industri, kontorer og forretninger, med tilhørende anlegg.

Reguleringsbestemmelsene for "Sydøstre bydel I" tilføyes ny §1 A. Ny §1 A skal lyde:

RL 778

I område for industri skal oppføres bygninger for industri, kontorer og forretninger med tilhørende anlegg.

Vedtaket får samme rettsvirkning som reguleringsplan stadfestet av fylkesmannen.

Saksdokumentene følger vedlagt. De bes foreta de videre forføyninger i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-7/84.

Bestemmelsene for industriområde på eiendommen
35/108 (Haugaland Kraft) er endret - vedtatt 02.02.94

Forslag til reguleringsbestemmelser.

Det søkes om følgende reguleringsendring for RL 1078, og
Pernillevegen 16 B, gnr. 35, bnr. 108:

Reguleringsbestemmelsene for industriområdet som avmerket
på vedlagte kart, endres til:

1. I området skal oppføres bygninger for lett industri
, og kontor med tilhørende anlegg.
2. Bedrifter som antas å medføre særlige ulemper, kan
henvises til andre industriområder/næringsområder.
3. For bebyggelsen skal den gjennomsnittlige gesimshøyde
ikke overstige 13 m. Maks. mønehøyde er 18 m. målt
fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
Grunnflaten skal ikke overstige 50% av tomtens nettoareal.
4. Inngjerding av området må anmeldes til bygningsrådet,
som skal godkjenne gjerdens høyde, konstruksjon og farge.
5. Ved utbygging av området skal areal mellom byggelinje
og tomtegrense opparbeides parkmessig. Det bør så langt
mulig plantes trær i dette areale.
6. Ved de enkelte byggemeldinger skal det til bygnings-
rådet innsendes tomteplan som viser bygningenes plassering,
adkomstforhold, arealer for trafikkavvikling samt
parkeringsforhold for egne og kunders biler.
7. I industriområdet tillates ikke oppført eller innredet
boliger. Bygningsrådet kan etter at helserådets uttalelse
er innhentet, tillate innredning av leilighet for vaktmester.
8. Parkeringskrav er angitt i gjeldende parkeringsregler
for Haugesund.
9. Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til be-
stemmelsene i plan- og bygningsloven, og bygningsved-
tektene for Haugesund kommune.
10. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller innen lov og for-
skrifter, gjøre unntak fra foranstående bestemmelser.
11. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft,
er det ikke tillatt ved private særbestemmelser å etablere
forhold som strider mot bestemmelsene.

