PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

AUSTMANNAVEGEN 16F

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Informasjon fra velforeningen

Tegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Matrikkelrapport

Energiattest

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling

Oppdragsnr.
314260039

Selger 1 navn
Aina Olsen

Gateadresse
Austmannavegen 16F

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: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 69308260

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

Document reference: 314260039

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rør i rør er nytt i 2009. Fikset rør/lufting til oppvaskmaskin i 2020. Flis gjort på dugnad. El-arbeid utført av tidligere eier som er elektriker. Ukjent om arbeid er byggemeldt.
Arbeid utført av	Norvegen VVS / Geir Sirnes april 2020

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Synlig membran i sluk, ny plastsluk. 2009.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ifølge takstmann er det indikasjon på fuktighet i krypkjeller.

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: Noe skjevhet i gulv. Se rapport fra takstmann.

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

Beskrivelse: Har sett 10-12 sølvkre ved vaskemaskin i løpet 5,5 år. Har ikke opplevd dette som et problem.

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Arbeid utført av tidligere eier som er elektriker. Alt elektrisk anlegg er skiftet med ny tavle og kurser.
Arbeid utført av	Joakim Bua Horsfjord

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: August 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks er installert 2024.

Document reference: 314260039

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

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Krav fra kommunen om separering av avløpsledning. Dette gjelder alle boliger i « Texasbyen».

Document reference: 314260039

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 314260039

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aina Olsen	54aa37e858bdba898f3f7 d36f76b2b2c8985e0c7	09.03.2026 20:52:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 314260039

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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Austmannavegen 16F , 5537 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 35, bnr. 796

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 **Rapportdato:** 12.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22284-1468 **Referansenummer:** CV9713

Foretak: BYGGTEK NORGE AS **Takstingeniør:** Anders Molland

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.

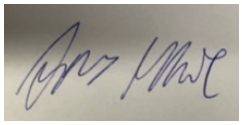
Byggtek Norge AS

Takst og byggtekniske tjenester.

Rapportansvarlig har blant annet følgende kompetanse.

Tømrersvenn
Teknisk fagskole/prosjektingeniør
Mange års kompetanse fra praktiske bygningsarbeider.
Kompetanse fra blant annet prosjektering, prosjektutvikling og prosjektledelse innen rehab og nybygg.
Sertifisering innenfor tilstandsvurdering, verditaksering og skade/reklamasjonstakst.
Tidligere daglig leder innenfor norsk boligkjedesystem med fokus på salg, prosjektering og utvikling av eneboliger og leilighetsbygg.

Rapportansvarlig



Anders Molland
Uavhengig Takstingeniør
anders@byggtek-norge.no
973 39 822

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eier har ved utarbeidelse av rapporten mottatt utkast for gjennomlesning før denne er blitt ferdigstilt.

Viktig! I rapporten kan det være beskrevet forhold der takstmann anbefaler ytterliggere undersøkelser eller innhenting av dokumentasjon, dette gjøres fordi en er usikker på den totale konsekvensen og det totale behov for tiltak for å utbedre avviket, i rapporten vurderes også flere bygningsdeler på en del begrenset grunnlag og det er derfor ofte vanskelig å gjøre tilfredsstillende konklusjoner, der det anbefales ytterliggere undersøkelser må kjøper være bevist dette, slike undersøkelser bør alltid utføres i forkant av boligkjøp, normalt vil slike undersøkelser kreve vurderinger av fagperson, det vil altså ikke være mulig og få en tilfredsstillende oversikt over nødvendige tiltak og kostnader før slike undersøkelser er utført.

Påpeker at rapporten vurderer byggtekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser.
Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning.
Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

Dette er et rekkehus fra 1970 tallet, bygget er oppført med yttervegger i trekonstruksjoner som er tekket med liggende trekledning.
Boligen har flatt tak tekket med takmembran av asfalt/butymen tekking.
Bygget er etablert over 2 plan med stu/kjøkken i 2 etasje.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje og elde, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder.
Som følge av alder må noe ekstra vedlikeholdsbehov samt kommende behov for fornyelser forventes i tiden fremover dette anses normalt vurdert mot alder.
Innvendig er det utført en del fornyelser i nyere tid.
Boligen fremstår overordnet i ok tilstand vurdert mot alder.
Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Taket er besiktiget fra bakkenivå, tak over bod er besiktiget fra taket.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Taktekkingen er snødekket ved befaring, dette begrenser i stor grad takstmanns mulighet til å vurdere tilstand utover antatt alder, det er kun taktekking over bod som gir mulighet for noe vurdering/kontroll da deler av denne er snøfri.

Det er gesimsbeslager av aluminium.
Det er skjulte nedløp fra flatt tak, disse kan ikke besiktiges,
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Kledningen har ukjent alder.
Boligen har flatt tak med utførelse av taksperrer/bjelker i tre.
Takkonstruksjonen er helt gjenbygget, konstruksjonen kan ikke vurderes utover observasjoner fra underliggende etasje.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, vinduene er fra byggeår.
Det er 2 vinduer i første etasje som er av noe nyere alder.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er malt ytterdør av noe nyere alder på soverom i 1 etg.
Det er eldre ytterdør i tre til bod, døren er høyst sannsynlig fra byggeår.
Dører har ukjent alder.
Det er balkong/takterrasse med adkomst fra stue i 2 etg.
Terrassen er utført i trekonstruksjoner, det er toppdekke av terrassebord i tre, det er rekkverk i tre.
Dette er en balkong over underliggende boligrom, altså fungerer denne også som taktekkingen for underliggende etasje, det er ikke mulig for takstmann og vurdere tekking/tettesjikt da dette er skjult under terrassebord.

Det er etablert terrasse på bakkenivå, denne har utførelse med terrassebord i tre, bygningsdelen er ikke vurdert som følge av snøforhold.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og Strie.
Innvendige tak har malte plater.
Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering, kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.
Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.
Det er gjort flere fornyelser etter byggeår, overflater fremstår med noe ulik alder og tilstand, det gis TG1 da overordnet tilstand fremstår som forventet vurdert mot alder, samt at det ikke er registrert skader/avvik av vesentlig betydning.

Beskrivelse av eiendommen

Se punkt tilknyttet kjøkken for registrert avvik tilknyttet gulvflate.
Etasjeskiller er av trebjelkelag for begge etasjer.

Boligen har pipe med ukjent utførelse.
Boligen har ikke vedovn.
Ettersom det ikke er vedovn og ikke er utført feietillsyn av pipen settes ikke tilstandsgrad, det avdekkes ikke indikasjoner på avvik ved utvendig kontroll av pipen.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Trapp fremstår med normal bruksslitasje vurdert mot alder.
Boligen har en større bod, denne er plassert i et eget "tilbygg".

VÅTROM

Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderommet opplyses i tidligere salgsoppgave til å være fra 2010, om dette innebærer at rommet ble totalrenovert som våtrom er ukjent for takstmann.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres, kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.
Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon for hva som ble utført da rommet ble renovert har takstmann noe begrenset grunnlag for enkelte av vurderingen utført tilknyttet dette rommet.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Funksjon for varmekabler er ikke testet av takstmann, eier har ikke opplyst om avvik.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og plastsluk under vaskemaskin, det er smøremembran med ukjent utførelse.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.
Spor/indikasjoner på membran er registrert ved sluk, ettersom det ikke foreligger dokumentasjon kan takstmann ikke bekrefte at tilfredsstillende tettesjikt er etablert.
Som følge av løsning/utførelse kan ikke takstmann bekrefte/avkrefte korrekt løsning med klemring og slukmansjett i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod mot dusj.
Fuktmåling er også utført i luke ved vaskemaskin.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet, resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket, eier av bolig bør alltid være ekstra overvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Ved befaring mangler nøkkel til rørskap og dette er derfor ikke besiktiget.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.
Det fremstår som at alle vannrør er skiftet etter byggeår, dette kan derimot ikke helt bekreftes uten at det fremlegges dokumentasjon.
Det er avløpsrør av plast, i krypkjeller registreres det noe eldre soilrør fra byggeår, altså fremstår det som at avløpsrørene er fornyet frem til overganger i krypkjeller.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.
De eldre avløpsrørene gis TG2 men utgjør kun en liten del av røropplegget og er plassert i krypkjeller, disse må overvåkes noe ekstra da alder tilsier at skader plutselig kan oppstå.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Løsningen samsvarer med typisk utførelse da boligen ble oppført.

Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg er fra byggeår men fornyelser er også utført, dette vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeår og har ukjent løsning, i krypkjeller fremstår grunn ok tørr, det avdekkes ikke avvik ved befaring.
Bygningen har betonggrunnmur.
Murer er noe begrenset besiktiget som følge av snøforhold, i all hovedsak vurdert ved besiktigelse i krypkjeller.
Det avdekkes ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning, alder tilsier at bygningsdelen bør overvåkes noe ekstra.
Boligen ligger ikke i et område med forhøyet risiko for flom eller skred.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

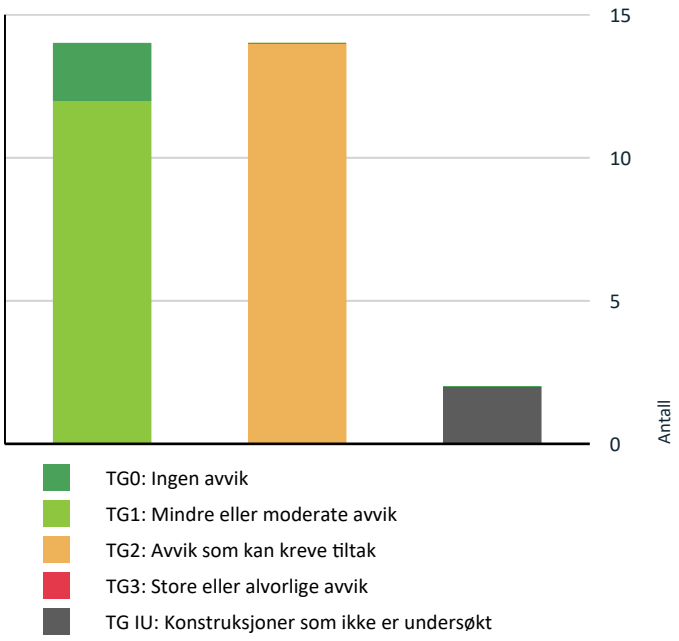
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke mottatt og vurdert ved utarbeidelse av rapporten, kjøper bør undersøke slike forhold i kontakt med megler/selger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1970

Kommentar

Anvendelse
Bolig/rekkehus

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

Vedlikehold
Dette er en eldre bolig og en må forvente behov for vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover.
Innvendig er det utført flere fornyelser etter byggeår.

Tilbygg / modernisering

Fornyelser.	Innvendig er det i nyere tid utført flere fornyelser som blant annet nytt bad, kjøkken og enkelte overflatefornyelser.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er besiktiget fra bakkenivå, tak over bod er besiktiget fra taket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Taktekkingen er snødekket ved befaring, dette begrenser i stor grad takstmanns mulighet til å vurdere tilstand utover antatt alder, det er kun taktekking over bod som gir mulighet for noe vurdering/kontroll da deler av denne er snøfri.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking 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.

Det foreligger ingen informasjon tilknyttet alder for tekkingen og tilhørende konstruksjonsdeler, det settes TG2 som følge av alder som tilsier at tekkingen må anses til å ha noe begrenset gjenværende levetid, kjøper må derfor forvente behov for utbedringer selv om det ikke er avdekket forhold som tilsier behov for slike tiltak på nåværende tidspunkt, behov for utskifting av hele tekkingen i nærmere fremtid kan heller ikke utelukkes, det anbefales og få utført en grundig kontroll av taket når dette er snøfritt.









Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er gesimsbeslager av aluminium.
Det er skjulte nedløp fra flatt tak, disse kan ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

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





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Kledningen har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:

Kledningen fremstår overordnet i ok tilstand, det registreres stedvis noe elde.
Det registreres ikke tilfredsstillende luftespalte i nedre kant for ventilering av kledningen mot veggkonstruksjon, slik ventilering er svært viktig for å oppnå god ventilering og uttørking av kledning og vindsperresjikt etter nedbør.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Tiltak:

Behov for stedvis vedlikehold og noe enkeltutskiftinger må forventes i tiden fremover, TG2 er gitt som følge av alder og registrert tilstand ved befaring, kledningen fremstår overordnet i ok tilstand, alder er ukjent. Mellom kledning og vindperre/konstruksjon er det etablert et luftesjikt, dette for at vann som kommer inn bak kledningen skal tørke raskere ut, samt for at varme og kondens ikke skal kunne bygge seg opp i sjiktet, når det ikke er tilfredsstillende spalte i nedre kant vil ikke luftingen fungere tilfredsstillende, dette kan medføre til tidligere elding og skader for kledningen, men også for veggkonstruksjoner, det er svært viktig at vann som kommer inn i sjiktet enkelt kan falle til terreng og ikke blir liggende ved grunnmur, løsningen anbefales utbedret, ta av nederste bord og etabler tilfredsstillende spalte.
Ved fornyelse av boligens kledning i fremtiden bør vindsperre og lektelag fornyes som følge av alder, denne bygningsdelen er ikke kontrollert ved befaring da den er skjult/gjenbygget.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har flatt tak med utførelse av taksperrer/bjelker i tre.
Takkonstruksjonen er helt gjenbygget, konstruksjonen kan ikke vurderes utover observasjoner fra underliggende etasje.

Tilstandsrapport

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.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke.
Alder tilsier at kjøper må forvente behov for tiltak, dette punkt må som følge av konstruksjon ses i sammenheng med vurdering for taktekking.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, vinduene er fra byggeår.
Det er 2 vinduer i første etasje som er av noe nyere alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ført avvik gjelder ikke for 2 stk fornyede vinduer.
TG2 er gitt da vinduer nå har passert over 50% av forventet levetid samt at en del elde registreres.
Vindu på soverom mot tun/parkering i første etasje har stort elde og nå påstartede råteskader i trevirke, det gis TG3 for dette vinduet, dette bør skiftes i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer har normalt elde vurdert mot alder, dette innebærer nå at behov for ekstra vedlikehold og utskiftinger må forventes, med alder og elde følger nå også en økt sannsynlighet for at avvik tilknyttet pakninger, omramming og andre funksjoner vil kunne oppstå, alder medfører også en forhøyet risiko for lekkasje og fuktinntrenging til konstruksjoner, en bør derfor overvåke bygningsdelen ekstra i tiden fremover.
Som følge av tilstand ved befaring må det forventes økt vedlikeholdsbehov for vinduer, vinduer har en alder og tilstand som tilsier at disse vil ha behov for utskifting selv om dette ikke fremstår som et umiddelbart behov ved befaring (forutenom vindu på soverom i 1 etg, bør byttes i nær fremtid)





Vindu med påstartede råteskader i trevirke/karm.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er malt ytterdør av noe nyere alder på soverom i 1 etg.
Det er eldre ytterdør i tre til bod, døren er høyst sannsynlig fra byggeår.
Dører har ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdøren ved soverom til terrasse har behov for noe justering, denne tar i terskel ved åpning/lukking.
Balkongdøren i 2 etg har nå større elde i nedre kant av dørbladet, trevirke i døren sveller nå fukt.
Ytterdøren til bod er eldre og har noe elde, behov for utskifting bør forventes.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Tilstandsrapport

Balkongdøren i 2 etg og boddør i 1 etg må forventes utskiftet, dette fremstår ikke som et umiddelbart behov og det kan tenkes at en kan forlenge levetiden noe ved å utføre godt vedlikehold, med det sagt så tilsier alder og tilstand at dørene bør skiftes, dagens tilstand medfører økt risiko for fuktgjennomtregning som kan påvirke tilliggende konstruksjoner, det avdekkes ikke indikasjoner på slik påvirkning ved befaring.
Anbefaler og få kontrollert tetting i underkant av balkongdøren, takstmann får ikke besiktiget dette nærmere som følge av trebord, gjennom liten åpning kan det fremstå som at det er brukt byggeskum og at membranen ikke er helt tilfredsstillende tettet mot døren, men dette er vanskelig og si noe om ettersom innsyn er så begrenset.









Balkongdøren har fuktpåvirkning inn i dørbladet i nedre kant.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er balkong/takterrasse med adkomst fra stue i 2 etg.
Terrassen er utført i trekonstruksjoner, det er toppdekke av terrassebord i tre, det er rekkverk i tre.
Dette er en balkong over underliggende boligrom, altså fungerer denne også som taktekkingen for underliggende etasje, det er ikke mulig for takstmann og vurdere tekking/tettesjikt da dette er skjult under terrassebord.

Det er etablert terrasse på bakkenivå, denne har utførelse med terrassebord i tre, bygningsdelen er ikke vurdert som følge av snøforhold.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er ikke registrert spesielle avvik ved befaring, alder for bygningsdeler tilsier at kjøper må forvente behov for tiltak, det er derimot vanskelig og si noe om når dette blir aktuelt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Vurdering av terrasse/balkong over oppvarmet rom:
Alder for underliggende tekking/membran er ukjent men det antas at denne er eldre og derfor er i slutten av forventet livsløp, det er svært viktig og ha godt tilsyn med slike tettesjikt da lekkasjer i disse vil forårsake fuktskader på underliggende plan.
Som følge av utførelsen får takstmann ikke bekreftet/avkreftet om det er etablert tilfredsstillende luftesjikt mellom tekking og isolerende sjikt, slik løsning skal være etablert for å hindre fukt/kondensskader i gjenbygde konstruksjoner.
Det anbefales å utføre ytterliggere undersøkelser eller innhente dokumentasjon dersom dette foreligger, denne bygningsdelen er ikke tilfredsstillende vurdert som følge av gjenbygde konstruksjoner.

Tilstandsrapport







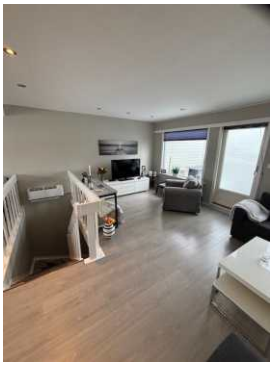
Terrasse på bakkenivå er ikke nærmere kontrollert som følge av snøforhold ved befaring.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og Strie.
Innvendige tak har malte plater.
Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering, kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.
Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.
Det er gjort flere fornyelser etter byggeår, overflater fremstår med noe ulik alder og tilstand, det gis TG1 da overordnet tilstand fremstår som forventet vurdert mot alder, samt at det ikke er registrert skader/avvik av vesentlig betydning.
Se punkt tilknyttet kjøkken for registrert avvik tilknyttet gulvflate.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag for begge etasjer.

Vurdering av avvik:

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

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.

