



aktiv.

Austmannavegen 25D, 5537 HAUGESUND

**Flott, innholdsrikt rekkehus i
attraktivt boligområde med meget
god intern beliggenhet |
Garasjeplass | Barnevennlig**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Mobil 978 75 360

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 63 600,-
Total ink omk.: Kr 2 553 600,-
Selger: Jacob Nærum

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 124/140 kvm
Tomtstr.: 107.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 856
Oppdragsnr.: 1509250216

Flott, innholdsrikt rekkehus i attraktivt boligområde med meget god intern beliggenhet

Velkommen til Austmannavegen 25 D - presentert av eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Et koselig og innholdsrikt rekkehus med attraktiv beliggenhet i barnevennlige Texasbyen! Her bor du i et populært og etablert nabolag med trygge omgivelser og hyggelige naboer. Beliggenheten er svært sentral, med kort avstand til Raglamyr, Oasen Storsenter, barnehager, skoler, bussforbindelser og flotte turområder. Boligen har luftig utsyn mot friområde.

Rekkehuset går over to etasjer og har en praktisk planløsning med blant annet tre soverom, bad, separat toalett, kjøkken og en luftig, romslig stue med gode møbleringsmuligheter og varmepumpe. Perfekt for små familier, par eller enslige som ønsker et trivelig hjem med nærhet til det meste.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	61
Energiattest	66
Nabolagsprofil	72
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 140 m²

TBA: 25 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² Entré, bod/gang/, hall m/trapp, 3 soverom, toalettrom, bad og garderobe.

2. etasje

BRA-i: 55 m² Stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m² Garasje i rekke, med elektrisk uttak og elektrisk garasjeport.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fra tilstandsrapport:

Nyere håndverkstjenester.

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

Kommentar: 2024 - Skiftet vinduer og terrassedør 1.etg - Arbeidet ble utført av Børseth.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

107.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er hovedsakelig bebygget. Pent opparbeidet tomt med terrasse og asfalt ved inngangsparti. Forøvrig plen/asfaltert fellesareal for velforeningen.

Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Haugesund kommune.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i søre bydel i Haugesund. Texasbyen er kjent for sitt gode bomiljø, de imøtekomende naboene og ikke minst hvor barnevennlig det er her. Fra boligen er det kort vei til flere dagligvarebutikker, legesenter, barnehager og skoler. Det er et godt kollektivtilbud like utenfor døren. Fra boligen er det kort vei både til handelsområdet Raglamyr, Oasen Storsenter, samt fasilitetene i Haugesund sentrum.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus og blokkleiligheter.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Grunnmuren er av betong. Etasjeskiller og yttervegger i trekonstruksjon. Skillende vegger mellom boliger i betong eller mur. Lukket flat takkonstruksjon, trolig oppført i trekonstruksjon.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Ja. Originalt Våtroms avløp var ikke iht dagens krav. Derfor vises idag gulvforhøyning da det for flere 10år siden ble gulvforsterking av faglært tømmer. Rørlegger firmaet Geir Sirnes la opp avløp for vaskemaskin deretter.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

-Ja, kun av faglært. Arbeidet utført i baderom. Arbeid utført av Karmøy Trading.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

-Ja. Sluk.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

-Nei.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært. Automatsikringskap Gulvvarme i vindfang og entre. Arbeid utført av Helgevold Elektro.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja. Oljetank konservert iht gjeldende regelverk. Arbeid utført av JTR gruppen 22.10.2018.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av faglært. Skifte av kledning og vinduer øst og vest. Arbeid utført av Bigera AS - Torbjørn Børseth.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

-Ja. Originalt våtrom, sluk ikke iht dagens krav. For flere 10år siden ble gulvet forsterket av faglært tømmer derfor er deler av gulv synlig forhøyet. Avløp idag er utført av Rørlegger Geir Sirnes.

Innhold

Boligen er oppført over to etasjer og inneholder:

1.etasje:

Entré, bod/gang, hall m/trapp, 3 soverom, toalettrom, bad, og garderobe.

2. etasje:

Stue og kjøkken.

Standard

1.etasje:

3 soverom av god størrelse hvorav et av dem har inngang til walk-ingarderober og utgang til terrasse.

Toalettrom i lyse farger med vegghengt toalett og servantskap. Det er laminat på gulv og malte/tapetserte veggpanel/plater.

Bad med baderomsplater på vegg og flislagt gulv med varmekabler i. Badet har en stor skapseksjon med servant, dusjkabinett.

Separat toalettrom med vegghengt toalett.

Praktisk walk-in garderobe med adkomst via soverom.

Romslig hall m/trapp opp til andre etasje.

Praktisk bod/gang med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Innbydende og lys entrè.

2.etasje:

Luftig, romslig stue med store vindusflater og utgang til balkong. Stuen har en koselig vedovn og gode møbleringsmuligheter.

Godt utnyttet kjøkken. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Overflater: Boligen er hovedsaklig innredet med gulv av parkett, belegg og tarkett o.l. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

Garasjeplass: Garasjeplass i felles garasjerekke med elektrisk uttak og elektrisk garasjeport.

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: 26

-Utvendig, Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert vannansamlinger på taktekingen.

-Utvendig, Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Metall renne har hull, men ser ut til å være utbedret.

-Utvendig, Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

-Utvendig, Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det kan se ut som vindu på bod ved inngang har punktert glass.

-Utvendig, Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Entredør

berører karm, men er funksjonell.

-Utvendig, Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

-Innvendig, Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10–20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det måles ca. 25 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue. Målinger er begrenset utført pga. lagret materiell. Kan ikke utelukkes ytterligere skeivheter. Det måles ca. 17 mm skeivhet gjennom hele rommet i hall med trapp 1. etg. Det måles ca. 15 mm skeivhet gjennom hele rommet i soverom med garderobe 1. etg. Det er stedvis knirk i gulv.

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

-Innvendig, Krypkjeller: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er manglende fuktsperre på bakken. Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale.

-Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Bod/gang, sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke sluk i rommet. Lekkasjesikkerheten er likevel delvis i varetatt med automatisk lekkasjestopper.

-Våtrom, Bad, Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

-Våtrom, Bad, Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Våtrom, Bad, Sluk, membran og tettesjikt: Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Våtrom, Bad, Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

-Våtrom, Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er påvist fuktskjold i hulltakingen som er tørr på befaring.

-Toalettrom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg: Det er foretatt 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.
- Tomteforhold, Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Tomteforhold, Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomteforhold, Utvendige vann- og avløpsledninger: Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forhold som har fått TG3:
TG3 er ikke gitt.

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.

Festet til TV og TV følger ikke med i handelen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og komfyr som medfølger i handelen.

Parkering

Det er parkering i felles garasjerekke, samt på felles parkeringsplass. Garasjen er markert med 25D. Retten til garasje plass er ikke tinglyst, men megler har mottatt

oversikt fra velforening med kart over fordeling av garasjeplasser. Interessenter kan få oversikten tilsendt etter ønske.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue. Varmekabler i gulv på bad, samt i vindfang og i entré. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

Kommunale avgifter

Kr 15 891

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 4 124,04,-

Eiendomsskatt: Kr. 4 107,-

Feiing: Kr. 516,38,-

Vann: Kr. 3 477,-

Renovasjonsavgift (HIM): Kr. 3 667,-

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

Formuesverdi primær

Kr 604 748

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 418 992

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Velavgift totalt 270,- kr/mnd med unntak av juni og desember, dvs Kr. 2 700,- kr/året.

Kontingenten dekker drift og vedlikehold av området; Anticimex, brøyting, strøing, feiing, plenklipp m.m. samt at 20,- kr/mnd (200 kr/året) er satt på sparekonto øremerket utbedring av lekeområder. Garasje med innlagt strøm blir fakturert for dette sammen med kontingenten. 30,- kr/mnd med unntak av juni og desember, dvs 300,- kr/året.

Texasbyen hadde i 2022 rørinspeksjon av fellesrørene i Texasbyen og er i planleggingsfasen av utskifting av disse. Infomappa inneholder mer informasjon rundt

dette. Vi har i 2025 fått stipulert prisoverslag på dette prosjektet og huseiere er pliktige å betale:

Alternativ 1 - kr 2000 kr/mnd f.o.m. 04/25 t.o.m. 09/26. Totalt kr 36 000,- for utbedringen som er prosjektert.

Alternativ 2 - Engangssum kr 34 000,- med betalingsfrist 14. april 2025.

Selger informerer om at de har betalt inn kr 34 000,-, og ny eier behøver derfor ikke budsjettere med denne innbetalingen.

Velforening

Pliktig medlemskap i Texasbyen velforening.

Tilbud 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 856 i Haugesund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/35/856:

25.11.1969 - Dokumentnr: 3373 - Erklæring/avtale

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

21.05.1969 - Dokumentnr: 1383 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:35 Bnr:392

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bolig, men tiltaket er byggemeldt hos kommunen, datert 06.02.1968.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke

lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger ferdigattest for nybygg - sportsbod, datert 02.11.1981.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg - rekkehus, datert 31.10.1985. Megler har ikke fått tilsendt tegningene for tilbygget.

At en ferdigattest foreligger betyr ikke nødvendigvis at arbeider som er utført på eiendommen i senere tid er godkjent eller byggemeldt.

Det foreligger ikke ferdigattest for takutstikk over inngang, men tiltaket er byggemeldt hos kommunen, datert 24.09.2004.

Megler har mottatt de originale byggetegningene fra kommunen og det er avvik fra disse:

1. etasje:

Walk-in garderoben er opprinnelig byggemeldt som wc-rom, bod ved entré er byggemeldt som to separate boder. Det er vanskelig for megler å kontrollere hva wc-rommet er opprinnelig byggemeldt som, men det kan se ut til at rommet har loftsluke.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei. Tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger .

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 tinglysing 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

63 600 (Omkostninger totalt)

74 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 553 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 564 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 567 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 600

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

Kr. 44 820,- Beregnet provisjon basert på prisantydning 2 490 000.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk./max 2 stk.

Kr. 4 000,- Utlegg informasjon velforening.

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Totalt kr: 104 825,-

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
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