VEDTATT - BYGN. RÅDET/TEKN. STYRE 26.10.93
BYSTYRET



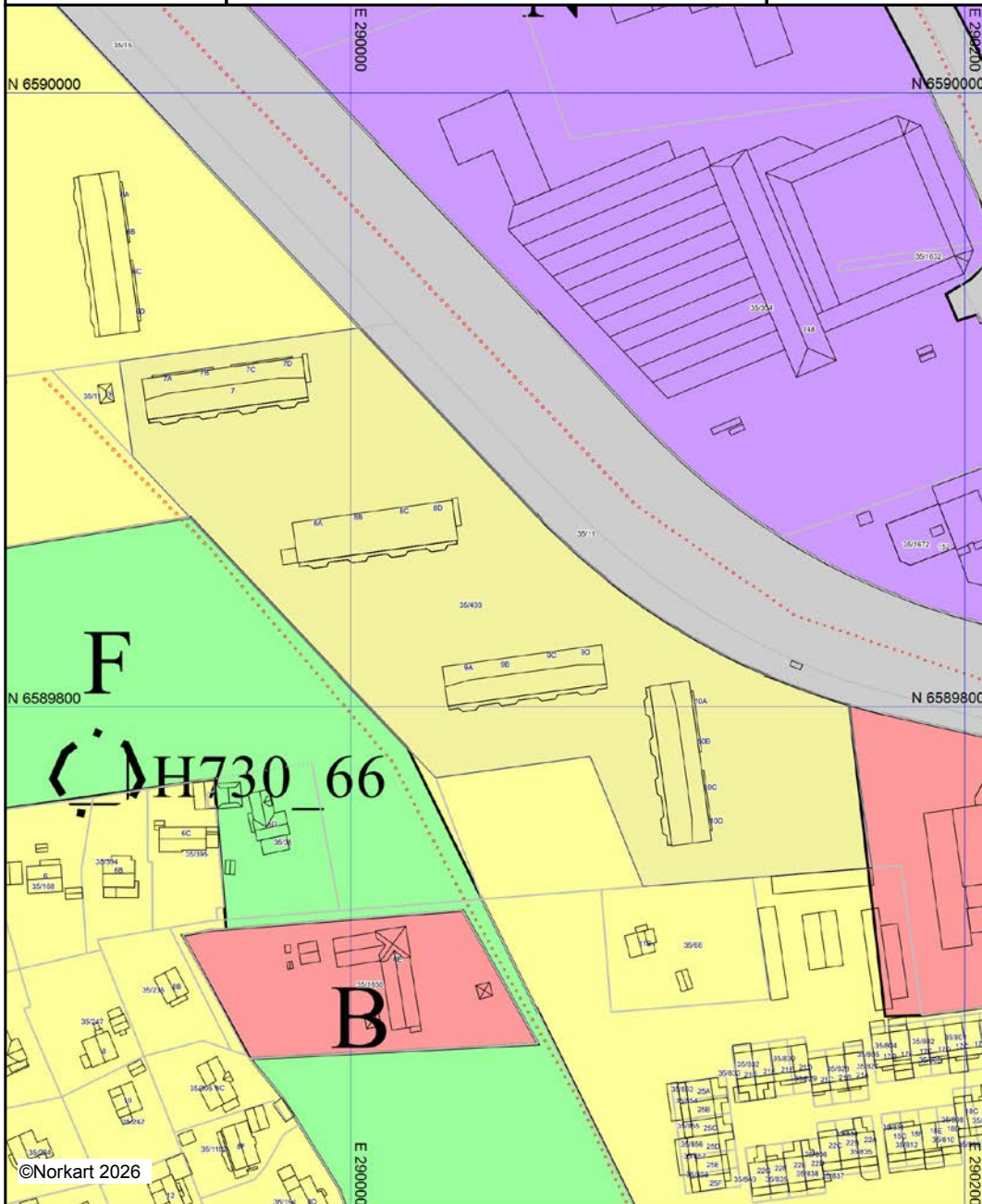
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/403
Adresse: Austmannavegen 7C
Utskriftsdato: 16.03.2026
Målestokk: 1:2000









UTM-32









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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Sykkelveg - framtidig
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealformål/arealbruk

Vedtekter

for **Bjørgene borettslag I** org nr 953 240 920

tilknyttet
Haugesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12.8.1964, sist endret den 7.3.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bjørgene borettslag I er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Haugesund kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Haugesund boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,- .

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har NORSK HYDRO rett til å eie inntil 1 andel.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Trivselsreglement for Bjørgene Borettslag I



Styret kan vedta Trivselsreglene med hjemmel i lov om Borettslag § 5-11, fjerde ledd

Trivselsreglementet skal overholdes av borettslaverne. Felles oppslag fra styret og vaktmester skal gjelde på samme måte som trivselsreglene.

Reglene tar sikte på å sikre borettslaverne orden, ro og hygge i hjemmene. Brannvern og bekjempelse av skadedyr er to andre viktige sider ved Trivselsreglementet. Respekter styrets beslutninger, og støtt opp om vaktmesteren i hans arbeid. Tilbakemeldinger sendes skriftlig til styret på mailadressen Bjorgeneborettslag1leder@gmail.com. De kan alternativt leveres til vaktmester.

