

PROAKTIV



AUSTMANNAVEGEN 20E





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



HAUGESUND

Trivelig og lekkert rekkehus i texasbyen med en attraktiv beliggenhet |
3 soverom

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Austmannavegen 20E, 5537 HAUGESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 35, bnr. 824, i HAUGESUND kommune

Prisantydning: 2.790.000,-

Omkostninger: 88.740,-

Totalpris: 2.878.740,-

Kommunale avgifter: 14.253,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1970

Soverom: 3

BRA: 112 m²

BRA-i: 112 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Flere parkerer bilene utenfor eiendommen ved innhukket, men dette er ikke en godkjent parkeringsplass. 4 felles elbilparkeringsplasser og felles parkeringsplass til velforeningen.

Tomt: 108 m²

Energimerke: Gul D

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	16	36
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
38	42	94	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

"Vi ble godt ivaretatt"

"Fikk god oppfølging og forklaring i salgsprosessen."

Kristian Valentinsen

"Synes det var ein ryddig og god opplevelse."

"Fornøyd"!

Tore Flatebø Jordal

"Smertefritt opplegg"

"Gode mulighet for å tilpasse det til akkurat ens egne behov eller ønsker."

Øystein Lindsheim

"Jeg har bare positive ord å si om megler og Proaktiv!"

"Hun er en fantastisk megler, som både er jordnær, profesjonell og kreativ. Følte meg godt ivaretatt under hele salgsprosessen."

Anne Berit Pedersen

“Super megler”

Liv Jorunn Øvrebø

"Svært tillitsvekkende, engasjert og konkurransedyktig på betingelser gjorde at Proaktiv ble valgt til oppdraget i konkurranse med andre meglere. Svært service innstilt og leverer iht plan og forventning, Terningkast 6 uten tvil."

"Er veldig "Proaktiv" og kundeorientert. Viser stor motivasjon og selger seg inn til oppdraget med toppkarakter. Er konkurransedyktig på pris for tjenesten. Lager tidsplan i samarbeide med oppdragsgiver og følger denne til punkt og prikke. Innhenter nødvendig informasjon og lager en veldig god Finn annonse og et flott prospekt. Koordinerer med stylist, fotograf og taksmann effektivt. Er veldig service innstilt, foretar privatvisninger, håndterer potensielle kjøper veldig bra og arbeider for å få en best mulig pris for eiendommen. Alt med et smil. Oppsummert så er dette en leveranse godt over forventet."

Jan Westergaard

“Beste meglerne i byen??”

"Anbefaler til de rundt om jeg vet om noen som skal selge. De er hyggelige, imøtekommende damer hvor prosessen var informativ, rask og smidig!

Maria Johansson

“Flink og dyktig megler”

“Fornøyd"

Jon Magnus Torvestad

“God og profesjonell oppfølging ”

"Vi er veldig fornøyd med salgsprosessen".

Benjamin Graeme Le Feuvre

“Me har hatt ein utruleg fin salgsopplevelse med Proaktiv. Tilgjengelig, hyggelig, dyktig og ryddig. Salget gjekk over all forventning. Kan virkelig anbefale Proaktiv!..”

“Det var godt å vite at me kunne ringe dem med spørsmål både før og etter budrunden var over. Tusen takk for god opplevelse.”

Malena Grov Ottesen

“Proaktiv er en plass vi kan anbefale”

“Tilgjengelig og svarte på spørsmålene som vi hadde, fulgte opp hele veien under prosessen”.

Kjetil Jakob Fiskå

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig: **Trude Madtsen**



Trude Lund Madtsen

Eiendomsmegler / Partner /

Fagansvarlig

Mobil: 959 60 545

E-post: trude@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Haugesund

E-post: Haugesund@proaktiv.no

DIN EIENDOMSMEGLER

Trude Lund Madtsen har flere års erfaring i bransjen og har tatt sin bachelorutdanning i Sogndal. Før hun landet på å bli eiendomsmegler, ønsket hun å jobbe innenfor et yrke hvor lidenskapen hennes for mennesker og salg skulle være i fokus. Hun landet fort på eiendomsmegler, og har aldri sett seg tilbake. For Trude handler ikke bransjen kun om salg av eiendom. For henne er eiendomsmeglerbransjen så mye mer. Hennes kunder kan forvente tilstedeværelse, en motivert megler som aldri gir opp, og en rådgiver med høy kompetanse gjennom hele prosessen.

Hvert boligsalg er annerledes, og alle mennesker er forskjellig. Trude mener derfor det aldri er én plan som kan gjennomføres for hvert boligsalg. Alle eiendommer trenger en skreddersydd plan for å oppnå et optimalt resultat, der tilfeldigheter ikke får spillerom. Ofte er det ikke bare en eiendom som skal selges. Det er et hjem med mange minner, og en drøm som er innen rekkevidde.

Trude er der alltid fra start til slutt, men veien stopper ikke med boligsalget. Hun er en megler man alltid kan ringe om råd og veiledning, uansett hvor i prosessen du befinner deg. Skulle du ha spørsmål om smarte valg i nåværende bolig for å øke verdien, eller har du behov for en verdivurdering, så ser Trude frem til å hjelpe deg. Sammen lager dere en skreddersydd plan for å finne den rette kjøperen til din bolig.

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig **Trude Lund Madtsen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



PROAKTIV HAUGESUND

Beliggenhet

Vi holder til i Haugesund sentrum, midt i Haraldsgata.

Proaktiv Haugesund kontor:

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund

Postadresse:

Postboks 635, 5502 Haugesund

Tlf.: 908 43 656 / 959 60 545

E-post:

haugesund@proaktiv.no

Vi er et firma med nye metoder og en annerledes tankegang.

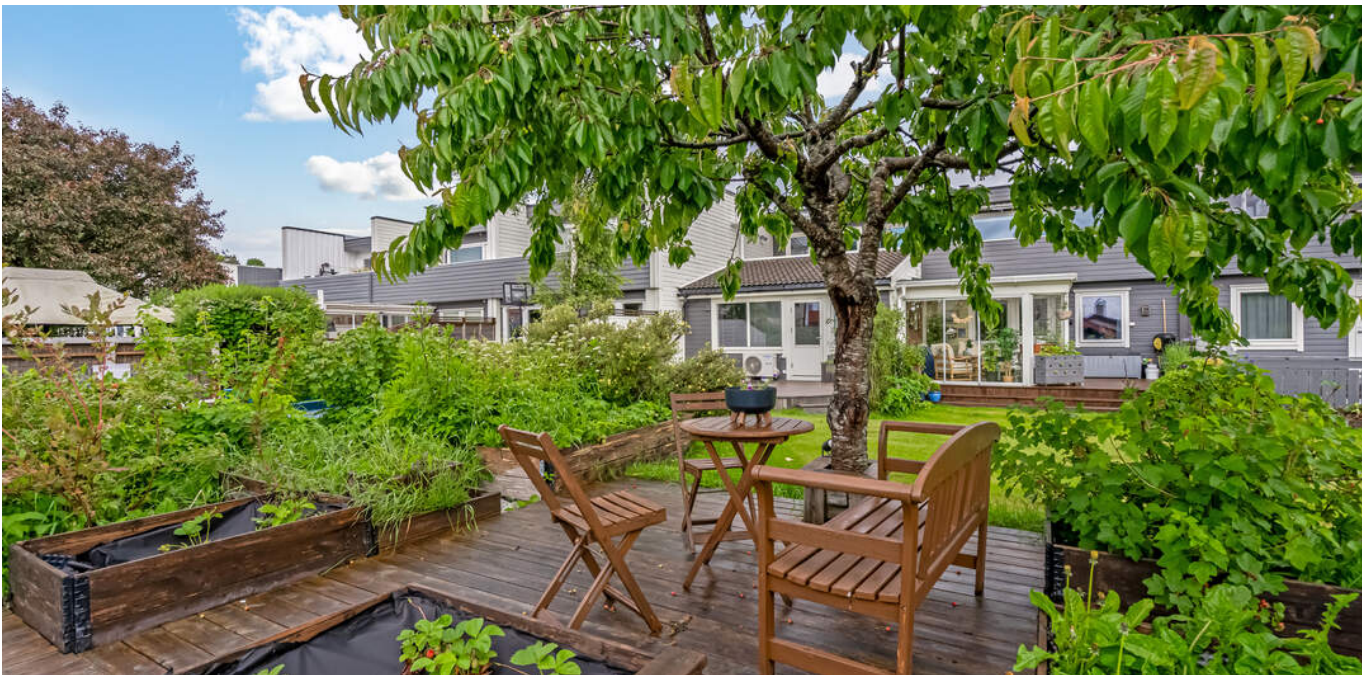
For oss er ikke eiendomsmegling bare en jobb, for oss er det så mye mer enn det. Vi ønsker å skape relasjoner som gjør at kunden velger oss igjen og igjen. Vi ønsker at kunden skal være så fornøydde at de anbefaler oss videre og tar kontakt den dagen de har gjort oppgraderinger og trenger en verddivurdering.

Våre kunder kan alltid forvente tilstedeværelse og motiverte meglere som alltid vil kjempe for å skape det lille ekstra. Kundene våre skal alltid føle seg trygge i salgs- og kjøpsprosessen

og vite at vi alltid kun er en telefonsamtale unna. Vi blir en samtalepartner gjennom hele prosessen, både på fag, sosialt og som en støttespiller.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt.

Eiendomsmegling er forhandling, verdifull rådgivning og evnen til å sørge for at prosess og resultat går som avtalt. Dette får du hos oss.



TEXASBYEN

Kommune: HAUGESUND

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Familievennlig beliggende i søre bydel med gangavstand til flere butikker og fine turområder. Texasbyen har et fantastisk fellesområde med flere lekeplasser og flotte uteområder. Det er en aktiv velforening med flere arrangement i løpet av året. Barnehage like ved. Sykkel- og gangsti til barneskole og ungdomsskole.

Velforeningen arrangerer flere aktiviteter i året som blant anner: Grilling på lekeplasser, halloween, telttur i kjøkkenhagen, bruktmarked, dugnad, sykkelløpet Tour de Texas, nyttår-, sankthans, jule- og påskefeiring. Her har du flere muligheter til å ta del i det sosialet, men også kunne trekke deg tilbake til egen bolig. Antall og type arrangementer kan variere fra år til år.

Texasbyen var vinner av "Haugalandets beste nabolag" i 2023, kåret av Haugesunds Avis.



OFFENTLIG TRANSPORT

Ulvøygata Linje 202, N283, N284	5 min 0.4 km
Haugesund Karmøy	15 min
Bergen Flesland	99.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Austmannaveien PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Spannavegen PostNord	6 min 0.5 km

VARER/TJENESTER

Combisenteret	20 min
Apotek 1 Spannavegen	9 min

SPORT

Iglamyr Balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
Varden balløkke Ballspill	9 min 0.7 km
Liv & Lyst treningssenter	19 min
CrossFit Haugesund	21 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



SKOLER

Brakahaug skole (1-7 kl.) 163 elever, 8 klasser	20 min 1.6 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 296 elever, 14 klasser	20 min 1.7 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 405 elever, 20 klasser	6 min 3.1 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 16 klasser	19 min 1.7 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	22 min 2 km
Haugaland videregående skole 815 elever	5 min 2.6 km

BARNEHAGER

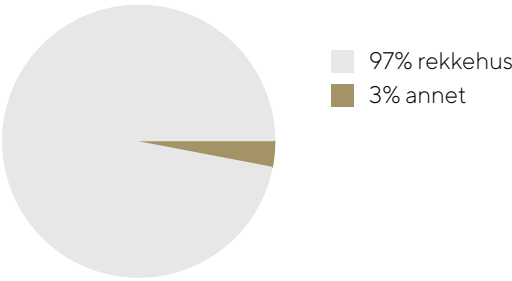
Amanda barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 84 barn	7 min 0.6 km
Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år) 72 barn	13 min 1.1 km



Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

BOLIGMASSE



Adkomst

Livet i Austmannavegenn 20E

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har hun besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Praktisk hjem i den kosligeste rekken med de fineste naboene!"
Selger: Kjellaug Rasmussen

Når kjøpte du eiendommen?
jeg kjøpte boligen i 2022.

Hva var avgjørende for valget deres?
Jeg skulle egentlig leie boligen, og falt for den med det samme jeg kom inn dørene. Jeg har alltid ønsket å bo i Texas byen da jeg har brukt somrene mine på å leke med ungene her da jeg var liten. Vi pleide å feriere på bondegården til oldeforeldrene mine og mormor i nærheten, da jeg selv vokste opp i Bergen som barn.

Hvorfor skal du selge?
Jeg har mulighet å flytte inn i en generasjonsbolig tilhørende familien, ellers hadde jeg ikke flyttet, jeg trives kjempe godt og selger med tungt hjerte.



Hva har dere likt best med området?
Kjøkkenhagen og grill hytten rett utenfor, de fine grønt områdene, naboene som samles for å drikke kaffe utenfor uansett vær.

Hvordan er solforholdene?
Jeg har sol fra morgen til ettermiddag på terrassen mot sør i fire tiden. fra seks er den på nord siden ved inngangen.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Lyst, åpent, innholdsrikt

Noe mer informasjon?:
Røykfritt hjem.



Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at

spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt

erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL AUSTMANNAVEGEN 20E

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Flere parkerer bilene utenfor eiendommen ved innhukket, men dette er ikke en godkjent parkeringsplass. 4 felles elbilparkeringsplasser og felles parkeringsplass til velforeningen.

Tomtestørrelse

108 m²

Beskrivelse av tomt

Se vedlagt kart for tomtegrenser.

Hagen foran terrassen tilhører velforeningen.

Deler av tomten som en parkerer på tilhører velforeningen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Taktekkingen er av pvc-duk. Bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning. Flat takkonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer i bod med enkle glass. Malt hovedytterdør av tre. Malt ytterdør av tre med enkelt glass i bod. Malt terrassedører av tre med 2-lags glass i 1.etasje og 2.etasje. Balkong er tekket med PVC- belegget. Det er montert terrassebord av tre på tilfarere over tekket. Terrasse på terreng av tre.

Bygningssakskyndig

Knutsen Takst AS (befaringsdato: Mandag, 9. februar 2026)



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Velkommen til Austmannavegen 20E

Boligen går over 2 plan og inneholder:

Første etasje: Gang, vaskerom, badерom, toalettrom og 3 soverom.

Hovedetasje: Stue og kjøkken.

På generelforsamling i velforening i 2024, ble det en enighet om at det skal bli spart opp til å dekke en pågående sak i gaten. Det ble da en enighet på generalforsamlingen at hver husstand må betale nå 2 000kr i mnd til oppnådd sum ca kr 35 000. Selger forteller at dette er ut ca Oktober 2026, men avvik kan forekomme og endringer kan skje. Vedr rørsanering, så var dette tidligere planlagt utørt ved såkalt relining. Dette er å etablere en elastisk foring innvendig rør. Planen er å etablere 3stk nye rør, med tilhørende kummer, alle i samme grøft. Det er da spillvannsledning, overvannsledning, samt nye vannledning. Nytt spill og overvann kobles til kommunalt anlegg, samt inn i endeleilighet i hver rekke. Det er lagt ved vedlegg i salgsoppgaven angående dette, som megler anbefaler en ny potensielt kjøper om å lese. Det foreligger vedlegg fra Geir Sirnes, kontakt megler for å få dette oversendt, da vedlegget er for stort for salgsoppgaven. Avvik og endringer i kostnader kan forekomme, det kommer også kostnad direkte på hver enhet, men kostnader rundt dette er ikke blitt informert om enda, men kan ligge rundt 50 000 - 100 000,-. Dette må en ny eier påregne. En må reparere private rør som går inn gjennom rekkene. Dette falle utenfor velforeningens ansvar, dette må hver enkelte eier ta ansvar for. Velforeningen oppfordrer rekkene til å snakke sammen og bli enige om hvordan/når det skal gjøres. For å oppfylle krave til avrenning, samt unngå konflikt med eksisterende anlegg, må

følgende rekker etablere ny spillvannsledning høyere enn eksisterende, dette gjelder rekke 12, 13 og 22. Megler kan kun informere om informasjonen som er kommet til nå, som ligger vedlagt. Megler har som nevnt ikke kostnader på dette. Kommunen varsler at dersom avløpsledningen ikke er separert innen 03.08.2026, vil kommunen som forurensingsstyresmakt vurdere å pålegge deg å separere den.

Pliktig velforeningskostnad i måneden på kr 2 200,- Denne dekker summen under til rørsanering 2000kr, medlemskontigent velforening, sparing for oppgradering av lekeareal.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 61 kvm

Total BRA: 61 kvm

2. etasje

BRA-i: 51 kvm

Total BRA: 51 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 28 kvm

2. etasje: 11 kvm



Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Når en kommer inn i boligen har en gode muligheter til å henge fra seg yttertøy i gangen før en tar seg videre inn i boligen. Fra gangen er det tilkomst til et romslig vaskerom med garderobemuligheter. Vaskerommet er ikke godkjent til varig opphold.

Det er 3 soverom i boligen som ligger i første etasje. 3 lyse og gode soverom med godt med garderobeplass. Fra det ene soverommet er det utgang til terrassen, her kan du virkelig nyte fine og flotte dager, og invitere over gode venner eller familie på en hyggelig grilldag.

Lekker baderom som er pent innredet med dusj og baderomsservant. Her er det god plass til oppbevaring av diverse.

Toalettrom i gang med vask.

Videre opp til hovedetasjen kommer enn til stuen og kjøkkenet. Pent og lyst kjøkken med integrerte hvitevarer som platetopp og komfyr, ellers er det frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Her er det godt med benk- og skapplass, her kan du virkelig bake og lage de herligste måltider. På kjøkkenet er det også god plass til spisebord, hvor du kan ha gode venner på besøk en lørdagskveld.

Fra kjøkkenet er det en åpen løsning til en trivelig stue, med flere møbleringsmuligheter. Her er det også vedovn som gir god varme til boligen. Fra stuen er det utgang til en terrasse, hvor du virkelig kan nyte morgenkaffen.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. TG-IU i tilstandsrapporten. Boligen har fått følgende TG3: Boligen har fått følgende TG2: For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Utvendig
Taktekking,TG2

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besikket fra taknivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er registrert vannansamlinger på taktekkingen.

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

- Det bør etableres bedre fall på taket for å unngå vannansamlinger, og tilstanden på taktekking og undertak bør følges opp jevnlig. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert levetid på taket, økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag,TG2
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Nedløpsrør fra tak er skjult.

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

Veggkonstruksjon,TG2
Bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning. Utvendig listverk rundt dører og vinduer er utført på tradisjonell måte etter lokal byggeskikk, uten bruk av beslag. I dag anbefales løsninger rundt dører og vinduer med beslag. Konsekvens av manglende beslag med klaring til vannbord er at eventuell fukt på baksiden av kledning ikke dreneres bort, noe som igjen kan føre til kortere levetid på treverket på grunn av råte.