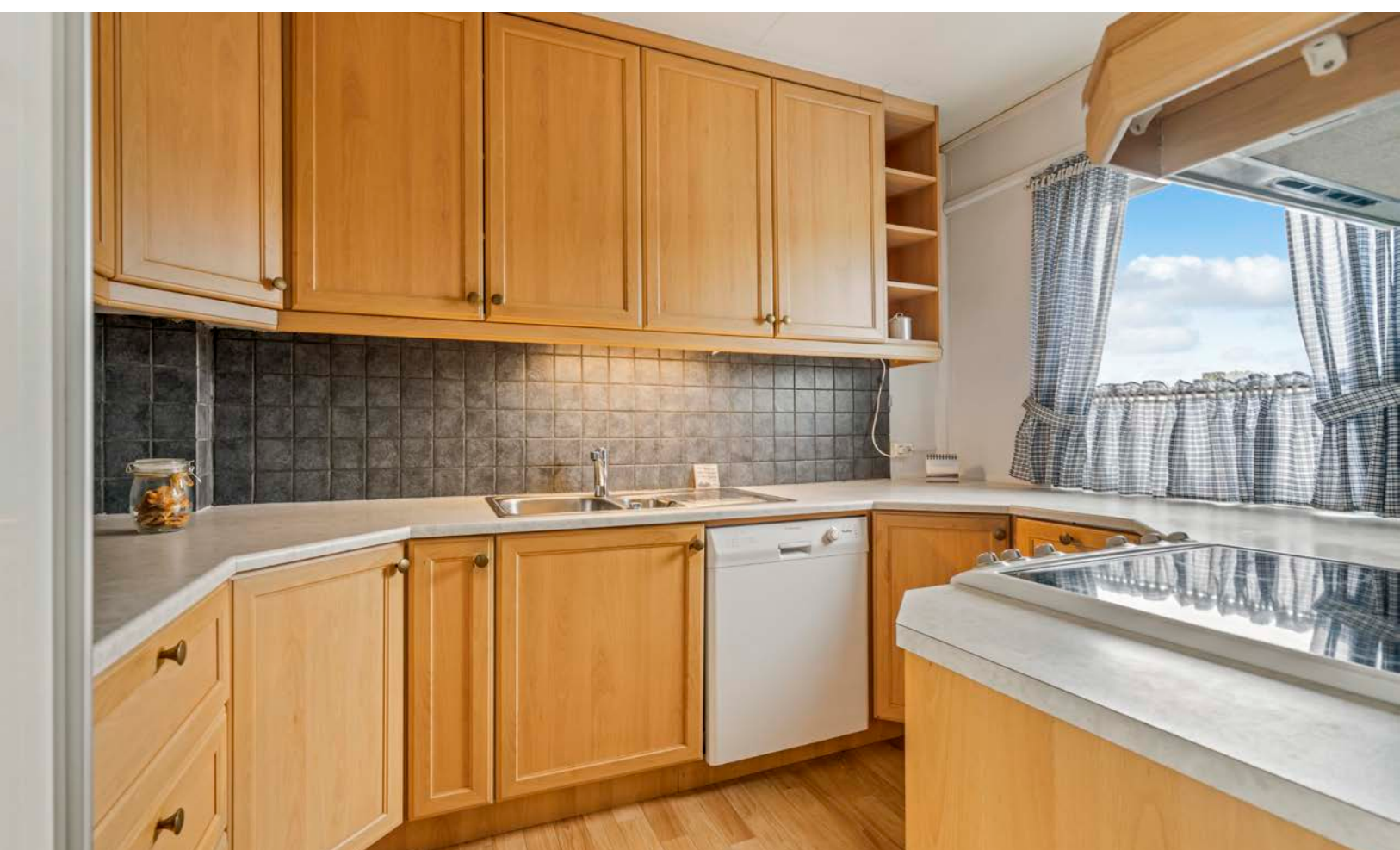
14.08.2025



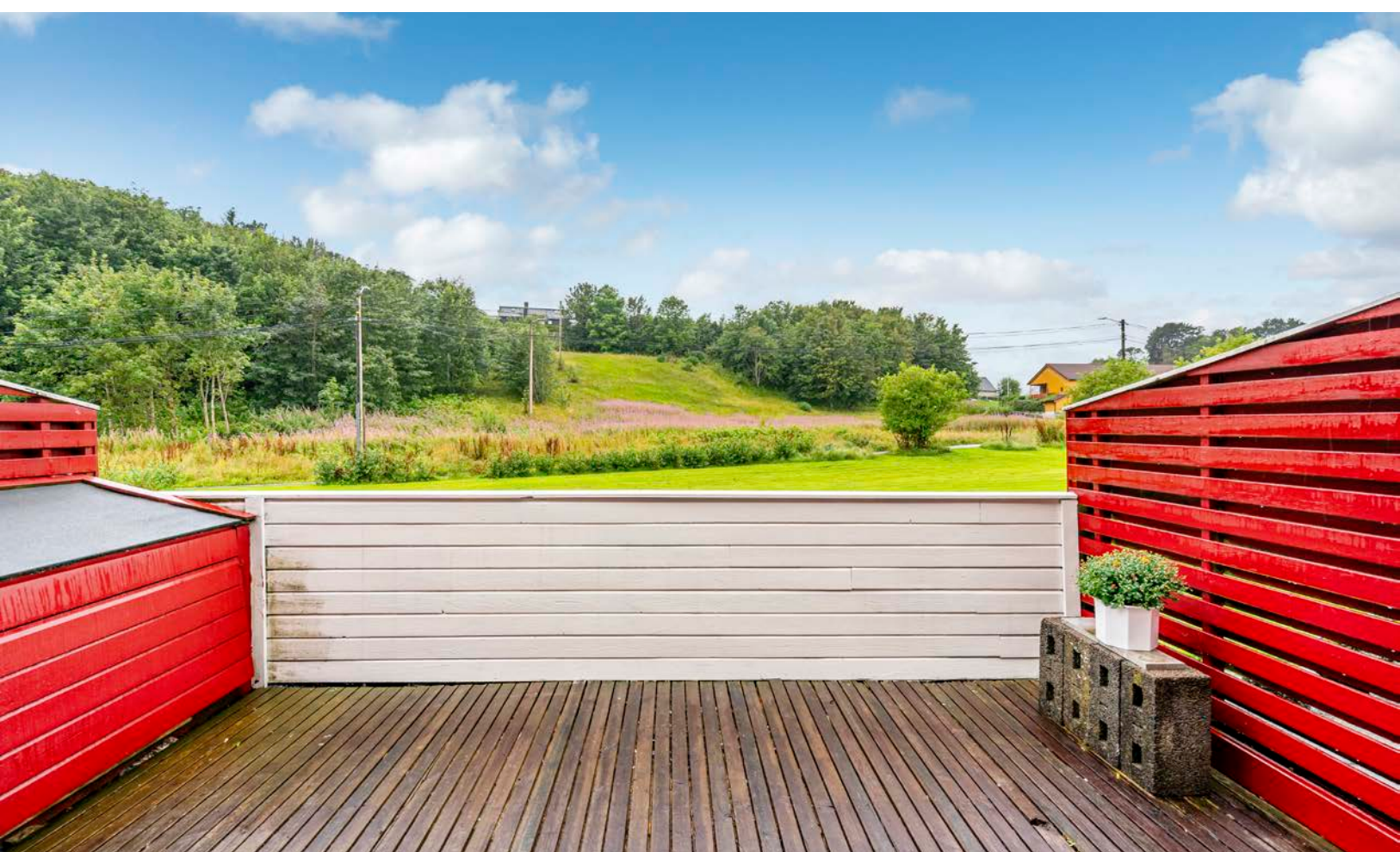






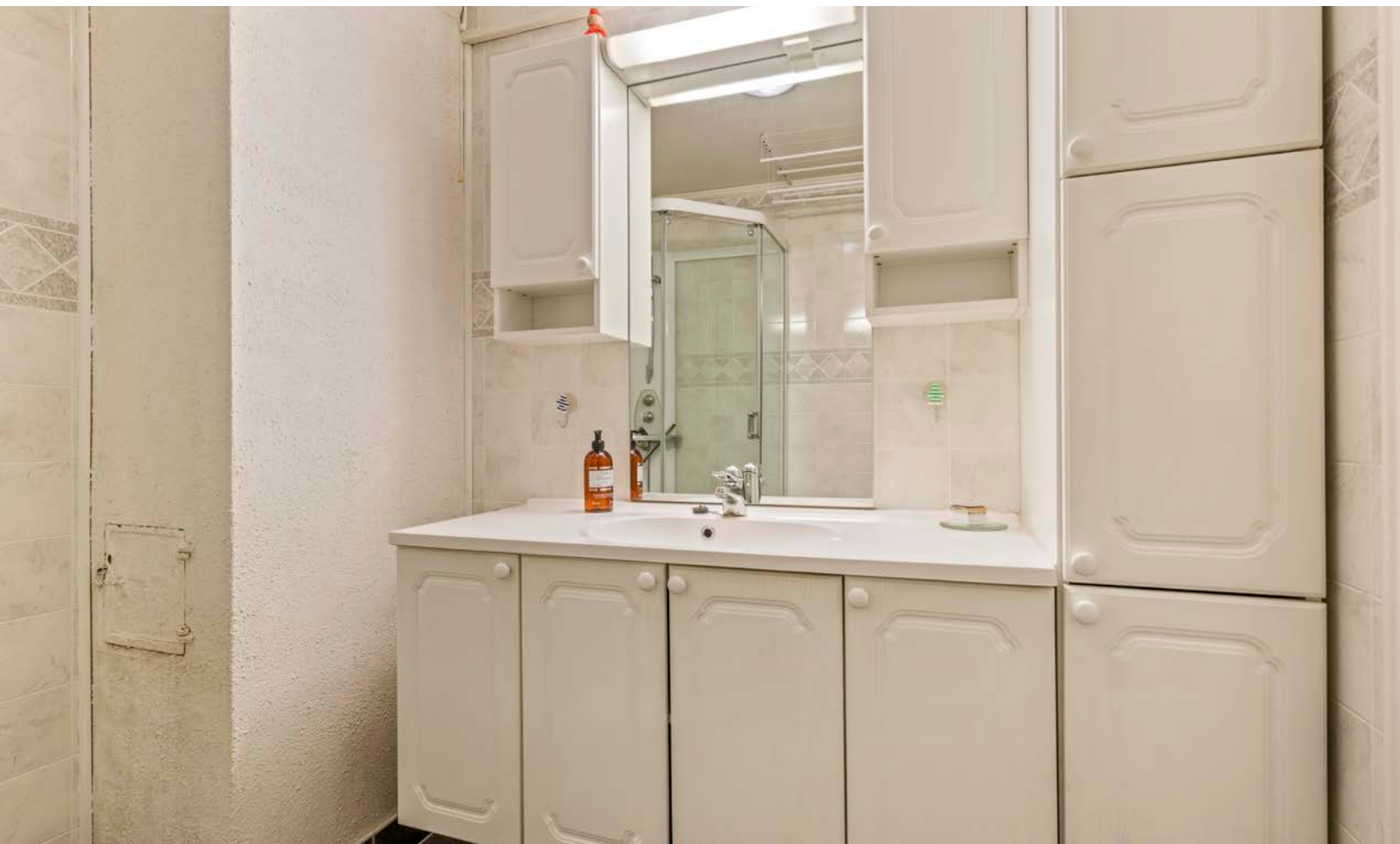














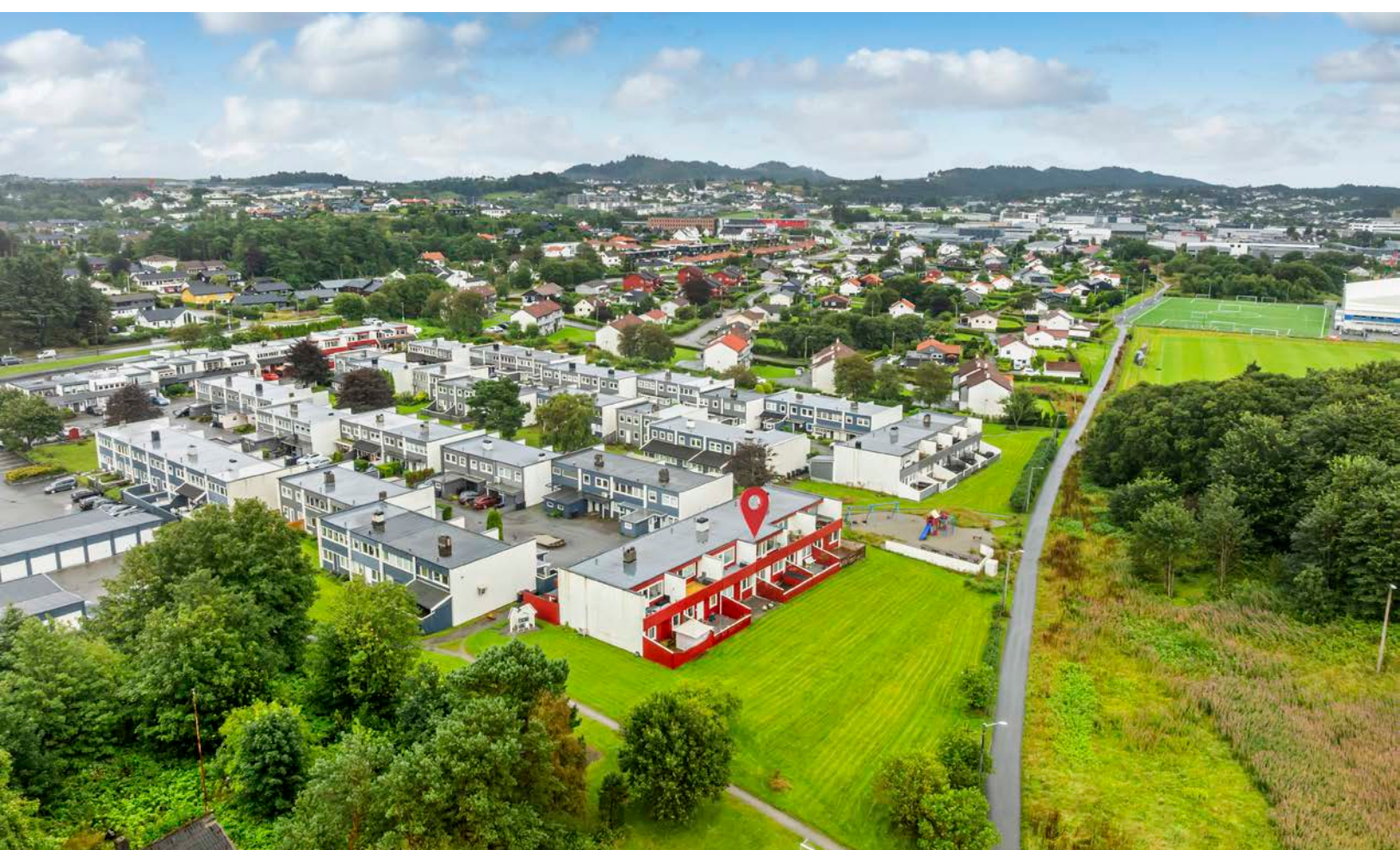






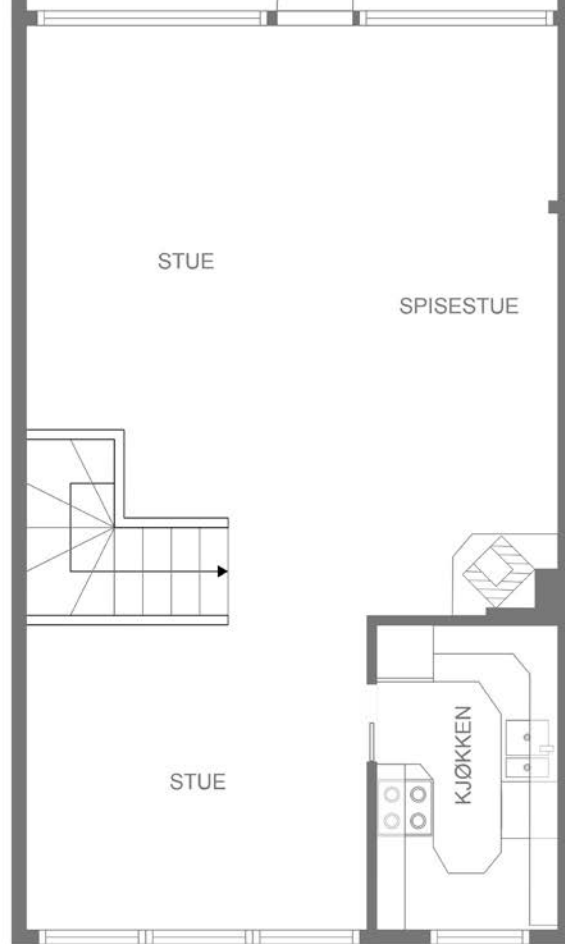












Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Austmannavegen 25 D, 5537
HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

gnr. 35, bnr. 856

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 08.07.2025

Rapportdato: 10.07.2025

Oppdragsnr.: 20763-3213

Referansenummer: EZ2142

Foretak: Schive Takst AS

Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg

Vår ref:



Medlem av



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

Schive Takst

Schive Takst er lokalisert i Haugesund og leverer primært tjenester på Haugalandet, Sunnhordaland, Hardanger og Ryfylke.

Tilstandsrapporter av boliger og hytter utgjør hovedtyngden av leverte tjenester, men vi kan også være behjelpelig med verdisetting, reklamasjonsrapporter, overtakelseforretning og generell rådgivning.

Våre kunder er privatpersoner, advokater, eiendomsmeglere, sameier, borettslag og firma.

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilfredsstiller kompetansekrav for samtlige felt, sett bort i fra vurdering kjel for fossilt brensel med nominell effekt høyere enn 100kW. www.Takst2.com

Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg
Uavhengig Takstingeniør
schive@takst2.com
476 39 549



ENERGIMERKING
BYGG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger til rapport:

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har levetid opptil 20-30 år. Det må påregnes svikt iht. forventet levetid, samt merke seg at levetiden varierer, slik noen bygningsdeler varer lengre og andre kortere.

Det er kun tilstandsgrader som settes iht. NS3600. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme, slik det blir samsvar med forskrift før standard. Programvaren IVIT kan også forårsake upresissheter. Rapporten prøver kun å tilfredsstille minstekrav til tilstandsrapporter, med evt. tilleggsundersøkelser om det er bestilt.

Interesserte oppfordres spesielt til å sjekke slitasjegrad på overflater og innredninger, samt høre om det er knirk i gulv (som er påregnelig i konstruksjoner av- eller i tre).

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen antas å være oppført i henhold til byggeskikken på tidspunkt for oppføring.

Grunnmuren er av betong.

Etasjeskiller og yttervegger i trekonstruksjon. Skillende vegger mellom boliger i betong eller mur.

Lukket flat takkonstruksjon, trolig oppført i trekonstruksjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

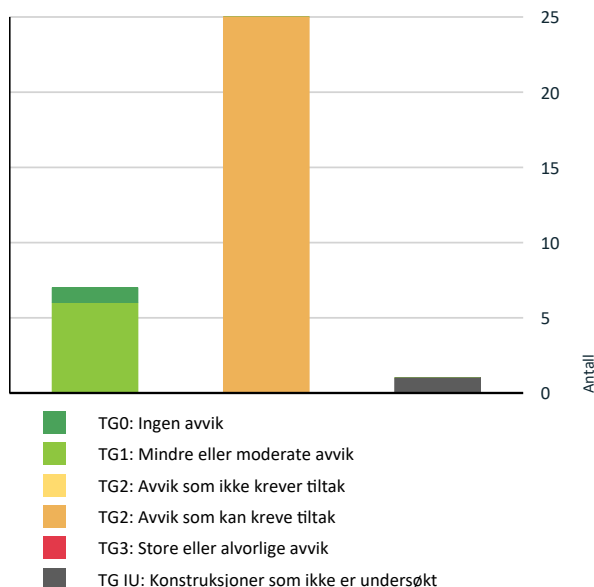
Rekkehus

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

Se tilbygg og ombygg. Det er gjort mindre endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bod/gang/lokasjon av vaskemaskin > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi (kilde ikke oppgitt - byggeår er usikkert).

Standard

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

Vedlikehold

Alder tilsier at noe vedlikehold er påregnelig som normalt.

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Tilbygget større stue på bekostning av terrasse. Byggeår er basert på opplysninger fra eier, samt dato i glass dør og er noe usikkert.
	Ombygging	Utvendig sportsbod er nå inkl. i boligen, samt det er etablert garderobe på bekostning av bod o.l. Dette er mange år siden.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket takbelegg av plast eller gummi (takfolie). Tekkingen er besikket ved lett bruk av drone uten å påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

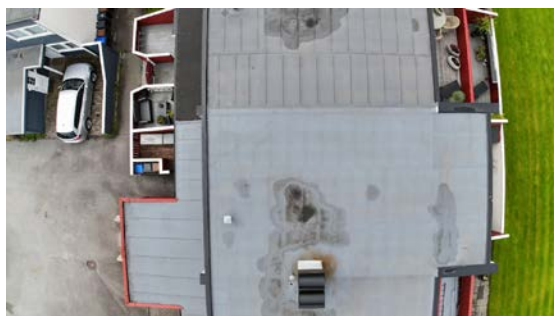
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er registrert vannansamlinger på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

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

Vannansamlinger på tak kan føre til materialnedbrytning, økt konsekvens ved lekkasjer, mosevekst, frostskafer, ekstra belastning og dårlig drenering. Regelmessig vedlikehold og riktig fall forebygger problemer.



TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenne av metall fra terrasse 2.etg. Ytterligere nedløp er av ukjent type og innvendig.

Vurdering av avvik:

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

Metall renne har hull, men ser ut til å være utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Dårlig eller gamle beslag medfører redusert/svekket klimaskjerm, som igjen øker risikoen for manglende bortledning av vann som igjen kan medføre redusert levetid og/eller skader.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Veggkonstruksjon er av eldre dato og fraviker moderne krav til totinnstetning, hvor det mellom annet ikke er lufte- og dreneringsspalte over vinduer, begrenset åpninger for lufting mm.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Gjelder ved tidligere bod som stikker ut ved inngang, andre steder er det påvist lufting (ved stikktakning)

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er på befaring ikke funnet vesentlige symptom på svekkelse, slik ingen strakstiltak ansees nødvendig.

Svak/manglende lufting og drenering kan medføre tregere uttørring av treverk og forkortet levetid.

TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon i lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

En igjenbygget takkonstruksjon kan ha skjulte feil og mangler.

Det anbefales nærmere undersøker før man utelukker behovet for evt. vedlikehold eller tiltak.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder.

De fleste vinduer er skiftet etter byggeår, også i nyere tid i 1.etg, men det står fortsatt igjen noen eldre fra 1989 i stue og på tidligere bod ved inngang o.l.

Merk alder på disse vinduene og at de nærmer seg forventet levetid, samt disse har slitasje som normalt.

Normal levetid for vinduer med isolerglass er ca. 20 - 40 år.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Entredør berører karm, men er funksjonell.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon.

Trelemmer over membran av plast eller gummi med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Flate tak og terrasser (altan) over oppvarmet rom betraktes som en risikokonstruksjon og anbefales nærmere kontrollert med tanke på kondensskader (ventilering), perforeringer og manglende fall.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, belegg og tarkett o.l. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at det ikke kjennes til vesentlige skader som er skjult, men tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnsfeil kan være subjektiv.

Overflater er ikke nærmere vurdert i denne rapport, enn hva som fremkommer under de spesielle rom/konstruksjoner.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår. Gulv på grunn i krypkjeller er løsmasser.

Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.

Det tas forbehold om ytterligere skjevheter da boligen var møblert på befaring, og målinger er utført ved stikktakninger.

Vurdering av avvik:

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

Det måles ca. 25 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue. Målinger er begrenset utført pga. lagret materiell. Kan ikke utelukkes ytterligere skeivheter.

Det måles ca. 17 mm skeivhet gjennom hele rommet i hall med trapp 1.etg

Det måles ca. 15 mm skeivhet gjennom hele rommet i soverom med garderobe 1.etg.

** Det er stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

! TG 2 Pipe og ildsted

Det er skorstein og ildsted i boligen.

Merk at det er kun skorstein over tak som er vurdert jf. forutsetninger og § 2-9 (Forskrift til avhendingslova). Ildsted, pipe (inkl. oppstilling) er ikke kontrollert.

Eier opplyser feier har vært regelmessig på tilsyn/feiring uten negative anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Selv om det ikke er et formelt krav, anbefales det en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av bolig. Et eierskifte kan medføre endret bruksmønster, noe som kan påvirke skorsteinens tilstand og sikkerhet.

Interesserte bør være forberedt på at eldre piper kan kreve utbedringer, for eksempel innsetting av rør i skorsteinen, med mindre det foreligger dokumentasjon som tilsier noe annet.

Det kommunale brann- og feiervesenet er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder og kan gi råd om nødvendige tiltak.

! TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypjkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Krypjkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er eternitt plater på nedsida av bjelkelag mot krypkjeller, dette kan inneholde asbest og krever særlig varsomhet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Krypekjellere er spesielt utsatt om sommeren ift. kondens og ved snøsmelting/store mengder nedbør.

Iht. Riksantikvarens infoark 3.4.1, kryperom (1996) kommer følgende frem om krypkjeller:

- a. Normalt antas det at minst 50 % av alle kryperom er mer eller mindre utsatt for skader, som råteskader og/eller angrep fra treskadeinsekter.
- b. De vanligste kildene til fuktighet er oppstigende fuktighet fra grunnen eller innsig av vann, samt kondensering.

Skadesymptomer:

Skader i krypkjellere utvikles langsomt og over tid, som regel fra bygningen ble oppført. Et typisk trekk er at gamle konstruksjonen kan holde seg relativt bra, inntil det skjer forandring av forholdene som: etterisolering av gulv, tette ventiler, nytt gulvbelegg, bruksendringer o.l.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

VÅTROM

ETASJE 1 > BOD/GANG/LOKASJON AV VASKEMASKIN

Generell

Tilstandsrapport

Vaskemaskin / vanninnsallasjoner er plassert i bod/gang uten sluk og våtromsstandard.
Det er også kun naturlig ventilasjon i et vindu.

ETASJE 1 > BOD/GANG/LOKASJON AV VASKEMASKIN

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bereder og vaskemaskin er plassert i gang / bod. Det er ikke sluk i rommet og dette må ikke forveksles med et våtrom. Det er installert automatisk lekkasjestopper.

Vanninstallasjoner anbefales plassert i våtrom med vanntett sjikt og sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sluk i rommet. Lekkasjesikkerheten er likevel delvis i varetatt med automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Rommet må på ingen måte forveksles med et moderne, lekkasjesikkert våtrom. Det er ikke sluk i rommet og evt. lekkasje kan medføre skade.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tettesjikt/membran og/eller sluk har passert forventet levetid, slik våtrommet må totalrenoveres før det kan påregnes noe restlevetid og lekkasjesikkerhet. Våtrommet er likevel fullstendig vurdert til informativt bruk.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater montert uten sokkellist e.l. som i moderne monteringsanvisninger.

Det er pipeløp delvis i våtsonen dusj.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Det er ikke behov for tiltak ved bruk av kabinett som i dag.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra flis ved dør til sluk.

Fallet er ikke jevnt og gulvet er stedvis tilnærmet flatt stedvis. Kan ikke utelukke lokalt motfall.

Merk at målinger er utført ved stikkakninger, og det ikke kan utelukkes lokalt noen området med motfall eller lignende, spesielt i områder under innredninger, kabinett, o.l. Det tas spesifikt forbehold om varierende tilstand utover målinger som er beskrevet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med møbel og dusjkabinett.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE 1 > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er påvist fuktskjold i hulltakingen som er tørr på befarings.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Årsak til fuktskjold er ukjent, men det er mulig denne er fra tiden før kabinett ettersom den er tørr i dag.