Fellesområder: Kjellere, oppganger, vask av fellesarealer og utearealer

Det er ikke tillatt å sette fra seg møbler, hvitevarer, materialer eller annet i fellesarealene. Innganger, oppganger og kjellernedganger skal holdes fri for sykler, sko, skohyller, "ødelagte" dørmatter og lignende. Sykler skal plasseres i sykkelstativ i kjelleren. Sykler som ikke er i jevnlig bruk tillates ikke plassert på fellesareal, og må plasseres på privat areal. Barnevogner har kun lov å stå under trappene i oppgangene eller ved sykkelparkeringen i kjellerne. Styret forbeholder seg retten til å kaste alle private gjenstander som ikke tillates plassert på fellesarealene.

Alle inngangsdører og kjellerdører skal til enhver tid holdes lukket, med unntak av i korte perioder av inn- eller utflytting. Utlufting fra leilighet til oppgang er ikke tillatt. Bruk aldri bart lys i bodene.

Det er ikke tillatt å kaste/sette fra seg matrester/annet søppel på felleareal. Fugler/dyr skal ikke mates på fellesareal, eller på den enkeltes terrasse. Dette tiltrekker seg rotter og andre skadedyr til eiendommene.

Unngå unødig opphold i oppgangene, da dette kan virke støyende på grunn av akustikken.

De dagene det blir vasket i oppgangen skal dørmattene tas inn. Som utgangspunkt vaskes det tirsdager og fredager mellom kl. 13 og 18 (Informasjon om endring kan gis på informasjonstavlene, i eget skriv til beboerne eller på Facebook (Bjørgene borettslag 1).

Beboernes brudd på reglene i trivselsreglementet vil kunne medføre at oppgangen ikke blir vasket.

Søppelhåndtering

Alt avfall skal sorteres etter kommunens regler, og kastes i de respektive dunker; rest-, mat-, papir-/papp-, plastavfall og glass-/metallemballasje. Alt skal pakkes forsvarlig inn. Avfall utover dette skal andelseier selv sørge for at blir bortkjørt. Borettslaget har tilhenger som kan leies til dette forbruket. Uønsket reklame og annet skal kastes i papirsorteringen i kjelleren, ikke legges ved postkassene.

Regler om ro

Det er ikke tillatt med banking, oppussing, bruk av boremaskiner og annet støyende utstyr mellom kl. 20.00 og 07.00, eller på noe tidspunkt på søn- og helligdager. Vis hensyn på lørdag formiddag. Det skal være nattero etter kl. 23.00. Vanlige bolyder må tolereres.

Bruk av vaskemaskiner, tørketrommel og oppvaskemaskiner på sen kvelds- og nattestid bør unngås. Det samme gjelder støvsuging. Ta hensyn ved bruk av musikkinstrumenter, musikkanlegg og lignende. Utover dette skal man bruke sunn fornuft og oppføre seg som man vil at naboen skal oppføre seg.

Verandaer

Klesvask må ikke henges høyere enn rekkverk på verandaene. Tøyristing tillates ikke fra veranda.

Antenner skal henges under rekkverkets høyde, på innsiden. Samtykke og instruks for installasjon av varmepumpe må innhentes fra styret. Påse at blomsterkasser og lignende plasseres på en sikker måte, og hold sluker åpne. Kullgrill kan benyttes på fellesarealet, men ikke på den enkelte beboers terrasse. Det er ikke tillatt å bruke terrassene som bod/oppbevaring for gjenstander. Installasjon/gjenstand som forårsaker skade på verandaenes terrassebelegg tillates ikke installert/brukt. Den enkelte beboer er også ansvarlig for økte/ekstra vedlikeholdskostnader som følger av installasjon/gjenstand gjort av beboer.

Parkering

Kjøretøy må bare parkeres på oppmerkede parkeringsplasser på borettslagets område. Tilhengere, lastebiler, bobiler, campingvogner og busser er ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra styret. Avskiltede biler fjernes på eiers regning.