Ujamnheter i undergulv som følge av planhetsavvik for etasjeskillere kan medføre til at skjøter i overflateprodukt får avvik, gulvet vil stedvis bevege seg en del ved gange, det er slike bevegelser som etterhvert sliter på skjøter og kan kreve tiltak.

Vurdert mot alder for bolig/konstruksjon anses ikke registrerte planhetsavvik spesielt uventede og innenfor det som en erfaringmessig registrerer på eldre boliger.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipe med ukjent utførelse.
Boligen har ikke vedovn.
Ettersom det ikke er vedovn og ikke er utført feietillsyn av pipen settes ikke tilstandsgrad, det avdekkes ikke indikasjoner på avvik ved utvendig kontroll av pipen.

Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dette er en eldre krypkjeller og den bærer noe preg av dette, slike konstruksjoner bør altid overvåkes ekstra da de er utsatt for blant annet fuktproblematikk.
Grunn i krypkjeller fremstår tørr ved befaring, det har vært svært tørt vær en lenger periode så kontrollen av grunn må anses noe begrenset.
Ved fuktmålinger i trevirke registreres det noe forhøyede fuktverdier tilknyttet stubbeloft (kun noe forhøyede), dette anses til å være som følge av begrenset ventilering, selv om det er etablert veggventiler i ene enden av krypkjeller vil ofte luftbevegelsen bli for begrenset og derfor øker fuktinnholdet krypkjelleren.
Økt fuktinnhold i trevirke tilknyttet krypkjeller gir gode forhold for skadedyr, det bør utføres tiltak som utbedring av ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler innsetting av en vifte i ventil, det er viktig og skape tilfredsstillende luftsirkulasjon for å unngå at fuktig luft blir stående, over tid vil fuktig luft i krypkjellere skade stubbeloftskonstruksjoner.
Overvåk bygningsdelen ekstra, følg med gjennom ulike perioder av året, det avdekkes ikke spesielle skader ved befaring, kun elde og noe forhøyet fuktinnhold.
Behov for tiltak tilknyttet eldre krypkjeller kan ikke utelukkes, materialer i stubbeloftskonstruksjon kan ikke tilfredsstillende vurderes da disse er gjenbygde.





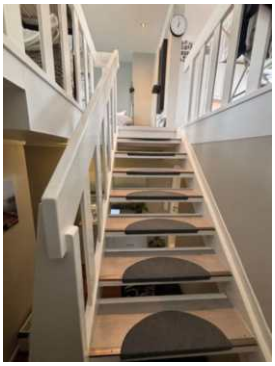




TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Trapp fremstår med normal bruksslitasje vurdert mot alder.





TG 2 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har en større bod, denne er plassert i et eget "tilbygg".

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Uten at dette er bekreftet fremstår det som at boden er oppført som et uisolert bygg, det er i dag kun en enkel dør som skiller denne delen av bygget fra øvrig bolig, det anbefales og sette inn en isolert ytterdør som bedre skjermer boligen fra den kalde boden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Boden anses som et uisolert bygg og det anbefales derfor å sette inn en ytterdør.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres, kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.
Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon for hva som ble utført da rommet ble renovert har takstmann noe begrenset grunnlag for enkelte av vurderingen utført tilknyttet dette rommet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver









ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Funksjon for varmekabler er ikke testet av takstmann, eier har ikke opplyst om avvik.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

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 dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

I dusj er det noe fall, vann ledes i hovedsak til sluk men har noe mindre avvik i krav til fallforhold.
Gulvet utenfor dusjsonen har noe ulikt fall, det registreres også noe lokalt motfall, det er ikke etablert tilfredsstillende oppkant av membran ved terskel (flomkant), løsningen gjør at det er risiko for at lekkasjevann på rommet kan vandre ut ved døren.
Det er registrert noe hulrom under et par fliser, altså har disse noe dårlig limdekning mot underlaget, det registreres ikke skader i fuger tilknyttet disse, det er ikke behov for tiltak på nåværende tidspunkt men en kan ikke utelukke at disse må tas opp og limes på nytt, altså kan tilstanden endre seg.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Som et minimum bør det etableres en bedre tetting og oppkant av membran ved terskel, en må kontakte flislegger for å få sjekket om dette er mulig og utbedre på en forholdsvis grei måte (må sjekke om en kan få koblet seg på membran på gulv ved dør)
Rommet fungerer med dagens avvik i fallforhold, det er kravet til at lekkasjevann fra alle soner på rommet skal ledes til sluk som er det mest betydningsfulle avviket, i dag er det noe risiko for at slikt vann vil vandre til gang via dør, og derfor kunne skade konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og plastsluk under vaskemaskin, det er smøremembran med ukjent utførelse.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.
Spor/indikasjoner på membran er registrert ved sluk, ettersom det ikke foreligger dokumentasjon kan takstmann ikke bekrefte at tilfredsstillende tettesjikt er etablert.
Som følge av løsning/utførelse kan ikke takstmann bekrefte/avkrefte korrekt løsning med klemring og slukmansjett i sluk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod mot dusj.
Fuktmåling er også utført i luke ved vaskemaskin.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet, resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket, eier av bolig bør alltid være ekstra overvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.



Tilstandsrapport





KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres noe avvik i skjøter på laminatgulv på kjøkken, det registreres ikke fukt ved befaring.
Gulvet er montert under innredningen sine støtteben, dette kan ses på et punkt ved noe åpen skjøt og nedbøyning, ved slik løsning blir gulvet fastholdt, avvik kan oppstå som følge av dette fordi materiale ikke får bevege seg fritt.
Det er registrert noe planhetsavvik/ujamnheter for etasjeskillere, dette kan også være årsaken til at gulvet har noe avvik tilknyttet skjøter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dette avviket fremstår ikke av spesiell betydning i dag, noe ujamnt underlag som gir bevegelse i gulvbordene kan derimot over tid føre til behov for tiltak.
Skjøt der det er registrert avvik er nært der gulvbordene går inn under innredning, av denne årsaken kan bordene forholdsvis enkelt byttes ut, dette forutsatt at en har tilgang på det brukte produktet.





ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Ved befaring mangler nøkkel til rørskap og dette er derfor ikke besiktiget.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.
Det fremstår som at alle vannrør er skiftet etter byggeår, dette kan derimot ikke helt bekreftes uten at det fremlegges dokumentasjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, i krypkjeller registreres det noe eldre soilrør fra byggeår, altså fremstår det som at avløpsrørene er fornyet frem til overganger i krypkjeller.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.
De eldre avløpsrørene gis TG2 men utgjør kun en liten del av røropplegget og er plassert i krypkjeller, disse må overvåkes noe ekstra da alder tilsier at skader plutselig kan oppstå.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Løsningen samsvarer med typisk utførelse da boligen ble oppført.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er fra byggeår men fornyelser er også utført, dette vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Boligen har nylig hatt eltilsyn (august 2025), det ble ikke avdekket avvik ved tilsynet.
Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra byggeår og har ukjent løsning, i krypkjeller fremstår grunn ok tørr, det avdekkes ikke avvik ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.
Murer er noe begrenset besiktiget som følge av snøforhold, i all hovedsak vurdert ved besiktigelse i krypkjeller.
Det avdekkes ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning, alder tilsier at bygningsdelen bør overvåkes noe ekstra.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger ikke i et område med forhøyet risiko for flom eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

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.

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Angående brancelleinndeling så er avviket ført fordi alder og utførelse tilsier at utførelsen har avvik vurdert mot dagens krav, det anbefales å få vurdert slike forhold nærmere, spessielt ved renoveringer anbefales det utbedringer som gir bedre beskyttelse mot brannspredning mellom enheter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

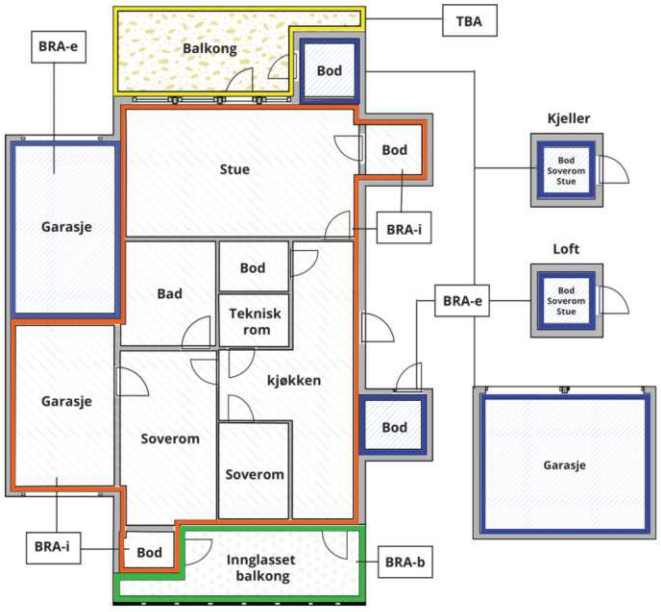
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	71			71	
Etasje 2	44			44	17
SUM	**115**				**17**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2		
Etasje 2	Stue/kjøkken		

Kommentar

TBA er balkong med adkomst fra hovedplan, TBA for terrasse på bakkeplan er ikke oppmålt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke mottatt og vurdert ved utarbeidelse av rapporten, kjøper bør undersøke slike forhold i kontakt med megler/selger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Anders Molland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	796		0	108.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Austmannavegen 16F

Hjemmelshaver
Olsen Aina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligfelt i Haugesund kommune.

Adkomstvei

Adkomst fra Spannavegen til Austmannavegen, det er felles parkeringsplass for enheter tilknyttet sameie.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Dette er et rekkehus, tomten begrenser seg til boligens bebyggelse og utvendig areal med parkering/tun og terrasse.
Tomten grenser mot en større eiendom som tilhører BJØRGENE D'S VELFORENING som inkluderer fellesarealer for boliger etablert på denne.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.
Boligen er bygget etter datidens byggeforskrifter og må ikke forveksles med bygg oppført etter dagens standard og forskrifter.

Andre emrknader

Som følge av alder og utførelse kan en ikke forvente at boligen er sikker mot smågnagere, det er ikke opplyst om problemer med slike forhold.
Eldre boliger som denne vil ha økt vedlikeholdsbehov, kjøper må forvente at feil/avvik kan oppstå, dette er normalt vurdert mot alder.
Haugesund kommune skal nå separere avløpsledningene, tiltaket vil medføre til kostnader for boligeier, kjøper bør innhente informasjon om dette i kontakt med megler/selger.
I stubbeloftet er det brukt plater med asbest, gjør oppmerksom på at håndtering av disse krever sikkerhetsmessige tiltak da produktet anses kreftfremkallende ved bearbeiding/håndtering av dette.
Eier har observert noe sølvkrei boligen, se egenerklæring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

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 tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige 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 dampsperren 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

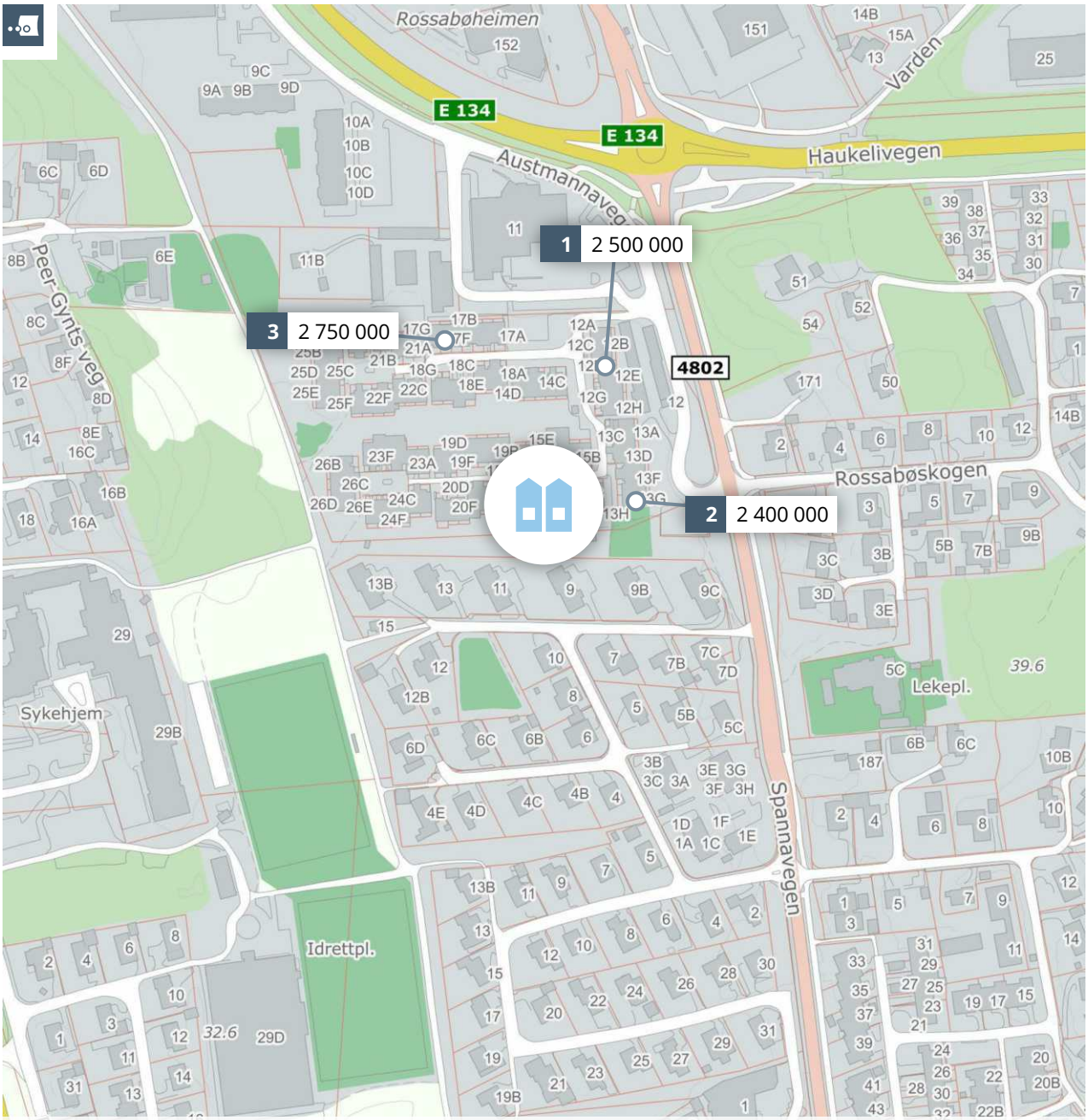
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

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

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

Det er oppholdsvær ved befaring, bolig og eiendom er snødekket. Det har vært svært tørt vær en lenger periode, dette reduserer i stor grad takstmanns mulighet til å avdekke fukt tilknyttet ytterkonstruksjoner.
Enkelte punkter i rapporten vurderes mot dagens forskrifter selv om det kan ha vært andre forskriftskrav da disse ble utført.
Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varier ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold.
Kontroll av korrekt utførelse av brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot borettslag at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.



Meglers verdivurdering

AUSTMANNAVEGEN 16 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 18.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sindre Steinsnes Mehus.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Austmannavegen 16 F, 5537 HAUGESUND

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 35 BNR 796 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1106 HAUGESUND GRUNNKRETS BJØRGENE

Verdivurdert til

2 690 000

-	2 690 000	23 391
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					108 m²	
Byggeår					1970	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Austmannavegen 12 D 114 m² 1969 108 m² 3 sov	27.06.2024	2 450 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**21 930**
2 Austmannavegen 13 H 104 m² 1969 110 m² 3 sov	07.05.2024	2 290 000	**2 400 000**	0	2 400 000	**23 077**
3 Austmannavegen 17 F 124 m² 1969 108 m² 3 sov	18.11.2025	2 490 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**22 177**

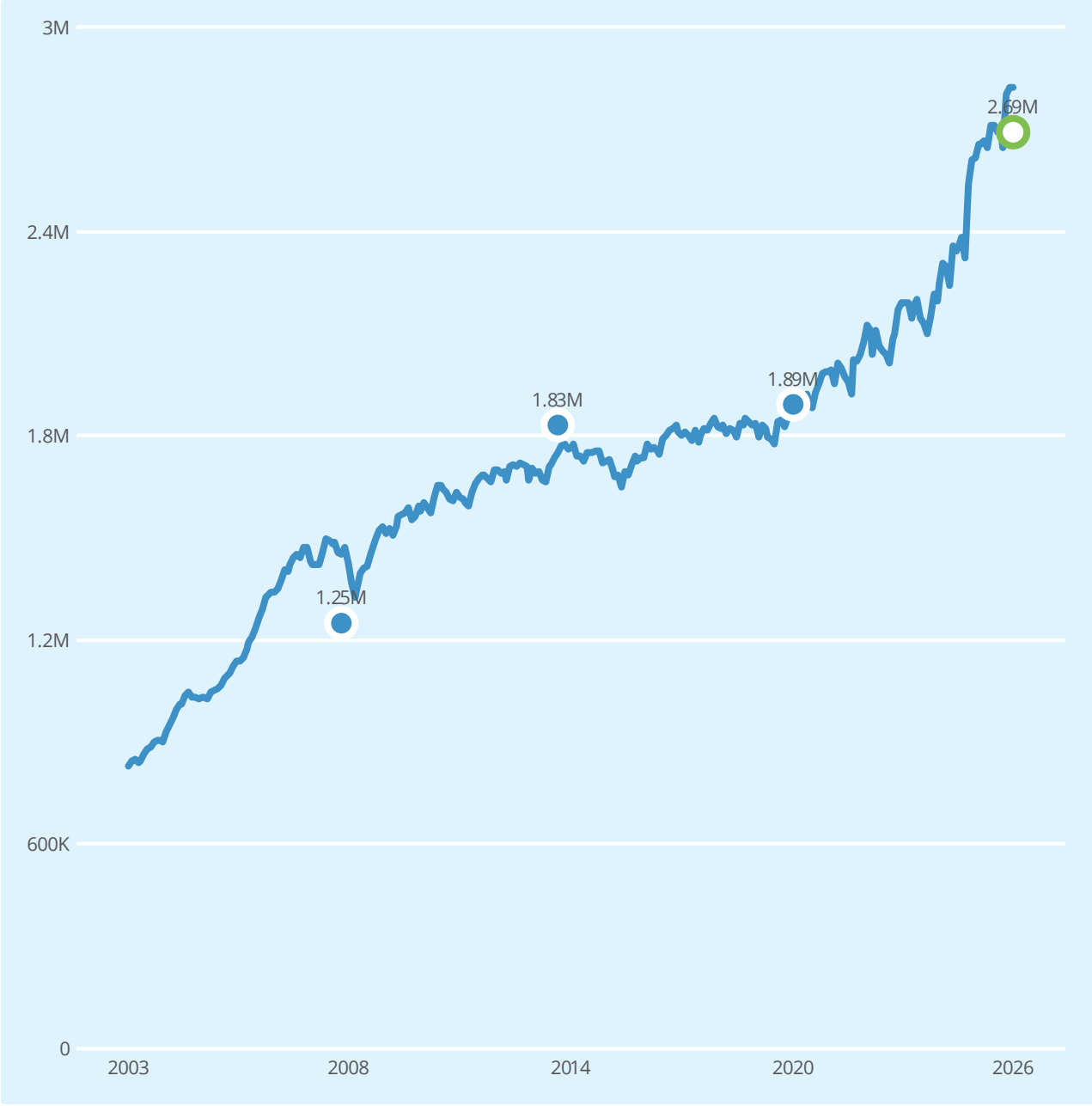
Populært rekkehus i søre bydel "Texasbyen" med 3 soverom.
Flott bad og kjøkken. Attraktiv beliggenhet med kort avstand til Raglamyr, Oasen, Haugesund sentrum, butikker, busstopp, barnehager og skoler.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.05.2020	30.06.2020	10.09.2020	1 890 000	1 890 000	0	1 890 000
27.02.2014	09.04.2014	19.06.2014	1 850 000	1 830 000	0	1 830 000
05.06.2008	21.08.2008	10.09.2008	1 250 000	1 250 000	-	1 250 000

Rekkehus til salgs i BJØRGENE grunnkrets nå

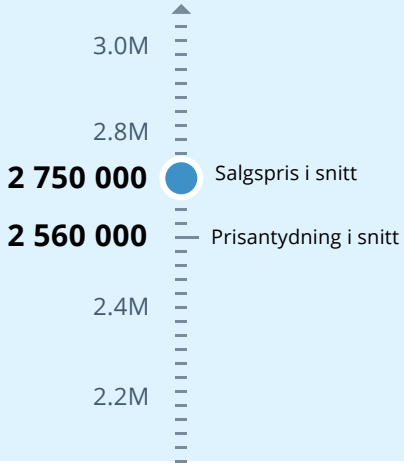
2
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
24
dager

Rekkehus solgt i BJØRGENE grunnkrets siste 9 mnd

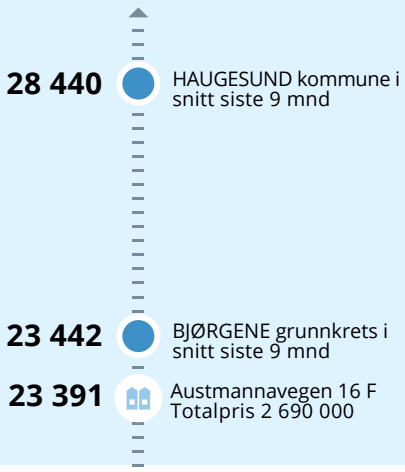
10
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
8
dager

for 7.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 2026
TEXASBYEN VELFORENING
Onsdag 4. mars kl. 17:30 i 2. etasje på Extra (lokalene til Personskadeforbundet)
(Ta gjerne med deg disse arkene på generalforsamlingen)

1. Konstituering
    a. Godkjenning av innkalling
    b. Valg av ordstyrer
    c. Valg av referent
    d. Valg av to personer for signering av protokoll
2. Årsberetning
3. Årsregnskap 2025 og budsjett 2026
4. Innkomne forslag
5. Valg av styre

Årsberetning 2025

Styret har bestått av:

- Izabell Ruud Gasowski (styreleder)
- May Elin Dale (nestleder)
- Linda Levinsen (kasserer)
- Sandra Liabø (sekretær)
- Mona Cecilie Dybdal
- Konstantin Maslov

Det er holdt 7 ordinære styremøter og 1 ekstraordinært styremøte

Vedlikehold:

- Vedlikehold av utelys
- Fjerning av betongrør
- Nye malingsfarger utarbeidet
- 2/4 postkassestativ malt/oppgradert
- Fjerning av ødelagte fartshumper
- Basketballstativ demontert for reparasjon/utskiftning
- Oppfølging av entreprenør i forbindelse med snømengder
- Oppfølging av vannlekkasjer (felles vannledning)

Administrativ oppfølging:

- Innhenting/vurdering av tilbud (revisor)
- Anbudsprosess (brøyting, salting, soping)
- Innhenting av pris knyttet til utbedring av sti
- Bistand ift rørprosjekt (kontakt med huseiere)
- Møte med kommunen ift vannlekkasjer

Oppfølging vedtak generalforsamling 2025:
Garasjesaken er fortsatt under utredning og styret undersøker videre muligheter gjennom dialog med relevante instanser

Arrangementer:

- Vårdugnad
- Høstdugnad
- Nissebesøk/julearrangement

Styret ønsker å videreføre tradisjonen med sosial avslutning etter dugnader for å styrke samholdet i nabolaget og oppfordre flere til deltakelse

ÅRSRESULTATER - Prosjekter 2025 - Texasbyen Velforening

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

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

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

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

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

ÅRSRAPPORT 2025 - RESULTAT - TEXASBYEN VELFORENING

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

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

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

ÅRSRESULTAT 2025 - Ekskludert prosjekter - Texasbyen Velforening

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

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

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

ÅRSRAPPORT 2025 - BALANSE - TEXASBYEN VELFORENING

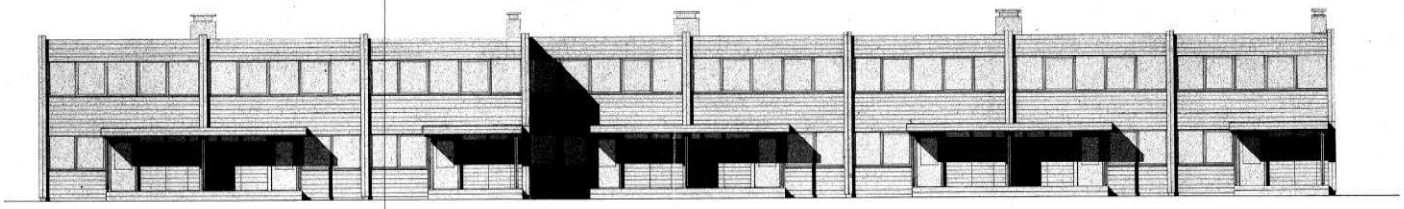
EIENDELER Konto	2025	2024
1510 Medlemsfordringer	99 818	22 630
1550 Fordring Oppgjør StyreWeb	0	0
1551 Fordring Oppgjør Dintero	6 916	
1820 Aksjefond DNB	98 611	79 086
1900 Kasse	2 000	2 000
1920 Foreningskonto 3330.21.46964	504 539	86 135
1922 Kapitalkonto 3330.21.46956	3 628 207	1 594 779
1923 Garasjekonto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

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

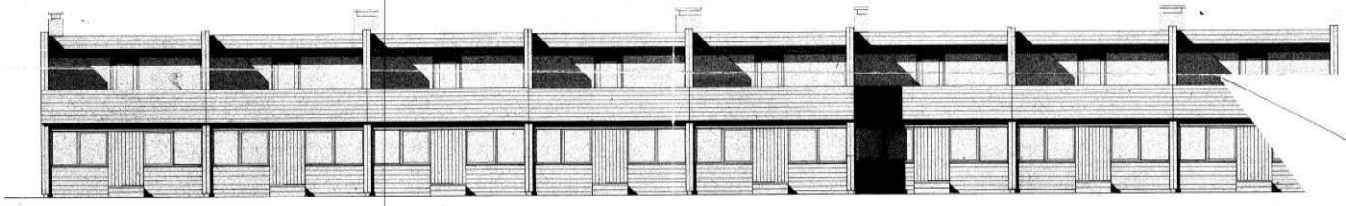
ÅRSRAPPORT 2025 - FORKLARINGER - TEXASBYEN VELFORENING

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

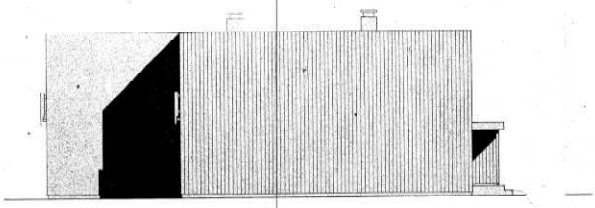
1 Norgespris er billiger & velforeningen betaler utelys
2 for å dekke økte driftskostnader må kontingent stige fra 2500 kr/året til 6000 kr/året
3 vinterhold 2026 veldig dyrt, egenandel brudd vannrør, sti v/13H
4 øke antall bokser, når gravingen starter kommer rottene frem
5 vi satser på flere sosiale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



NORDFASADE



SØRFASADE.



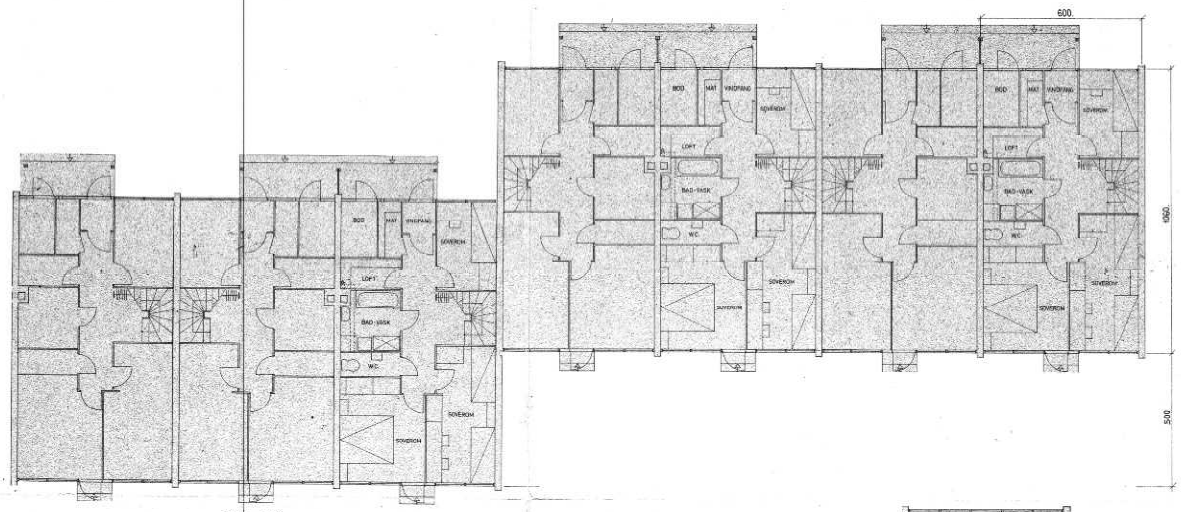
ØST FASADE.

BYGNINGSRÅD STJØRDAL
Løpenr. 191/68 - 2/2
Behandlet: 5/2
Kap. nr.: 227/68

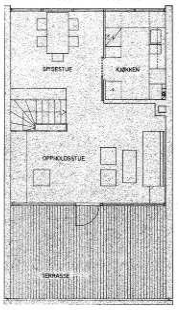
INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

M. URRANG
rekkehus ved Spannavegen – fasader REKKE **C**

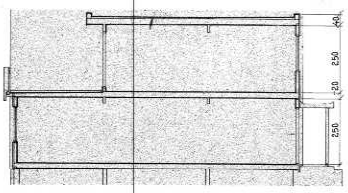
TEGNET AV	KONTROLLERT	BERGEN, DEN 6.2.68	A2
aall & løkeland		MÅL 1:100	0,25 m²
ARKITEKTKONTOR – KLOPPEDALSVEI 5, - HOP - TELEF. 72 437		SAK NR. 205	TEGN. NR. 5073
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND, ØYVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M.N.A.L.			REV.



PLAN 1.ETG.



TYPISK PLAN 2.ETG.



SNITT.

BERGEN BYGNINGSRÅD
Innk. 17/6 - 9/2
Journalnr.
Sak nr.

INDEKS	ANTALL ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

M. URRANG
rekkehus ved Spannavegen– planer/snitt REKKE D

TEGNET AV	KONTROLLERT	BERGEN, DEN	A 2
		MÅL 1:100	0,25 m²
		SAK NR. 205	TEGN. NR. 5074
			REV.

aall & løkeland
ARKITEKTKONTOR – KLOPPEDALSVEI 5, - HOP - TELEF. 72 43
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND, ØIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M.N.A.L.

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

FERDIGATTEST

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

155/86

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

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

Byggherrens navn — **Adresse**
Bjørgene D's Velforening v/H. Stenland , Austmannavegen 15 G

Anmelders navn — **Adresse**

Ansvarshavendes navn — **Adresse**

☐ Brukstillatelse gitt .....

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

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

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

Per Frøiland
Bygningssjef

Sendes:
☐ Byggherre
☐ Anmelder
☐ Ansvarshavende

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 07. 10. 86
GJENPART | SAKNR

504/73

I. hansen
Bygningsinspektør

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

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

FERDIGATTEST

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

157/86

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

Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Bygningsrådets behandling: Dato:	Sak:
			31/8-83	1108/83
nybygg	garasjer	4/4-86	30/4-86	392/86

Byggherrens navn	Adresse
Bjørgene D's Velforening v/H. Stenland	Austmannavegen 15 G

Anmelders navn	Adresse
Ark. MNAL Aksel M. Brekke	Tolgegata 7

Ansvarshavendes navn	Adresse
O. Midtgård	Sundgata 161

☐ Brukstillatelse gitt .....

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

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

60 garasjer ferdig

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

Per Frøiland
Bygningssjef

Sendes:
- ☐ Byggherre
- ☐ Anmelder
- ☐ Ansvarshavende

I. Hansen
Bygningsinspektør

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

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	AUSTMANNAVEGEN 16F	Beregnet areal	108.1
Etablert dato	28.04.1969	Historisk oppgitt areal	108
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	28.04.1969			35/392 (-108), 35/796 (108)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6589598.92	290242.95	0	Ja	108.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLSEN AINA F150482*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	AUSTMANNAVEGEN 16 F 5537 HAUGESUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Austmannavegen 16 F

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	171153123		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	22.05.1970

1: Bygning 171153123: Rekkehus (131), Tatt i bruk 22.05.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	102

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	22.05.1970	22.09.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Austmannavegen 16F	H0101	35/796	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

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

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

Utskriftsdato: 09.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	796	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Austmannavegen 16F, 5537 HAUGESUND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 108 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL691
Navn	Søndre bydel I
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.1962
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1594/RL691m%20endringer.pdf
Delarealer	**Delareal** 108 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

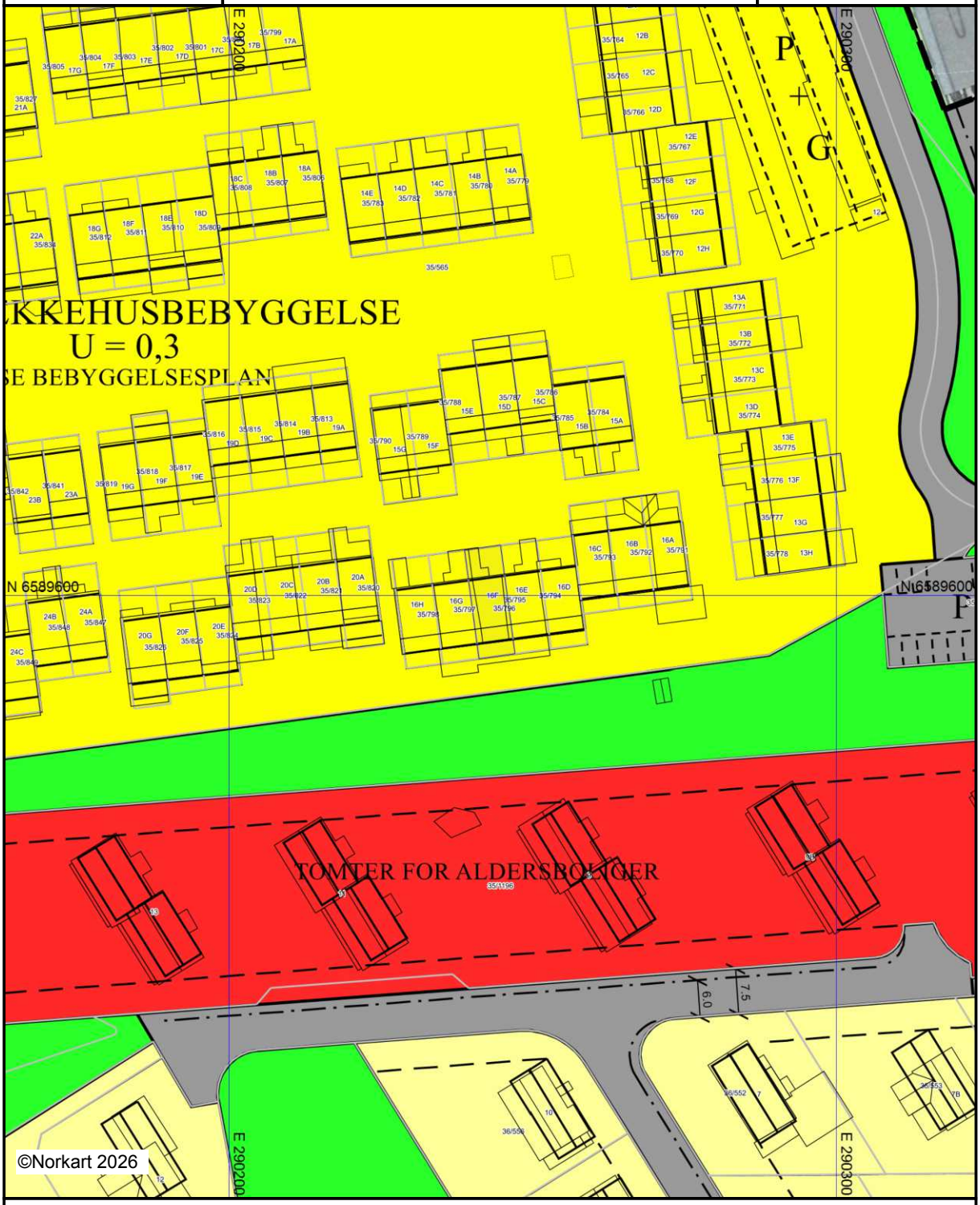
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/796
Adresse: Austmannavegen 16F
Utskriftsdato: 09.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Leskur/plattformtak