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis litt manglende folie og noen hull i fronter, men kjøkkenet som helhet er i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom og vask

Vurdering av avvik:

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

I dag er det et generelt krav at lekkasje skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skade på installasjoner og bygningsdeler. Lekkasje fra innebygde sisterner eller lignende må synliggjøres. I andre rom enn våtrom må lekkasjen i tillegg føre til at vannet stenges automatisk.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Manglende automatisk lekkasjestopper øker konsekvensen ved evt. lekkasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Stoppekran lokalisert på bod/vaskerom

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast og støpejern.

Evt. stakeluke er ikke kjent.

Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.

Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Normal levetid for luft til luft varmepumper er vurdert 12 til 15 år. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller være kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold. Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder med effekt over 1500W skal være fast tilkoblet den elektriske installasjonen. Dette betyr at slike varmtvannsberedere ikke kan få strømtilførsel gjennom normale stikkontakter og støpsler. Bruk av industrikontakt vil imidlertid være akseptabelt. Kravet kom som følge av en rekke tilfeller av varmgang i stikkontakter og støpsler til varmtvannsberedere (NEK 400-8-823).

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Lekkasje fra bereder passert i rom uten sluk og vanntett sjikt kan medføre skade. I dette tilfelle er det montert automatisk lekkasjestopper tilknyttet bereder, noe som reduserer risikoen betydelig. Det er likevel en liten sannsynlighet for at selve tanken kan gå lekk, og dermed tømme innholdet, selv om lekkasjestopper kutter vanntilførselen.

De fleste lekkasjer starter som mindre drypplekkasjer og automatisk lekkasjestopper vil ha god effekt, men optimalt plasseres bereder i rom med vanntett sjikt og sluk.

I dag er det krav til at beredere over 1500 W skal være fast tilkoplest strømnettet (ikke vanlig støpsel).

Avvik elektrisk tilkobling bereder kan føre til:

- a. Overbelastning av stikkontakt: Kan gi varmeutvikling og brannfare.
- b. Forskriftsbrudd: Tilkobling med vanlig støpsel er ofte ikke i tråd med elsikkerhetskrav (kravet om fast tilkobling kom først i 2010 og var gjeldene for beredere på 2kW eller mer og ble innskjerpet i 2014 til å gjelde beredere med effekt 1.5 kW eller mer)

! TG 2 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.

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

Eldre elektrisk anlegg med renoveret tavle.

Nylig gjennomført el-tilsyn.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier fremvist erklæring om samsvar på e-post.

Inntak og sikringsskap

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?
Ja Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:

1. At deler av det elektriske anlegget og/eller elektriske

Tilstandsrapport

komponenter som ledninger, kontaktpunkt mm. har passert 20 år.
2. Tilsynsrapport uten avvik er generelt positivt, men tilsynet er stikkprøvebasert og ingen garanti mot skjulte feil og mangler.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Eier opplyser det er kjøpt inn nytt apparat eller hatt service på eksisterende etter befaring.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ingen synlig fuktsikring. Evt. drenering er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

TG 2 Terrengforhold

Det er asfalt med fall bort på østsiden. På vestsiden er det drenerende masser uten fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Svak eller manglende bortledning av overvann fra bolig kan medføre økt risiko for at overvann gjør skade på byggverk.

Sintef Byggforsk anbefaler fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Det må gjøres nærmere undersøkelser over tid for å vurdere bortledning av overvann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser boligen er tilkoplest offentlig vann og avløp gjennom velforening.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Eier opplyser vann og avløp har fungert greit fra denne boligen, men det foreligger opplysninger gjennom velforening at det er nødvendig med utbedring av vann og avløp.

Videre opplyser eier at det allerede er startet innsamling øremerket til dette tiltaket. Det er også snakk om egen overvannsledning.

Det skal foreligge påbud om utskiftning fra kommunen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.

TO I Oljetank

Det er oljetank av ukjent type.

"Oljetank konservert iht gjeldende regelverk. Arbeid utført av JTR gruppen 22.10.2018" egenerklæring.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar****Standard**

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Vedlikehold og utbedring må påregnes inntil det foreligger undersøkelser av interesserte som viser noe annet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

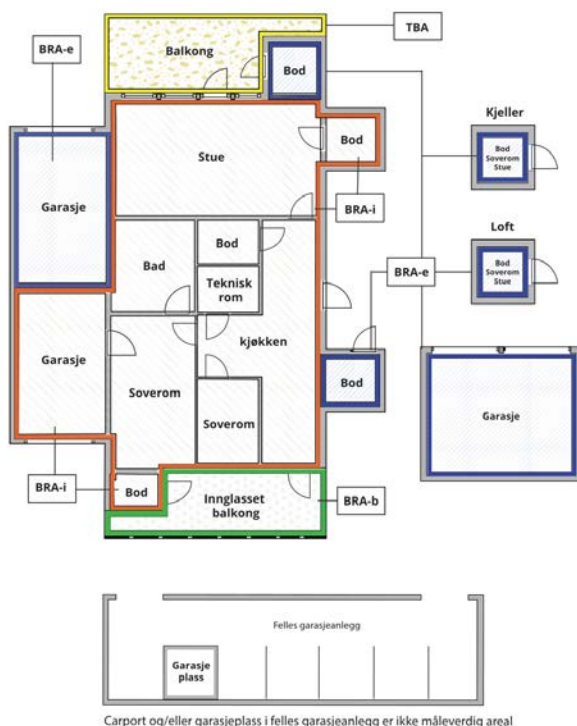
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	69			69	25
Etasje 2	55			55	
SUM	124				25
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, Bod/gang/lokasjon av vaskemaskin, Hall m/trapp, Soverom, Toalettrom, Bad, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe		
Etasje 2	Stue, Kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Se tilbygg og ombygg. Det er gjort mindre endringer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2024 - Skiftet vinduer og terrassedør 1.etg - Arbeidet ble utført av Børseth.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	105	19
Garasje i rekke	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Jacob Nærum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	856		0	107.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Austmannavegen 25 D

Hjemmelshaver

Nærum Jacob

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Rapporten omhandler ikke eiendomsgrenser, plassering av bygg og annen matrikkel-data (veirett, regulering mm.)

Interesserte anbefales å gjøre nærmere undersøkelser rundt nevnte forhold, samt kontrollere eiendommen oppmot evt. risikoområde ift. kommunedelplan, NVE fare- og aktsomhetsområder, radon aktsomhet o.l.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1980

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.07.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger nybygg rekkehus + Takutstikk over inngang			Gjennomgått		Nei
JTR - Konservering oljetank	18.06.2018		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250216	

Selger 1 navn
Jacob Nærum

Gateadresse	
Austmannavegen 25D	

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5537

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1509250216

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Originalt Våtroms avløp var ikke iht dagens krav. Derfor vises idag gulvforhøyning da det for flere 10år siden ble gulvforsterking av faglært tømrer. Rørlegger firmaet Geir Simnes la opp avløp for vaskemaskin deretter.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeidet utført i baderom

Arbeid utført av

Karmøy Trading

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Automatsikringskap Gulvvarme i vindfang og entre

Arbeid utført av

Helgevold Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oljetank konservert iht gjeldende regelverk. Arbeid utført av JTR gruppen 22.10.2018

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☒ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifte av kledning og vinduer øst og vest
Arbeid utført av	Bigera AS - Torbjørn Børseth

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Originalt våtrom, sluk ikke iht dagens krav. For flere 10år siden ble gulvet forsterket av faglært tømrer derfor er deler av gulv synlig forhøyet. Avløp idag er utført av Rørlegger Geir Simes.
--

Document reference: 1509250216

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1509250216

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jacob Nærum	158ec738d64c8ad217eee da36703ddc10fb83ca4	04.07.2025 16:05:08 UTC	Signer authenticated by One time code

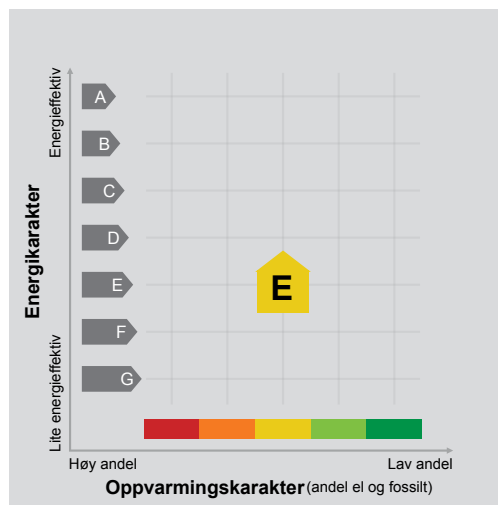
Document reference: 1509250216

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Austmannavegen 25D
Postnummer	5537
Sted	HAUGESUND
Kommunenavn	Haugesund
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	856
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	171149274
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-142966
Dato	02.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

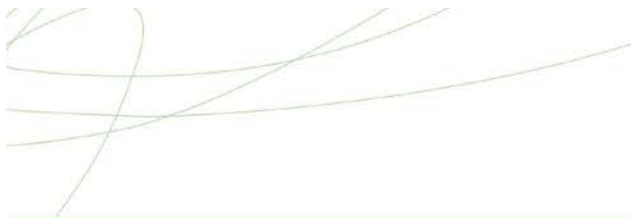
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Tiltak utendørs**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Følg med på energibruken i boligen**

- **Montere automatikk på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1969
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 120
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merker som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Austmannavegen 25D - Nabolaget Bjørgene/Sakkestad øst - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Austmannavegen Linje 202, N283	3 min 0.2 km
Haugesund Karmøy	15 min
Bergen Flesland	99.7 km

Skoler

Brakahaug skole (1-7 kl.) 163 elever, 8 klasser	20 min 1.7 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 296 elever, 14 klasser	20 min 1.8 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 405 elever, 20 klasser	7 min 3.1 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 16 klasser	17 min 1.5 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	20 min 1.7 km
Haugaland videregående skole 815 elever	5 min 2.6 km

Ladepunkt for el-bil

Community by Shell Recharge Indust... 9 min
Community by Shell Recharge Indust...11 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

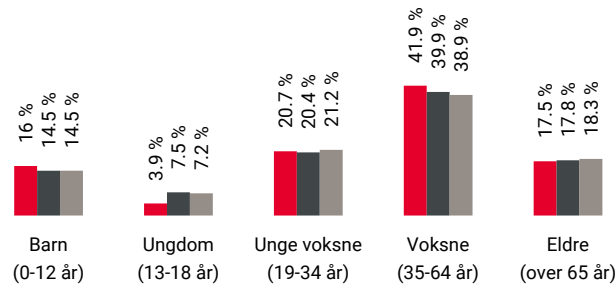
Veldig trygt 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 84 barn	2 min 0.2 km
Amanda barnehage (1-5 år) 60 barn	7 min 0.6 km
Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Austmannaveien PostNord	4 min 0.3 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



Gateparkering

Lett 83/100

Sport

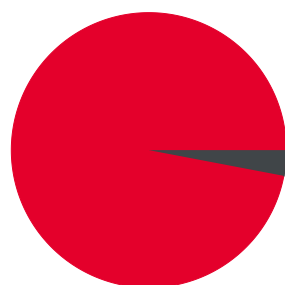
⚽ Sakkestad idrettsanlegg 4 min 🚶
Fotball 0.4 km