Dyrehold

Det er tillatt med ett (1) husdyr pr. leilighet dersom godkjent tillatelse er gitt fra styret. Styret forbeholder seg retten til å stille betingelser ved godkjenning av dyreholdet. Ta hensyn til allergikere. Det er båndtvang på hunder, også i oppgangene. Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader forårsaket av husdyret. Dyreeier må selv sørge for renhold og fjerning av ekskrementer. Lukt forårsaket av husdyr skal ikke forekomme.

Vaskeri og utendørs tørkeplass

Ved bruk av vaskeri må vaskekort brukes. Disse kjøpes av vaktmester. Respekter at andre også bruker vaskeriet. Ikke la klær ligge i vaskemaskin eller henge på klessnor unødig lenge. Ikke overfyll maskinen. Tepper, madrasser, skotøy og lignende skal ikke vaskes i fellesmaskin. Farging og kloring er ikke tillatt. Sørg for at kraner er godt gjenstengt etter bruk og unngå å bruke vaskeriet til andre ting. Alle vasker på eget ansvar, dvs. at skader ikke erstattes. Tøy til tørk henger også på eget ansvar.

Vann og strøm

Andelseier skal sørge for jevnlig sjekk og vedlikehold av rør, varmtvannstank, elektrisk opplegg, kraner og annet inne i egen leilighet. Det samme gjelder sluker inne i leiligheten, samt sluker på veranda. Fra 2018 er det krav om at varmtvannstank ikke skal være eldre enn 20 år og det skal være installert magnetisk avstengning av hovedkranen inn til leilighetene ved vannlekkasje. Dette er den enkelte beboers ansvar.

Borettslaget er ansvarlig for strøm frem til hovedsikring. Andelseier er ansvarlig derfra og inn.

Installasjon av stikkontakt i bod er som utgangspunkt ikke tillatt. Søknad med forespørsel må rettes til styret.

Fremleie

All fremleie skal godkjennes av styret. Trivselsreglene gjelder også for leietaker. Det er andelseiers ansvar å sørge for at leietaker informeres om og overholder reglene. Fremleiere kan ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Brudd på ordensregler

Styret forbeholder seg rett til utkastelse ved gjentatte brudd på trivselsreglementet.

Nabolagsprofil

Austmannavegen 7C - Nabolaget Rossabø/Sakkastad - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Diktervegen Linje 202, N283	2 min 🚶 0.2 km
✈️ Haugesund Karmøy	15 min 🚶
✈️ Bergen Flesland	99.5 km

Skoler

Rossabø skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Brakahaug skole (1-7 kl.) 157 elever, 8 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	22 min 🚶 2 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	13 min 🚶 1.2 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Haugaland videregående skole 815 elever	23 min 🚶 2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge St1 Karmsundgata	16 min 🚶
-----------------------------	----------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

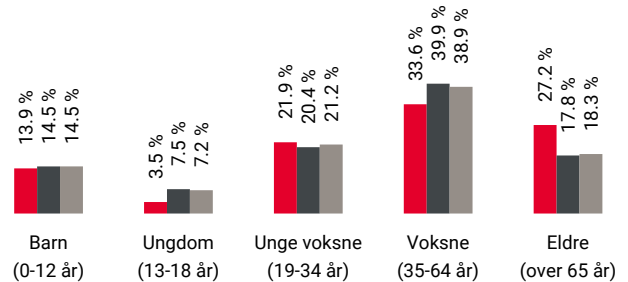
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rossabø/Sakkastad	734	421
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 79 barn	4 min 🚶 0.3 km
Amanda barnehage (1-5 år) 59 barn	9 min 🚶 0.7 km
Hemmingstad barnehage (0-5 år) 44 barn	10 min 🚶 0.9 km


Dagligvare


Coop Extra Austmannaveien PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Rema 1000 Spannagegen PostNord	6 min 🚶 0.5 km