Vurdering av avvik:
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Søyler av tre under tak over inngang er i berøring med terrenget.

Tiltak
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det skal være klaring mellom terrenget og underkant av tresøyler. Treverk som er i berøring med dekke har større risiko for råte, og har normalt kortere levetid.

Vinduer,TG2
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i bod med enkle glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Vinduene har passert normal levetid. Godt vedlikehold har gjort at vinduene er i god stand, alder tatt i betraktning. Ett stort stuevindu mot sør har punktert glass.

Tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør vurderes utskifting av vinduene, spesielt det store stuevinduet med punktert glass, for å opprettholde god isoleringsevne og unngå ytterligere forringelse. Eldre vinduer har redusert isolasjon og kan medføre økte varmetap og høyere energikostnader.

Dører - 2,TG3
Malt terrassedør av tre med 2-lags glass i 1.etasje.

Vurdering av avvik:
- Dører har råteskader.

Tiltak
- Råteskadede dører må skiftes ut.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Balkong er tekket med PVC- belegg. Det er montert terrassebord av tre på tilfarere over tekking. Tekking under terrassebord og fallforhold på tekking er ikke kontrollert. Terrasse på terreng av tre.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Veggen er vanskelig å vedlikeholde bak terrassebord. Merke etter fukt på innvendig tak i rom under altan er symptom på lekkasje fra tekking.

Tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- For å utbedre avviket bør det etableres klaring mellom terrassebord og kledning, slik at det blir tilkomst for vedlikehold. Det bør også undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fuktmerker på innvendig tak under altanen, og eventuelle lekkasjer fra tekking må utbedres for å unngå videre fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Innvendig

Overflater,TG2
Overflater av tradisjonelle materialer. Det må forventes hull etter stift og skruer, og bruksslitasje på en bolig som ikke er ny.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater.
- Det er påvist merke etter fukt og fuktskade i innvendig tak i soverom mot sør (under altan). Det ble målt 17,2 vekt-% fukt i overflate på himling. Vekt-% mellom 16 og 19,5 vurderes som fuktig, som gir fare for muggdannelse og stripet borrebille (mott).

Tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tekking og renne på altan må undersøkes nærmere for å identifisere årsaken til fuktinntrengningen. Fuktskader i himling bør utbedres for å hindre videre skade, muggdannelse og risiko for angrep av stripet borrebille (mott). Eventuell oppussing må vurderes ut fra eget behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Høydeforskjeller på gulv er vurdert med tilfeldige målinger innvendig i hvert rom og ikke totalt pr etasje. Det kan derfor forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling. Det ble målt 25 mm høydeforskjell på gulv i gangen. Det ble målt 35 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken.

Tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Krypkjeller,TG2
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er fjell i krypkjeller. Det er et vanlig problem at vann følger fjell inn under muren til krypkjeller.

Tiltak - Tiltak: - Kryp kjelleren bør overvåkes jevnlig for å oppdage nye skader tidlig.
Innvendige trapper,TG2
Boligen har malt tretrapp.
Vurdering av avvik: - Det er avvik: - Nederste trinn i trapp er løst.
Tiltak - Tiltak: - Eier opplyser om at løst trinn i trapp vil bli utbedret. Våtrom
1.etasje > Bad Overflater vegger og himling,TG2 Våtromsplater på vegger og malte plater på innvendig tak.
Vurdering av avvik: - Det er avvik: - Laminat på våtromsplater har løsnet på vertikale skjøter i dusj.
Tiltak - Tiltak: - Laminatet på våtromsplatene bør festes eller skiftes ut for å hindre fuktinntrengning i skjøtene. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for veggkonstruksjonen.
1.etasje > Bad Overflater Gulv,TG2 Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 5 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist og gulv ved dør. Det er ca 30 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel til dør.
Vurdering av avvik: - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Tiltak - Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
1.etasje > Bad Sluk, membran og tettesjikt,TG2 Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Tiltak - Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
1.etasje > Bad Sanitærutstyr og innredning,TG2 Badet har dusjhjørne og seksjon med heldekkende vask.
Vurdering av avvik: - Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
Tiltak - Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.
Spesialrom 1.etasje > Toalettrom Overflater og konstruksjon,TG2 Toalettrom med servant og vegghengt toalett.
Vurdering av avvik: - Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/l. - Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tiltak - Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. - Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Tekniske installasjoner Vannledninger,TG2 Rørøppegget for vann i boligen er med kobberrør. Hovedstoppekran er plassert i bod. Vannrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Vurdering av avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være

naturlig med utskiftning av rør.
Avløpsrør,TG2 Avløpsrør av soil. Stakeluke er tilgjengelig i bod. Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.
Vurdering av avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tiltak - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Varmesentral,TG2 Det er montert varmepumpe "luft til luft". Det er ikke utført tilstandsanalyse av varmepumpen. Vurderingen er kun basert på alder.
Vurdering av avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Tiltak - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Varmtvannstank,TG2 Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Vurdering av avvik: - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Tiltak - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Tomteforhold Fuktsikring og drenering,TG2 Ingen tilgjengelig/synlig drenering.
Vurdering av avvik: - Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Tiltak - Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad O eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