⚽ Bo vel balløkke 7 min 🚶
Ballspill 0.6 km

🚴 Liv & Lyst treningssenter 16 min 🚶

🚴 CrossFit Haugesund 18 min 🚶

Boligmasse



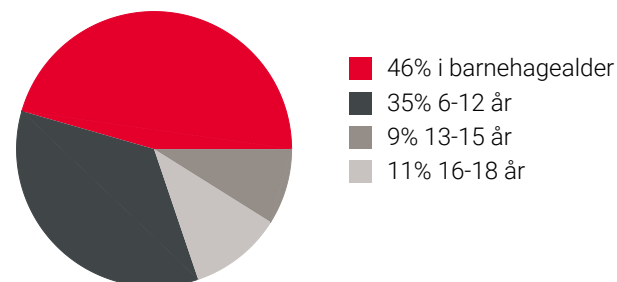
■ 97% rekkehus
■ 3% annet

Varer/Tjenester

📦 Combisenteret 21 min 🚶

🏪 Apotek 1 Spannavegen 9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

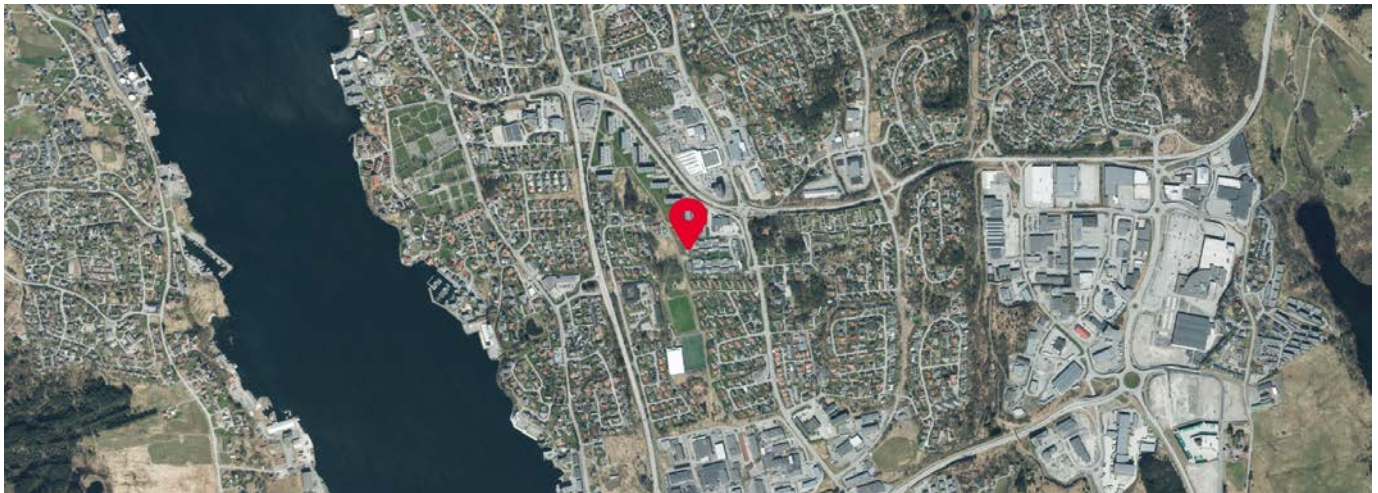


0% 51%

■ Bjørgene/Sakkestad øst
■ Haugesund
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



Eiendomskart for eiendom 1106 - 35/856//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		107,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6589657,71	Øst	290116,15
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6589661,88	290124,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,99	
2	6589659,48	290106,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,01	
3	6589653,54	290107,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,99	
4	6589655,94	290125,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,01	



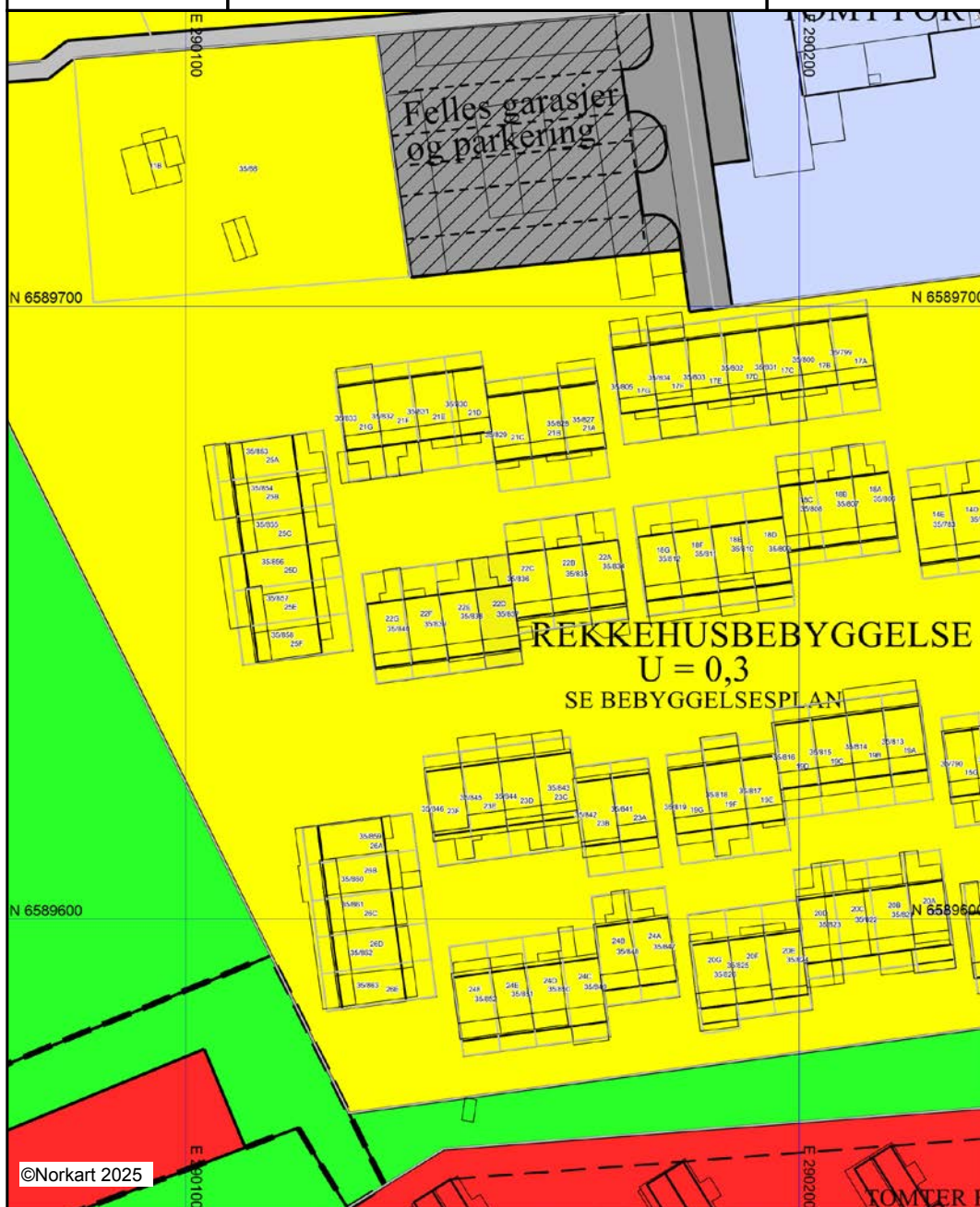
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/837
Adresse: Austmannavegen 22D
Utskriftsdato: 03.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Almennyttig barnehage
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Friområder
	Anlegg for idrett og sport
	Felles parkeringsplass

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde



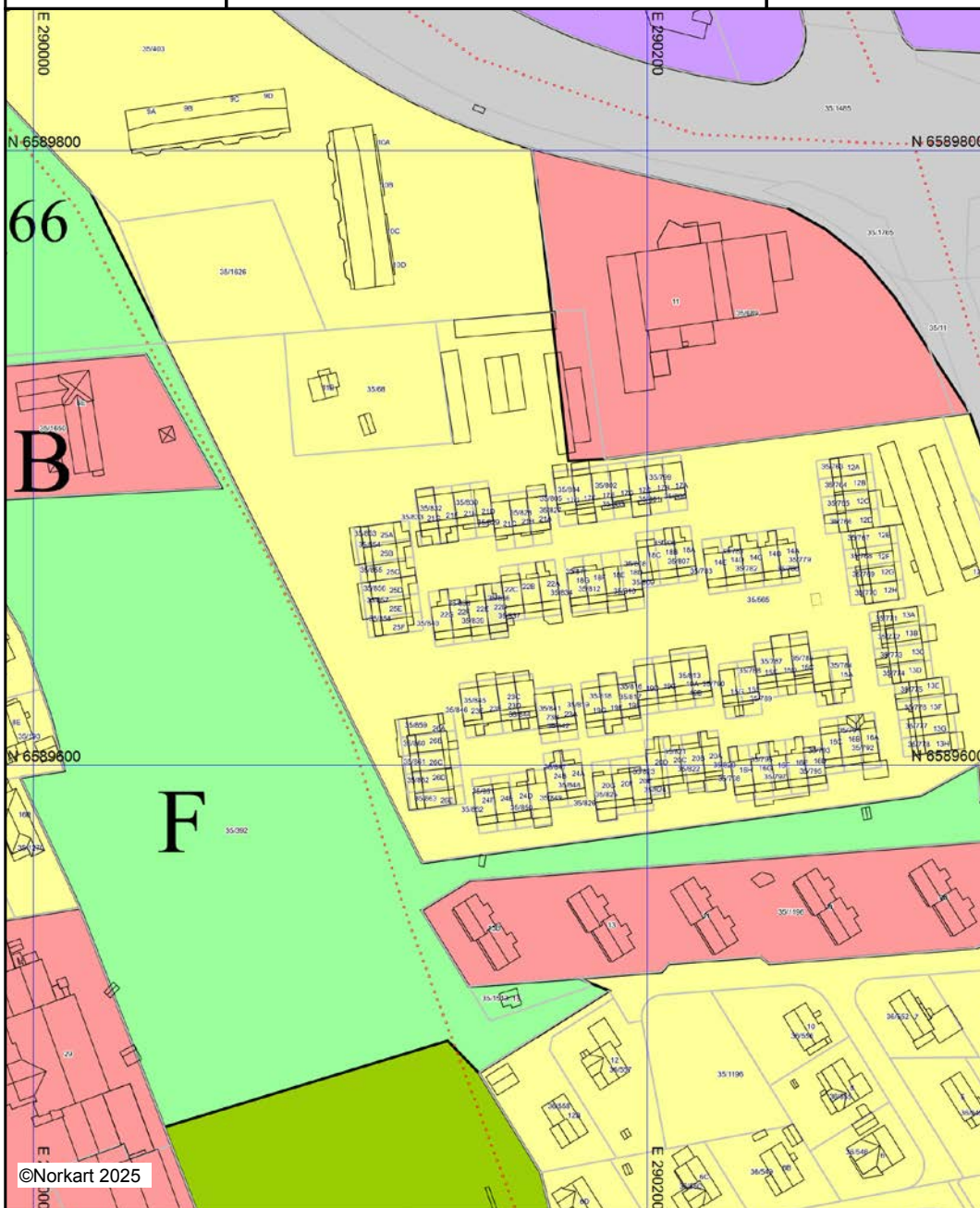
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/837
Adresse: Austmannavegen 22D
Utskriftsdato: 03.04.2025
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

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Sykkelveg - framtidig
-  Påskrift områdenavn



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

Byggeplass (adresse)		Matr. nr.	G.nr.	E.nr.
Austmannavegen		25 D	35/856	
Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Bygningsrådets behandling:	
			Dato:	Sak:
tilbygg	rekkehus	16/3-84	27/3-84	324/85
Byggherrens navn		Adresse		
Jacob Nærum		Austmannavegen 25 D		
Anmelders navn		Adresse		
Bjørgene D's Velforening v/Jacob Nærum		Austmannavegen 25 D		
Ansvarshavendes navn		Adresse		
Jacob Nærum				
☐ Brukstillatelse gitt				
Arbeidet er besikket i samsvar med bygningslovens § 99. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.				
Haugesund den ...31/10-85.....				
Sendes:		T. Førde		
☐ Byggherre		T.Førde		
☐ Anmelder		Bygningsinspektør		
☐ Ansvarshavende				
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93				



HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

FERDIGATTEST

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

230/81

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr. B.nr.
Austmannavegen	25 D	
Arbeidets art	Byggets art	Byggen.mott. Bygningsrådets vedtak
Nybygg	sportsbod	21/7-81 dato 2/9-81 sak 796/81
Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Jacob Nærum	Austmannavegen 25 D	
Anmelders navn	Adresse	Telefon
Bjergene D's velfor. v/ Nils Bugge	Austmannavegen 23 F	
Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Jacob Nærum		

☐ Innflytningsattest gitt.....