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


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

 **Gateparkering**
Lett 80/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 78/100

Sport

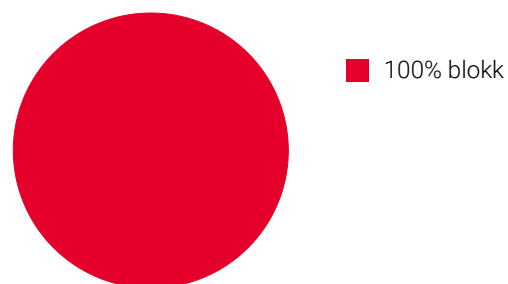
 Bo vel balløkke 3 min 
Ballspill 0.2 km

 Hemingstad balløkke 7 min 
Ballspill 0.6 km

 Liv & Lyst treningscenter 13 min 

 CrossFit Haugesund 15 min 

Boligmasse

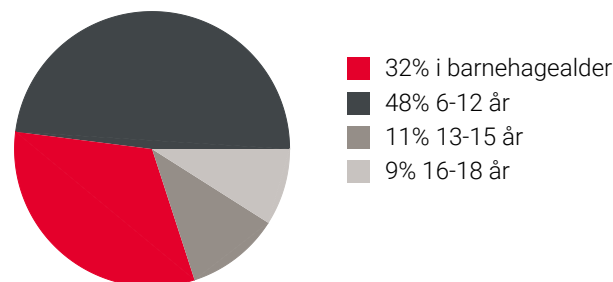


Varer/Tjenester