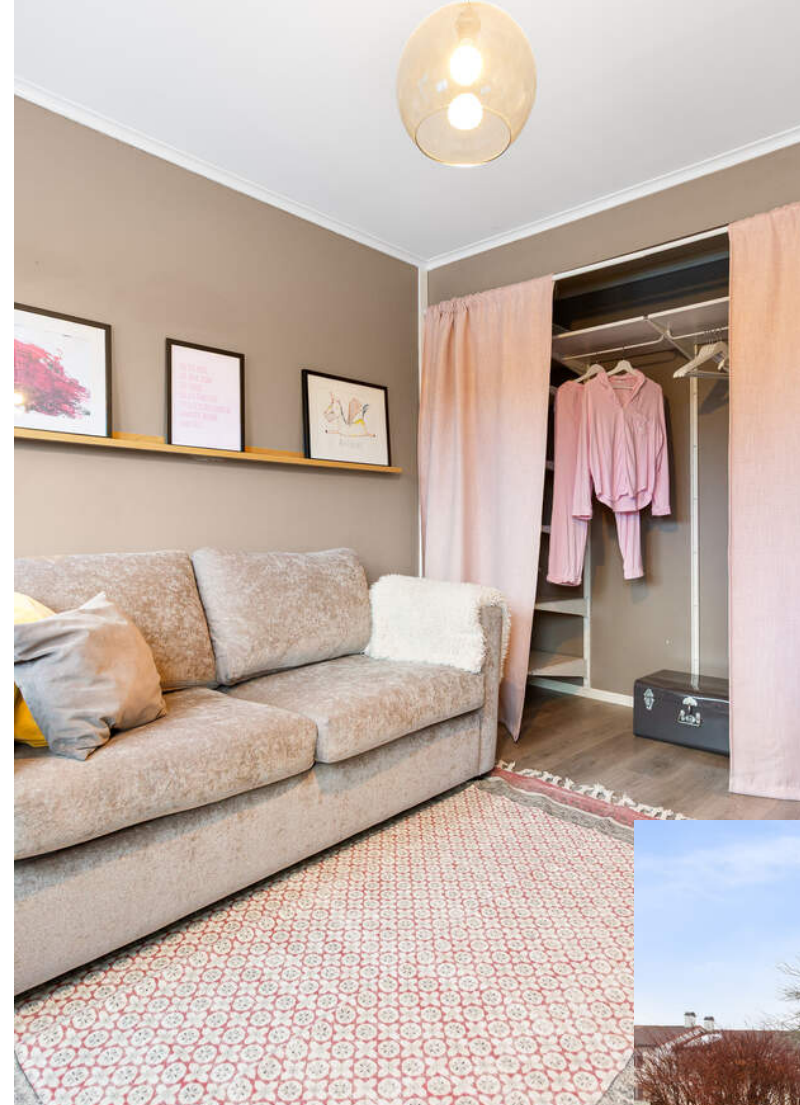
Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2 Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning. Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er vurdert etter alder.
Vurdering av avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Tiltak - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oppvarming
Varmepumpe og vedovn.





REKKEHUSET HAR 3 KJEKKE SOVEROM



GJESTESOVEROM / BARNESOVEROM?

Eller kanskje en ekstra stue? Her har du
utgang til terrasse.







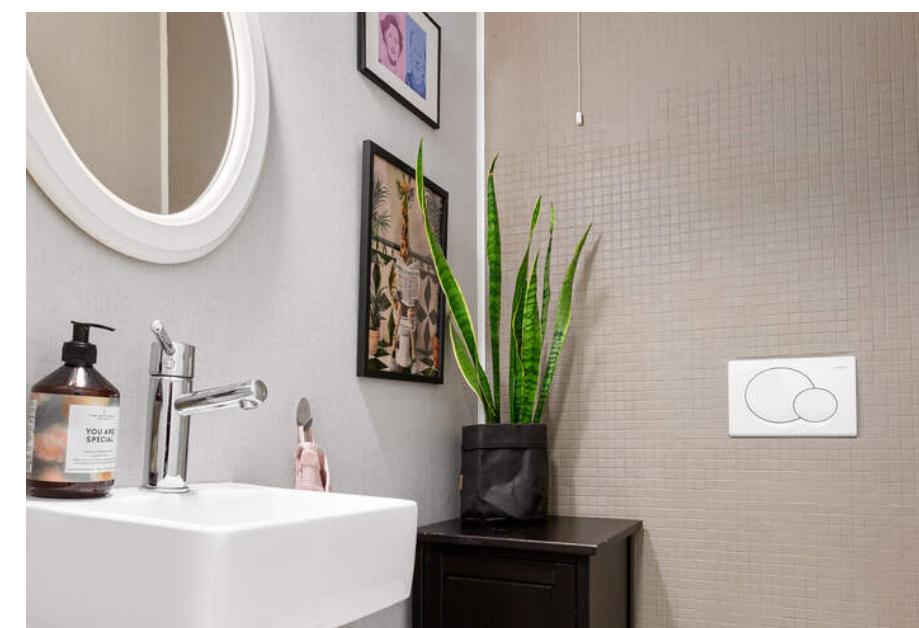
LYST BADEROM

Innredet med dusjhjørne og baderomsservant.



TOALETTROM OG VASKEROM

Vaskerom med egen inngang.





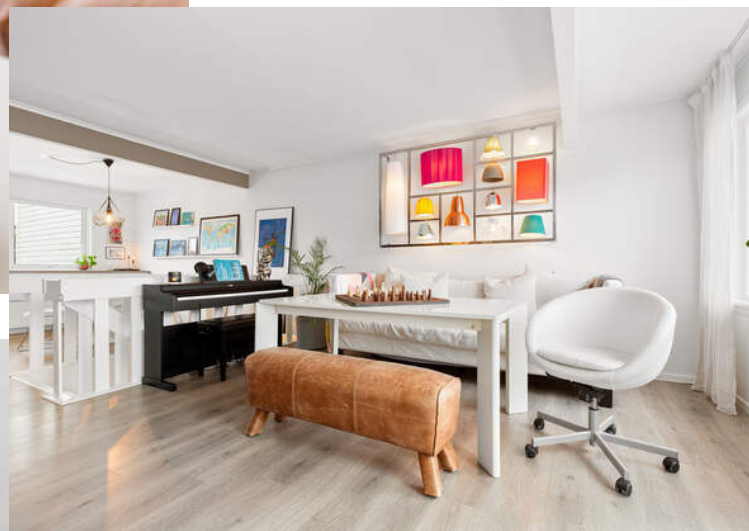
DITT NYE KJØKKEN?

Her har du virkelig god benke- og skapplass!





**TENK Å SLAPPE AV HER ETTER
EN HEKTISK UKE!**



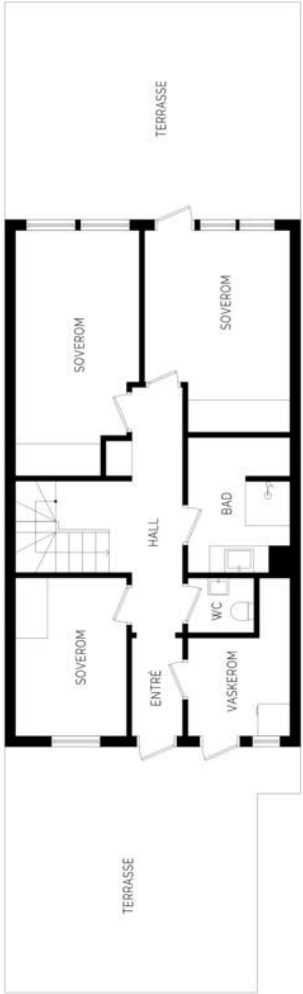


LEKKERT OPPARBEIDET
UTEAREAL!

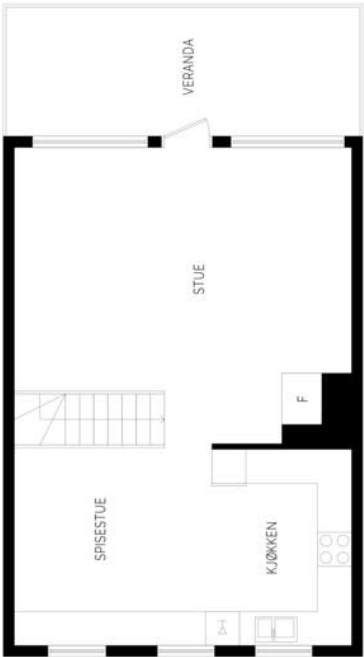


PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

608.213,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.432.852,- for 2024

Info kommunale avgifter

Avløp: 3 247,35kr
Eiendomsskatt: 3 967kr
Feiing: 500kr
Vann: 2 742,58kr
Renovasjon HIM: 3 796kr

Kommunale avgifter

14.253,- for 2025

Velforening

Det er pliktig velforeningsavgift.

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Diverse

Følgende lamper følger ikke med boligen:
Lampen ved vedovnen som henger i taket og lampen på veggen i stuen.