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

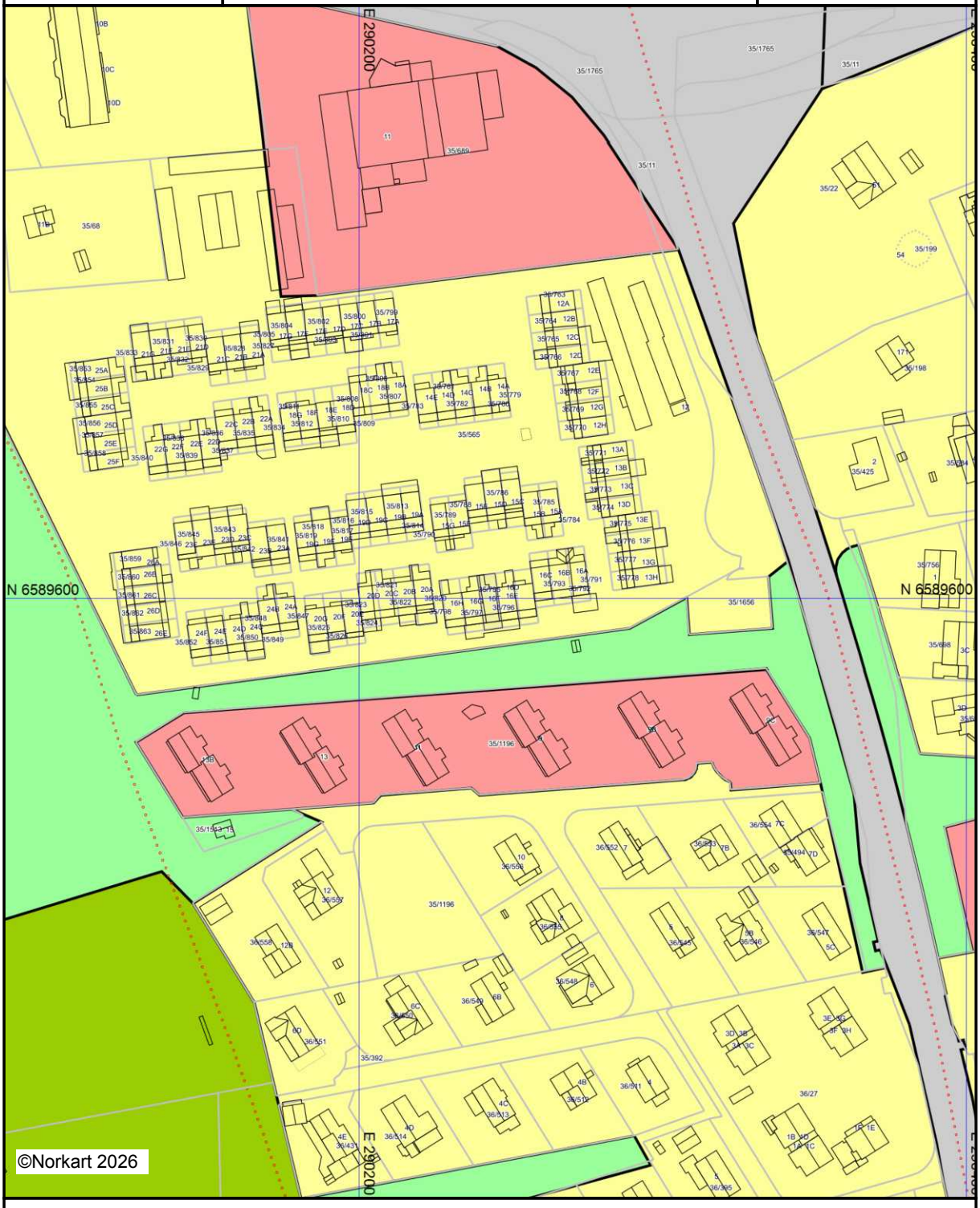
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/796
Adresse: Austmannavegen 16F
Utskriftsdato: 09.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

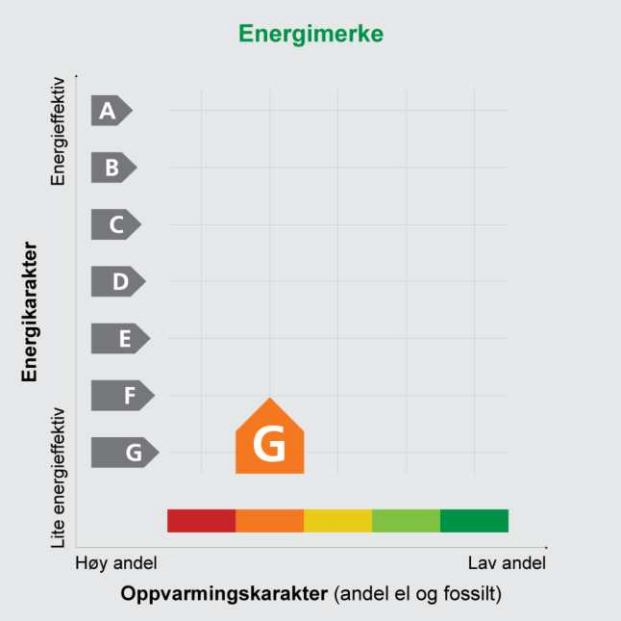
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

ENERGIATTEST

Adresse	Austmannavegen 16 F
Postnr	5537
Sted	HAUGESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	35
Bnr.	796
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	171153123
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1132558
Dato	16.05.2020



Innmeldt av	Håvard Asbjørnsen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår:	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Austmannavegen 16 F
Postnr/Sted: 5537 HAUGESUND
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 16.05.2020 23:20:43
Energimerkenummer: A2020-1132558
Ansvarlig for energiattesten: Håvard Asbjørnsen
Energimerking er utført av: Håvard Asbjørnsen

Gnr: 35
Bnr: 796
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 171153123

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Utskriftsdato: 09.03.2026

Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	796	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Austmannavegen 16F, 5537 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 182,91 kr
Eiendomsskatt	4 118,00 kr
Vann	3 487,19 kr
Sum	**11 788,10 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.55	1/1	0 %	1 054,55 kr	263,64 kr
Forskudd Vann 2026	15%	94 m^3	26.13	1/1	0 %	2 456,03 kr	614,01 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	367,14 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	94 m^3	35.45	1/1	0 %	3 332,72 kr	833,17 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	209.30	1/1	0 %	209,30 kr	52,32 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1143000 STK	4.00	1/1	0 %	4 572,00 kr	1 143,00 kr
Avlest forbruk vann	25%	48 m^3	28.40	1/1	0 %	1 363,20 kr	1 363,20 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-43 STK	28.40	1/1	0 %	-1 221,20 kr	-1 221,20 kr
Avlest forbruk avløp	25%	48 m^3	35.75	1/1	0 %	1 716,00 kr	1 716,00 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-43 STK	35.75	1/1	0 %	-1 537,25 kr	-1 537,25 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk vann	15%	48 m^3	26.13	1/1	0 %	1 254,14 kr	1 254,14 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-43 STK	26.13	1/1	0 %	-1 123,50 kr	-1 123,50 kr
Avlest forbruk avløp	15%	48 m^3	32.89	1/1	0 %	1 578,72 kr	1 578,72 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-43 STK	32.89	1/1	0 %	-1 414,27 kr	-1 414,27 kr
					Sum	**13 708,99 kr**	**3 889,12 kr**

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

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

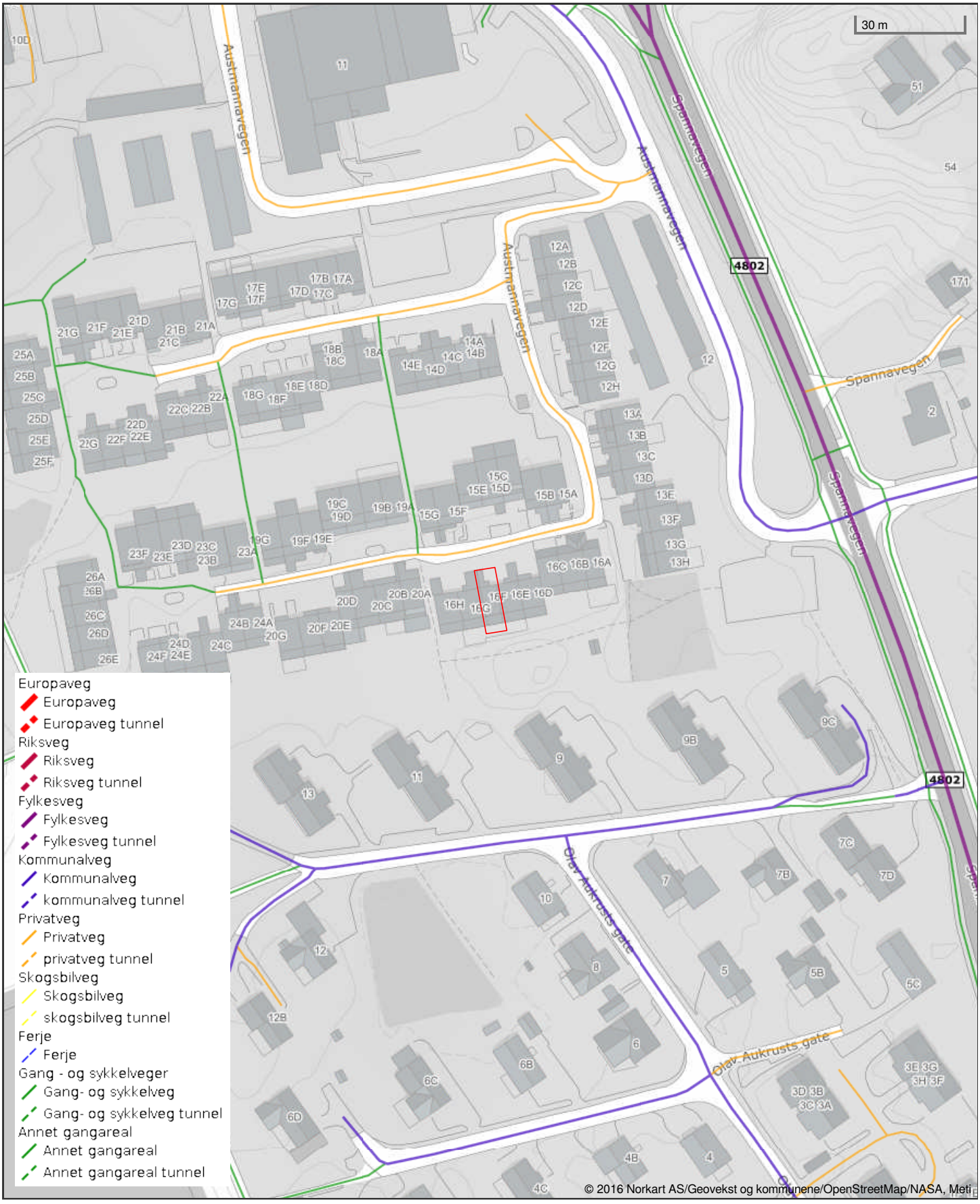
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 09.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 1106 - 35/796//