 Combisenteret 22 min 

 Apotek 1 Spannavegen 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

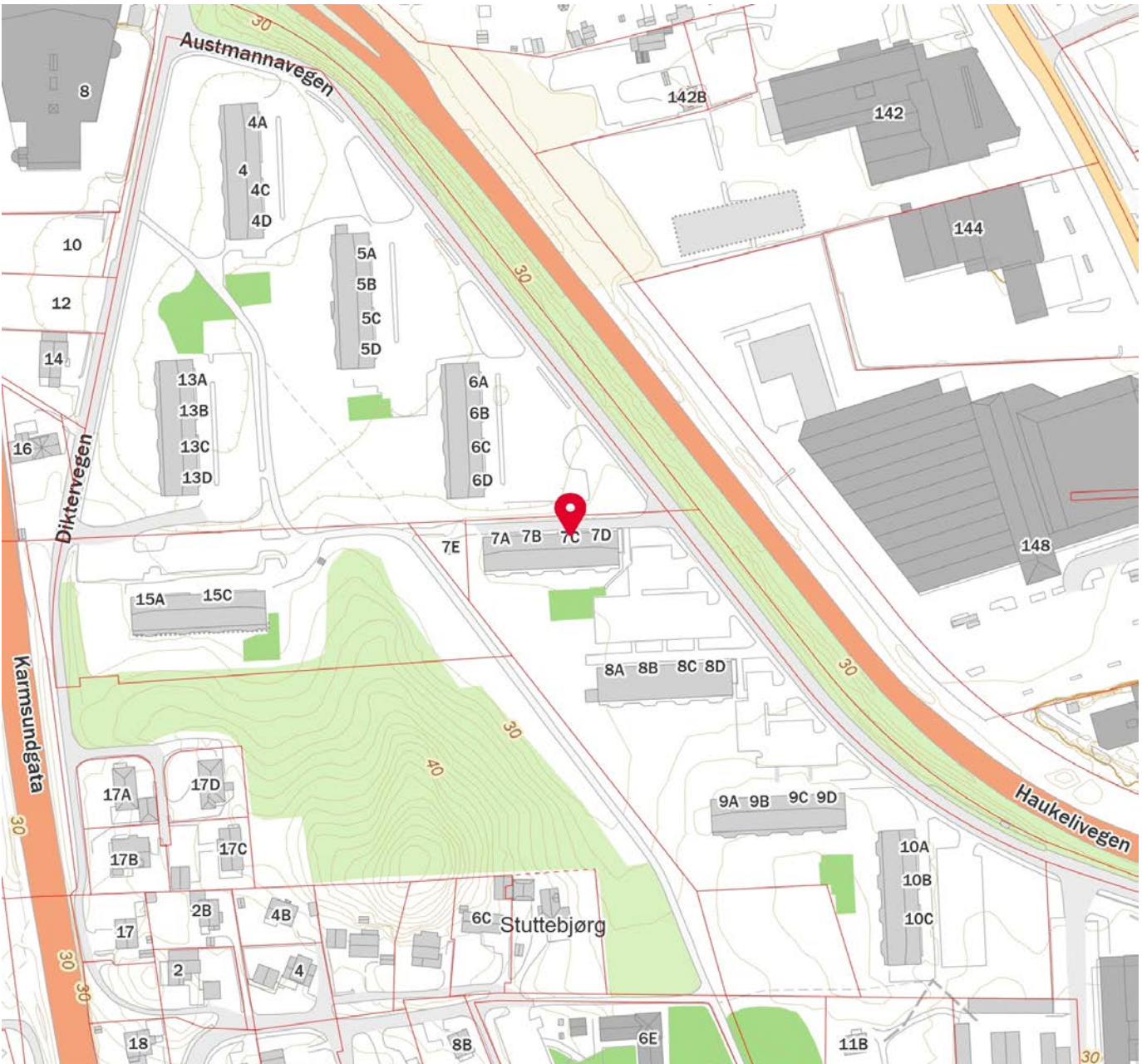
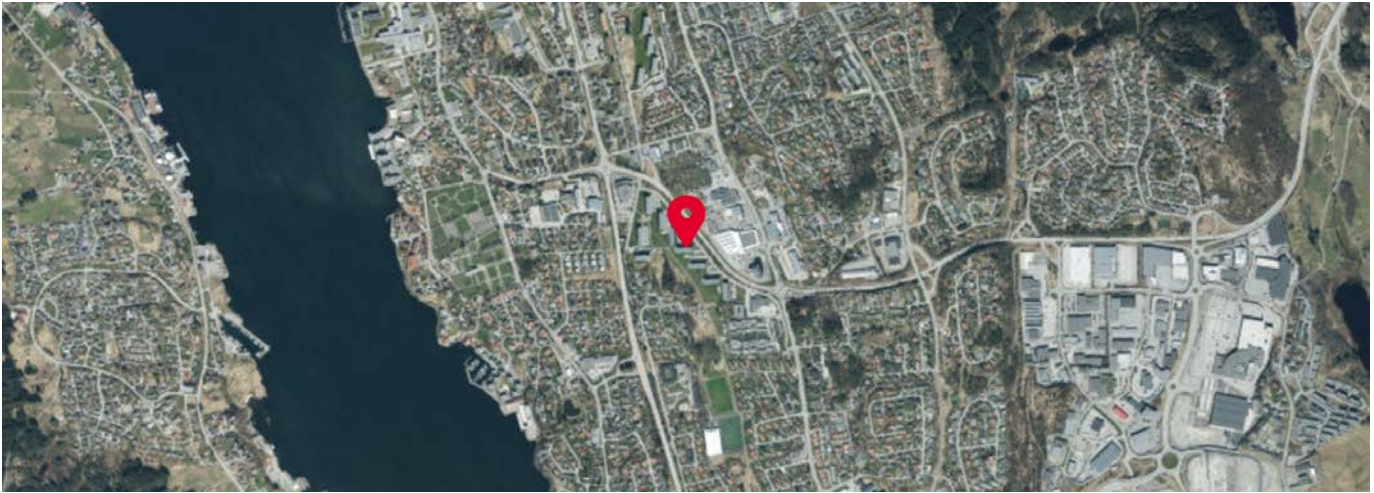



0% 64%

 Rossabø/Sakkastad
 Haugesund
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Austmannavegen 7C
5537 HAUGESUND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Hutcheson Ekrene**Telefon:** 978 75 360
E-post: kristoffer.h.ekrene@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre