

Austmannavegen 13G, 5537 HAUGESUND

Rekkehus i Texas-byen
3 soverom | Attraktivt og
barnevennlig område | Lys og
luftig stue/kjøkken i åpen løsning



aktiv.



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

E-post alexander.k.skree@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Omkostn.: Kr 58 600,-
Total ink omk.: Kr 2 348 600,-
Selger: Renate Heggheim
Arne Kristian Andersen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 105/114 kvm
Tomtstr.: 108.1 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 777
Oppdragsnr.: 1509250004

Rekkehus i Texas-byen | 3 soverom | Attraktivt og barnevennlig område | Lys og luftig stue/kjøkken

Velkommen til Austmannavegen 13G - presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Et kjekt rekkehus i populære Texas-byen, sør i Haugesund! Boligen er innredet over to plan og kan blant annet skilte med 3 soverom av god størrelse, lys og luftig stue/kjøkken i åpen løsning, stort baderom, både innvendig og utvendig bod for oppbevaring, samt en flott balkong.

Her bor du med kort avstand til flere barnehager og skoler, samt flere dagligvarebutikker, frisør, legesenter og tannlege. Det er flere busstopp i nærheten som gir gode bussforbindelser til hele Haugalandet. I tillegg er det kort avstand til turområder, idrettsanlegg og kjekke lekeplasser. Her får du alt du trenger rett i nærheten, kombinert med et trygt og trivelig bomiljø.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Nabolagsprofil	61
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 1 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 114 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m² Entré, bod, hall m/trapp, tre soverom, teknisk rom og bad/vaskerom.

BRA-e: 1 m² Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 44 m² Stue og kjøkken

BRA-b: 8 m² Innglasset balkongareal/overbygget terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innglasset balkong areal / overbygget terrasse er av enklere type. Trolig ikke omsøkt / godkjent.

Tilbygget utvendig bod på aktuell bolig ser ut til å bryte opprinnelig brannskillende konstruksjon mot sør. Nabo i nord har tilbygg mot øst som ser ut til å bryte opprinnelig brannskille.

Interesserte må anta branncelleinndeling og brannsikkerheten forøvrig i bygningen fraviker dagens krav, samt krav til oppgradert sikkerhetsnivå til byggeforskrift av 1985 eller nyere inntil det foreligger dokumentasjon som tilsier noe annet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

108.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er hovedsakelig bebygget. Pent opparbeidet tomt med plen i øst og terrasse/bed 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:

Boligen antas å være oppført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Grunnmuren er av betong. Skillende vegger mellom boliger i mur eller betong.

Etasjeskiller, yttervegger og flatt tak er oppført i trekonstruksjoner. Det er taktekking av plast eller gummi.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Kjøkken og stue litt umerbart.

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

- Byttet sikringsskap og arbeid etter kjøkkenvegg blei fjernet. Førland elektro.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Før vi flyttet inn vet vi at det ble fjernet oljefyring enhet etter forskriftene. Det er satt inn ny ovn av fagkyndig.

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

- Sanafil ble fjernet og fornyet. 123 tak.

Tilleggs kommentar:

Gulvet på bade har litt feil helling.

Innhold

Boligen er oppført over to etasjer og inneholder:

Entré, bod, hall m/trapp, tre soverom, teknisk rom og bad/vaskerom.

Utvendig bod.

2. etasje:

Stue og kjøkken.

Standard

2. etasje:

Lys og luftig stue med utgang til en balkong med koselig hagestue (hagestue/ innglasset balkong er ikke godkjent ref. pkt ferdigattest). Stuen har store vindusflater som gir godt med lysinnslipp og romsligheten gir deg gode innredningsmuligheter. Stuen har også en strategisk plassert vedovn som gir god oppvarming i hele etasjen.

Kjøkkenet i åpen løsning. Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin samt frittstående kjøleskap.

1. etasje:

3 soverom av god størrelse hvor to av dem har garderober og det ene har bi-inngang ut til hagen.

Svært romslig bad med opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med belegg på gulv og plater på vegg. Det har dusjhjørne, gulvstående toalett og en flott baderomsseksjon med servant og god oppbevaringsplass.

Praktisk bod med hylleinnredning.

Teknisk rom med varmtvannsbereder og hyller for oppbevaring.

Hall med trapp opp til andre etasje.

Romslig entrè.

Overflater: Innvendig er det stort sett gulv av parkett e.l. Stedvis noen enklere plater. Veggene har tapet, trepanel og malte plater/mur. Innvendige tak har malte plater.

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:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Spesielt dør til utvendig bod er litt vrien.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- 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.
- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Kryp kjeller: Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller 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 kryp kjelleren. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Overflater vegger og himling bad/vaskerom: Våtromsplater er ikke montert

fagmessig.

- Sanitærutstyr og innredning bad/vaskerom: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Ventilasjon bad/vaskerom: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Overflater og innredning stue/kjøkken: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Grunnmur og fundamenter: Bygningsdelen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Oljetank: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Forhold som har fått TG3:

- Overflater gulv bad/vaskerom: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.
- Branntekniske forhold: Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp medfølger i handelen. Dette gjelder tilsvarende for frittstående kombiskap.

Parkering

Det er parkering i felles garasjerekke, samt på felles parkeringsplass. Garasjen er markert med 13G. 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

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.

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)

Oljetank:

Det er oljetank av ukjent type. Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler. Når dokumentasjon mangler medfører det noe økt risiko for sanering kan være begrenset e.l. og det f.eks kan ligge igjen mindre rester i systemet. Kjøper påtar seg risikoen og eventuelle pålegg/kostnader forbundet med dette.

Energi

Oppvarming

Vedovn. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 2 290 000

Kommunale avgifter

Kr 16 028

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 4 395,-

Eiendomsskatt: Kr. 3 757,-

Feiing: Kr. 516,-

Vann: Kr. 3 693,-

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 572 088

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 288 350

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

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 777 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:

1106/35/777:

23.02.1971 - Dokumentnr: 581 - Erklæring/avtale

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

07.05.1969 - Dokumentnr: 1190 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1106 Gnr:35 Bnr:392

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen i kommunens arkiv.

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.

Ut i fra bygningstegninger mottatt fra kommune, ser det ut til for megler at utvendig bod ved inngangsparti, samt forlenget takutstikk over inngangsparti ikke er byggemeldt/godkjent hos kommunen. Dette gjelder tilsvarende for innglassing av balkongareal/overbygget terrasse.

Megler har ikke mottatt plantegninger fra kommunen, og bruken av rommene blir derfor ikke mulig for megler å kontrollere.

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

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

57 250 (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))

58 600 (Omkostninger totalt)
69 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
72 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 348 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 359 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 362 300 (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 58 600

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 4 200/4 600/5 000 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 salgsoppdraget.

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

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 5 000,- 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.

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 99 825 ,-

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

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler bistås av

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402

Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

14.08.2025



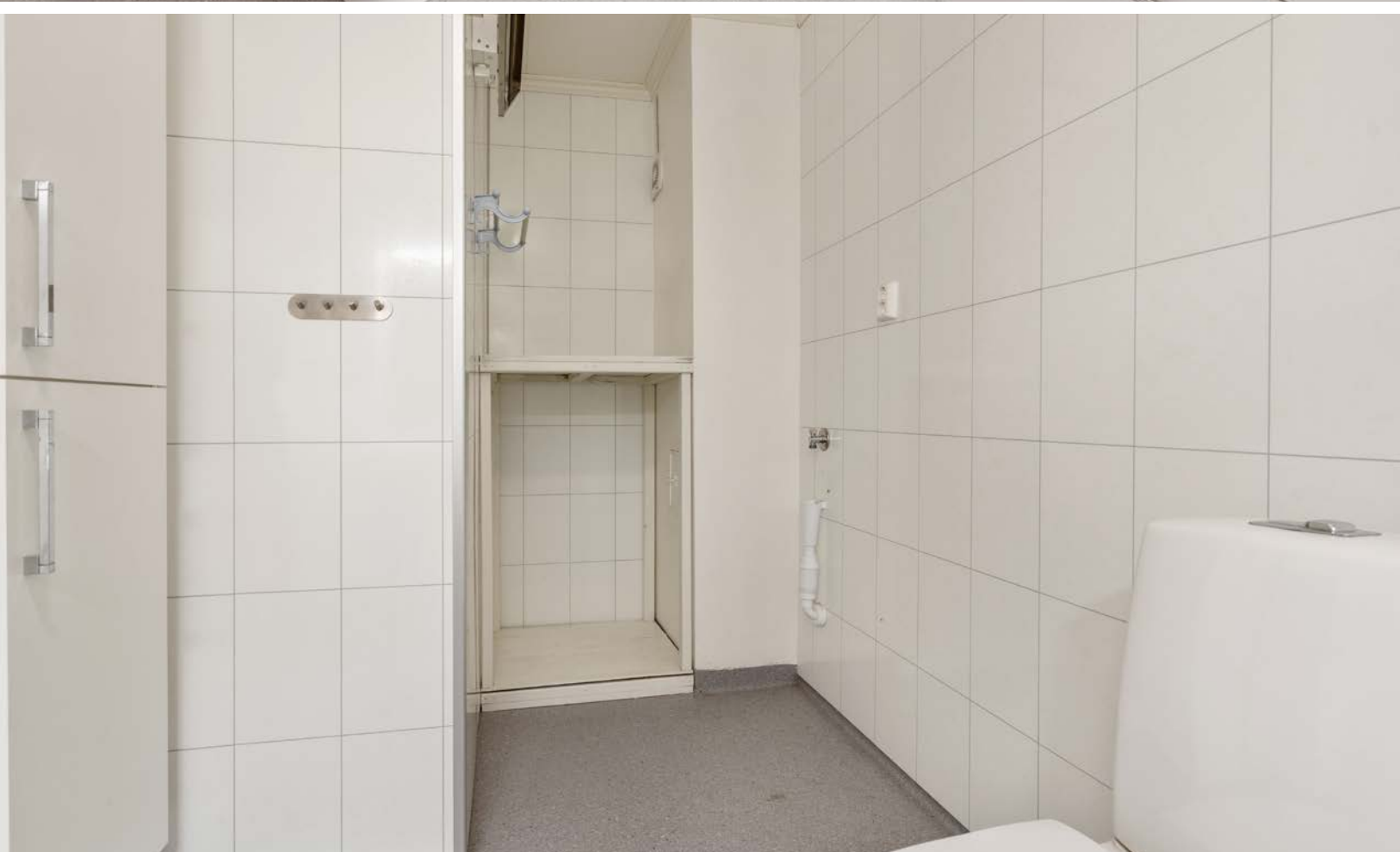




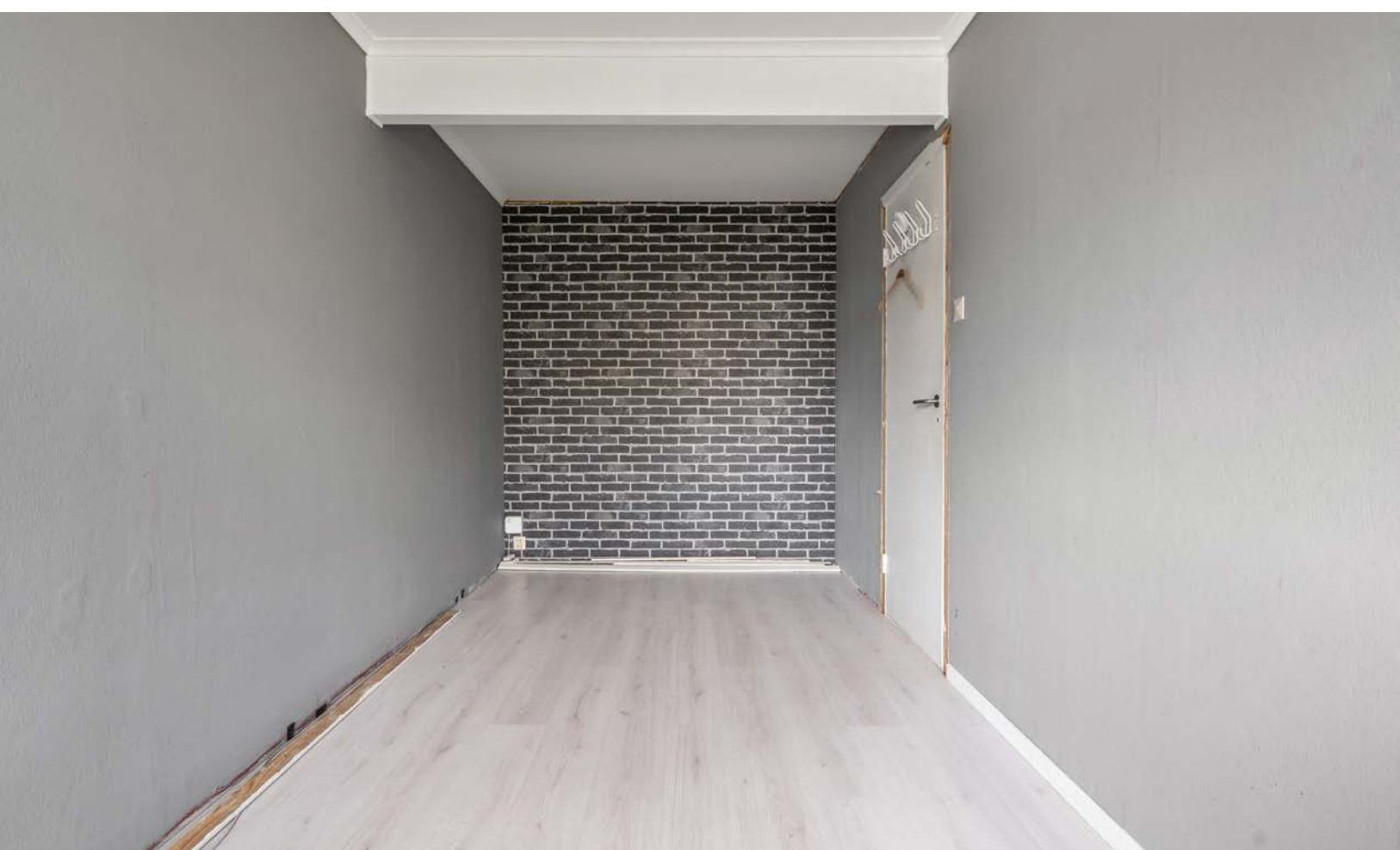














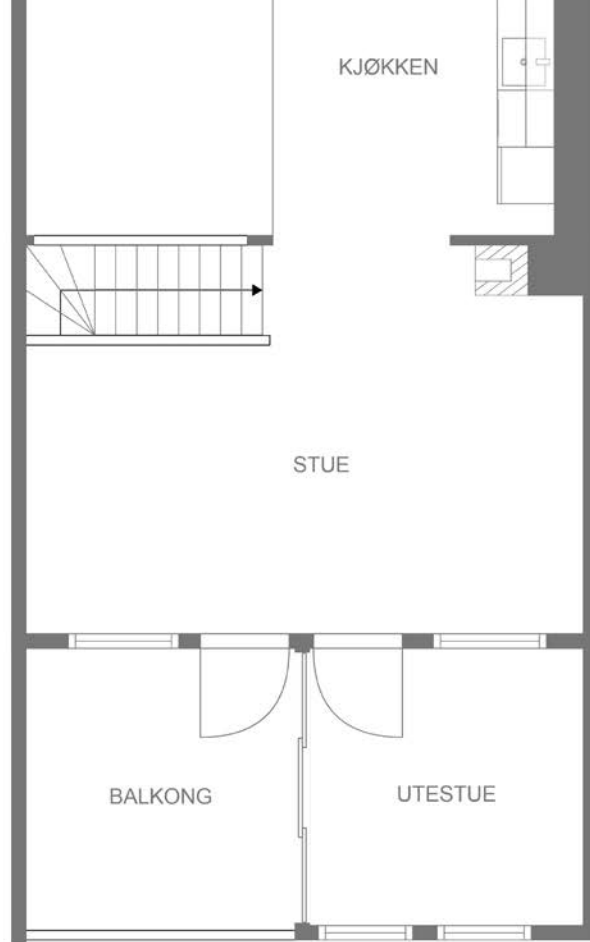












Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Austmannavegen 13 G, 5537
HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

gnr. 35, bnr. 777

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 07.01.2025

Rapportdato: 04.08.2025

Oppdragsnr.: 20763-3024

Referansenummer: CL7560

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 • tilleggssbygg 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

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

Selveier rekkehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus med krypkjeller.

Boligen antas å være oppført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Grunnmuren er av betong. Skillende vegger mellom boliger i mur eller betong. Etasjeskiller, yttervegger og flatt tak er oppført i trekonstruksjoner. Det er takteking av plast eller gummi.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveier rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

At det ikke er fremvist tegninger ved befaring, betyr ikke at tegninger ikke eksisterer. Evt. godkjente tegninger blir normalt vedlagt salgsprospektet av eiendomsmegler.

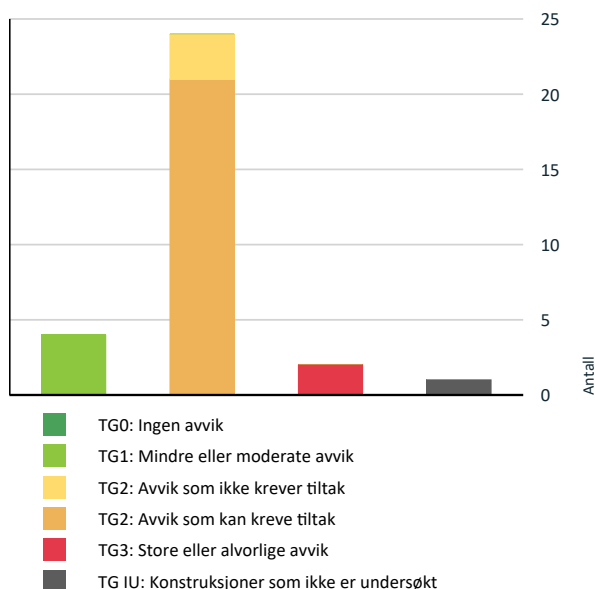
Det ser ut som utvendig bod ved inngang og enklere takoverbygg terrasse er oppført etter byggeår, og det er ukjent om dette er omsøkt.

Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt.

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

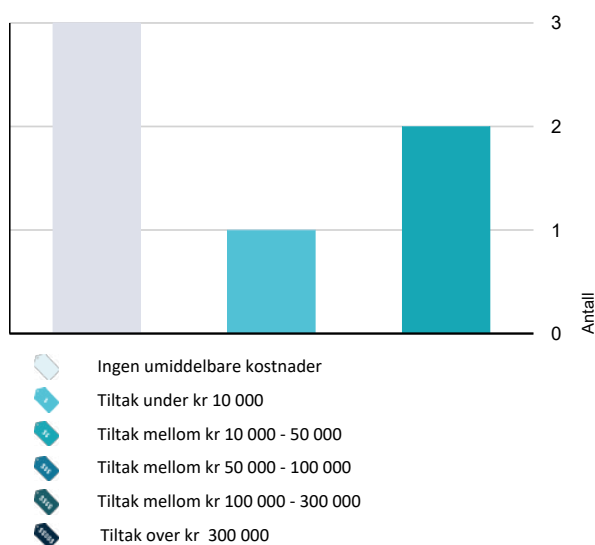
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveier rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [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 > Overflater [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 > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr
og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

SELVEIER REKKEHUS



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår bekreftet fra eiendomsverdi
(kilde ikke oppgitt)

Standard

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

Vedlikehold

Alder og tilstand på noen bygningsdeler tilsier at noe vedlikehold er påregnelig.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Det ser ut som boligen er tilbygget med på bod på fremsiden, samt det er etablert innglasset balkong av enklere type.
---------	---

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er teknet takbelegg av plast eller gummi (takfolie). Tekkingen er besiktet fra bakkeplan og ved lett bruk av drone uten å påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader.

Det er asfalt shingel over enklere terrasse.
Det er betongtakstein over inngang.

Tak er kun observert fra bakkenivå og/eller drone, vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

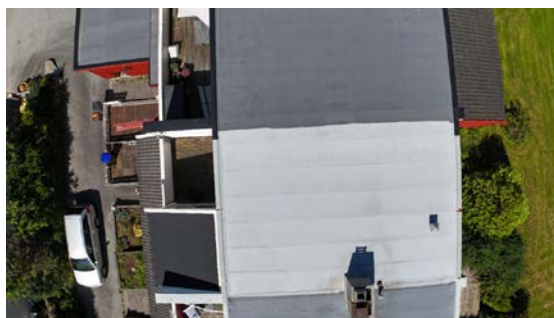
Vurdering av avvik:

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

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.

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Det er trolig innvendig nedløp av ukjent type fra tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er rust på beslag.

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.

Manglende snøfangere kan føre til personskafer, skader på husdyr, eiendom (som biler og hagemøbler) og bygningselementer som takrenner og takmaterialer.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Eier opplyser det meste av kledning ble skiftet for ca. 5 år siden ved egeninnsats med hjelp.

Veggkonstruksjon er av eldre dato og fraviker moderne krav til tottrinnstetning, hvor det mellom annet ikke er luften- 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.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

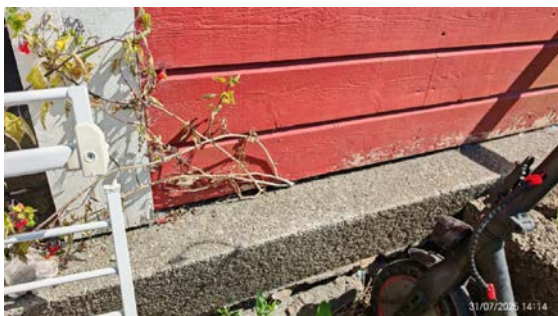
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avslutninger av kledningen må tillate at luft slipper inn og ut av luftespalten både i topp og bunn. Man må påse at vann kan dreneres ut.

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

Tilstandsrapport



Det er enklere utførelse på overbygget terrasse.

! TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon. Enklere tak over innglasset balkong.

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 må gjøres nærmere undersøker før man utelukker behovet for evt. vedlikehold eller tiltak.

! TG 2 Vinduer

Vinduer av tre og plast med isolerglass. Varierende alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vannbord er ikke innfelt i kledning. Utenpåliggende vannbord vurderes av noen som en svakere fuktteknisk løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Dører

Ytterdører i tre og plast. Varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Spesielt dør til utvendig bod er litt vrien.

Eier opplyser at smart lås /dørhåndtak medfølger ikke salget. Det er planlagt montert normal dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med overbygg over innredet oppholdsrom.

Fall og avrenning ikke tilgjengelig for kontroll. Kun mindre deler av membran (pvc-duk) er synlig ved dør. Denne ser ut til å være av nyere type, men alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Det er enklere overbygget tak på deler av terrassen som bærer preg av egeninnsats.

Interesserte bør anta at minimum halvparten av forventet brukstid er passert på membran, inntil det foreligger opplysninger som skulle tilsa noe annet.

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.

Spesielt i dette tilfelle anbefales nærmere undersøkelser da det ikke foreligger dokumentasjon.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det stort sett gulv av parkett e.l. Stedvis noen enklere plater. Veggene har tapet, trepanel og malte plater/mur. Innvendige tak har malte plater.

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.

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

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

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

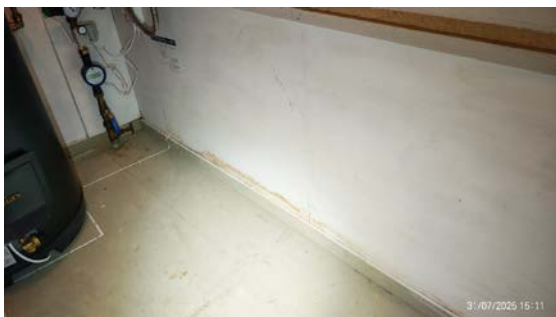
Det mangler noen lister, synlige skruer o.l.

Det er fuktskjold på veggen tekniskrom, men dette er tørt på befaring. Kilde ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må gjøre nærmere undersøkelser.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår.

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

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter 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.

Det måles ca. 20 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/kjøkken 2.etg.

Det er litt knirk i gulv.

Det måles ca. 20 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom til venstre etter adkomst.

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom ved skorstein.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Det er ukjent pipe. Ildsted stue 2.etg.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Lite riss over røykrør observert.

Det er usikkert rundt tilgjengelighets kravet til skorsteinen da ene siden er kledd inn, men det kan være luft i pipe. Dette er ukjent.

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.

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke om pipen er forskriftsmessig, spesielt mtp. ene siden som ikke er tilgjengelig for kontroll, og det er ukjent om det er lufteløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er observert eternitt plater som kan inneholde asbest og krever særskilt varsomhet ved håndtering.

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 for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Erfaringsmessig kan det være spesielt vanskelig ift. skadedyr og annet i slik krypekjeller med videre åpning inn til nabo/større område.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.

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

Eternittplater med asbest i innvendig tak i en krypkjeller kan innebære en helseisiko dersom platene er skadet eller bearbeides, siden asbestfibre da kan frigjøres og pustes inn. I utgangspunktet er risikoen lav dersom platene er hele og uforstyrret, men fukt i krypkjelleren kan over tid føre til forvitring og økt fare for spredning av fibre. Dersom platene en gang må fjernes, må dette gjøres av godkjent firma, og det kreves spesialhåndtering etter strenge regler.

! TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er skiftet ut en stople i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Enklere bad uten dokumentasjon. Alder ukjent.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er montert uten bruk av sokkel-list i underkant. Det ser ut som baderomsplater er fuksikret i nedkant med silikon e.l. i våtsonen dusj.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Fravikende detaljer kan gi reduserte levetid og svekket oppnåelse av funksjon (vanntett sjikt).

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Det måles ca. 15 mm fall fra belegg ved med vaskemaskin (hvor det ikke er mulig å se belegg er trukket opp) til sluk.

Det måles ca. 5 mm fall belegg ved terskel til sluk, men det er påvist lokalt motfall i området rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørteriskel er mindre enn 25 mm.
- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.

Tett sokkel rundt dusjhjørne hindrer evt. lekkasjevann fra øvrige installasjoner å bli ledet til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Ved evt. lekkasje fra øvrige vanninstallasjoner vil ikke vannet få til sluk, og vil kunne medføre skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

TG1 pga. antatt alder under 15 år.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med møbel, dusjhjørne, toalett og vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Mindre bruksmerker på servant møbel og skadet håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt kontroll ved gjennomføring sluk fra krypekjeller uten negative symptom på økt fuktighet ved gjennomføring.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Integrerte og frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Stedvis noe enklere kappet dekkplater hvor det er synlig spor av bladet / oppflising.

Dekkplate ved kjøleskap har antydning til noe svulmning, samt det er glippe mellom plate og sokkellist.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Manglende lekkasjestopper medfører økt risiko for vannskade ved lekkasje.

Kjøkkenet ser i det hele greit ut, men interesserte kan se litt nærmere på dette kapp av dekkplater o.l. Det er ikke veldig synlig.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det ser ut som det er noen nyere vannrør av plast (rør i rør) og eldre vannrør av kobber.

Det er stoppekran i teknisk rom.

Rust i fordeler

Vurdering av avvik:

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

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Alder gjelder eldre kobberrør.

Det er rust i fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Manglende merking medfører at evt. utskiftning vil bli mer krevende.

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.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2024

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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.

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, samt det ser ut som det er lagt opp noen nye kurser.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier kan kun svare for arbeid utført i hens tid som eier.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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:

- At deler av det elektriske anlegget og/eller elektriske komponenter som ledninger, kontaktpunkt mm. har passert 20 år.
- Det ser ut som det er utført elektrisk arbeid etter 1999 uten det foreligger samsvarserklæring.
- Det mangler angivelse av kabeltversnitt på et par kurser.

Samsvarserklæringen er dokumentasjon for at det elektriske arbeidet er prosjektert og utført av en installatørbedrift. Når samsvarserklæring mangler bør interesserte påregne at minimum deler av det elektriske anlegget er montert uten bruk av registrert elektro installasjonsvirksomhet. Kravet til samsvarserklæring kom

i 1999.



🔧 TG 3 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.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

🔧 TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Ingen synlig fuksikring

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring 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 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdelen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen.

Levetid | Grunnmur av av betong eller murt vegg over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som følge av bygningsdelens alder, samt at det mye av den er skjult og/eller kontrollert ved stikktakninger må det gjøre nærmere undersøkelser før man utelukker behov for vedlikehold eller tiltak.

! TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Bygningen har utvendig avløpsrør og vannledning av ukjent type. Tilkopling av vann- og avløp er ikke kjent, utover at det er fungerende vann- og avløp i boligen på befaring.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser det skal være igangsatt tiltak med oppsparing av midler gjennom velforening til utskifting av utvendig vann- og avløpsrør eller lignende.

Eier har begrenset kjennskap til dette, men vet det skal være sendt ut informasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Interesserte må gjøre nærmere undersøkelser rundt dette planlagte tiltaket med utskifting.

! TG 2 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Eier opplyser tank skal være forskriftsmessig sanert, men har ikke dokumentasjon for hånden.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Når dokumentasjon mangler medfører det noe økt risiko for sanering kan være begrenset e.l. og det f.eks kan ligge igjen mindre rester i systemet.

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

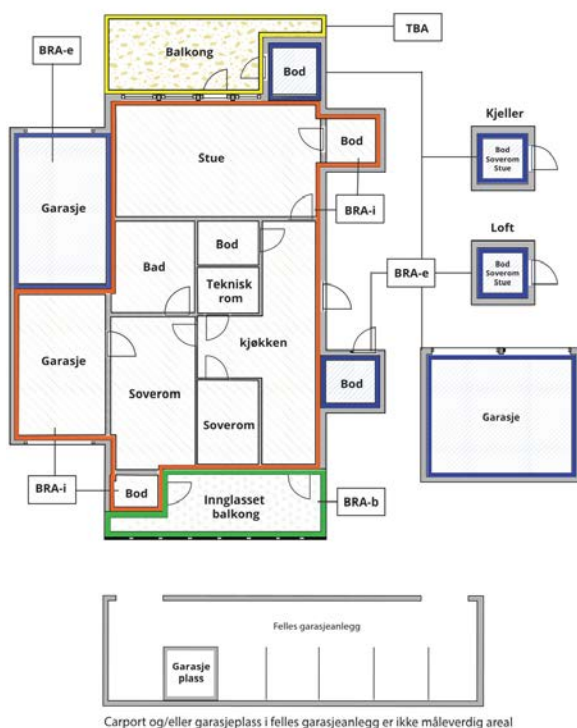
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveier 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	61	1		62	
Etasje 2	44		8	52	8
SUM	105	1	8		8
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, Bod, Hall m/trapp, Soverom, Teknisk rom, Bad/vaskerom, Soverom 2, Soverom 3	Bod 2	
Etasje 2	Stue/kjøkken		Enklere overbygger terrasse

Kommentar

** Innglasset balkong areal / overbygget terrasse er av enklere type. Trolig ikke omsøkt / godkjent.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: At det ikke er fremvist tegninger ved befaring, betyr ikke at tegninger ikke eksisterer. Evt. godkjente tegninger blir normalt vedlagt salgsprospektet av eiendomsmegler.

Det ser ut som utvendig bod ved inngang og enklere takoverbygg terrasse er oppført etter byggeår, og det er ukjent om dette er omsøkt.

Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt.

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tilbygget utvendig bod på aktuell bolig ser ut til å bryte opprinnelig brannskillende konstruksjon mot sør. Nabo i nord har tilbygg mot øst som ser ut til å bryte opprinnelig brannskille.

Interesserte må anta branncelleinndeling og brannsikkerheten forøvrig i bygningen fraviker dagens krav, samt krav til oppgradert sikkerhetsnivå til byggeforskrift av 1985 eller nyere inntil det foreligger dokumentasjon som tilsier noe annet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Selveier rekkehus	98	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2025	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Arne Kristian Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	777		0	108.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Austmannavegen 13 G

Hjemmelshaver

Andersen Arne Kristian, Heggheim Renate

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 300 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2025	

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

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

•Normal slitasje: 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](#)

Generelt må man anta det finnes giftstoffer i bygningsmaterialer i bolig og på eiendom. Dette gjelder spesielt for asbest, som i stor grad har blitt brukt i bygninger og installasjoner fra rundt 1920 til 1985.

Spor av stripet borebille (mott) i konstruksjon mot kald kjeller/loft må påregnes.

Stoppekran blir ikke funksjonstestet på anlegg som har passert 50 % av forventet.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250004	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arne Kristian Andersen	Renate Heggheim
Gateadresse	
Austmannavegen 13G	
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	storebrand
Polise/avtalnr.	9288690

Document reference: 1509250004

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

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

Svar

Nei

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, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

Kjøkken og stue litt umerbart

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

Byttet sikringsskap og arbeid etter kjelkenvegg blei fjernet

Arbeid utført av

Førland 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

Før vi flyttet inn vet vi at det ble fjernet oljefyring enhet etter forskriftene. Det er satt inn ny ovn av fagkyndig.

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

Document reference: 1509250004

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sanafil ble fjernet og fornyet

Arbeid utført av

123 tak

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

Document reference: 1509250004

Tilleggskommentar

Gulvet på bade har litt feil helling.

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 forsikringskostnader 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: 1509250004

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne kristian Andersen	227d77fcae889e66fe26100 eaf70c159c6308405	12.02.2025 18:59:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Heggheim	0f2ac44aa1c208717ae8586 89a4b75b82c760ce6	12.02.2025 18:58:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1509250004

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Andersen, Arne Kristian Heggheim, Renate	04.03.1969 02.04.1979	BANKID BANKID	11.08.2025 12:30 12.08.2025 19:05



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Nabolagsprofil

Austmannavegen 13G - Nabolaget Bjørgene/Sakkestad øst - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Ulvøygata Linje 202, N283, N284	2 min 0.2 km
Haugesund Karmøy	13 min
Stavanger Sola	1 t 56 min

Skoler

Brakahaug skole (1-7 kl.) 152 elever, 8 klasser	21 min 1.6 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 298 elever, 14 klasser	26 min 1.9 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 412 elever, 19 klasser	5 min 2.9 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 18 klasser	22 min 1.6 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	26 min 1.9 km
Haugaland videregående skole 815 elever	4 min 2.2 km

Ladepunkt for el-bil

Community by Shell Recharge Indust...	15 min
Community by Shell Recharge Indust...	16 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

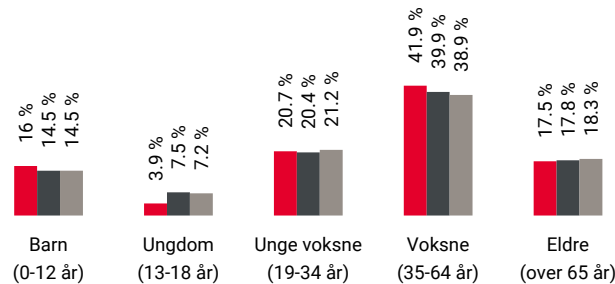
Veldig trygt 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Amanda barnehage (1-5 år) 60 barn	3 min 0.2 km
Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km
Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år) 72 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Austmannaveien PostNord	2 min 0.2 km
Rema 1000 Spannagegen PostNord	8 min 0.6 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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



Gateparkering

Lett 83/100

Sport



Iglamyr Balløkke

5 min



Ballspill

0.4 km



Niphaug/Jamnhaug balløkke

8 min



Ballspill

0.6 km



Liv & Lyst treningssenter

21 min

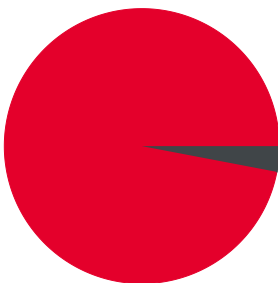


Yes Treningssenter

23 min



Boligmasse



97% rekkehus
3% annet

Varer/Tjenester



Combisenteret

20 min



Apotek 1 Spannavegen

7 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



46% i barnehagealder
35% 6-12 år
9% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



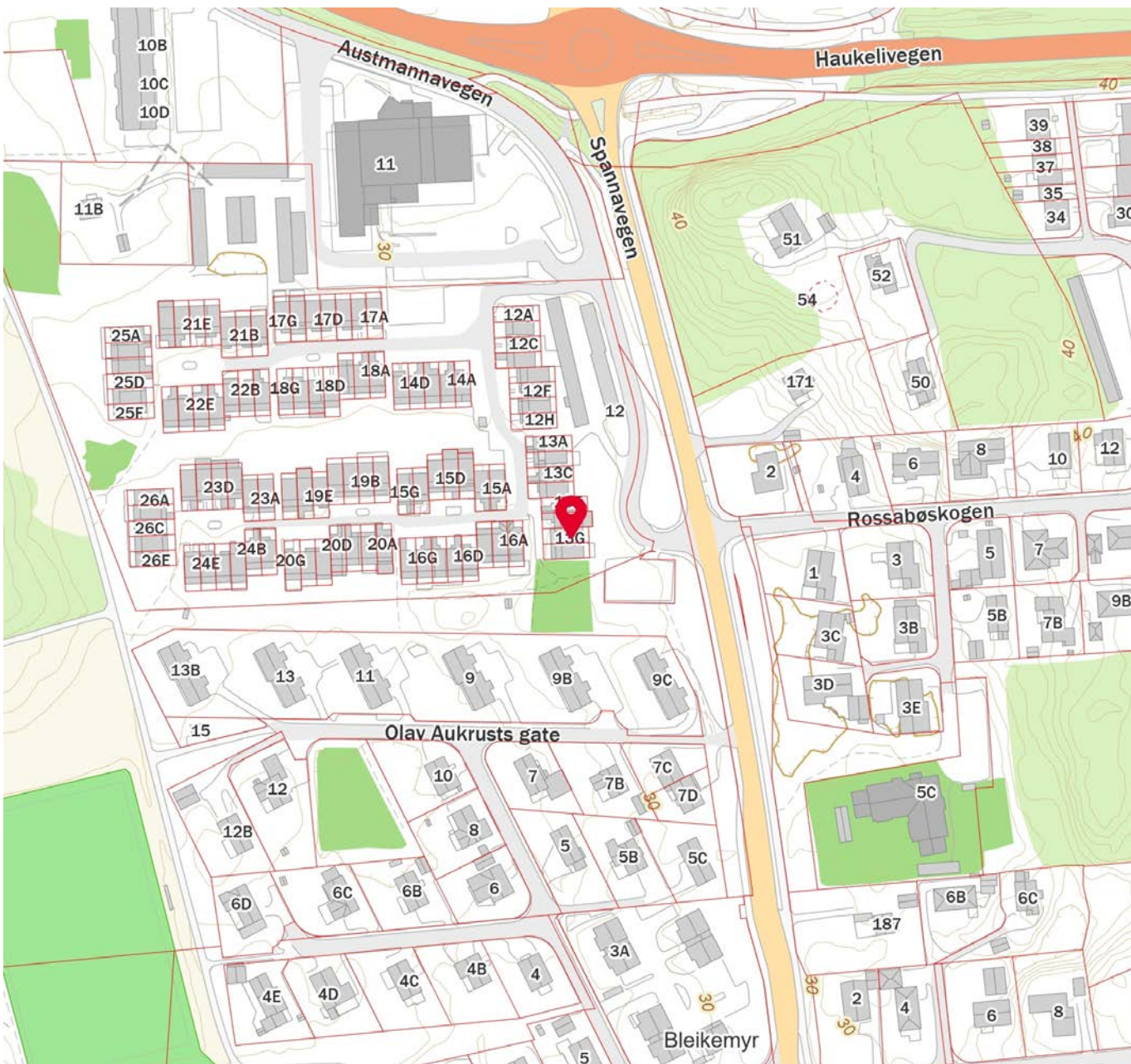
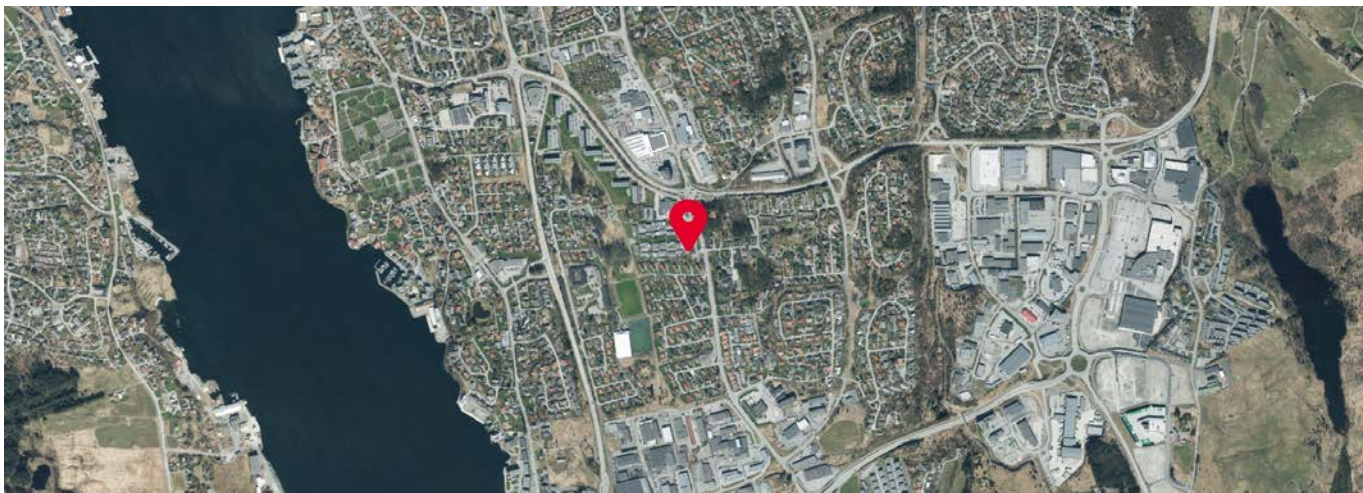
0%

51%

Bjørgene/Sakkestad øst
Haugesund
Norge

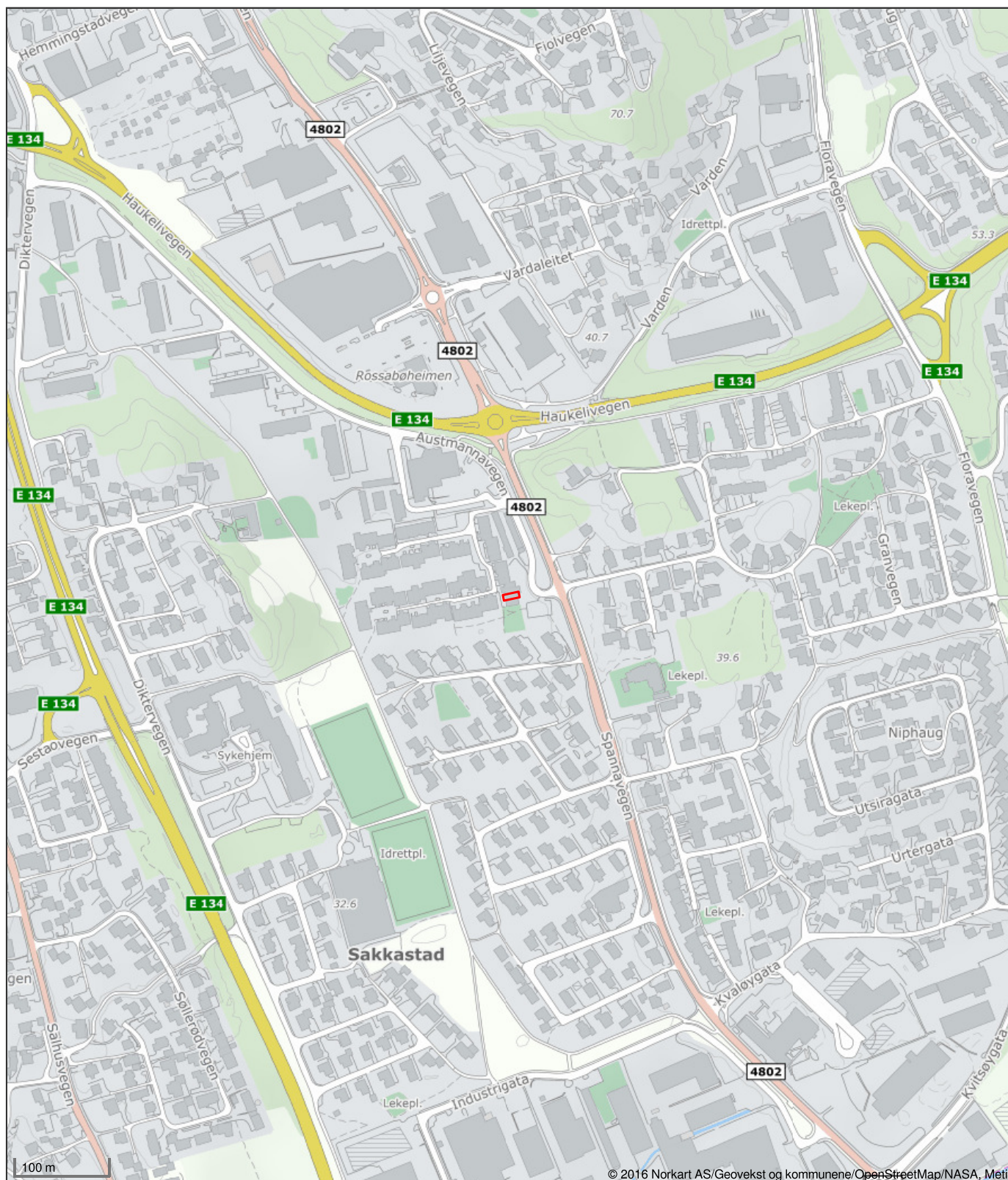
Sivilstand

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





Oversiktskart for eiendom 1106 - 35/777//



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.



Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

 Eiendomsgrænse - innmål

Ahr Gårds- og bruksnummer

TraktorvegSti

 Sti

VEG

 Annet vegareal

 Avgrensning mot annet vegareal

 Vegdekkekan

 Gangfeltavgrensning

Høydeinformasjon

 Høydekurve 20m

 Høydekurve 5m

 Høydekurve 1m

 Forsenkningkurve 1m

Ledningsnett

 Mast

 Kumlokk

Bygninger

 Bygningsdelelinje

 Grunnmur

 Taksprang Bunn

 Bygning - Boligbygg

 Bygning - Andre bygg

 Annen bygning

 Bygning punkt

 Takriss

 Takoverbygg

 Takoverbygg kant

 Trapp inntil bygg, kant

 Veranda

 Bygningslinje

 Taksprang

 Mønelinje

Adresser

Ahr Adressepunkttekst

Ahr Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

Ahr Vegnummer

Ahr Fritekst

Vann og avløp

 Avløp felles

 Overvannsledning

 Spillvannsledning

 Vannledning

 Brannkum

 Grenpunkt

 Kum

 Kran

 Påkoblingspunkt

 Sluk

 Stengeventil



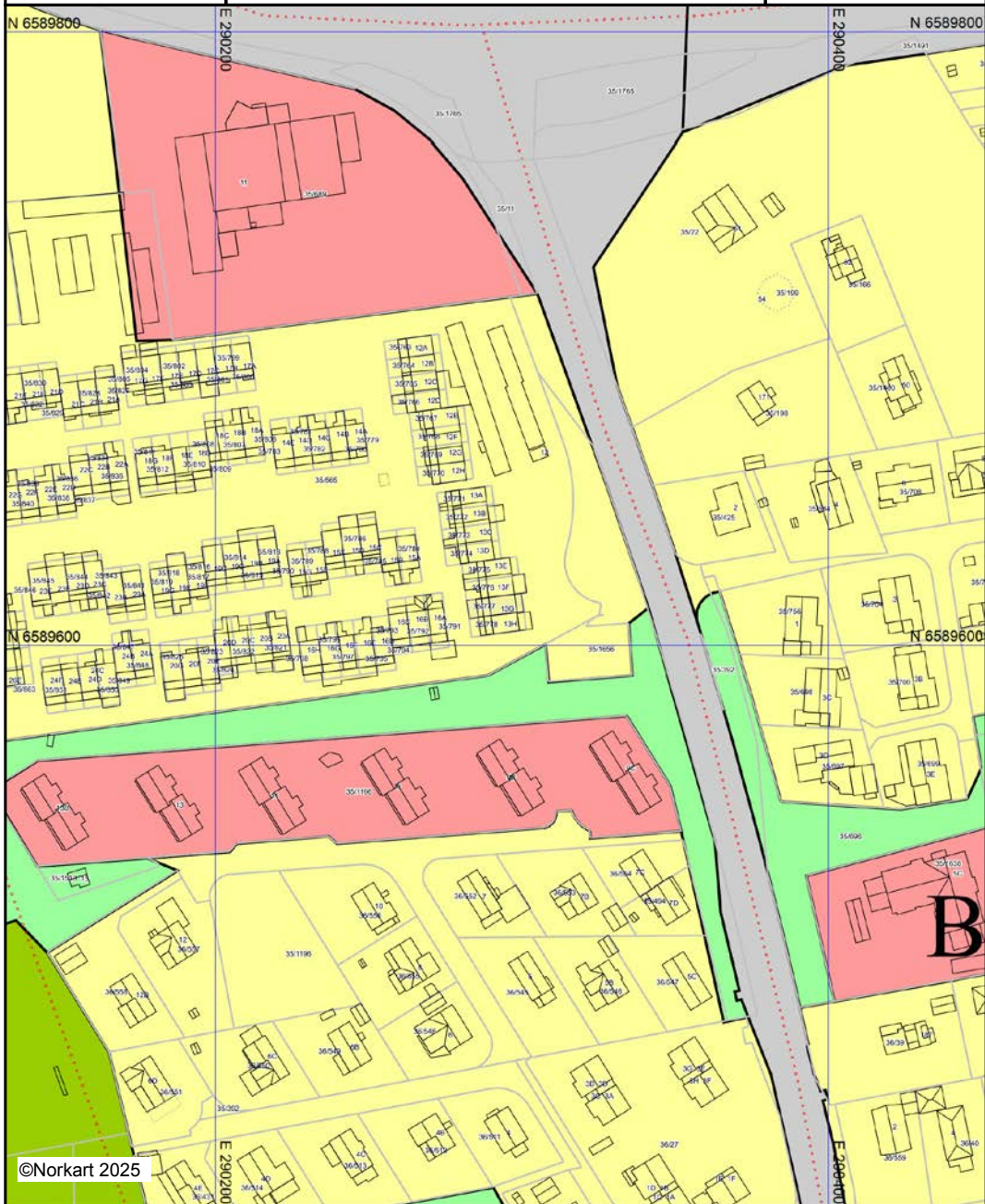
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/777
Adresse: Austmannavegen 13G
Utskriftsdato: 03.01.2025
Målestokk: 1:2000



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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



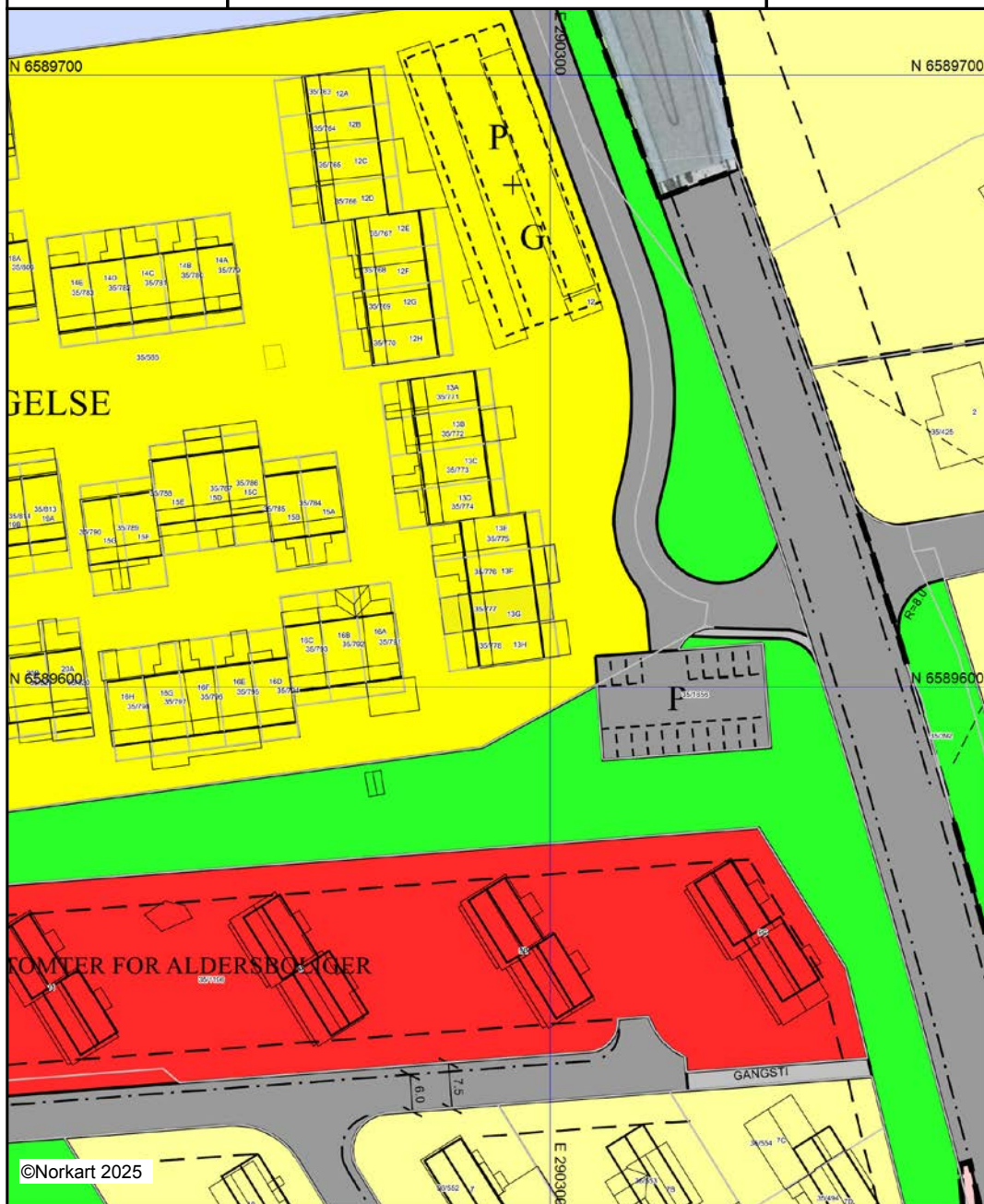
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/777
Adresse: Austmannavegen 13G
Utskriftsdato: 03.01.2025
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