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

Haugesund den 2/11-81

Per Frøiland

bygningssjef

T. Førde
T. Førde

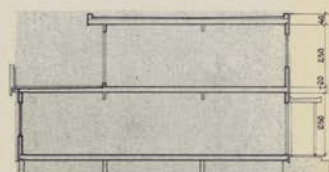
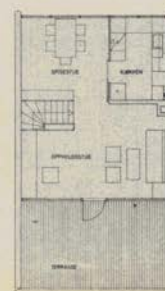
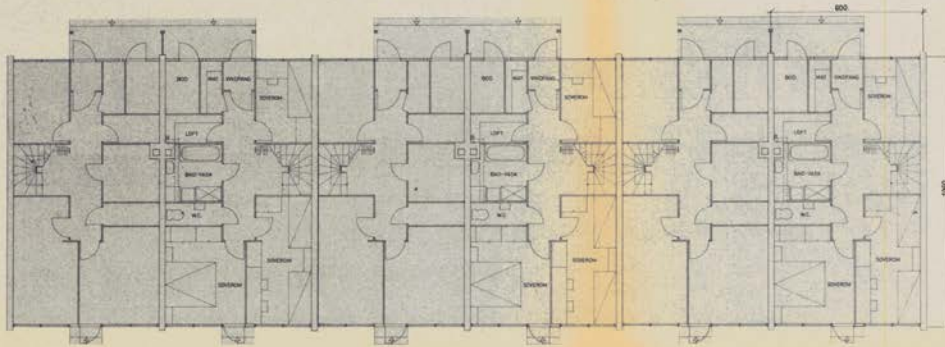
bygningskontrollør

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN HAUGESUND	
Dato	01. 12. 81
ARKIVNR.	SAKNR.
504/166	

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

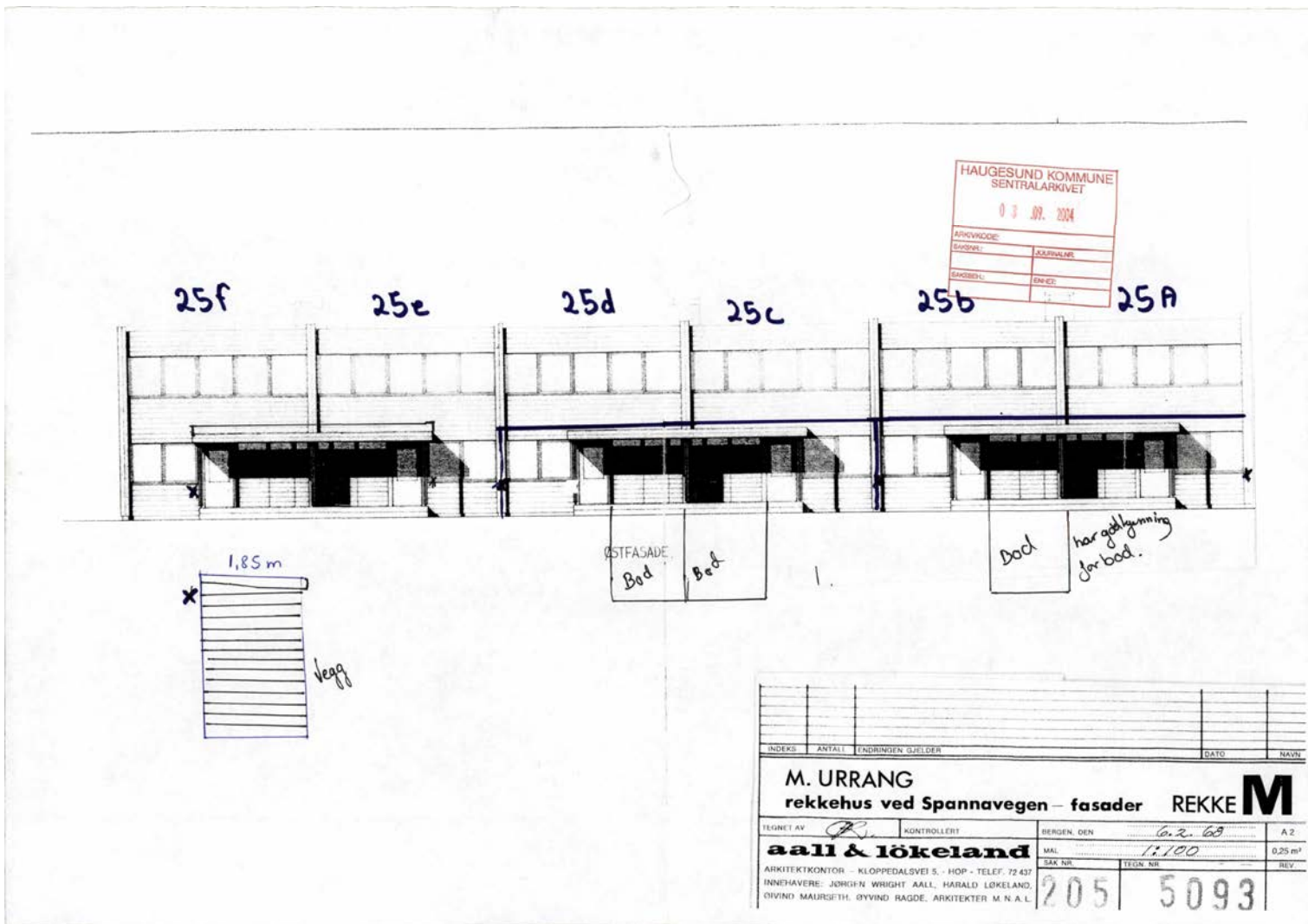


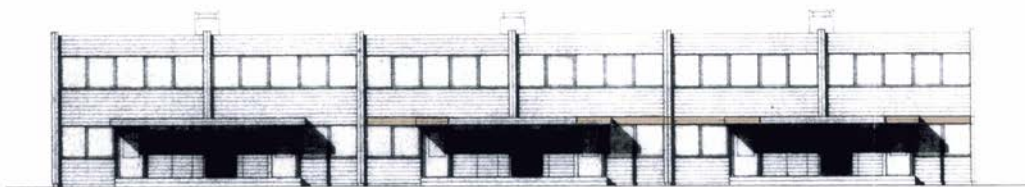
Lin. 171/68-7/2

Clark, 1970	
-------------	--

[illegible]

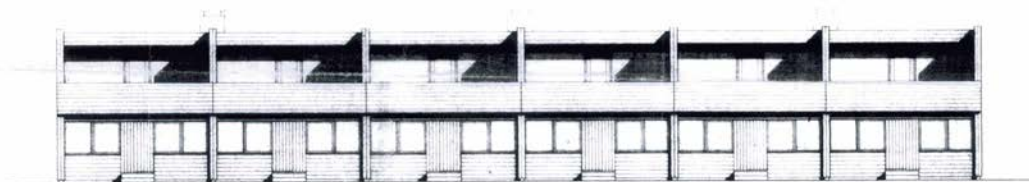
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



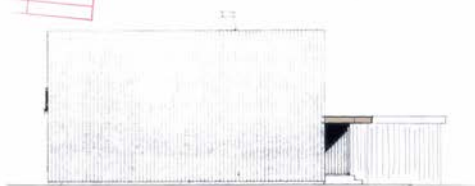


ØSTFASADE

Etter



VESTFASADE



SØRFASADE

Haugesund kommune
Regionalforsamling
17.06.04
17.06.04
17.06.04

INDEX	ARTFELT	TEGNERENS GLEDE	EGEN	MAST
M. URRANG				
rekkehus ved Spannavegen - fasader REKKE M				
TEGNET AV	KONTROLLERT	BEREGNET DEN	6.2.03	A.2
aall & løkeland		SKAL	1:100	8.25.04
ARKITEKTOR - KLOPPEDALVEI 5 - HOP - TELEF. 73 437		TEGNET AV	205	5093
PROJEKTERE - JENSEN WRIGHT AALL, HANALD LØKELAND				
BYGNINGSAUSTRITT - ØSTING - HAUDE - ARKITEKTER M. A. L.				

0 50 100 Pibet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm
Dansk Scanning AS

INFORMASJONSMAPPE FOR BEBOERNE I TEXASBYEN 2025



Foto: Christer Nodland

INNHALDSFORTEGNELSE:

Velkommen til Texasbyen	2
Hvorfor heter det Texasbyen?	2
Hva gjør vi?	2
Nyttig informasjon.....	2
Fellesgarasjen.....	2
Fargekoder.....	3
El-bil Ladestasjon	3
Påminnelser	3
Styret.....	4
Rør og Sanering.....	5
Rapport fra Rørlegger Sirnes etter rørinspeksjon som var fullført i desember 2022	5
Generelt:	5
Konklusjon:.....	5
Anbefalinger:	5
Sammendrag fra møte m/kommunen i januar 2023	6
Informasjon gitt på Generalforsamling 2025 av Arne Waka:	6
Økonomisk Informasjon	7
Kjøkkenhagen.....	8
Barnas Kjøkkenhage.....	8
Besteforeldre hagen.....	8
Vedtekter for Texasbyen Velforening.....	9
Oversikt over området.....	13
Hoved stengeventiler.....	14

Velkommen til Texasbyen

Alle som eier eller leier bolig i Texasbyen plikter å sette seg inn i, og forholde seg til denne informasjonsmappen. Vi ber også om at du gir denne informasjonen videre til nye eiere/leieboere. På den måten kan nyinnflyttede få en grei oversikt over hvilke tilbud og ordninger Texasbyen kan tilby.

Adresse: Texasbyen Velforening
v/Styreleder Izabell Ruud Gowanski
Austmannavegen 15G
5537 Haugesund

Epost: texasbyenvel@hotmail.no

Organisasjonsnummer: 987282169

Facebook: <https://www.facebook.com/groups/Texasbyenvel>
Facebook gruppen er kun for beboerne i Texasbyen. Vi anbefaler beboerne å være med i gruppa da mye informasjon blir lagt ut her. Vis nettvett ved innlegg.

Hvorfor heter det Texasbyen?

Kristian Magnus Vikse, tidligere redaktør i Haugesund Avis, flyttet inn i et av rekkehusene da de var nye for over 50 år siden. Han sier: "Jeg tror navnet oppstod på folkemunne fordi området minner litt om western-kulisser, med lave bygninger på hver side av en gate."

Hva gjør vi?

Det er ikke uten grunn at vi ble kåret til Haugalandets Beste Velforening i 2023. Vi oppfordrer beboerne til å igangsette arrangement, f.eks. grilling, camping i kjøkkenhagen m.m.

Typisk har vi disse arrangementene hvert år:

- Vår dugnad
- St.Hans feiring
- Tour de Texas sykkelritt
- Høstdugnad
- Halloween
- Julearrangement m/nissebesøk
- Fakkeltog og nyttårsraketter



Vi er grasrot mottaker i Norsk Tipping. Tippemidlene går inn på en egen konto hvor beboere kan søke om midler til aktiviteter, prosjekter og forskjønnelse i Texasbyen. Kjempefint om du velger oss som din grasrot mottaker.

Nyttig informasjon

Fellesgarasjen

Fellesgarasjen er lagringssted for diverse utstyr som står til disposisjon for beboerne. Alle i styret, samt en representant for kjøkkenhagen har nøkler. Ta kontakt med en av disse for lån. Det er viktig at nøklene leveres tilbake så raskt som mulig. Ikke gi nøklene videre til andre, da mister man oversikten over hvor nøklene befinner seg.



Noe av utstyret i fellesgarasjen:

- Motordrevne hekksaks og kantklippere
- Motorsag m/utstyr
- Trillebårer
- Div. hageutstyr
- Div. uteleker
- Stor kullgrill

Utstyret skal leveres tilbake i den stand du selv ønsker å finne det. Dersom noe skulle være i ustand, vennligst ta kontakt med noen i styret.

I tillegg har vi en hyggelig grillplass ved kjøkkenhagene (bak rekke 20) med bålpanne til fri benyttelse av alle. Det samme gjelder her – forlat området i den stand du selv ønsker å finne det.

Fargekoder

Fargen på husene er bestemt i generalforsamling og skal ikke fravikes. Hver rekke har hovedfarge enten rød, grå eller blågrå. Hvit brukes på endevegger etc.

Hvit: Kalkstein - 1574 / S0804 – Y10R

Rød: Vestlandsrød - 4060 – Y90R2142

Grå: Bergknatt – 9925 / S7000 – N

Blågrå: 0974 / S7010 – R90B



El-bil Ladestasjon

Texasbyen har 2 søyler med to ladere hver på østsiden av 14A. Ladekabel mellom bil og ladestasjon må den enkelte bileier ha selv. Faktura går til den enkelte beboer. Beboer belastes for strøm via ladebrikke/RFID-kort. For at forbruk skal belastes direkte via strømgning (som også er en mulighet), må en være kunde hos Haugaland Kraft. Den enkelte beboer bestiller ladebrikke/RFID-kort på Haugaland Krafts hjemmeside. Det er ikke hurtiglading. Bilene skal kun stå der når de lader. De skal flyttes med en gang de er fulladet og gjøre plass til andre biler. Ladestasjonen tilhører Texasbyen og skal ikke benyttes av besøkende.

Påminnelser

- Bruk oppmerkede parkingsplasser slik at utrykningskjøretøy (og andre) kommer frem og byen vår blir tryggere og sikrere. Det er kun lov å parkere på oppmerkede p-plasser, ikke inne mellom husene.
- Hver enkelt husstand er selv ansvarlig for å holde orden utenfor sin egen gårdsplass.
- Dyrehold. Alle har ansvaret for å plukke opp etter husdyrene sine. (Fellesområdet er ingen toalett)
- Ha utelyset på i døgnetts mørketid
- Sjøppelbeholdere må sikres mot vær og vind, slik at de ikke blir liggende og slenge i gata. Løkkene må være lukket slik at ikke dyr kommer til.

Styret

Styret består av seks frivillige medlemmer av Texasbyen Velforening som er valgt av generalforsamlingen.

