PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

AUSTMANNAVEGEN 24 E

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Opplysninger fra Texasbyen Velforening

Tegninger

Ferdigattest

Matrikkelrapport

Reg.kart og bestemmelser

Energiattest

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	314260221
Addresse	Austmannavegen 24 E		
Postnr.	5537	Sted	HAUGESUND
Selgers navn	Hilde Albertine Gjertsen		
Selgers navn	Jostein Gjertsen		
Selgers navn	Torunn Nesset Gjertsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Hilde Gjertsen og Jostein Gjertsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1975

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

har ikke bodd her siden flyttet hjemmefra for 30 år siden

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Initialer selger:
H A
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

KLP

Polise/avtalenr.:

48499562

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vet ikke

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vet ikke

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Vet ikke

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vet ikke

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Vet ikke

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem

Vet ikke

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vet ikke

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Plombert oljetank nedgravd utenfor nordvendt soverom

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oljetanken er konservert iht. gjeldende regelverk

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pågående utvendig rørarbeid, utføres av Haugesund kommune. Innvendig rørarbeid forventes ferdigstilt i løpet av november 2026

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

Initialer selger:
H A
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Boligen selges ved fullmakt. Vi har begrenset kjennskap til boligen og har fylt ut egenerklæringsskjemaet etter beste evne.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.10.2026

Signert av *Hilde Albertine Gjertsen*

Signert av *Jostein Gjertsen*

Initialer selger:
H A
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Rekkehus

Austmannavegen 24 E , 5537
HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 35, bnr. 851

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



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22284-1641 **Referansenummer:** IL7745

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.

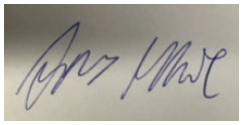
Byggtek Norge AS

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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 1969, bygget er oppført med yttervegger i trekonstruksjoner som er tekket med liggende trekledning.
Boligen har flatt tak tekket med PVC membran.
Boligen er etablert over 2 plan, med stue/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.
Boligen fremstår overordnet i ok tilstand alder hensyntatt.
Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med PVC-duk, besiktiget fra takfot i stige.
Taktekkingen har ukjent alder men er fornyet etter byggeår.
Over inngangsparti er det et takoverbygg, dette er fornyet og forlenget i ca 2008, og har tekking av pvc membran fra ca 2008.
For hovedbolig er det innbygde nedløp fra flatt tak. Disse kan altså ikke besiktiges. Et taknedløp kan innvendig besiktiges da dette er åpent/synlig på kjøkken.
Ved gesims er det beslager av metal.
Ved takoverbygg oppført i ca 2008 er det renne og nedløp av plast.
Taket er flatt. Takkonstruksjonen er helt gjennbygget, konstruksjonen kan ikke vurderes utover observasjoner fra underliggende etasje.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.
Gjør oppmerksom på at veggkonstruksjoner er gjenbygde og derfor ikke kan tilfredsstillende undersøkes uten at det utføres destruktive tiltak.

I første etasje på soverom registreres det nyere vindsperre og musesikring bak kledningen. Vinduene er også av nyere alder.
Innvendig er det registrert merker i teppe på gulv, og basert på kontaktpersons forklaring så har her vært en tidligere lekkasje. Ved befaring måles det ikke forhøyede fuktverdier så dette er vurdert som et historisk avvik siden fornyelser er utvendig bekreftet, men overvåk situasjonen ekstra i tiden fremover.
Vinduene er malte og har 2-lags glass. Hoveddeler av vinduer er fra 1994. Det er to noe nyere vinduer på soverom nede, disse er fra 2013.
Gjør oppmerksom på at dette punkt er en vurdering av vinduer, og dets utvendige belistning/omramming. Påpeker at takstmann ikke demonterer listverk, og kan derfor ikke kontrollerer bakenforliggende tetting. Det gjøres visuelle observasjoner, stikking i trevirke, og fuktmålinger der som dette anses nødvendig.
Det er hovedytterdør av noe nyere alder. Det er balkongdør på hovedplan av malt tre, denne døren er fra 2008.
Det er ytterdør til vaskerom, og ytterdør på soverom i første etasje med utførelse i malt tre. Disse dørene er eldre, mulig fra byggeår.
Hovedytterdøren har behov for noe justering da denne tar litt i karm.
Det er balkong/terrasse tilknyttet 2 etasje. Denne balkongen utgjør også tak over underliggende oppvarmet areal.
Det er terrassebord i tre på lekter over underliggende pvc membran.
Det er rekkverk i tre.
Dette punkt blir som følge av balkong over oppvarmet areal også en vurdering av takkonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har ikke utførelse med radonforebyggende tiltak da dette ikke var et krav ved oppføring av denne.
Det er teglsteinspipe og vedovn i boligen.
Det er ikke opplyst om utfordringer med å fyre i ildstedet.
Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.
Det foreligger ikke informasjon fra feietillsyn ved utarbeidelse av rapporten, informasjon fra forrige tillsyn bør innhentes.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er malt tretrapp.
Innvendige overflater tilknyttet boligen vurderes ikke nærmere i denne rapport forutsatt at det ikke er informert om, eller avdekket skader/vesentlige avvik som det anses vesentlig og opplyse om.
Takstmann flytter ikke rundt på innredning/innbo for å avdekke overflateavvik så fremt det ikke foreligger opplysninger, eller indikasjoner på avvik som tilsier at slike tiltak bør utføres.
Overflater har noe ulik alder, det er blant annet trepanel, og malte

Beskrivelse av eiendommen

plater i himling. Det er malt tregulv, og laminat, og trepanel og tapet på innvendige vegger.
Overflater har noe ulik alder og tilstand, det er svært viktig at kjøper selv besiktiger innvendige overflater da tilstand i all hovedsak er en subjektiv vurdering da det ikke er registrert åpenbare vesentlig skader/avvik. Noe avvik må forventes og anses normalt vurdert mot alder/konstruksjon.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1 Etasje › Bad
Baderommet har ukjent alder men er rennovert en gang i "nyere" tid.
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.
Påpeker at våtrom ihht NS3600 vurderes etter dagens gjeldende krav (nyeste tekniske forskrift)
NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.
Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.
Våtrommet har flis på vegg, og malt innvendig tak.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Funksjon for varmekabler er ikke testet av takstmann, eier har ikke opplyst om avvik.
Rommet har lokalt nedsenket gulv tilknyttet dusj, fallforhold anses tilfredsstillende. Gulv utenfor dusjsonen har noe fall, det registreres ikke motfall. Løsning/utførelse gir krav til minimum 25 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved terskel (etter dagens krav). Løsningen fremstår tillfredstillende da det er ca 25-30mm høydeforskjell. Funksjonskrav anses ivaretatt.
Sluket har en plassering i dusjsonen som gjør at løsningen har noe avvik mot forskrift, dette fordi det ikke blir tilfredsstillende fall min 80 cm ut fra sluket i alle retninger, dette er deriblant sett bort ifra som følge av den nedsenkede sonen, samt at vann ved testing effekt ledes til sluk.
Det er forutsatt påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv men dette er noe usikkert, det kan altså ikke utelukkes annet eldre tettesjikt på gulv, som f.eks eldre gulvbelegg under flis.
Sluket er et gammelt plastsluk, det er etablert foring/forlengelse av plast over dette.
Våtrommet har servant og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via ventil i pipeløp.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod mot dusj, uten å påvise unormale forhold.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll mot 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 årvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

Våtrom › 1 Etasje › Vaskerom
Produkter/materialer som skal sikre vanntett utførelse har passert forventet levetid, samt at utførelser er etter historisk regelverk. Dette gjør at det nå er satt en generell vurdering som gir TG3 fordi rommet ikke lenger med tilfredsstillende sikkerhet kan anses til å ivareta sin funksjon som et våtrom.

Rommet har gulvbelegg, vegger er malte murer, og malte plater. Det er utslagsvask, og opplegg for vaskemaskin. det er plastsluk.
Fuktmålinger er foretatt i krypkjeller, og mot trevirke i luke til krypkjeller, det avdekkes ikke forhøyede fuktverdier som følge av påvirkning fra selve vaskerommet ved befaring.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet er i 2018 blitt fornyet, dette gjelder ikke overskap.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Det er noe merker i gulv under kjøleskap etter fukt fra dette, det måles ikke høy fukt ved befaring. Avviket anses i dag kun til å være kosmetisk.

SPESIALROM

Gå til side

Det er servant, og vegghengt toalett.
Toalettrom har naturlig ventilering via ventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Alder for kobberør er ukjent, det må forventes noe rør fra byggeår, men også enkelte rørstrekk som er fornyet i noe nyere tid (Det er registrert kobberrør med plastkappe)
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.
Det er registrert plastrør etablert etter byggeår, alder er ukjent. Det er i krypkjeller registrert eldre soil/jernrør fra byggeår.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Elektrisk anlegg er fra byggeår, men også med enkelte fornyelser/utvidelser etter byggeår, anlegget vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenkletundersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert

Beskrivelse av eiendommen

elektrovirksomhet.
Boligen er et rekkehus, branntekniske skillekonstruksjoner må anses til å være fra byggeår.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Bygget har krypkjeller, takvann ledes til rør i terreng.
Haugesund kommune skal nå separere avløpsledning, altså skal vann fra tak og terreng nå ikke lenger inn på avløpsnettet, men til egen ledning. Dette vil medføre til kostnader for denne boligen, kjøper bør avklare forholdet i dialog med megler/selger.
Det er betonggrunnmur. Murer er i hovedsak kun besiktiget fra krypkjeller.
Det avdekkes ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Boligen ligger i forholdsvis flatt terreng.
Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder, og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.
Eier har fremvist dokumentasjon for at oljetanken er sanert, og gjenfylt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

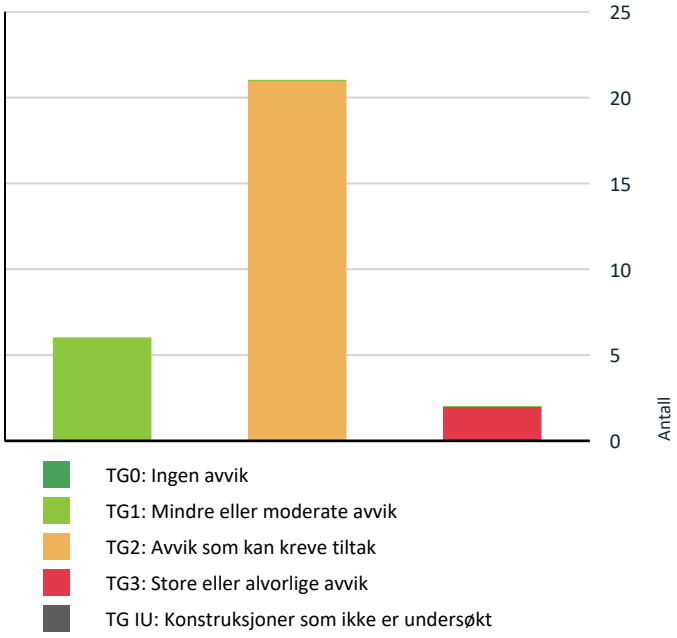
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

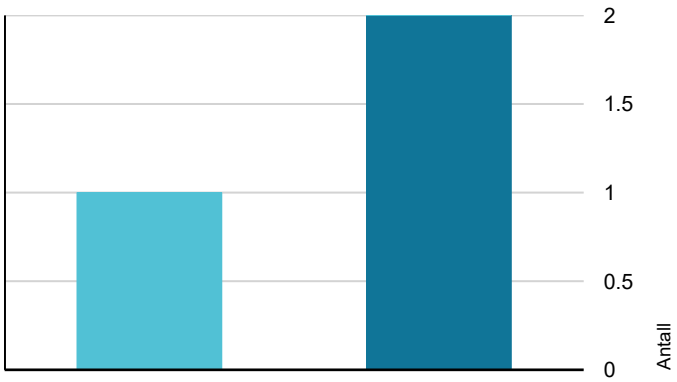
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side

Toalettrom > 1 Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- For teglsteinspipe er det krav til 4 synlige sider, på toalettrom er pipen platet over, dette er et avvik mot krav for mulighet for inspeksjon.
  Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1969

Kommentar

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen er eldre og vil ha noe ekstra vedlikeholdsbehov i tiden fremover.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med PVC-duk, besiktiget fra takfot i stige.
Taktekkingen har ukjent alder men er fornyet etter byggeår.
Over inngangsparti er det et takoverbygg, dette er fornyet og forlenget i ca 2008, og har tekking av pvc membran fra ca 2008.

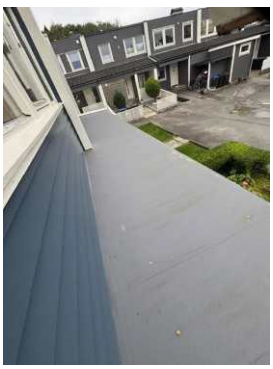
Vurdering av avvik:

• TG2 er satt fordi alder for tekkingen som består av pvc membran er ukjent. Tekkingens forutsatte alder kombinert med ingen dokumentasjon gjør at denne nå anses til å ha usikker fremtidig funksjon.
Ved befaring er det ikke avdekket indikajsoner på lekkasjer. Påpeker at tekkingen kun er besiktiget fra stige fra terrassen.

Konsekvens/tiltak

• Alder er ukjent, TG2 settes under forutsetting av at tekkingen har passert en alder på 18 år som ihht NS3600 gir TG2. Forutsatt alder tilsier at produktet har usikker fremtidig funksjon. Det avdekkes ikke spesielle avvik, men usikker funksjon tilsier at kjøper må overvåke taket ekstra, samt at det er en økt risiko for at avvik/lekkasjer kan oppstå.
Anbefaler og få innhentet informasjon/dokumentasjon om alder for tekkingen.

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





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

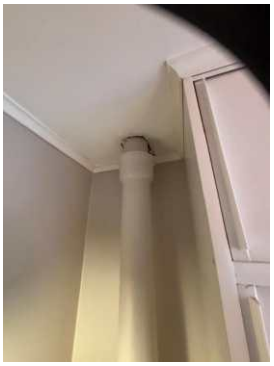
For hovedbolig er det innbygde nedløp fra flatt tak. Disse kan altså ikke besiktiges. Et taknedløp kan innvendig besiktiges da dette er åpent/synlig på kjøkken.
Ved gesims er det beslager av metal.
Ved takoverbygg oppført i ca 2008 er det renne og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

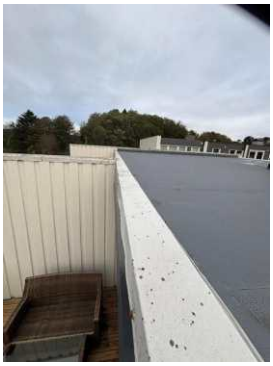
• Det avdekkes ikke spesielle avvik, TG2 er satt som følge av alder på produkter som beskytter vesentlige overganger på tak. Gesimsbeslager har nå noe elde og må anses til å ha noe begrenset gjenværende levetid.
Synlig avløpsrør fra tak som går gjennom kjøkken er fra byggeår og har utførelse av støpejern.

Konsekvens/tiltak

• Som følge av alder og registrert elde må en forvente noe behov for vedlikehold, og/eller utskiftinger. Beslager, renner og nedløp har en viktig funksjon som tetting, og skjerming mot vann i vesentlige overganger, en god tilstand er svært viktig for å kunne skjerme konstruksjoner mot fuktpåvirkning.
Anbefaler og kontrollere tetting for pipe nærmere, det registreres ikke fukt på loft ved befaring, men alder og elde ved utvendig gjennomføring tilsier at det er røkt risiko for fuktgjennomslag. Anbefaler og få montert et pipebeslag.
For takoverbygg etablert i ca 2008 ledes vann fra renne direkte til terreng, da det er krypkjeller der det er registrert fuktig grunn anses det ekstra viktig å få etablert et system for bortledning av alt takvann for å redusere fuktpåkjenning i størst mulig grad.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er flatt. Takkonstruksjonen er helt gjennbygget, konstruksjonen kan ikke vurderes utover observasjoner fra underliggende etasje.

Vurdering av avvik:

• Takkonstruksjonen er lukket og utilgjengelig for kontroll. Utførelse av ventilerende sjikt i konstruksjonen kan ikke bekreftes. Det kan ikke bekreftes om det er etablert tillfredstillende luftesjikt for takkonstruskjoner uten at destruktive tiltak utføres, at slikt luftesjikt er etablert er vesentlig for å hindre kondensproblematikk som over tid kan utvikle skader.
Det foreligger heller ikke dokumentasjon som avklarer utførelsen.

NS 3600 krever at takstmann setter TG2 for dette punkt når ventilering av takkonstruksjoner er usikker.

Konsekvens/tiltak

• Når utførelsen av den lukkede takkonstruksjonen ikke kan kontrolleres, kan eventuelle skjulte feil eller mangler ikke utelukkes. Dersom ventilasjonssjiktet er manglende, kan dette medføre til kondensproblematikk og skader.
Utførelsen kan ikke bekreftes uten dokumentasjon eller nærmere undersøkelser.
Anbefaler og få utført en nærmere kontroll der en tar ned trebord i takutstikk, eventuelt ta av gesimsbeslag og se om en kan få nærmere vurdert utførelsen. Det registreres noe utførelse som gir spalteåpning for ventilering, men denne anses noe begrenset. Kontakt fagperson for en nærmere vurdering/kontroll. Innvendig er det ikke registrert indikasjoner på fuktpåvirkning.

• 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.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.
Gjør oppmerksom på at veggkonstruksjoner er gjenbygde og derfor ikke kan tilfredsstillende undersøkes uten at det utføres destruktive tiltak.

I første etasje på soverom registreres det nyere vindsperre og musesikring bak kledningen. Vinduene er også av nyere alder. Innvendig er det registrert merker i teppe på gulv, og basert på kontaktpersons forklaring så har her vært en tidligere lekkasje. Ved befaring måles det ikke forhøyede fuktverdier så dette er vurdert som et historisk avvik siden fornyelser er utvendig bekreftet, men overvåk situasjonen ekstra i tiden fremover.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) Alder for utførelser gjør at dette avviket anses forventet, det anbefales og utbedre dette forholdet.

• Kledningen fremstår generelt i ok tilstand alder hensyntatt. Det registreres stedvis noe større elde og spredte råteskader, behov for enkeltutskiftinger må forventes.
Som følge av alder bør en forvente behov for fornyelse av vindsperre/lekter ved større fornyelser av kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Alder og tilstand tilsier at en må forvente behov for noe tiltak/utskfitinger i tiden fremover, men når dette må utføres er vanskelig og si noe om. Noe elde og mindre råtepunkter er avdekket på kledningen, slike skader vil utvikle seg og kan over tid gi fuktpåkjenning og skader til bakenforliggende konstruksjon.





Del av yttervegg der fornyelse er blitt utført (ukjent årstall).

Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Hoveddeler av vinduer er fra 1994. Det er to noe nyere vinduer på soverom nede, disse er fra 2013. Gjør oppmerksom på at dette punkt er en vurdering av vinduer, og dets utvendige belistning/omramming. Påpeker at takstmann ikke demonterer listverk, og kan derfor ikke kontrollerer bakenforliggende tetting. Det gjøres visuelle observasjoner, stikking i trevirke, og fuktmålinger der som dette anses nødvendig.

Vurdering av avvik:

• TG2 er gitt for eldre vinduer da disse nå er i sluttfasen av forventet levetid, samt at noe elde registreres for vinduene.
Kjøkkenvindu er noe vanskelig og lukke skikkelig, behov for noe tiltak må forventes.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vinduer: Vinduer har normalt elde vurdert mot alder, dette innebærer nå at behov for ekstra vedlikehold 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, dette gjelder spesielt værutsatte fasader. Når det vil bli behov for utskiftinger er vanskelig og si noe om, og vinduer fremstår overordnet i ok tilstand, alder hensyntatt.
2 ubehandlede vinduer på soverom nede har noe mørke merker i karm. Trevirke er tørt ved befaring, og slike merker oppstår typisk over tid for ubehandlede trevinduer, dette som følge av tidvis noe kondens, samt påvirkning av trevirke ved høy temperatur/sol.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er hovedytterdør av noe nyere alder. Det er balkongdør på hovedplan av malt tre, denne døren er fra 2008.
Det er ytterdør til vaskerom, og ytterdør på soverom i første etasje med utførelse i malt tre. Disse dørene er eldre, mulig fra byggeår.
Hovedytterdøren har behov for noe justering da denne tar litt i karm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• TG2 er gitt for de eldste dørene da disse har passert forventet levetid, samt at noe naturlig elde registreres.
Alder hensyntatt fremstår dørene i ok tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Ytterdører har normalt elde vurdert mot alder, dette innebærer nå at behov for ekstra vedlikehold må forventes for de to eldste dørene. 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 noe forhøyet risiko for lekkasje og fuktinntrenging til konstruksjoner, en bør derfor overvåke bygningsdelen ekstra i tiden fremover. Noe fuktspor er registrert ved dør på soverom i 1 etg, det registreres ikke fukt ved befaring, dette kan være historiske merker, men dette er ukjent.
Balkongdøren må jevnlig vedlikeholdes da det er denne som vil får størst klimatisk påkjenning, følge godt med spessielt i nedre kant av denne i tiden fremover.
Ytterdørene fremstår generelt i ok tilstand, alder hensyntatt.









TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong/terrasse tilknyttet 2 etasje. Denne balkongen utgjør også tak over underliggende oppvarmet areal.
Det er terrassebord i tre på lekter over underliggende pvc membran.
Det er rekkverk i tre.
Dette punkt blir som følge av balkong over oppvarmet areal også en vurdering av takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Da dette belegget danner tak over oppvarmet areal er det vesentlig og kjenne til alder, og tilstand. Som følge av terrassebord får ikke takstmann vurdert tekkingen nærmere.
Alder er ukjent men forutsettes til å være over 18 år, forutsatt alder kombinert med ingen dokumentasjon gjør at tekkingen som er av banemembran anses til å ha usikker fremtidig funksjon.
Ved befaring er det ikke avdekket indikasjoner på lekkasjer.

• Takstmann får ikke bekreftet/avkreftet lufting mellom tekking og takkonstruksjonen. Det registreres noe som kan fremstå som spalteåpning ved enden av konstruksjonen, utover dette er løsningen helt usikker.
Takkonstruksjonen er lukket og utilgjengelig for kontroll. Utførelse av ventilerende sjikt i konstruksjonen kan ikke bekreftes. Det kan ikke bekreftes om det er etablert tillfredstillende luftesjikt for takkonstruskjoner uten at destruktive tiltak utføres, at slikt luftesjikt er etablert er vesentlig for å hindre kondensproblematikk som over tid kan utvikle skader.
Det foreligger heller ikke dokumentasjon som avklarer utførelsen.

NS 3600 krever at takstmann setter TG2 for dette punkt når ventilering av takkonstruksjoner er usikker.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Ukjent alder, manglende dokumentasjon, samt at tekkingen ikke er åpen for visuell kontroll gjør at en må anse tilstandens som usikker. Takstmann har ikke mulighet for å gi en tilfredsstillende vurdering, slik kontroll krever destruktive tiltak. Overvåk situasjonen ekstra i tiden fremover, anbefaler også en nærmere kontroll av tekkingen ved å åpne noe i tredekke.

Tilstandsrapport

• Når utførelsen av den lukkede takkonstruksjonen ikke kan kontrolleres, kan eventuelle skjulte feil eller mangler ikke utelukkes. Dersom ventilasjonssjiktet er manglende, kan dette medføre til kondensproblematikk og skader.
Utførelsen kan ikke bekreftes uten dokumentasjon eller nærmere undersøkelser.
Anbefaler og få utført en nærmere kontroll for å avklare utførelsen.
Innvendig er det ikke registrert indikasjoner på fuktpåvirkning, men takkonstruksjonen/balkongen fremstår til å ha begrenset lufting.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.





INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Boligen har ikke utførelse med radonforebyggende tiltak da dette ikke var et krav ved oppføring av denne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er teglsteinspipe og vedovn i boligen.
Det er ikke opplyst om utfordringer med å fyre i ildstedet.
Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.
Det foreligger ikke informasjon fra feietillsyn ved utarbeidelse av rapporten, informasjon fra forrige tillsyn bør innhentes.

Vurdering av avvik:

• Boligen har eldre teglsteinspipe, det anbefales normalt og innvendig fore slike eldre piper, behov for slikt tiltak bør forventes men det er ikke opplyst om krav til å utføre slike tiltak på nåværende tidspunkt.

• For teglsteinspipe er det krav til 4 synlige sider, på toalettrom er pipen platet over, dette er et avvik mot krav for mulighet for inspeksjon. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Kjøper bør forvente at behov for innvendig foring av eldre teglsteinspipe kan oppstå. Overvåk situasjonen nærmere, og vær oppmerksom etter riss/sprekker i fuger mellom teglsteinen.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader som følge av høyt fuktinnhold over tid.
Ved stikking i trevirke tilknyttet stubbeloftskonstruksjonen registreres det ganske høye fuktverdier. Dette oppstår som følge av fuktig klima i "rommet", og i all hovedsak fordi grunnen (mye jord) er svært fuktig.
Det er registrert boremel, altså spor av borebiller som er skadedyr som trives i trevirke når fuktinnholdet blir høyt. Slike skadedyr kan over tid svekke konstruksjoner.
Gjør oppmerksom på at stubbeloftet er platet igjen med eternitt som er asbestholdige plater, ved rennovering er det krav til sanering av platene, og som følge av helsemessige forhold ved bearbeiding av disse stilles det strenge krav til kompetanse og sikkerhetsutstyr.

Konsekvens/tiltak
• Krypkjellere som over tid står med høyt fuktinnhold gir gode forhold for skadedyr, og råte, sopp og mugg. Målt fuktinnhold i trevirke, boremel, og fuktig grunn gir grunnlag for å anbefale tiltak. I hovedsak må først og fremst slike krypkjellere ventileres betydelig, med det sagt så er det her så fuktig grunn at tiltak tilknyttet fuktsikring bør vurderes, en kan heller ikke utelukke behov for redrenering av eiendommen. Det bør også gjøres nærmere undesøkelser i forhold til skadedyr i trevirke, og mulig behov for behandling av dette.
Fuktsikring av grunn med etablering av fuktsperre mot denne, samt ventilering slik at fukten trekkes ut vil kunne bedre forholdene betydelig. En skal være oppmerksom på at betydelig utbedring av ventilering vil senke temperaturen vinterstid, og kan kreve isolerende tiltak for vann/avløpsrør.

Det bør utføres nærmere undersøkelser, og tiltak i krypkjelleren. Over tid vil høyt fuktnivå i grunn som påvirker trevirke kunne gi skader, samt at det oppstår gode forhold for skadedyr. Kostnadsestimat er satt fordi en med større sannsynlighet må iverksette tiltak for krypkjelleren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Noe høyt fuktinnhold ved luke til krypkjeller.


Høyt fuktinnhold i trevirke litt inn i krypkjelleren.




Grunn har en del moll, grunnen er veldig fuktig.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.



Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater tilknyttet boligen vurderes ikke nærmere i denne rapport forutsatt at det ikke er informert om, eller avdekket skader/vesentlige avvik som det anses vesentlig og opplyse om.
Takstmann flytter ikke rundt på innredning/innbo for å avdekke overflateavvik så fremt det ikke foreligger opplysninger, eller indikasjoner på avvik som tilsier at slike tiltak bør utføres.
Overflater har noe ulik alder, det er blant annet trepanel, og malte plater i himling. Det er malt tregulv, og laminat, og trepanel og tapet på innvendige vegger.
Overflater har noe ulik alder og tilstand, det er svært viktig at kjøper selv besiktiger innvendige overflater da tilstand i all hovedsak er en subjektiv vurdering da det ikke er registrert åpenbare vesentlig skader/avvik. Noe avvik må forventes og anses normalt vurdert mot alder/konstruksjon.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet har ukjent alder men er rennovert en gang i "nyere" tid.
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.
Påpeker at våtrom ihht NS3600 vurderes etter dagens gjeldende krav (nyeste tekniske forskrift)

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

NS 3600 som er takstmanns vurderingsgrunnlag stiller krav til dokumentasjon for tettesjikt tilknyttet bad. Dokumentasjon som kan brukes av takstmann er bilder, og produktdatablad. Det er dessverre svært vanlig at slik dokumentasjon ikke foreligger ved utarbeidelse av rapporten, og vurdering av skjulte tettesjikt kan derfor kun gjøres med basis i alder, og enkelte mindre observasjoner. Der det ikke foreligger dokumentasjon for rommets skjulte tettesjikt må en altså anse den utførte kontrollen til å være svært begrenset. Uten god dokumentasjon er det ikke mulig og tilfredsstillende vurdere skjulte tettesjikt uten at helt destruktive tiltak utføres.
Dette punkt må anses som tilhørende informasjon tilknyttet rommets vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor takstmann nærmest ingen mulighet for å vurdere skjulte tettesjikt. TG2 er utelukkende satt som følge av manglende dokumentasjon, og at kontrollen av tettesjiktet derfor anses svært begrenset.

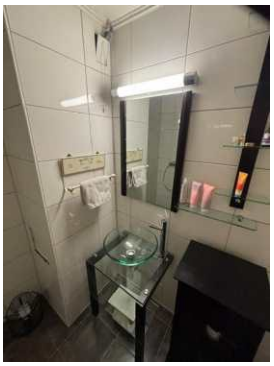
1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg, og malt innvendig tak.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.







1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Funksjon for varmekabler er ikke testet av takstmann, eier har ikke opplyst om avvik.
Rommet har lokalt nedsenket gulv tilknyttet dusj, fallforhold anses tilfredsstillende. Gulv utenfor dusjsonen har noe fall, det registreres ikke motfall. Løsning/utførelse gir krav til minimum 25 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved terskel (etter dagens krav). Løsningen fremstår tillfredstillende da det er ca 25-30mm høydeforskjell.
Funksjonskrav anses ivaretatt.
Sluket har en plassering i dusjsonen som gjør at løsningen har noe avvik mot forskrift, dette fordi det ikke blir tilfredsstillende fall min 80 cm ut fra sluket i alle retninger, dette er deriblant sett bort ifra som følge av den nedsenkede sonen, samt at vann ved testing effekt ledes til sluk.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er forutsatt påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv men dette er noe usikkert, det kan altså ikke utelukkes annet eldre tettesjikt på gulv, som f.eks eldre gulvbelegg under flis.
Sluket er et gammelt plastsluk, det er etablert foring/forlengelse av plast over dette.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
Dette punktet er ført fordi mansjetten som del av membran/tettesikt ligger ut over sluket, den er altså ikke klemt med en klemring, eller har annen løsning som forsegler og tetter denne mot sluket.

• Membran/tettesjikt forutsettes til å være eldre enn 15 år, samt at det ikke foreligger dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.
Kontakt en murer for å kontrolere løsningen nærmere, mansjetten stikker i dag langt ut i sluket så det er mulig at en kan utføre lokal utbedring, i enkelte tilfeller kan ikke dette utbedres tillfredstillende uten at større tiltak må utføres.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder. Eldre membraner blir porøse og har lettere for å sprekke ved bevegelser i konstruksjonen. Det er ikke registrert indikasjoner på lekkasjer/utettheter ved befaring, situasjonen må overvåkes nærmere i tiden fremover til renovering utføres.
Uten dokumentasjon kan en ikke vurdere løsningen tilfredsstillende, da rommet har skjult tettesjikt er det heller ikke mulig og vedlikeholde, og inspisere dette, avvik vil normalt kreve rivning/større renovering.

Kostnadsestimatet forutsetter at en murer klarer og gjøre en tilfredsstillende utbedring lokalt i sluket med enkle grep. Dersom dette ikke lar seg utføre vil utbedring kreve større tiltak som krever en del rivning og fornyelser, kostnadsestimat i et slikt tilfelle vil øke betraktelig.
Dersom avviket ikke utbedres bør det settes inn dusjkabinett, risikoen for skader vil ikke forsvinne men betydelig reduseres, dette også forutsatt hyppig renhold av sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant og dusjvegger/hjørne.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) via ventil i pipeløp.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun lufteventil på rommet for naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Når rommet ikke har løsning for tilluft gir dette begrenset effekt for ventileringen, på bad kan slike forhold over tid medføre til høy fukt, mugg og fuktskader.

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
Baderommet bør få avtrekksvifte.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod mot dusj, uten å påvise unormale forhold.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll mot 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 årvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Produkter/materialer som skal sikre vanntett utførelse har passert forventet levetid, samt at utførelser er etter historisk regelverk. Dette gjør at det nå er satt en generell vurdering som gir TG3 fordi rommet ikke lenger med tilfredsstillende sikkerhet kan anses til å ivareta sin funksjon som et våtrom.

Rommet har gulvbelegg, vegger er malte murer, og malte plater.
Det er utslagsvask, og opplegg for vaskemaskin. det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Når et våtrom oppnår en viss alder har vesentlige bygningsdeler en slik alder at disse ikke lenger anses til å kunne ivareta sin funksjon. TG3 vil i slike situasjoner gis uavhengig av om det er avdekket direkte skader eller ikke, dette fordi risikoen ved bruk av rommet som et våtrom anses stor. Utførelser for tettesjikt sikrer ikke rommet og tilliggende konstruskjoner mot fuktpåvirkning, spessielt i en lekkasjesituasjon. Belegg er blant annet kuttet rundt luke til krypkjeller, altså kan ikke gulvet anses vanntett utført, lekkasjevann vil med sikkerhet kunne gå til krypkjeller, og til gang via dør.

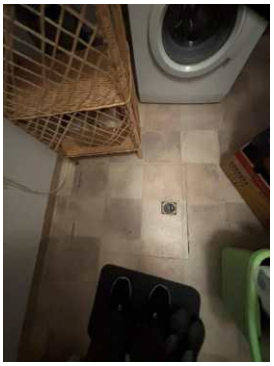
Konsekvens/tiltak

• Som følge av alder, tekniske forskrifter ved oppføring, og utførelser må rommet totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmålinger er foretatt i krypkjeller, og mot trevirke i luke til krypkjeller, det avdekkes ikke forhøyede fuktverdier som følge av påvirkning fra selve vaskerommet ved befaring.

Vurdering av avvik:

• TG2 settes fordi vaskerommets tettesjikt ikke lenger anses til å kunne beskytte tilliggende konstruksjoner mot fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• For å få TG1 må vaskerommet få nytt tettesjikt slik at tilliggende konstruksjoner beskyttes mot fukt som kan forekomme på våtrommet.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

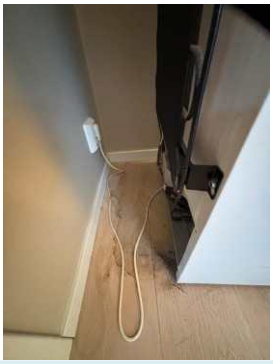
Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet er i 2018 blitt fornyet, dette gjelder ikke overskap.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Det er noe merker i gulv under kjøleskap etter fukt fra dette, det måles ikke høy fukt ved befaring. Avviket anses i dag kun til å være kosmetisk.







TOALETTROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er servant, og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.

• Det anbefales og installere lekkasjedeteksjon, eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.



1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrom har naturlig ventilering via ventil.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

• Det bør etableres tilluftsløsning for bedre ventilering av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Alder for kobberør er ukjent, det må forventes noe rør fra byggeår, men også enkelte rørstrekk som er fornyet i noe nyere tid (Det er registrert kobberrør med plastkappe)
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av hele eller deler av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er registrert plastrør etablert etter byggeår, alder er ukjent. Det er i krypkjeller registrert eldre soil/jernrør fra byggeår.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør har en alder som tilsier svært usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Soverom i 1 etg mangler ventilering.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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



⚠ 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 også med enkelte fornyelser/utvidelser etter byggeår, anlegget vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenkletundersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er et rekkehus, branntekniske skillekonstruksjoner må anses til å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Som følge av alder må det forventes at det kan være avvik i brancelleinndeling vurdert mot dagens krav. Dette gjelder spessielt for takkonstruskjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Ved fornyelser/renoveringer bør en kontrollere skillekonstruskjoner og vurdere behov for utbedringer som gjør at branncelleinndelingen ivaretar dagens krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygget har krypkjeller, takvann ledes til rør i terreng.
Haugesund kommune skal nå separere avløpsledning, altså skal vann fra tak og terreng nå ikke lenger inn på avløpsnettet, men til egen ledning. Dette vil medføre til kostnader for denne boligen, kjøper bør avklare forholdet i dialog med megler/selger.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Bygget er oppført i en tidsperiode der spessielt utvendig fuktsikring av murer var helt manglende, eller utført med produkter som nå må anses til å ha passert forventet levetid.
Det er ved befaring registrert fuktig grunn i krypkjeller, forholdet kan være som følge av sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det er i krypkjeller registrert fuktig grunn, forholdet kan være som følge av helt, eller delvis sviktende drenering. Flere undersøkelser anbefales utført, da dette er et rekkehus er det naturlig og vurdere behov for tiltak også i samråd med registrerte forhold tilknyttet øvrige enheter.
Kontakt fagperson for en nærmere vurdering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur. Murer er i hovedsak kun besiktiget fra krypkjeller.
Det avdekkes ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i forholdsvis flatt terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lite fall bort fra murer, altså forhold som gjør at boligen og da krypkjeller utsettes for unødig fuktpåvirkning fra overflatevann.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å bedre avrenning av vann bort fra murer, dette bør vurderes tilknyttet nærmere undersøkelser for dreneringen, dårlig fall fra murer kan også være medvirkende årsak til fuktig grunn i krypkjeller.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder, og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

Vurdering av avvik:

• Dette punktet er normalt ikke del av tilstandsvurdering ihht avhendingsloven. Punktet er allikevel medtatt og det er gitt TG2 som følge av alder for utvendig vann og avløpsledning. Selv om det ikke er opplyst om negative forhold/avvik tilknyttet bygningsdelen tilsier alder at risiko for skader/avvik er forhøyet i tiden fremover. Dette er en risiko som kjøper overtar.

Konsekvens/tiltak

• Alder tilsier økt risiko for at feil/avvik kan oppstå. Dersom en ønsker mer trygghet rundt tilstand for utvendige vann og avløpsrør bør en rekvirere en innvendig inspeksjon av rørene.

Oljetank

Beskrivelse

Eier har fremvist dokumentasjon for at oljetanken er sanert, og gjenfylt.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

• For teglsteinspipe er det krav til 4 synlige sider, på toalettrom er pipen platet over, dette er et avvik mot krav for mulighet for inspeksjon. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

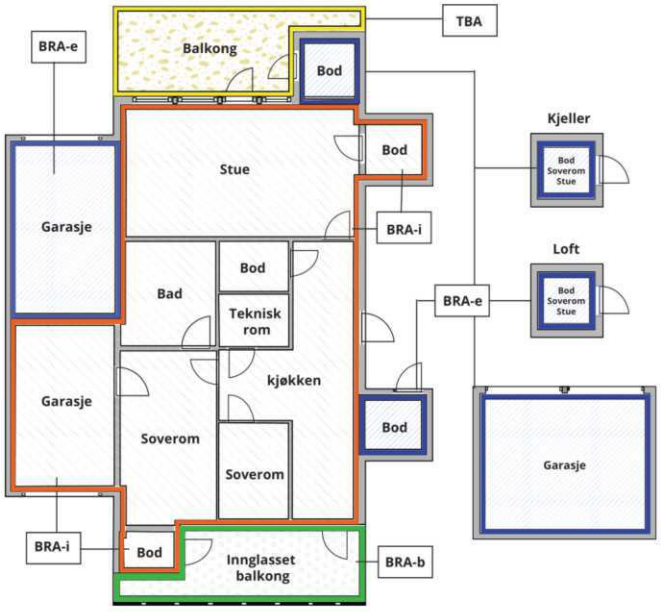
Hva er måleverdig areal?

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)**
1 Etasje	61			61	
2 Etasje	44			44	17
SUM	**105**				**17**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Bad, toalettrom, gang, entré, soverom, soverom 2, vaskerom, bod, soverom 3		
2 Etasje	Stue, kjøkken		

Kommentar

TBA er areal for terrasse med adkomst fra stue.
Eier har opplyst at tilhørende boligen er det en garasjeplass. Garasjen er plassert på velforeningens eiendom og medtas ikke i bruksarealet.
Garasjen har et areal på ca 15m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
13.10.2026	Anders Molland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	851		0	108 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Austmannavegen 24 E

Hjemmelshaver

Gjertsen Torunn Nesset

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligfelt i Haugesund kommune.

Adkomstvei

Adkomst fra Spannavegen til Austmannavegen, det er felles parkeringsplass for enheter tilknyttet sameie. Tilhørende denne boligen er det garasje.

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 noe hage.
Tomten grenser mot en større eiendom som tilhører BJØRGENE D'S VELFORENING som inkluderer fellesarealer for rekkehusene.

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 merknader.

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.
Etasjeskillere er ikke vurdert i rapporten, kontrollmåling for å se etter planhetsavvik som anses unormale vurdert mot alder/konstruksjon er utført. Dette er en eldre bolig, og noe planhetsavvik og knirk i gulv må forventes, og anses normalt.
Garasje som er opplyst tilhørende til denne bolig er ikke tilstandsvurdert ved befaring. Bygget er eldre og behov for økt vedlikehold og utskiftinger må forventes i tiden fremover. Det er registrert fuktskader, lekkasje, og råte tilknyttet garasjebygget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	14.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	
2	15.10.2026	
3	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

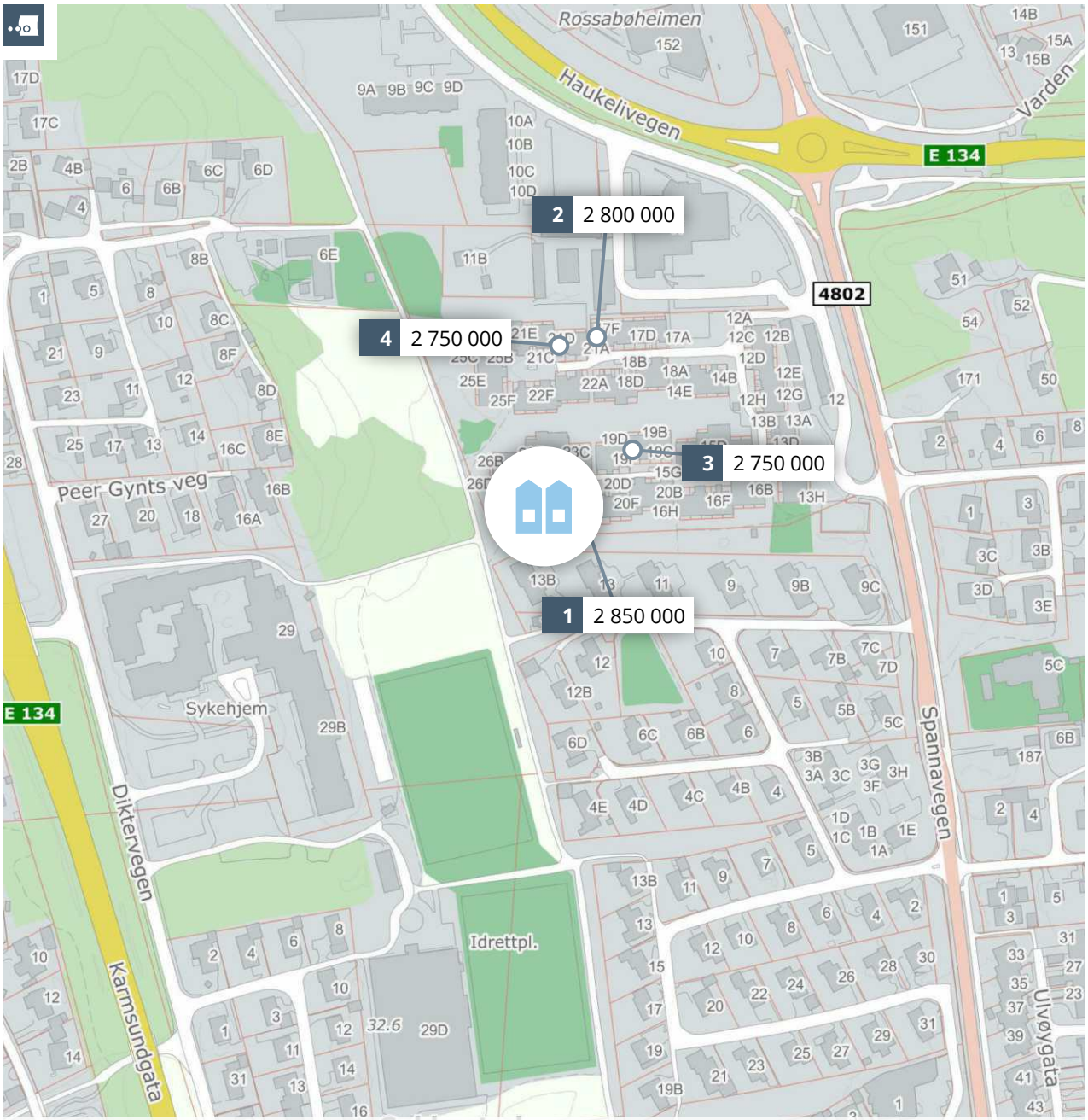
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Det er oppholdsvær ved befaring.

Forutsetninger

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 utbygger/borettslag/sameie at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.



Meglers verdivurdering

AUSTMANNAVEGEN 24 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 19.10.2026

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: Birgitte Amalie Liknes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Austmannavegen 24 E, 5537 HAUGESUND

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 35 BNR 851 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1106 HAUGESUND GRUNNKRETS BJØRGENE

Verdivurdert til

2 590 000

-	2 590 000	24 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	105 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Austmannavegen 24 B 105 m² 1969	108 m²	3 sov		15.04.2026	2 490 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**27 143**
2	Austmannavegen 17 G 104 m² 1969	110 m²	3 sov		07.10.2025	2 390 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**26 923**
3	Austmannavegen 19 D 104 m² 1969	108 m²	3 sov		21.08.2026	2 690 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**26 442**
4	Austmannavegen 21 C 123 m² 1969	108 m²	3 sov		16.10.2026	2 590 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**22 358**

Flott og innholdsrikt rekkehus med sentral beliggenhet sør i Haugesund i Austmannavegen "Texasbyen".

Boligen strekker seg over to plan og inneholder:
- 1. etasje (BRA-i): Bad, toalettrom, gang, entre, 3 soverom, vaskerom og bod.
- 2. etasje (BRA-i): Stue og kjøkken.

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



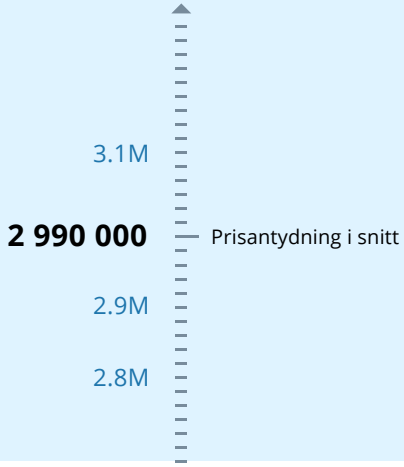
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i BJØRGENE grunnkrets nå

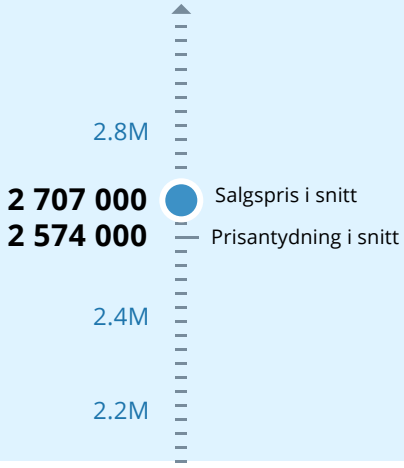
1
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
31
dager

Rekkehus solgt i BJØRGENE grunnkrets siste 9 mnd

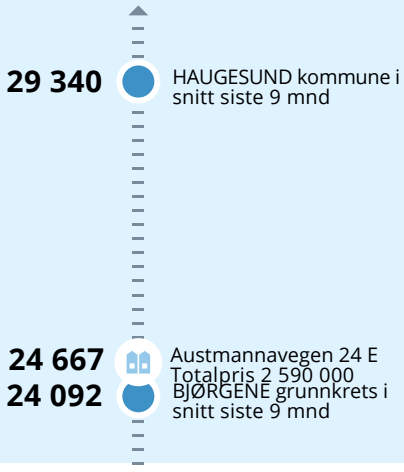
12
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 7% over prisantydning

Analyse m²-priser



INFORMASJONSMAPPE FOR BEBOERNE I TEXASBYEN 2026, rev.2



Foto: Christer Nodland

INNHOLDSFORTEGNELSE:

Velkommen til Texasbyen 2
Hvorfor heter det Texasbyen? 2
Hva gjør vi? 2
Nyttig informasjon 2
Fellesgarasjen 2
Godkjente husfarger 3
El-bil Ladestasjon 4
Påminnelser 4
Styret 4
Rør og Sanering 6
Rapport fra Rørlegger Sirnes etter rørinspeksjon som var fullført i desember 2022 6
Generelt: 6
Konklusjon: 6
Anbefalinger: 6
Sammendrag fra møte m/kommunen i januar 2023 7
Informasjon gitt på Generalforsamling 2025 av Arne Waka: 7
Økonomisk Informasjon 8
Kjøkkenhagen 9
Barnas Kjøkkenhage 9
Besteforeldre hagen 9
Vedtekter for Texasbyen Velforening 10
Oversikt over området 13
Hoved stengeventiler 14

Velkommen til Texasbyen

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

Adresse:	Texasbyen Velforening v/Styreleder Izabell Ruud Gowanski Austmannavegen 15G 5537 Haugesund
Epost:	texasbyenvel@hotmail.no
Organisasjonsnummer:	987282169
Facebook:	https://www.facebook.com/groups/Texasbyenvel Facebook-gruppen er kun for beboerne i Texasbyen. Vi anbefaler beboerne å være med i gruppa da mye informasjon blir lagt ut her. Vis nettvett ved innlegg.

Hvorfor heter det Texasbyen?

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

Hva gjør vi?

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

Typisk har vi disse arrangementene hvert år:

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



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

Nyttig informasjon

Fellesgarasjen

Fellesgarasjen er lagringssted for diverse utstyr som står til disposisjon for beboerne. Alle i styret, samt en representant for kjøkkenhagen har koden til garasjeporten. Ta kontakt med en av disse for å få koden. Vennligst ikke gi koden videre til andre.



Noe av utstyret i fellesgarasjen:

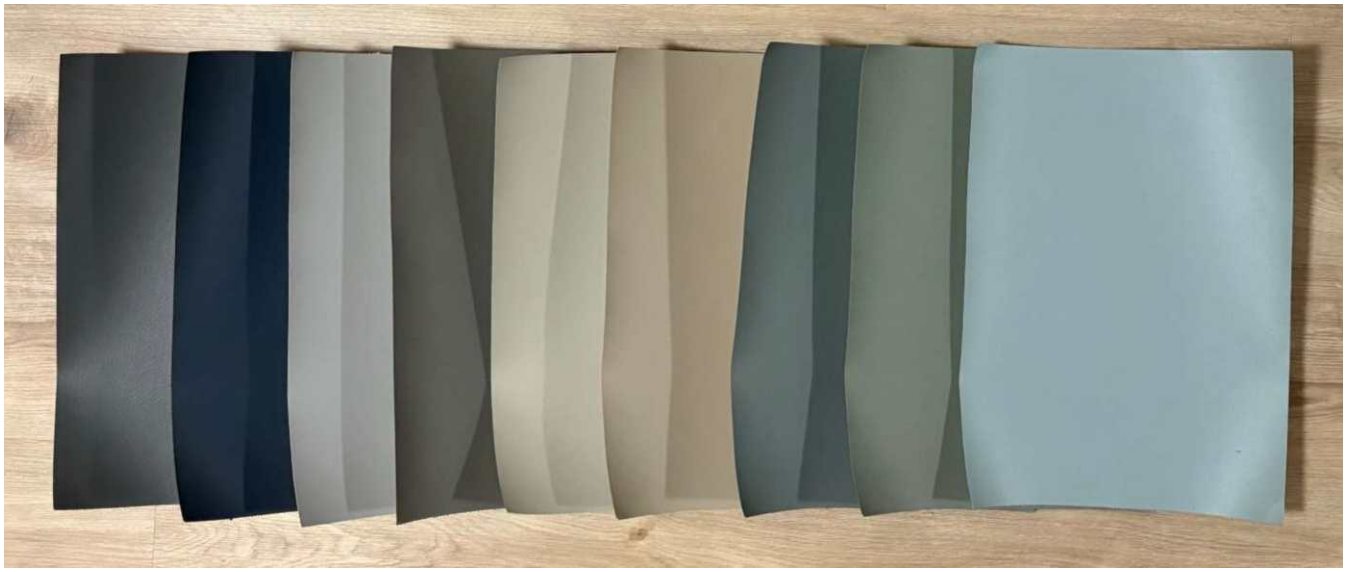
- Motordrevne hekksaks og kantklippere
- Motorsag m/utstyr
- Trillebårer
- Div. hageutstyr
- Div. uteleker
- Stor kullgrill

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

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

Godkjente husfarger

På generalforsamlingen 2025 ble det vedtatt å utvide utvalget av godkjente farger for boligene. Forslaget om at boliger i samme rekke kan ha ulik hovedfarge ble ikke vedtatt. Boliger i samme rekke skal derfor fortsatt ha samme hovedfarge.



Godkjente fargeprøver fra Flügger. Kalkstein (hvit) mangler på bildet. Øvrige farger er vist i samme rekkefølge som i tabellen.

Farge	**Fargekode**	**Kommentar**
Kalkstein (hvit)	1574 (S0804 – Y10R)	Eksisterende listefarge (detaljer)
Bergknatt	9925 (S7000-N)	Eksisterende hovedfarge
Blågrå	0974 (S7010 – R90B)	Eksisterende hovedfarge
Grå stein	U-729	
Stormgrå	U-732	
Røykkvarts	U-726	
Warm Clay	IN-748	

Brasserie	TIME 17
Green Secret	TIME 04
Seacliff	NO.57

Merk: Kalkstein, Bergknatt og Blågrå er de opprinnelige husfargene og har kjente NCS-koder. De øvrige fargene er hentet fra godkjente fargeprøver fra Flügger. Dersom du ønsker å benytte et annet malingsmerke, anbefales det å ta med fargekoden til en malingsforhandler som kan blande en tilsvarende farge.

El-bil Ladestasjon

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

Påminnelser

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

Styret

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

Noen av styrets oppgaver:

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

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

Kontaktinfo til styret i Texasbyen for 2026:



Izabell Ruud Gasowski
15G
Tlf. 905 62 143
Styreleder



Tom Andre Schepens
20D
Tlf. 496 28 889
Nestleder



Linda Levinsen
22A
Tlf. 413 31 582
Kasserer



Sandra Liabø
19C
Tlf. 991 59 566
Sekretær



Konstantin Maslov
12G
Tlf. 952 64 583
Styremedlem



Mona Cecilie Dybdahl
25F
Tlf. 993 05 187
Styremedlem

Rør og Sanering

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

Fullstendig rapport ligger under Filer på Texasbyen Velforening sin Facebookside.

Generelt:

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

Konklusjon:

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

Anbefalinger:

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

Sammendrag fra møte m/kommunen i januar 2023:

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon gitt på Generalforsamling 2025 av Arne Waka:

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

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

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

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

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

Økonomisk Informasjon

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

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

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

Alt. 1 – 2000 kr/mnd f.o.m. april 2025 t.o.m. september 2026 (totalt kr 36.000,-)
Alt. 2 – Engangssum kr. 34.000,- med betalingsfrist 14. april 2025
Alt. 3 – 2000 kr/mnd f.o.m. april 2025 t.o.m. september 2025 (totalt kr 12.000,-) + engangssum kr. 23.500,- med betalingsfrist 15. oktober 2025. Ønsker du dette alternativet må du gi styret skriftlig beskjed innen 29/9/25 epost: texasbyenvel@hotmail.no

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

Renteinntekter på alle innbetalte beløp blir tilført rørkontoen.

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

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

Kjøkkenhagen

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

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

Hvordan har vi gjort det?

Vi jobber med de helt nære tingene:

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

Hva har vi fått ut av det?

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

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

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



Foto: Tore Vidar Aga Olsen

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

Barnas Kjøkkenhage

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

Besteforeldre hagen

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

Vedtekter for Texasbyen Velforening

Sist oppdatert 19. juli 2026

1. Paragraf 1

1.1. Velforeningens navn er Texasbyen Velforening.

1.2. Velforeningens formål er å fremme medlemmenes felles interesse i området og virke for stedets kulturelle, sosiale og fysiske miljø, og beboernes trivsel og sikkerhet. Foreningen kan ta opp saker som kan fremme disse formål.

1.3. Foreningen er partipolitisk uavhengig.

1.4. Velforeningen er medlem av Norges Velforbund.

1.5. Velforeningen er medlem av Velforeningenes Fellesutvalg i Haugesund.

2. Paragraf 2

2.1. Alle huseiere plikter å være medlem i velforeningen. For å ha stemmerett på generalforsamling, må kontigenten være betalt innen den fristen styret har satt.

2.2. Generalforsamlingen delegerer til styret å vedta ny fargeoversikt. Fargeoversikt bør utarbeides av styret ved hjelp av fagpersoner, og eventuelt en ressursgruppe av beboere før vedtak i styret.

2.3. Garasjene kan ikke selges eller leies ut til andre enn foreningens medlemmer. Hver huseier kan ikke eie mer enn en garasje. Dvs. at garasje må selges med bolig eller til et medlem i foreningen som ikke allerede har garasje før overtakelse av solgt bolig. Garasjeeier er pliktig til å merke garasjedør med husnummer. Eier er også pliktig til å informere styret om evt. salg/bytte av garasje. 56 garasjer har innlagt strøm, 13 i øst og 43 i vest. Eierne av disse garasjene blir belastet et beløp bestemt av generalforsamling for å dekke strøm. Dette blir fakturert samtidig med medlemskontingenten. Strømanleggene er kun beregnet for lys og bruk av enkle el-verktøy. Det er ikke lov å lade el-bil i garasjen eller å ha på varmeovn eller lignende. Garasjen må forsikres og vedlikeholdes av eier. Velforeningen v/styret kan ved misligholdelse og etter gjentatte varsler overta garasjen.

2.4. Som et preventivt tiltak, skal hver huseier ha utelyset på i døgnets mørketid.

2.5. Styret kan på vegne av feltets beboere foreta nødvendige tiltak på en huseiers eiendom, dersom denne ikke følger de retningslinjer som er gitt av generalforsamlingens flertall eller det sittende styret.

2.6. Ved salg av bolig, forplikter selger å informere kjøper om gjeldende retningslinjer for beboerne i Texasbyen Velforening, og at disse skal følges.

2.7. Hver beboer har ansvar for å holde sitt og fellesskapets områder ryddige og fine.

2.8. All innkjøring på området er forbudt, med unntak av kortvarig nyttetrafikk. Parkering inne på området er kun tillatt på merkede områder ved velforeningens flaggstang. Styret kan distansere fra dette ved f.eks. handikapparkering. Parkeringen er forbeholdt biler og parkeringen skal ikke brukes til oppbevaring av tilhengere, bobiler etc.

2.9. De oppmerkede plassene foran el-bil laderne skal kun brukes til lading av el-bil og etter endt lading skal bilene fjernes.

2.10. Tilleggsareal

2.10.1. Huseiere kan kjøpe tilleggsareal slik at summen av opprinnelig og nyervervet tomt strekker seg maks 4 meter ut fra opprinnelig grunnmur. Pris for kjøp av tilleggsareal fastsettes av generalforsamlingen. Hvis det skal oppføres tilbygg, terrasse etc. på tomt, kan dette være søknadspliktig til plan- og bygningsetaten jf. Plan- og bygningsloven og gjeldende reguleringsplan for området. Før slike byggearbeider starter, skal også styrets samtykke innhentes.

2.10.2. Deler av velforeningens fellesareal blir ikke vedlikeholdt av velforeningen pga ulendt terreng. Unntaksvis kan huseiere med tomt som grenser til disse areal, søke styret om tillatelse til å vedlikeholde/utvikle disse areal.

2.11. Styret gis fullmakt til å handheve gjeldende regler.

2.12. Huseier er pliktig til å informere styret ved salg av bolig om navn på nye eiere og dato for overtakelse.

2.13. Velforeningen er forsikret, men skader i forbindelse med trampoliner, badebasseng o.l. på fellesområdet blir ikke dekket. Det er derfor ikke lov å plassere trampoliner, badebasseng o.l. i noen av fellesområdene.

2.14. All informasjon gis ut på norsk. Huseiere som ikke forstår norsk, er ansvarlig for å få oversatt informasjonen til sitt eget språk slik at de kan holde seg oppdatert på det som skjer i Texasbyen.

3. Paragraf 3 – Medlemskontigent

3.1. Generalforsamlingen fastsetter medlemskontigenten, som innbetales til fastsatt tid.

3.2. Det sittende styret er fritatt medlemskontigent.

4. Paragraf 4 – Generalforsamling

4.1. Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes innen utgangen av februar måned hvert år. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 3 ukers varsel. Forslag til generalforsamling må være sendt styret innen 2 uker før møte. Innkalling skal angi de saker som skal behandles på møtet, og være sendt medlemmene minst 1 uke før møtet finner sted. Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

4.2. Generalforsamlingen behandler
- årsmelding
- revidert regnskap
- innkomne forslag
- planer for kommende år
- fastsette kontingent
- budsjett
- valg av eventuelle komiteer
- valg av styre

4.3. Det velges dirigent til å lede møtet og en referent. Generalforsamlingens beslutninger protokolleres og sendes til samtlige medlemmer. Alle styremedlemmene velges for 2 år om gangen, 3 står på valg hvert år. Samtlige kan gjenvelges, men ingen kan ha samme styreverv i mer enn 6 år sammenhengende.

4.4. Avstemninger skal være skriftlig dersom et av medlemmene krever det.

4.5. Generalforsamlingens beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettiget. Hver husstand har en stemme. Eventuelle fullmakter fra de ikke møtende medlemmene godtas ikke.

4.6. Vedtektsendringer krever minst 2/3 flertall av de tilstedeværende ved avstemning.

5. Paragraf 5 - Ekstraordinært generalforsamling

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

6. Paragraf 6 - Medlemsmøte

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

7. Paragraf 7 – Styret

7.1. Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom generalforsamlingene. Styret består av 6 medlemmer: Leder, nestleder, kasserer, sekretær og 2 styremedlemmer.

7.2. Styret skal
- iverksette generalforsamlingens vedtak

- forvalte velforeningens eiendeler
- ha kontroll over velforeningens økonomi
- føre regnskap
- etter beste evne søke å oppfylle foreningens mål etter gjeldende vedtekter
- representere foreningen utad
- oppdatere registeret i Brønnøysundregistrene
- leder, kasserer og sekretær overleverer elektroniske filer for den perioden de har sittet i styret, eventuelt i papirform

7.3. Styret konstituerer seg ved første styremøte og samtlige signerer taushetserklæring.

7.4. Styret skal holde møter når leder bestemmer det, eller når et flertall av styremedlemmene forlanger det.

7.5. Alle saker og korrespondanse skal legges frem på styremøte. Styrets vedtak, inklusive eventuelle dissenser, skal protokollføres.

7.6. Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelig administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak gjort på generalforsamling. Regnskapsåret følger kalenderåret.

7.7. Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder er til stede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder møtet. Styrebeslutning krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme. Referat skal leveres styrets medlemmer innen en uke etter møte.

7.8. Hvis en husstand tilknyttet velforeningen ikke følger opp generalforsamlingens vedtak, har styret generalforsamlingens fullmakt til å utøve de tiltak som måtte være nødvendige.

* * * * *

Beløp satt av generalforsamling 2025:

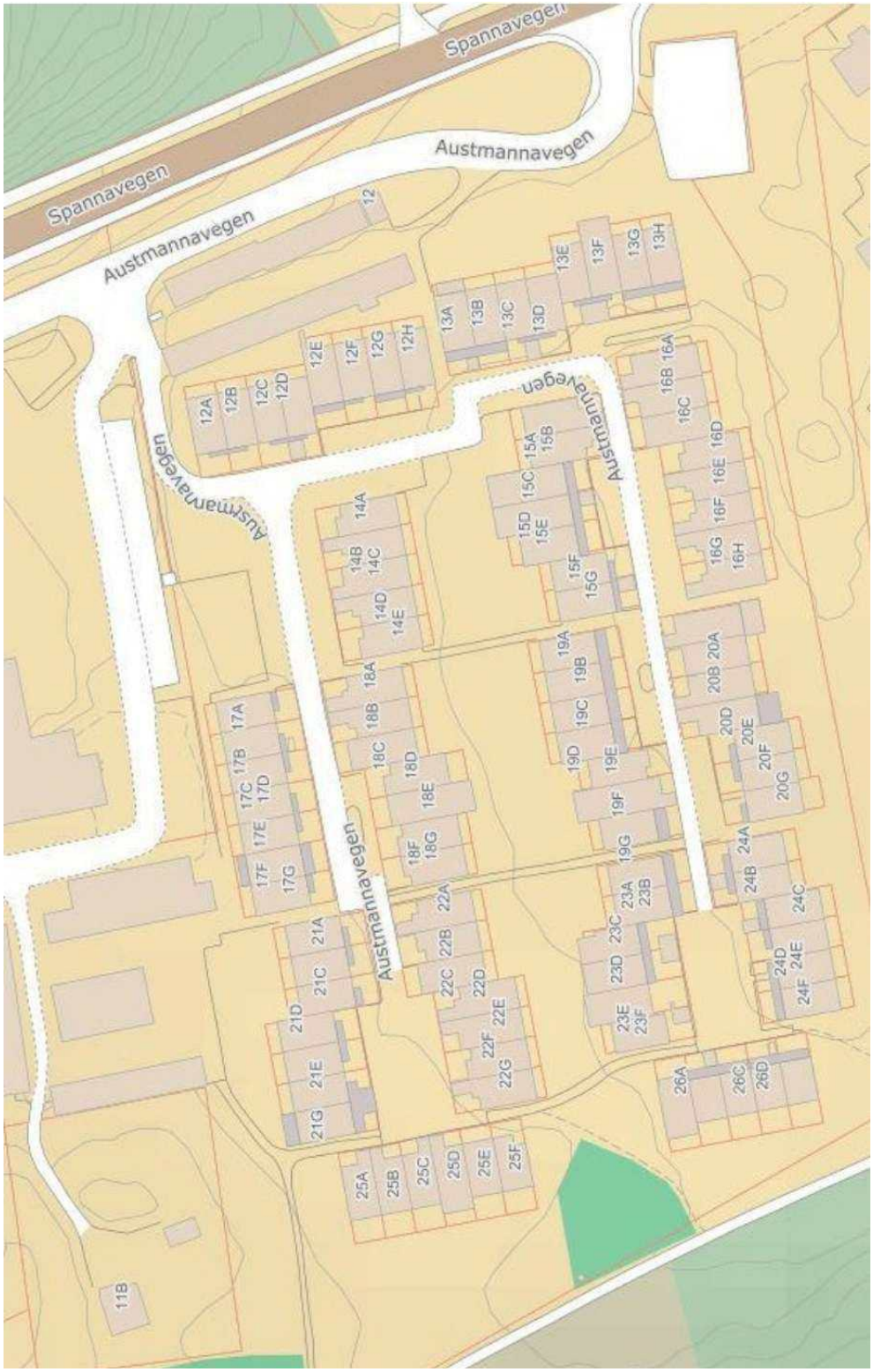
Medlemskontigent er satt til kr. 6000,- pr.år. Det blir sendt ut faktura månedlig med unntak av juni og desember på kr 600,- til driftskostnader. I tillegg faktureres kr.20,- som øremerkes sparing til oppgradering av lekearealer.

Strøm garasje er satt til kr. 250 pr.år. og kr. 25,- er fakturert samtidig med medlemskontigenten.

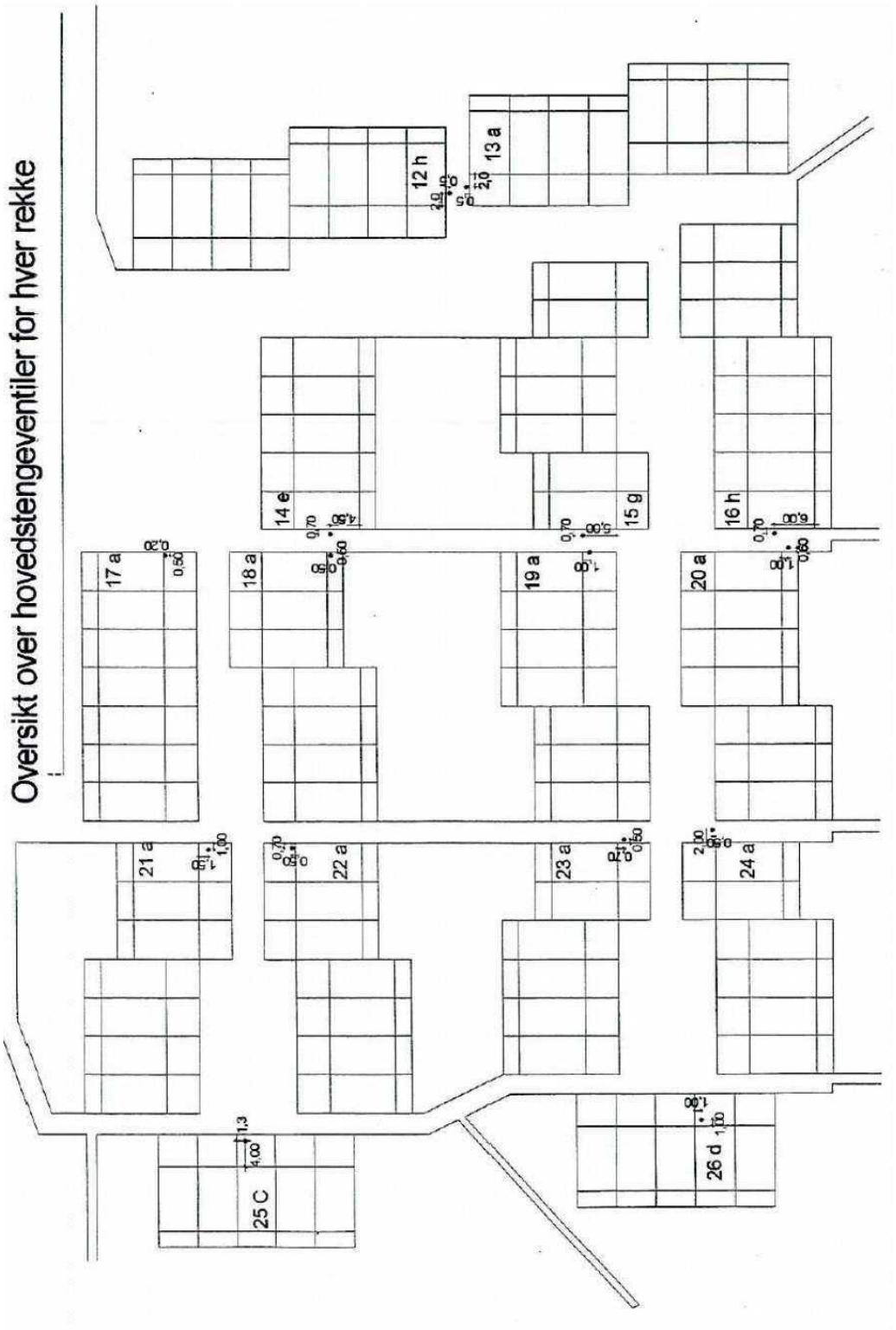
Endehusene som har utelys imellom husrekkene får dekket strøm kr. 600 pr.år , 60 kr fradrag på hver kontingentfaktura. Disse lysene skal ikke skrus av men stå på 24/7 året rundt.



Oversikt over området



Hoved stengeventiler



Oppdatering om rørsaneringsprosjektet - 25.09.26

Som tidligere informert er det avdekket forhold underveis i rørsaneringsprosjektet som medfører økte kostnader. Styret har nå mottatt et foreløpig kostnadsoverslag på ca. 2 millioner kroner utover det som allerede er budsjettert, tilsvarende omtrent 20 000 kroner per boenhet.

Kostnadsøkningen skyldes indeksregulering, mer omfattende pigging og utfordrende grunnforhold, samt brannkummer.

Styret jobber nå med å avklare hvordan ekstrakostnadene skal håndteres, herunder betalingsløsning og frister. Vi kommer tilbake med mer informasjon så snart dette er avklart.

– Styret

STATUS RØR ØKONOMI pr 17/9/26

Alle har til enhver tid tilgang til regnskapet men det blir på detaljnivå. Jeg har her prøvd å lage en oversikt som viser hva vi planla/budsjetterte å spare, hvor mye vi har fått inn og hvor mye kostnader vi har hatt.

BUDSJETTERT SPARING				**REGNSKAP PR. 17/9/26**				
kr/mnd	Ant.enheter	Ant. Mndr	BUDSJETT	**INNBETALT pr 17/9/26**	PURRING pr 17/9/26	TIL INKASSO pr 17/9/26	AVSKREVET pr 17/9/26	SEPT. FAKTURA
510	101	9	463 590	**461 550**			2 040	
1000	101	9	909 000	**908 000**			1 000	
2000	101	18	3 636 000	**3 376 500**	36 000	26 000		144 000
500	101	6	303 000	**251 000**	9 500	5 000		37 500
Avtalt sparing			5 311 590					
Avslag i pris for de som betalte engangsbeløp			-53 500					
Avtalt sparing pr. 17.09.26			5 258 090	**4 997 050**	45 500	31 000	3 040	181 500
Tidligere oppsparte midler			500 000	**500 000**				
Kredittrenter			128 514	**128 514**				
Budsjettert kapital for rør			5 886 604	**5 625 564**				
Kostnader betalt pr 17/9/26			-227 902	**-227 902**				
			5 658 702	**5 397 662**	<- (Kapital pr 17/9 før purringer/inkasso/sept.fkt er betalt)			
Faktura m/forfall 29/9/26			*-1 220 333*	***-1 220 333***				
			4 438 369	***4 177 329***				

Merknader:
Fakturaer til forfall er for arbeid utført i august, entreprenør fakturerer månedlig.
Jeg håper og tror at det som står til purring og inkasso vil bli betalt, men kan ikke forutsi når.

- Kasserer

GARASJEANLEGG ØST

2

12A
12D
19C
12B
12C
15B
14E
14D
13A
16C
13A
16H
15E
12G
14A
12H
13G

1

15D
13H
16E
19A
13F
17D
15C
16A
19G
16D
13B
13D
13E

GARASJEANLEGG VEST

3

26C	25B	24F	22C	25C	21B	24E	22G	25D	26A

4

19F
18E
26B
17E
17B
23F
21G
17G
18F
23B
25A

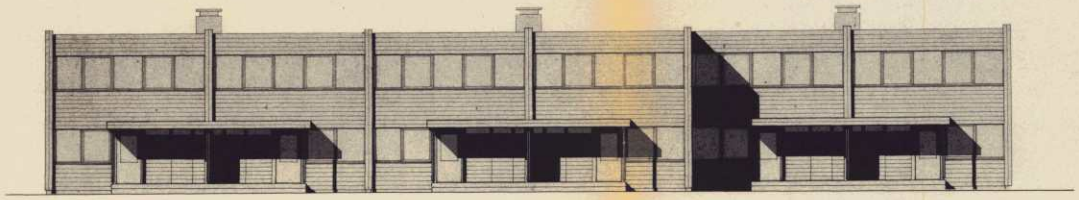
5

24B	26D	14C	17A	19E	21E
21A	23C	20D	22D	23D	20A

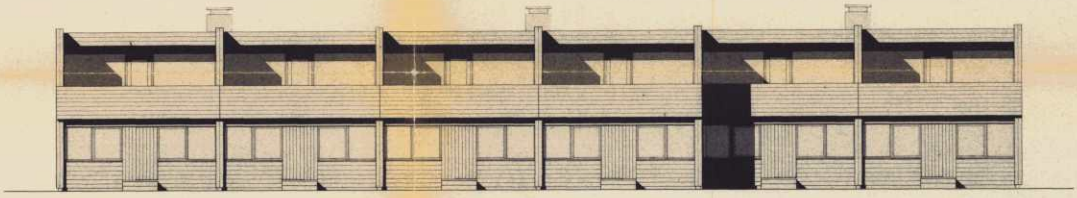
6

14B	18B	22B	24D	20F	18A	17F	18G	22E	23A	*FG
	12E	23E	19B	26E	20C	24C	24A	25E		

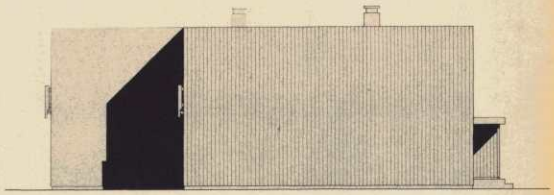
**FG = Fellesgarasje*



NORDFASADE.



SØRFASADE.



ØSTFASADE.

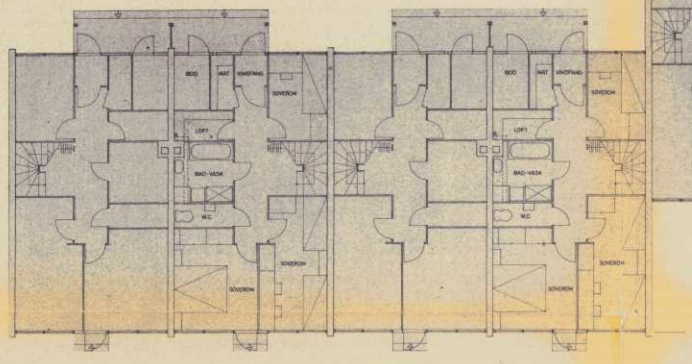
HAUGESUND BYGNINGSRÅD
Inn.: 17/6 68 3/6
Behandlet:
Sak nr.: 257/68

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

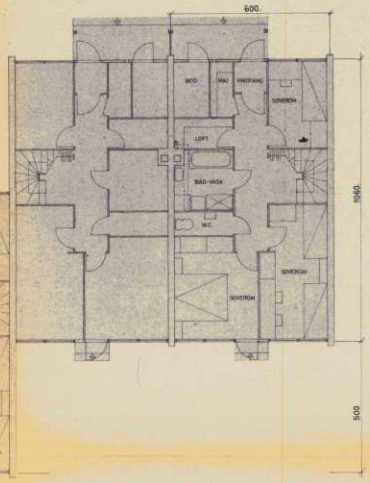
M. URRANG
rekkehus ved Spannavegen – fasader REKKE **E**

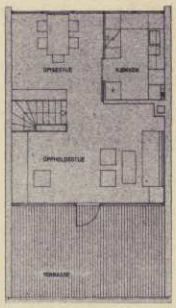
TEGNET AV	KONTROLLERT	BERGEN, DEN	A 2
		6.2.68	0,25 m²
aall & løkeland		MÅL 1:100	REV
ARKITEKTKONTOR – KLOPPEDALSVEI 5. - HOP - TELEF. 72 437		SAK NR. 205	TEGN. NR. 5077
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND, ØIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M. N. A. L.			

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

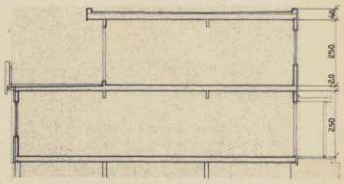


PLAN 1.ETG.





TYPISK PLAN 2.ETG



SNITT

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
Lnr.: 171/68 - 9/2
Behandlet: 3/4
Sak nr.: 221/68

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

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

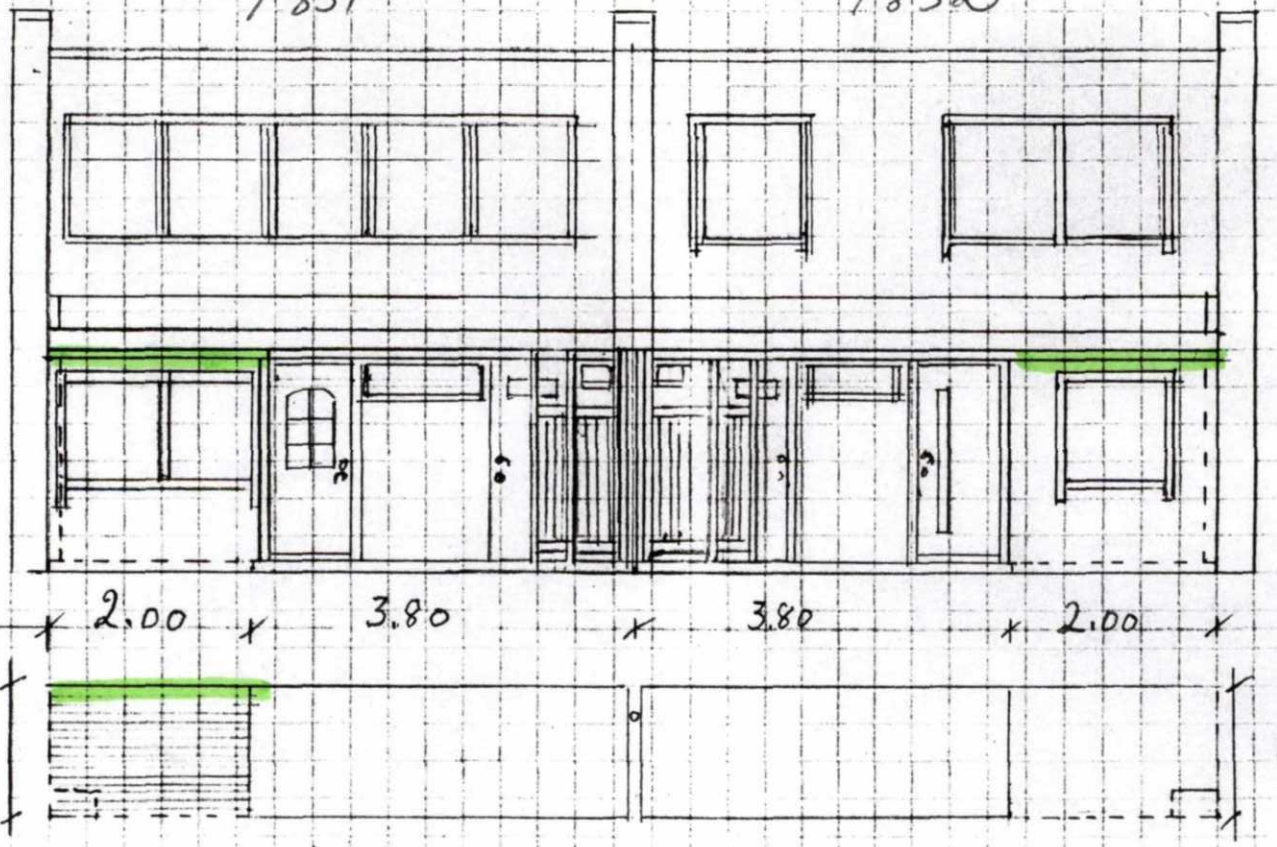
TEGNET AV	KONTROLLERT	BERGEN, DEN	A2
		6.2.68	
aall & løkeland		MÅL 1:100	0,25 m²
ARKITEKTKONTOR – KLOPPEDALSVEI 5. - HOP - TELEF. 72 437		SAK NR. 205	TEGN. NR. 5076
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND, ØIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M.N.A.L.			REV.

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

1:75

35/851

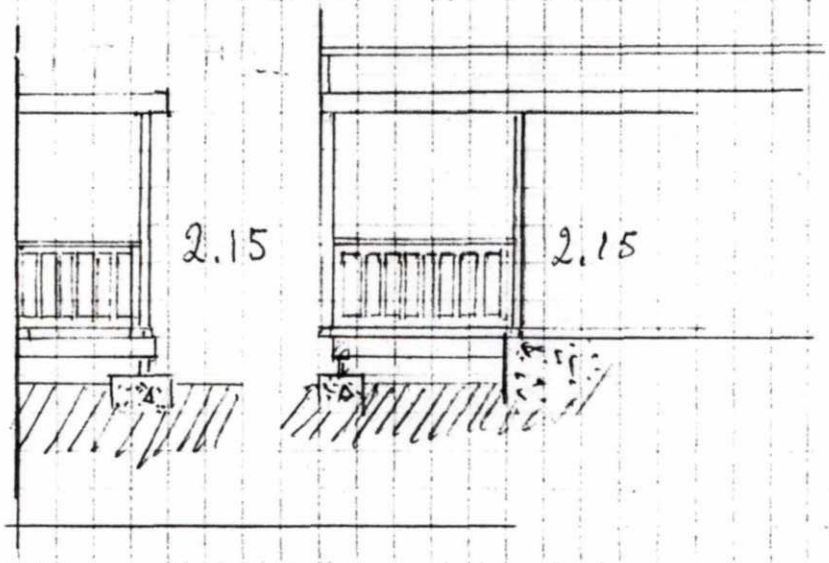
35/852



Grønt uttrykker endringen

Knut O. Sunvik
SNEKKERFIRMA
5510 VORMEDAL
TLF. 04-83 11 97

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
01 04 08
ARKIVKODE
SAKNR
JOURNALNR



Tak: Sanafil.

Torunn Gjertsen.
Austmannavn. 24 E.

Siri Lokna.
Austmannavn. 24 F.
5537 Haugesund.

Haugesund kommune
Postboks 2160
5504 Haugesund
Org. Nr: NO 944 073 787

Teknisk forvaltning
Kirkegt. 85
5528 Haugesund
postmottak@haugesund.kommune.no

Haugesund kommune

Nappe

Torunn Gjertsen
Austmannavegen 24 E
5537 Haugesund

Deres dato	Saksbehandler	Saksnr	Løpenr	Arkivkode	Vedtaksdato
	Kjell Gaute Grude 52 74 32 53	2008/1796	13101/2008	35/851	17.04.2008

Vedtaksnr	Utvalg
08/32	Delegert teknisk forvaltning

Melding om mindre byggearbeid

Saken vurderes etter plan- og bygningsloven § 86a.

Eiendom	Gnr. 35	Bnr. 851	Seksjonsnr.
Tiltakets adresse:	AUSTMANNAVEGEN 24 E - 5537 Haugesund		
Tiltakets art:	Forlenging av eksisterende tak over inngangsparti		
Tiltakshaver:	Torunn Gjertsen		

1. Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 86 a godkjennes melding om mindre byggearbeid på boligeiendom mottatt 01.04.08 for forlenging av eksisterende tak over inngangsparti.

Tiltaket kan igangsettes på følgende vilkår:

1. Det må sendes inn situasjonskart som viser nytt bebygd areal.

2. Saksutredning/begrunnelse for vedtaket

Nabovarsel

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3. Ingen merknader er registrert i saken.

Vurdering i forhold til arealplan

Tiltaket kommer ikke i strid med gjeldende plangrunnlag.

Dispensasjoner

Godkjenning av tiltaket er ikke avhengig av at det gis dispensasjon fra noen bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vurdering av estetikk, inkl. terrengtilpasning

Tiltaket tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jfr plan- og bygningsloven § 74 nr 2.

3. Ferdigstillelse

Etter våre rutiner vil arbeidet bli automatisk registrert som ferdig 6 måneder etter utsending av dette brevet.

Dersom arbeidet ikke blir utført må det gis beskjed til byggesaksseksjonen per telefon, evt. postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no. Dette er nødvendig bl.a. av hensyn til oppdatering av kartverk og beregning av eiendomsskatt.

Ved eventuelt avvik i forhold til godkjent plassering må revidert situasjonsplan innsendes.

Dersom det ved kommunens tilsyn avdekkes klare mangler ved kontrollen, vil kommunen vurdere å stille krav om uavhengig kontroll.

4. Øvrige bestemmelser

Utførelse

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført, samt for nødvendige sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

Forhold til annen myndighet og lovverk er tiltakshavers ansvar og er bygningsmyndighetene uvedkommende.

Reviderte planer

Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen meldes på nytt og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at melding er innsendt kommunen eller innstilles arbeidet i lengre tid enn 3 måneder, gjelder bestemmelsene i § 96 tilsvarende. Jfr. pbl 86 a.

Klageadgang

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf.forvaltningsloven § 27 tredje ledd.

En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Partene er pr dags dato underrettet om avgjørelsen ved kopi av dette vedtak.

5. Gebyrer

Se vedlagt fakturagrunnlag.

Saksbehandlingstid

Mottatt dato	Bedt om tilleggsdok	Fullstendig søknad	Vedtaksdato	Netto Saksbeh.tid
01.04.08			17.04.08	16

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2008/1796.

Med vennlig hilsen

Kjell Gaute Grude
Juridisk rådgiver

Vedlegg 1: Fakturagrunnlag
Vedlegg 2: Stemplet eksemplar av søknadspapirer

Innflytningstillatelse

.....

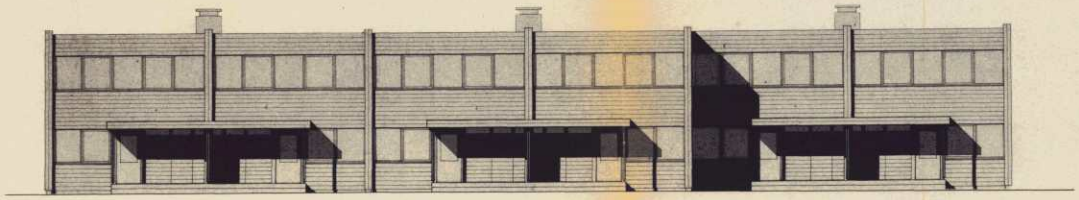
anbefales gitt.

Haugesund, den 15/12-69

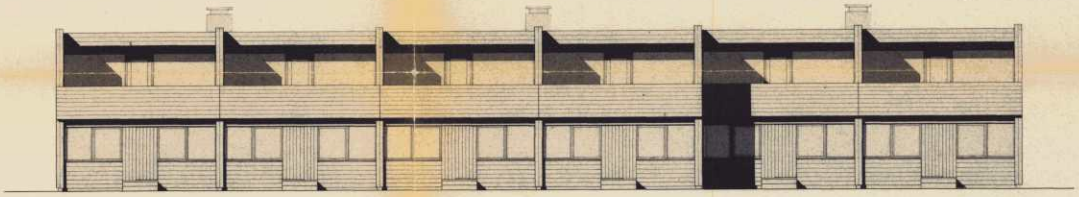
.....

.....

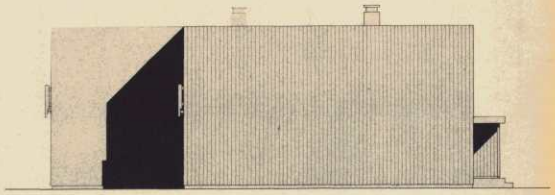
.....



NORDFASADE.



SØRFASADE.



ØSTFASADE.

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
Ark.: 171/67 9/12
Beh.: 3/4
Beh. nr.: 257/67

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

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

TEGNET AV	KONTROLLERT	BERGEN, DEN	A 2
		6.2.68	
aall & løkeland		MÅL 1:100	0,25 m²
ARKITEKTKONTOR – KLOPPEDALSVEI 5. - HOP - TELEF. 72 407		SAK NR. 205	TEGN. NR. 5077
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND, ØIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M. N. A. L.			REV.