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

Haugesund kommune

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 35/796

Refnr.	*Saksnr.*	*Dato*
KWKJ2078	2026/4040	HAUGESUND, 13.02.2026

GNR/BNR 35/796 – Separering av avløpsledning.

Varsel om at kommunen vurderer å vedta pålegg.

Kommunen arbeider med å separere det kommunale avløpsnettet, og i sammenheng med dette arbeidet vil det stilles det krav om at alle innbyggere legger om til separatsystem på sine private eiendommer.

Vi varsler hermed om at dersom avløpsledningen ikke er separert innen 03.08.2026, vil kommunen som forurensingsstyresmakt vurdere å pålegge deg å separere den.

Haugesund kommune er i ferd med å legge om avløpsledningene fra en fellesledning for overvann (regnvann/grunnvann) og spillvann (kloakk) til to skilte ledninger (separering). Å separere ledningene sine betyr at husstanden kobler sitt takvann/overvann i eget rør til det separerte anlegget kommunen skal legge i nær fremtid.
Årsaken er at kommunene skal fjerne unødvendig volum av rent vann i kloakknettet som belaster systemet og som kan medføre forurensing via overløp til sjø. Spillvannet skal sendes til rensing og overvannet skal ledes til sjø.

Dette prosjektet består av kommunal fellesledning som går gjennom Texasbyen. Rekkehusene rundt er tilkoblet denne ledningen på forskjellige påkoblingspunkter. Pr i dag renner overvannet i og rundt husene inn på denne fellesledningen. Kommunen vil separere denne til en overvannsledning og en spillvannsledning. Her blir det lagt avgreininger til deres private anlegg for å koble seg til. Dette vil medføre at det må påregnes arbeid utomhus for å at dere skal få koblet dere til et separert anlegg. Hver husstand får dette varselet og senere egen pålegg om å fullføre separeringen.

De husstandene som separerer melder dette inn til kommunen, via en entreprenør/rørlegger.
Kun godkjent entreprenør/rørlegger kan sende inn melding om utført separering. Dette organiserer huseier selv, som må kontakte en utførende part.

Det er lagt ved brosjyre og infoskriv som inneholder informasjon om plikten til å separere avløpsledningene.

Eiere må selv kontakte entreprenør for å avtale utskifting av hele eller deler av det private ledningsnettet, utover det som er planlagt utskiftet av velforeningen. En velger selv hvilken entreprenør som benyttes, men det er også mulig å kontakte entreprenør på plassen som utfører arbeidene for kommunen.

Kommunen mener at avløpsledningen fra eiendommen din skal være separert, jf. forurensingsloven § 22 andre ledd. Dersom avløpsledningen ikke er separert innen fristen vil kommunen pålegge slik separering.

Vi er ikke kjent med at det er forhold ved eiendommen din / boligkvartalet som gjør at vi kan godkjenne noen annen løsning enn å separere avløpsledningen. Dersom du mener at opplysningene våre ikke er korrekte, eller at det er andre forhold som gjør at du ikke er pliktet til å separere avløpsledningen din, ber vi om at du kontakter oss så snart som mulig og senest 21 dager fra brevets dato.

Entreprenør skal ferdigmelde arbeidet til Haugesund kommune når dette er utført gjennom Powel Entreprenørportal. Ved ferdigmelding av utført arbeidet **skal** rørlegger bruke denne referansekoden:

KWKJ2078

Vi beklager de ulemper slikt arbeid vil kunne medføre for enkelte huseiere, men håper samtidig på forståelse for at det er behov for å forbedre vann- og avløpsforhold i kommunen.

Med hilsen

Knut Endre Ringhagen¦rørleggerkontrollør

Virksomhet vann og avløp I Drift VA I VA-nett

Telefon: 40895699

E-post: knut.endre.ringhagen@haugesund.kommune.no

Haugesund kommune

www.haugesund.kommune.no

Vedlegg

* Administrative_bestemmelser_2017.pdf
* pdf-Lovbestemmelser plan og bygningsloven spes § 31-33.pdf
* Folder-Separering_WEB1.pdf
* Frakobling av taknedløp.pdf

Adresseliste:

Gårds-/bruksnummer	Navn	Adresse	Postnummer	Sted
35/796	OLSEN AINA	AUSTMANNAVEGEN 16 F	5537	HAUGESUND

Austmannavegen 16F

Nabolaget Bjørgene/Sakkestad øst - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Brakahaug skole (1-7 kl.) 157 elever, 8 klasser	19 min 1.6 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser	20 min 1.7 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	6 min 3 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	19 min 1.7 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	22 min 1.9 km
Haugaland videregående skole 815 elever	5 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ulvøygata Linje 202, N283, N284	4 min 0.3 km
Haugesund Karmøy	15 min
Bergen Flesland	99.8 km

BARNEHAGER

Amanda barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min 0.4 km
Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 79 barn	6 min 0.5 km
Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år... 72 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Austmannaveien	3 min
Rema 1000 Spannavegen	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Combisenteret	20 min
Apotek 1 Spannavegen	9 min
Oasen Storsenter Vinmonopol	5 min

SPORT

Iglamyr Balløkke	7 min
Varden balløkke	8 min
Liv & Lyst treningssenter	18 min
CrossFit Haugesund	21 min

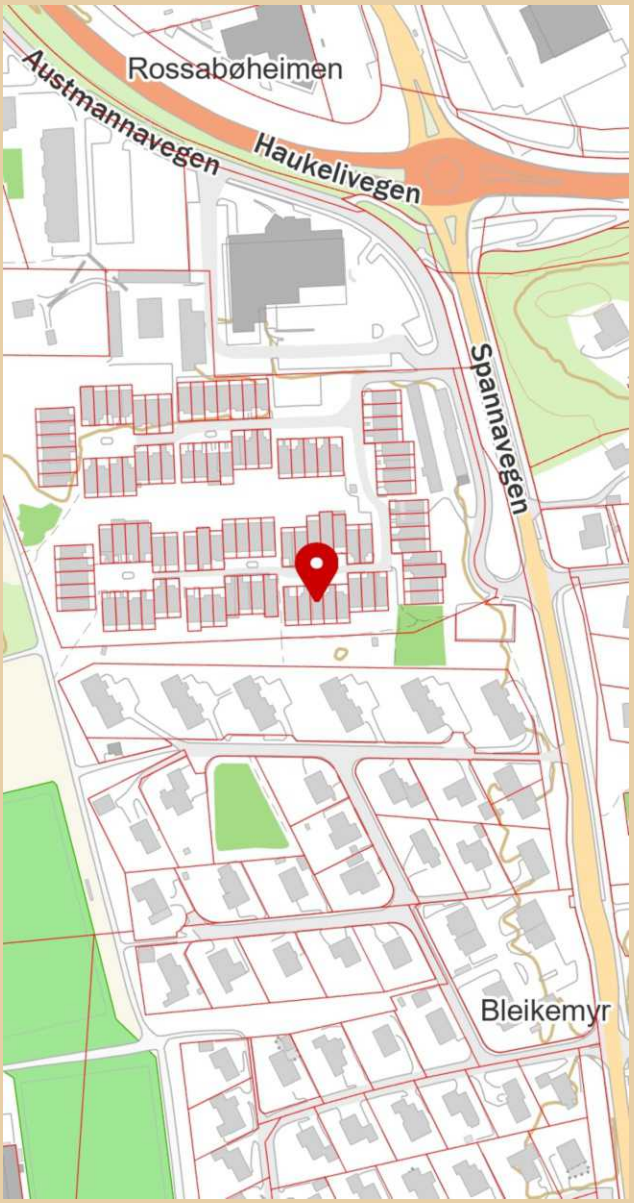
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Lett 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Austmannavegen 16F, 5537 Haugesund
Gnr. 35, Bnr. 796, Haugesund kommune.

Oppdragsnummer:
314260039

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Sindre Steinsnes Mehus

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 926 09 171

E-post: sindre.mehus@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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