Noen av styrets oppgaver:

- Innkreve medlemskontigent
- Holde fellesområdene i orden ihht vedtektene
- Ivareta velforeningens økonomi
- Avholde to årlige dugnader
- Føre dialog med kommunale organ
- Søke om midler
- Avholde generalforsamling
- Utvikle området i takt med samfunnet for øvrig (i positiv retning)

Styret er avhengig av beboernes velvillighet for å få gjennomført ulike prosjekt. Målet med arbeidet er å skape et trygt og godt bomiljø for store og små.

Styret for 2025 er som følger:

- Izabell Ruud Gasowski, 15 G, tlf. 905 62 143 (2024-2026)
- Linda Levinsen, 22A, tlf. 413 31 582 (2024-2026)
- May Elin Dale, 25E, tlf. 988 98 525 (2024-2026)
- Konstantin Maslov, 12G (2025-2027)
- Mona Cecilie Dybdahl, 25F (2025-2027)
- Sandra Liabø, 19C (2025-2027)

Styret konstituerer seg på første styremøte - roller, bilder og tlf.nr. kommer i ny revisjon av Infomappa.

Rør og Sanering

Rapport fra Rørlegger Sirnes etter rørinspeksjon som var fullført i desember 2022

Fullstendig rapport ligger under Filer på Texasbyen Velforening sin Facebookside.

Generelt:

- Alle ledninger går inn under rekkene av leiligheter. Ledningene er utført i støpejern (Soilrør) under rekkene, betong på utsiden. I noen tilfeller er det kuttet innpå med PP/PVC rør.
- Alle rør er oss bekjent fra ca 1969 eller eldre med unntak av noen få innkutt av nyere datoer. Generell tilstand på rørene er at de er begynt å ruste en del innvendig, og er ikke lenger plane men humpete/ruglete. Det er også en del tendenser til at rørene begynner å bli tærte i rørbunnen.
- Det er gjennomgående en del tendenser til motfall og noen plasser noe mer alvorlig motfall. Alvorlige motfall er tatt med i gjennomgangen av hver enkelt rekke.

Konklusjon:

- Alle rør er gjennomgående slitt. Det vil si at de er korrodert innvendig slik at de er bølgete og i noen tilfeller er det tæring som gjør at man begynner å få motkanter som fisker.
- Rekkene 12 og 13 er de rekkene som har størst mangler/motfall. Det gjelder spesielt de som har full innredet kjeller. Her er det kun overvann som holder drift i spillvannet. En plugg i dette området vil få store konsekvenser for de som ligger lavest da det ved nedbør ikke vil kunne ledes vann bort. Kjellerene vil da fylles med vann.
- Felles rør fra rekkene 12 og 13 har skader som må vurderes reparert før det blir større problemer.
- Det er jevnt over noen motfall på ledningene. Dette skyldes i hovedsak at det nok er for få klammer i kombinasjon med tidens tann har sørget for at rørene har seget noe. Noen plasser mer enn andre.
- Det er sprekk i rør før kum utenfor 26D
- Det er et større motfall i 26 B/C

Anbefalinger:

- Det er vanskelig å komme med noen krystallklare anbefalinger. Dette fordi en anbefaling om f.eks. relining vil utløse rekkefølgekrav fra kommunen:
- Kommunen vil at man skal separere overvann og spillvann. I dag er dette felles, og man har lufting og overvann i samme rør. Skal man separere må man åpne vegger inne i leiligheter med taksluk og legge nye rør samtidig som man må lage ny gjennomføring i taket til lufting av kloakken.
- Man må legge nye felles rør parallelt med de gamle spillvannsrørene og i enden på rekkene ta hull i grunnmuren og grave opp utenfor og lede vannet inn i ny sandfangskum og så inn i overvannsrør.
- Det er pt. ikke noe eget overvannsrør i området fordi kommunen ikke har etablert dette. De vil derfor kreve at det installeres et fordrøyningsanlegg for å ta opp flomtoppene i nedbøren før det slippes ut på spillvannet.
- Det må foretas en kostnadsvurdering på om det vil lønne seg med relining eller om det kan foretas en fysisk utskiftning av rør i krypkjellere. Det kan godt tenkes at om man graver opp i enden på rekkene og fører inn nye rør i kombinasjon med at man må lage nye rør til overvann kan finne at det lønner seg å skifte ut. Uansett må man ta en grundig vurdering på rekke 12 og 13.

Sammendrag fra møte m/kommunen i januar 2023:

Haugesund kommune driver kontinuerlig med utskifting av gamle vann og avløpsledninger. Gamle rør skal skiftes ut, og gamle avløpsledninger skal separeres slik at kloakk får et rør og regnvann/veivann får eget rør. Kloakk blir da ledet til kloakkrenseanlegget på Årabrot, mens regnvann/veivann blir sluppet til nærmeste sjø/vassdrag. Arbeidet i Karmsundsgata skal være ferdig i løpet av høsten 2023, og deretter skal de begynne i vårt område, Sakkestad.

Det er ennå ikke bestemt når arbeidet ved Texasbyen starter da Sakkestad deles i flere soner. Det kan gå 3 år, 7 år, det kommer bl.a. an på budsjettet kommunen får å jobbe med.

Det vi vet helt sikkert er at det blir en god del arbeid som må gjøres i Texasbyen, og planlegging/sparing bør starte allerede nå. Når kommunen har separert kloakk og regnvann/veivann i egne rør, krever de at vi kobler oss på med separerte rør også.

Det står dårlig til med våre eksisterende kloakkrør, de er gamle og klare for utskiftning. Enkelte plasser har rørene motfall og der er det regnvannet som er med på å holde kloakken i drift.

Det mest fornuftige vil nok være å legge 2 nye rør; 1 for kloakk og 1 for regnvann.

Pr. dags dato går det 1 rør fra tak til kjeller i husene våre. I dette røret går alt regnvann fra taket, vask på kjøkkenet, toaletter, vask og sluk fra alle våtrom. Vi må finne den best mulige måten å skille takvannet fra alt det andre. Takvann må føres i nytt rør som igjen kobles til vårt nye regnvann/veivannsrør. Det er kun vann som blir brukt innenfor husets 4 vegger som skal være koblet til kloakken.

Kummene som tar alt regnvann, må også kobles fra kloakkrør og føres til nytt regnvann/veivannsrør. Arne Waka har tilbudt seg å være rådgiver/prosjektleder. Han har kunnskapen som trengs for å legge planer og sende det ut på anbud.

Informasjon gitt på Generalforsamling 2025 av Arne Waka:

Vedr. rørsanering, så var dette tidligere planlagt utført ved såkalt relining. Dette er å etablere en elastisk foring innvendig rør. Grunnlaget for denne løsningen var dybde på eksisterende hovedledning.

Tidligere løsning forutsatte utbedring av skader på rør, samt utbedring dårlig fall. Vi vet at dette forekommer i varierende grad, men har ikke helt oversikt over omfang. Grunnet dybde, og dermed også bredde, ville også kostnader grøft vært relativt store. Vi så også for oss store utfordringer logistikkmessig. Ved utbedring ville også avløp ifra boliger ikke vært funksjonelt.

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

Planen nå er å etablere 3 stk. nye rør, med tilhørende kummer, alle i samme grøft. Det er da spillvannsledning, overvannsledning, samt ny vannledning. Det er ikke planlagt å koble ny vannledning, men hvis der skjer noe med eksisterende, så ligger ny klar uten å måtte grav opp igjen. Vi planlegger å nytte eksisterende sandfangkummer, men koble disse inn på ny overvannsledning. Nytt spill og overvann kobles til kommunalt anlegg, samt inn i endeileilighet i hver rekke. Røranlegg, tilkobling i boliger må utføres av den enkelte. Når dette er utført, kan nytt anlegg brukes før kommunen utfører sitt arbeid. Hver rekke kan også koble seg på uavhengig av andre rekker. En annen stor fordel er at det eksisterende avløp kan nyttes i sin helhet i hele anleggsfasen.

Når det gjelder de private rørene eid av hver enkelt husstand oppfordrer styret hver enkelt rekke til å velge 1 representant til å samarbeide med de andre rekkes representanter for å innhente priser og løsninger som gagnar oss alle.

Økonomisk Informasjon

Styret er pålagt å forvalte område på best mulig måte. Felles avløpssystem er i svært dårlig forfatning - rapport fra Sirnes' rørinspeksjon ble distribuert til alle husstander i 2023 og er også å finne på velforeningens Facebookside.

Vi er avhengige av å få inn penger snarest mulig slik at arbeidet kan starte. Arbeidet kan deles i etapper, men da vil kostnadene bli høyere pga. tilrigging, nedrigging og høy prisøkning i bygg- og anleggsbransjen.

Målet vårt er at det skal være oppnåelig/mulig for alle beboere å betale sin andel av felleskostnadene med rørarbeidet. Derfor blir det mulig å betale over 18 mndr til de som trenger/ønsker det i stedet for å betale alt på en gang nå i april.

Alt. 1 – 2000 kr/mnd f.o.m. april 2025 t.o.m. september 2026, totalt kr 36.000,-

Alt. 2 – Engangssum kr. 34.000,- med betalingsfrist 14. april 2025.

Det er ikke gitt at de som betaler engangssummen i april betaler mindre enn de som betaler månedlig over 18 mndr; låner de beløpet får de jo renteutgifter. Dette er grunnen til at det er kr. 2000 i forskjell på de 2 alternativene.

Renteinntekter på alle innbetalte beløp blir tilført rørkontoen.

Stipulert prisoverslag brukt til å regne ut hva hver husstand må betale for at jobben (forhåpentligvis) kan være ferdig høsten 2026:

Sparing rørprosjekt 4/23-3/24 kr. 462 160,-
+ Sparing rørsanering 7/24-3/25 kr. 909 000,-
+ Tidligere spart, ikke øremerket kr. 500 000,-
= Tilgjengelige rør midler pr 1/4/25 kr. 1 871 160,-
- Stipulert prisoverslag kr. 5 312 020,-
- Stipulert tekn. anbudspapirer kr. 150 000,-
= Mangler/må spare kr. -3 590 860,-
+ 101 enheter x 18 mndr x kr. 2000 kr. 3 636 000,-
Ekstra spart ift stipulert pris kr. 45 140,-

Ønsker du å betale engangssum på kr. 34 000 med forfall 15/4/25 må dette bekreftes innen 30/03/25. Send SMS til 98898525 May Elin (nestleder) eller 90562143 Izabell (styreleder) med følgende tekst:

«Ja 34 000» samt navn, husnr og mobilnr

Faktura til de som har bekreftet innen fristen vil bli sendt ut 01/04/25 med betalingsfrist 15/04/25.

For de resterende blir kr. 2000 tillagt vanlig kontingentfaktura de neste 18 mnd.

Kjøkkenhagen

Vi er vanlige mennesker som vil gjøre vår del av jobben med å gjøre verden mer miljøvennlig! Vi har holdt på siden 1997, da ca. 93 av 101 husstander ble deltakere i Grønne familier, som var en del av Grønn Hverdag, der formålet er å inspirere folk til å ta miljøhensyn i hverdagen. For vi er ikke så annerledes enn alle andre. Vi er bekymret for om maten vi gir ungene er trygg å spise, vi synes vi kaster for mye i søpla som kunne vært brukt på andre måter, vi vil gjerne gjøre noe med omgivelsene våre i stedet for bare å sitte og se på elendigheten.

Så – vi startet med å gjøre noe – vi startet med oss sjøll!

Hvordan har vi gjort det?

Vi jobber med de helt nære tingene:

- noen av oss komposterer eget matavfall,
- vi har arrangert byttedager, slik at vi ikke trenger å kaste ting som er brukbare
- vi har fått en giftfri lekeplass uten trykkipregnert trevirke
- vi har hatt en egen Blekkulf-klubb (miljøagentene) for ungene, dere er velkommen til å starte den opp igjen.
- vi har kjøkkenhage med parseller som beboerne i Texasbyen kan benytte, vi har « alltid en ledig « pallekarm»

Hva har vi fått ut av det?

- Et bedre miljø! Både det fysiske og det sosiale. Selv om det kan synes lite det vi gjør, ser vi at det nytter.
- Som følge av all oppmerksomheten omkring den giftfrie lekeplassen, bestemte kommunen seg for at ingen av lekeplassene i Haugesund skal lenger få trykkipregnerte lekestativer.
- Til tross for at vi bor i rekkehus med små hager, har vi nå muligheten til å dyrke litt av det vi skal spise.
- Frisk luft og trim
- Hvordan matavfallet blir til gjødsel og til ny mat, og vi er sammen om noe her i Texasbyen.

De grønne familiene har kanskje vært den viktigste årsaken til at Texasbyen har gått fra å være et lite interessant rekkehusområde til å bli attraktivt for folk å kjøpe boliger og bo i.