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

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 24E	Beregnet areal	108
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), 35/851 (108)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6589587.84	290153.05	0	Ja	108	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GJERTSEN TORUNN NESSET F110249*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Austmannavegen 24E 5537 HAUGESUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Austmannavegen 24 E

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	171148847		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	09.12.1969

1: Bygning 171148847: Rekkehus (131), Tatt i bruk 09.12.1969

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	09.12.1969	22.09.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Austmannavegen 24E	H0101	35/851	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: 07.10.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	851	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Austmannavegen 24E, 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

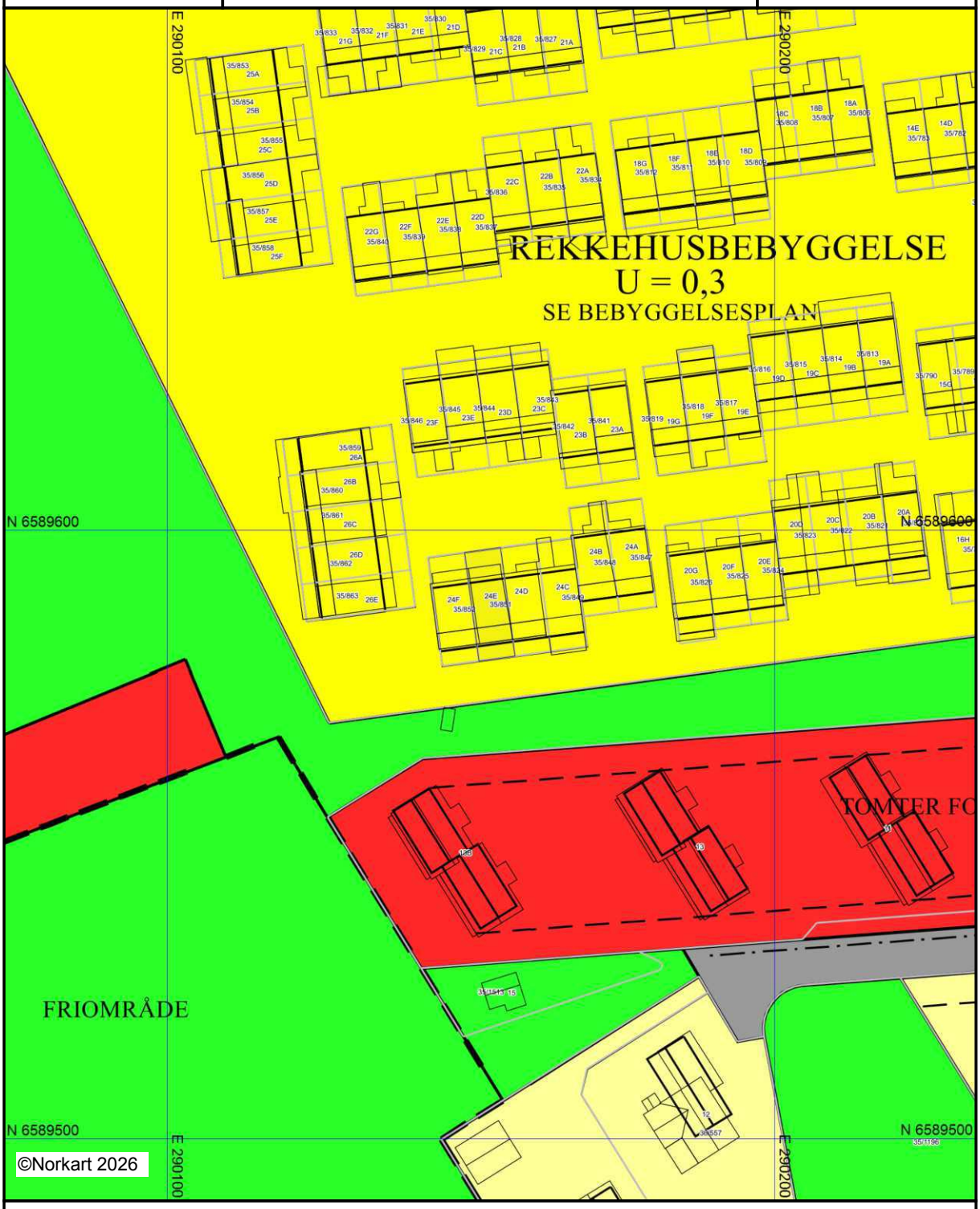
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/851
Adresse: Austmannavegen 24E
Utskriftsdato: 07.10.2026
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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Almennyttig barnehage
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Anlegg for idrett og sport
- Felles parkeringsplass

Reguleringsplan PBL 2008

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

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
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

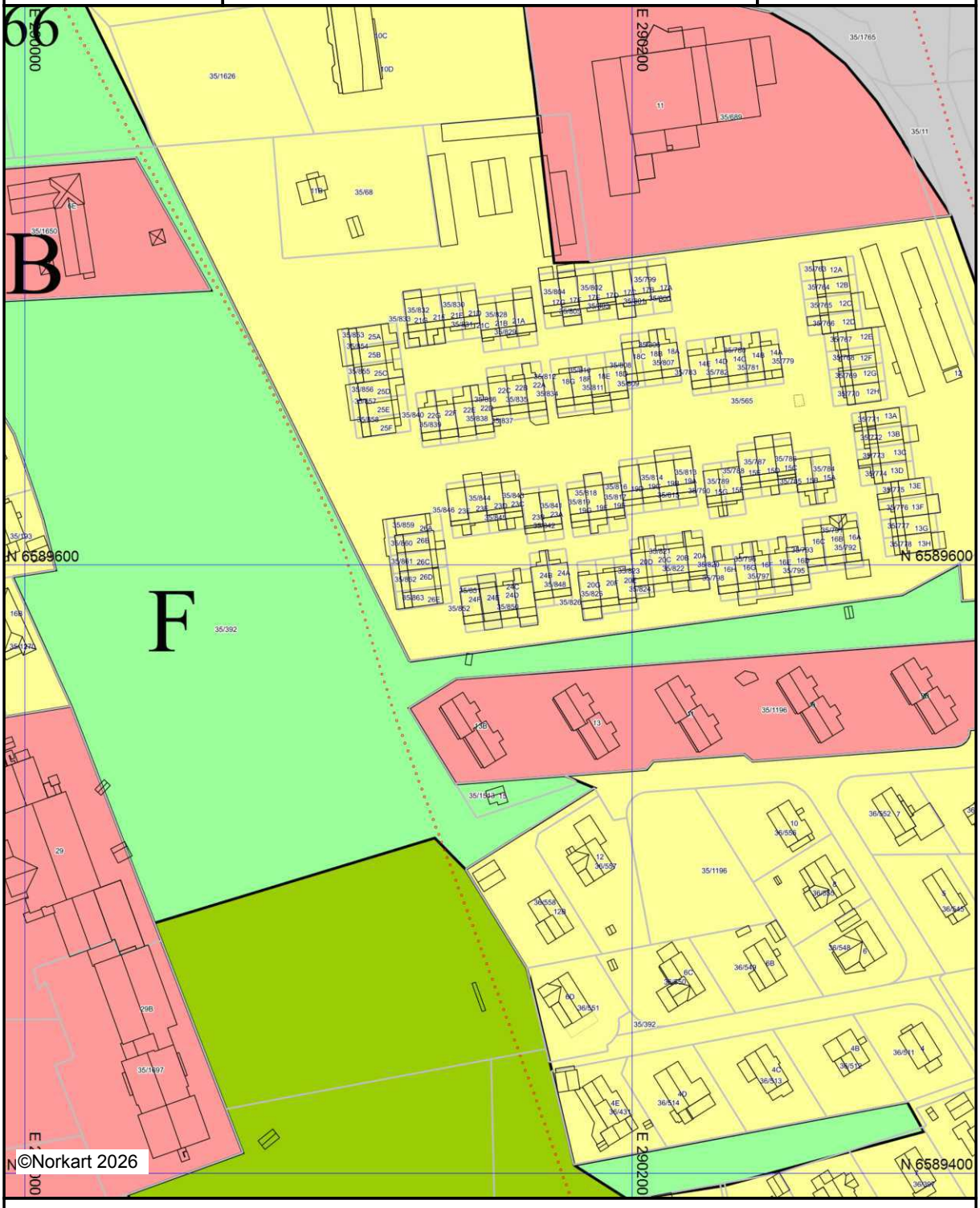
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/851
Adresse: Austmannavegen 24E
Utskriftsdato: 07.10.2026
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
- Idrettsanlegg - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 07.10.2026

Vegstatuskart for eiendom 1106 - 35/851//



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: 07.10.2026

Eiendomskart for eiendom 1106 - 35/851//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	108,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6589587,84	**Øst**	290153,05	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6589579,31	290157,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,01	
2	6589578,52	290151,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
3	6589596,36	290148,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,00	
4	6589597,16	290154,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,99	

enova

Energiattest



Adresse **Austmannavegen 24E, 5537 HAUGESUND**	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370263**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171148847**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **851**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **269,77**

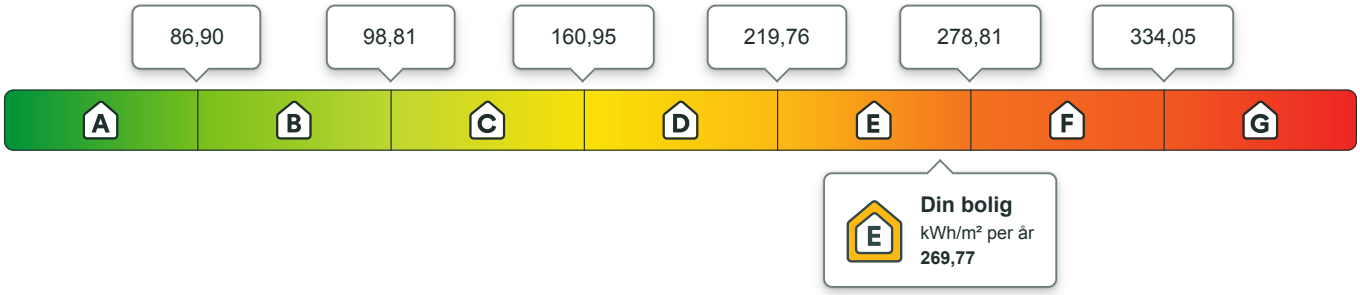
Austmannavegen 24E, 5537 HAUGESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
25 610,08	**230,93**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Austmannavegen 24E, 5537 HAUGESUND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Austmannavegen 24E, 5537 HAUGESUND

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Utskriftsdato: 07.10.2026

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.**	851	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Austmannavegen 24E, 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	2 905,89 kr
Eiendomsskatt	3 816,00 kr
Feiing	500,00 kr
Vann	2 473,69 kr
Sum	**9 695,58 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Årsgebyr feiing og tilsyn	0%	1 STK	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	375,00 kr
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.55	1/1	0 %	1 054,55 kr	790,91 kr
Forskudd Vann 2026	15%	35 m^3	26.13	1/1	0 %	914,48 kr	685,86 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	1 101,41 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	35 m^3	35.45	1/1	0 %	1 240,91 kr	930,67 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	209.30	1/1	0 %	209,30 kr	156,97 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1061800 STK	4.00	1/1	0 %	4 247,00 kr	3 185,25 kr
Avlest forbruk vann	25%	18 m^3	28.40	1/1	0 %	511,20 kr	511,20 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-17 STK	28.40	1/1	0 %	-482,80 kr	-482,80 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk avløp	25%	18 m^3	35.75	1/1	0 %	643,50 kr	643,50 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-17 STK	35.75	1/1	0 %	-607,75 kr	-607,75 kr
Avlest forbruk vann	15%	18 m^3	26.13	1/1	0 %	470,30 kr	470,30 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-17 STK	26.13	1/1	0 %	-444,18 kr	-444,18 kr
Avlest forbruk avløp	15%	18 m^3	32.89	1/1	0 %	592,02 kr	592,02 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-17 STK	32.89	1/1	0 %	-559,13 kr	-559,13 kr
					Sum	**9 757,95 kr**	**7 349,23 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.

Austmannavegen 24E

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	21 min 1.7 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	6 min 3.1 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	20 min 1.8 km
Haugaland videregående skole 815 elever	5 min 2.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 83 barn	3 min 0.3 km
Amanda barnehage (0-5 år) 58 barn	7 min 0.6 km
Haugaland idrettsbarnehage (1-5 år... 60 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Austmannaveien	5 min
Rema 1000 Spannavegen	7 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	22 min
Apotek 1 Spannavegen	10 min
Oasen Storsenter Vinmonopol	6 min

SPORT

Sakkestad idrettsanlegg	4 min
Bo vel balløkke	8 min
Liv & Lyst treningssenter	17 min
CrossFit Haugesund	19 min

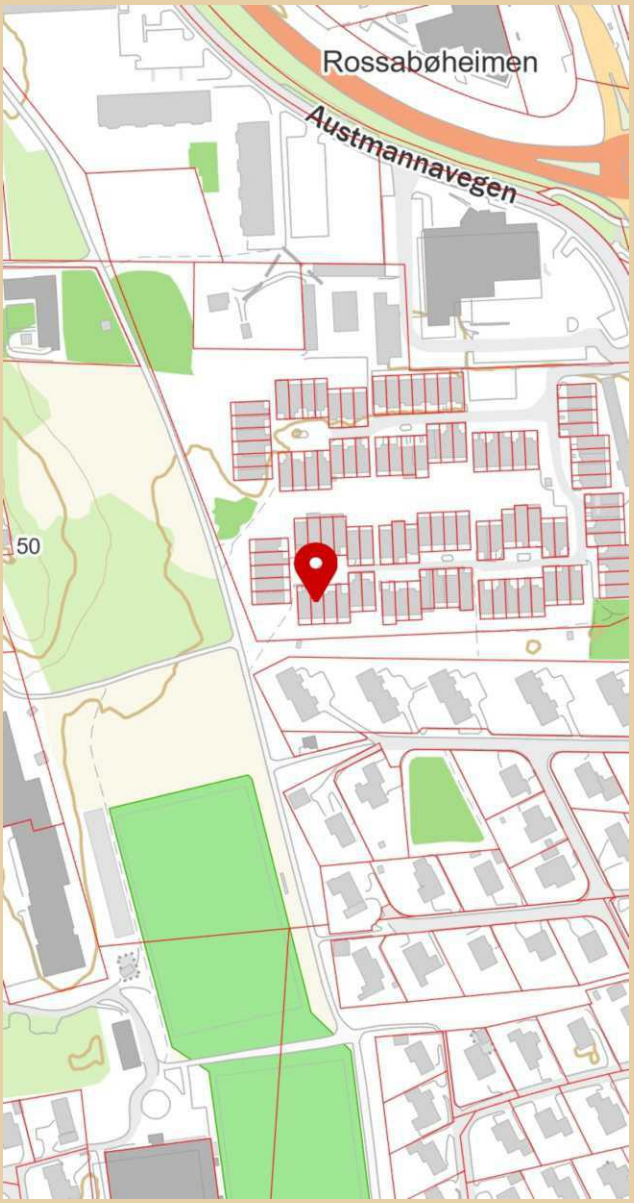
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Lett 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



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

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 24 E, 5537 Haugesund
Gnr. 35, Bnr. 851, Haugesund kommune.

Oppdragsnummer:
314260221

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Sivert Velde Rasmussen

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 412 90 907

E-post: sivert.velde.rasmussen@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.