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Område for forretning
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Friområder
	Anlegg for idrett og sport
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

	Kjøreveg
	Fortau
	Leskur/plattformtak
	Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastr.

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



Eiendomskart for eiendom 1106 - 35/777//



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		108,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6589612,84	Øst	290291,29
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6589617,01	290299,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,00	
2	6589611,06	290300,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
3	6589608,66	290282,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,00	
4	6589614,61	290281,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

| Abc | Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

— Planens begrensning



HAUGESUND KOMMUNE

Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

E-post: postmottak@haugesund.kommune.no

Dato: 03.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

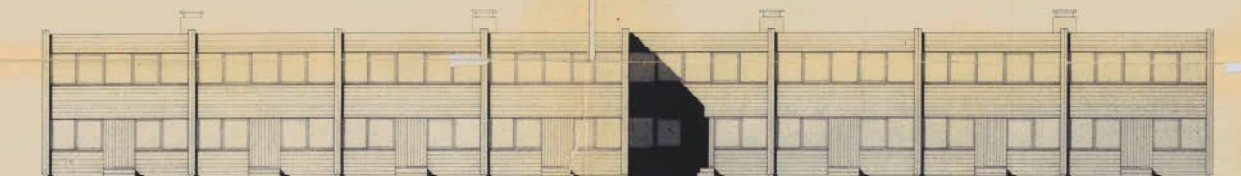
Gnr:	35	Bnr:	777	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Austmannavegen 13G, 5537 HAUGESUND						

Vi har ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.





VESTFASEDE



ØSTFASEDE



SØRFASEDE

WIKIDOKUMENT SYNERGISTRAD
17/10-86
3/10
29/68

PROJEKT	ART	INDHOLD	UDGIV	REVIS
M. URRANG				
rekkehus ved Spannaven - fasader				
REKKE				
B				
TITEL	PROJEKT	UDGIV	REVIS	
aall & lækeland				
ARKITEKTURKONTOR - KLOPPESALVARI A. - HOF - TELEF. 72 40				
INDHOLD: 205 5071				
UDGIV: 205 5071				

0 50 100 Plakat i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 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 dreneringsledningen 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 dreneringsledningen. 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 grave 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 sjøl!

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.

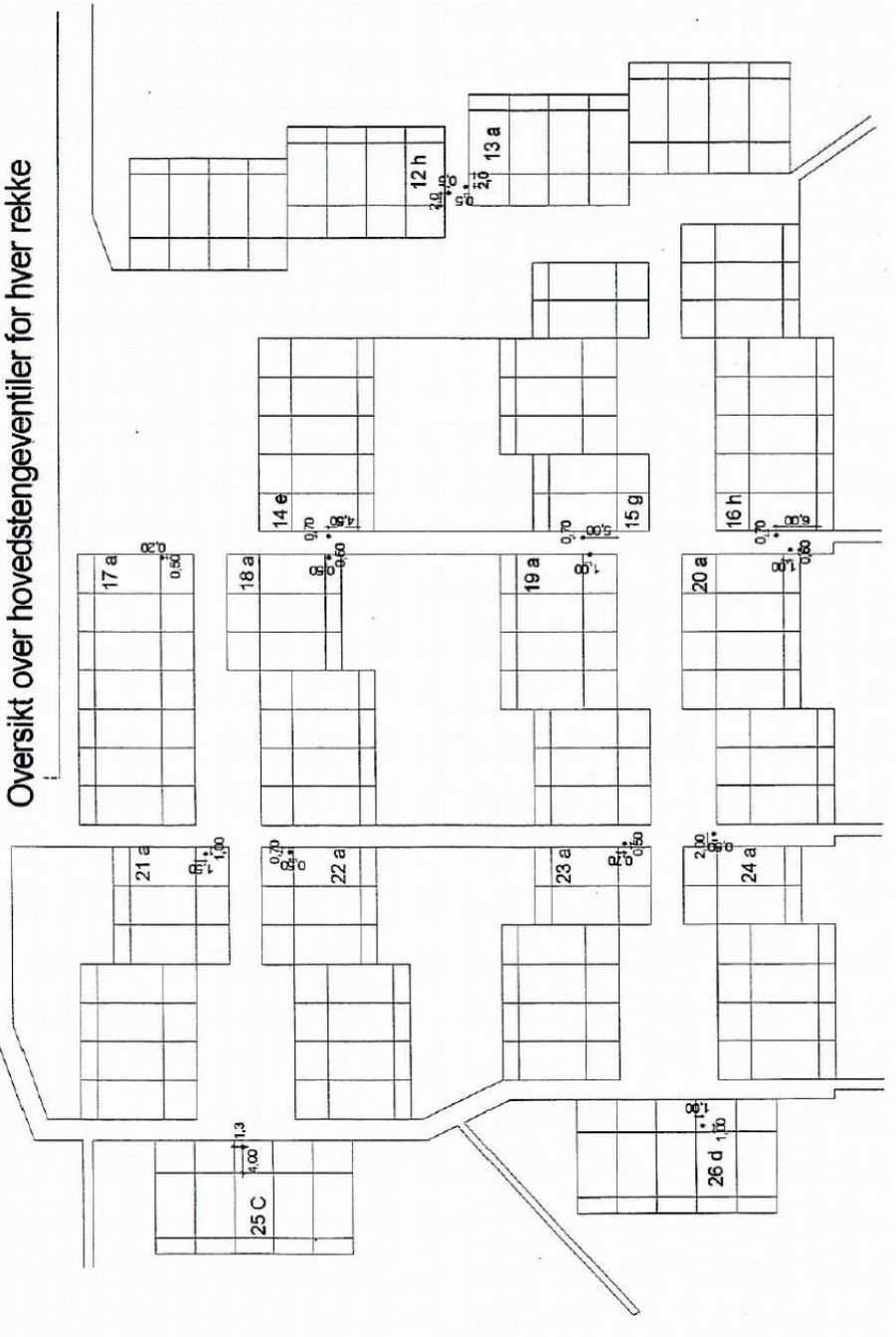
Strøm garasje er satt til kr. 300 pr.år. og kr. 30,- er fakturert samtidig med medlemskontingenten.



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 eieendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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 13G
5537 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree

Telefon: 476 52 597
E-post: alexander.k.skree@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet 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