I 2001 fikk vi miljøprisen "Synergi 21". Den ble tildelt av selveste kronprins Håkon. Den lokale Venstre sin miljøpris



Foto: Tore Vidar Aga Olsen

Kontakt det til enhver tid styret. Eller Astri i 16A, Margrethe 20C og Turid 23E.

Barnas Kjøkkenhage

Foreldre med barn er velkommen til å være med i Barnas Kjøkkenhage. Be om å få bli medlem av Facebook gruppen Barnas kjøkkenhage i Texasbyen, og du vil få informasjon her om aktiviteter. Vi har en egen hageparsell hvor ungene får være med å plante og høste.

Besteforeldre hagen

Der diverse planter, frukt, grønnsaker, urter osv., er til fri benyttelse for alle beboere. De er vegg i vegg og i barnas kjøkkenhage, men noe utvidet.

Vedtekter for Texasbyen Velforening

Sist oppdatert 18. mars 2025

1. Paragraf 1
 - 1.1. Velforeningens navn er Texasbyen Velforening.
 - 1.2. Velforeningens formål er å fremme medlemmenes felles interesse i området og virke for stedets kulturelle, sosiale og fysiske miljø, og beboernes trivsel og sikkerhet. Foreningen kan ta opp saker som kan fremme disse formål.
 - 1.3. Foreningen er partipolitisk uavhengig.
 - 1.4. Velforeningen er medlem av Norges Velforbund.
 - 1.5. Velforeningen er medlem av Velforeningenes Fellesutvalg i Haugesund.
2. Paragraf 2
 - 2.1. Alle huseiere plikter å være medlem i velforeningen. For å ha stemmerett på generalforsamling, må kontingenten være betalt innen den fristen styret har satt.
 - 2.2. Generalforsamlingen bestemmer farge og maling av husene og garasjene.
 - 2.3. Garasjene kan ikke selges eller leies ut til andre enn foreningens medlemmer. Hver huseier kan ikke eie mer enn en garasje. Dvs. at garasje må selges med bolig eller til et medlem i foreningen som ikke allerede har garasje før overtakelse av solgt bolig. Garasjeeier er pliktig til å merke garasjedør med husnummer. Eier er også pliktig til å informere styret om evt. salg/bytte av garasje. 56 garasjer har innlagt strøm, 13 i øst og 43 i vest. Eierne av disse garasjene blir belastet et beløp bestemt av generalforsamling for å dekke strøm. Dette blir fakturert samtidig med medlemskontingenten. Strømanleggene er kun beregnet for lys og bruk av enkle el-verktøy. Det er ikke lov å lade el-bil i garasjen eller å ha på varmeovn eller lignende. Garasjen må forsikres og vedlikeholdes av eier. Velforeningen v/styret kan ved misligholdelse og etter gjentatte varsler overta garasjen.
 - 2.4. Som et preventivt tiltak, skal hver huseier ha utelyset på i døgnetts mørketid.
 - 2.5. Styret kan på vegne av feltets beboere foreta nødvendige tiltak på en huseiers eiendom, dersom denne ikke følger de retningslinjer som er gitt av generalforsamlingens flertall eller det sittende styret.
 - 2.6. Ved salg av bolig, forplikter selger å informere kjøper om gjeldene retningslinjer for beboerne i Texasbyen Velforening, og at disse skal følges.
 - 2.7. Hver beboer har ansvar for å holde sitt og fellesskapets områder ryddige og fine.
 - 2.8. All innkjøring på området er forbudt, med unntak av kortvarig nyttetraffikk. Parkering inne på området er kun tillatt på merkede områder ved velforeningens flaggstang. Styret kan distansere fra dette ved f.eks. handikapparkering. Parkeringen er forbeholdt biler og parkeringen skal ikke brukes til oppbevaring av tilhengere, bobiler etc.
 - 2.9. De oppmerkede plassene foran el-bil laderne skal kun brukes til lading av el-bil og etter endt lading skal bilene fjernes.
 - 2.10. Tilleggsareal
 - 2.10.1. Huseiere kan kjøpe tilleggsareal slik at summen av opprinnelig og nyervervet tomt strekker seg maks 4 meter ut fra opprinnelig grunnmur. Pris for kjøp av tilleggsareal fastsettes av generalforsamlingen. Hvis det skal oppføres tilbygg, terrasse etc. på tomt, kan dette være søknadspliktig til plan- og bygningsetaten jf. Plan- og bygningsloven og gjeldende reguleringsplan for området. Før slike byggearbeider starter, skal også styrets samtykke innhentes.
 - 2.10.2. Deler av velforeningens fellesareal blir ikke vedlikeholdt av velforeningen pga ulendt terreng. Unntaksvis kan huseiere med tomt som grenser til disse areal, søke styret om tillatelse til å vedlikeholde/utvikle disse areal.
 - 2.11. Styret gis fullmakt til å handheve gjeldende regler.
 - 2.12. Huseier er pliktig til å informere styret ved salg av bolig om navn på nye eiere og dato for overtakelse.
 - 2.13. Velforeningen er forsikret, men skader i forbindelse med trampoliner, badebasseng o.l. på fellesområdet blir ikke dekket. Det er derfor ikke lov å plassere trampoliner, badebasseng o.l. i noen av fellesområdene.

3. Paragraf 3 – Medlemskontigent
 - 3.1. Generalforsamlingen fastsetter medlemskontigenten, som innbetales til fastsatt tid.
 - 3.2. Det sittende styret er fritatt medlemskontigent.

4. Paragraf 4 – Generalforsamling
 - 4.1. Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes innen utgangen av februar måned hvert år. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 3 ukers varsel. Forslag til generalforsamling må være sendt styret innen 2 uker før møte. Innkalling skal angi de saker som skal behandles på møtet, og være sendt medlemmene minst 1 uke før møtet finner sted. Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.
 - 4.2. Generalforsamlingen behandler
 - årsmelding
 - revidert regnskap
 - innkomne forslag
 - planer for kommende år
 - fastsette kontingent
 - budsjett
 - valg av eventuelle komiteer
 - valg av styre
 - 4.3. Det velges dirigent til å lede møtet og en referent. Generalforsamlingens beslutninger protokolleres og sendes til samtlige medlemmer. Alle styremedlemmene velges for 2 år om gangen, 3 står på valg hvert år. Samtlige kan gjenvelges, men ingen kan ha samme styreverv i mer enn 6 år sammenhengende.
 - 4.4. Avstemninger skal være skriftlig dersom et av medlemmene krever det.
 - 4.5. Generalforsamlingens beslutninger fattes med alminnelig flertall bland de fremmøtte som er stemmeberettiget. Hver husstand har en stemme. Eventuelle fullmakter fra de ikke møtende medlemmene godtas ikke.
 - 4.6. Vedtektsendringer krever minst 2/3 flertall av de tilstedeværende ved avstemning.

5. Paragraf 5 - Ekstraordinært generalforsamling
 - 5.1. Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10% av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkall og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinær generalforsamling jfr § 4

6. Paragraf 6 - Medlemsmøte
 - 6.1. Medlemsmøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, og skal bekjentgjøres minst 8 dager før møtet.

7. Paragraf 7 – Styret
 - 7.1. Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom generalforsamlingene. Styret består av 6 medlemmer: Leder, nestleder, kasserer, sekretær og 2 styremedlemmer.
 - 7.2. Styret skal
 - iverksette generalforsamlingens vedtak
 - forvalte velforeningens eiendeler
 - ha kontroll over velforeningens økonomi

- føre regnskap
 - etter beste evne søke å oppfylle foreningens mål etter gjeldende vedtekter
 - representere foreningen utad
 - oppdaterer register i Brønnøysund
 - leder, kasserer og sekretær overleverer elektroniske filer for den perioden de har sittet i styret, eventuelt i papirform
- 7.3. Styret konstituerer seg ved første styremøte.
 - 7.4. Styret skal holde møter når leder bestemmer det, eller når et flertall av styremedlemmene forlanger det.
 - 7.5. Alle saker og korrespondanse skal legges frem på styremøte. Styrets vedtak, inklusive eventuelle dissenser, skal protokollføres.
 - 7.6. Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelig administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak gjort på generalforsamling. Regnskapsåret følger kalenderåret.
 - 7.7. Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder er til stede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder møtet. Styrebeslutning krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme. Referat skal leveres styrets medlemmer innen en uke etter møte.
 - 7.8. Hvis en husstand tilknyttet velforeningen ikke følger opp generalforsamlingens vedtak, har styret generalforsamlingens fullmakt til å utøve de tiltak som måtte være nødvendige.

* * * * *

Beløp satt av generalforsamling 2025:

Medlemskontingent er satt til kr. 2700,- pr.år. Det blir sendt ut faktura månedlig med unntak av juni og desember på kr 270,-; kr.20,- øremerkes sparing til oppgradering av lekearealer og resten går til driftskostnader.

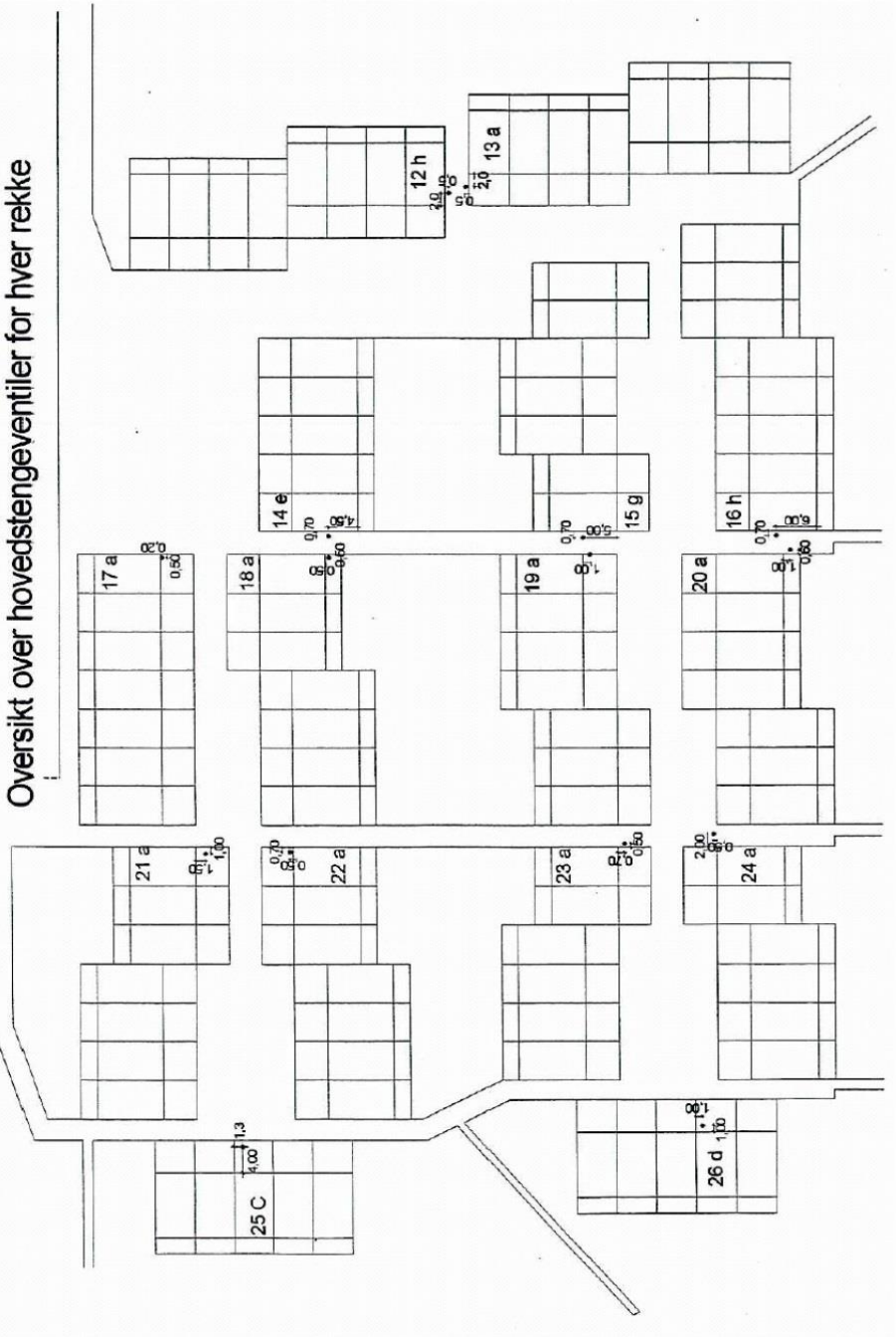
Strøm garasje er satt til kr. 300 pr.år. og kr. 30,- er fakturert samtidig med medlemskontingenten.



Oversikt over området



Hoved stengeventiler





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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATER 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. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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 25D
5537 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Hutcheson Ekrene

Oppdragsnummer:

Telefon: 978 75 360
E-post: kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

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 viderefremidlet 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