Hyllene i stuen er limt på veggen.

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige – formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markedsplasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.
Det foreligger Innflytningstillatelse dater 26.05.1970

Det foreligger byggetegninger på eiendommen med det er avvik fra dagens bruk.
Bod og matrom er tatt i bruk som vaskerom. Bruksendring fra bod/matrom til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod/matrom til vaskerom ikke er omsøkt/byggemeldt. Toalettrommet er tatt inn i baderommet i forhold til byggetegningene. Rom som opprinnelig står loft på, er gjort om til et toalett. Her er det ikke gjort bruksendring og godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/35/824:
06.10.1970 - Dokumentnr: 2936 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.

28.04.1969 - Dokumentnr: 1095 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1106 Gnr:35 Bnr:392

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger regulert til småhusbebyggelse / rekkehusbebyggelse.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Kjerneinformasjon

Det er privat vei til eiendommen tilhørende velforeningen. Den private veien starter når en kjører ned til taxasbyen.

Adgang til utleie

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

Grunnboksdato

Onsdag, 28. januar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
69 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

70 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
88 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 860 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 878 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Kjellaug K Rasmussen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,26 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 35.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 13 900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, overtagelse kr. 1 500,- og markedsføringspakke kr. 19 900,-, kredittkostnad: 1700.- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, markedsføringspakke og innhenting tinglyste erklæringer.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Strømstøtteordning:

Selger har bundet boligen til Norgespris ut 2026, dette følger boligen.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Austmannavegen 20 E, 5537
HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 35, bnr. 824

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 19953-2250

Referansenummer: JS2110

Foretak: Knutsen Takst AS

Takstingeniør: Arnfinn Knutsen



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.

Takstingeniør Arnfinn Knutsen har lang erfaring innen taksering, bygg og eiendomsbransjen. Innehaver Arnfinn Knutsen tok fagbrev som tømrer i 1991, ble byggmester i 1999 og utdannet seg til takstingeniør i Nito Takst i 2008. Knutsen har jobbet som takstmann på heltid siden 2008. Knutsen Takst AS ble etablert i 2019. Våre kunder er meglere, advokater, banker / låneinstitusjoner, privatpersoner, forsikringsselskaper og offentlige oppdragsgivere. Vi utfører takstopppdrag på hele Haugalandet.

Rapportansvarlig



Arnfinn Knutsen

arnfinn@knutsentakst.no
910 07 273



Austmannavegen 20 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 824
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Austmannavegen 20 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 824
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Austmannavegen 20 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 824
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusbolig med to etasjer. Inngang fra bakkeplan i 1.etasje.
Boligen har krypkjeller.

Rekkehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk.
Bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning.
Flat takkonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i bod med enkle glass.
Malt hovedytterdør av tre.
Malt ytterdør av tre med enkelt glass i bod.
Malt terrassedører av tre med 2-lags glass i 1.etasje og 2.etasje.
Balkong er tekktet med PVC- belegg. Det er montert terrassebord av tre på tilfarere over tekking.
Terrasse på terreng av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater av tradisjonelle materialer.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er montert peisinnssats i stue.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegg.
Badet har dusjhjørne og seksjon med heldekkende vask.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Innredningen har integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servant og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røropplegget for vann i boligen er med kobberør.
Hovedstoppekran er plassert i bod.
Avløpsrør av soil.
Stakeluke er tilgjengelig i bod.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er montert lekkasjevarsler (Waterguard) under benkeskap på kjøkken. Lekkasjevarsler er tilkoblet magnetventil som stenger vannet ved lekkasje.
Det er opplegg for vaskemaskin i bod.
Det er montert varmepumpe "luft til luft".
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med skrusikringer og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ingen tilgjengelig/synlig drenering.

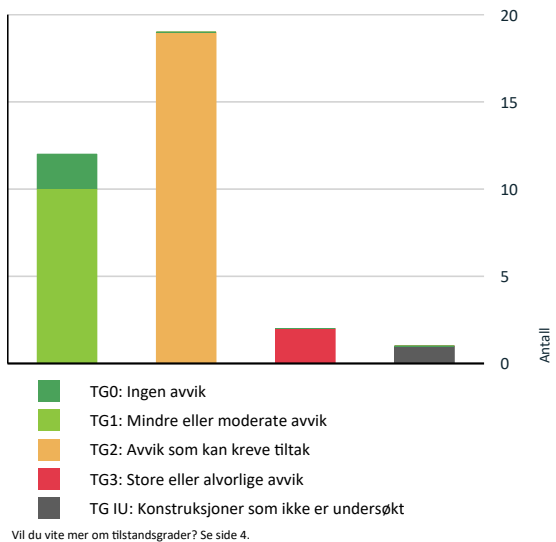
Austmannavegen 20 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 824
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND

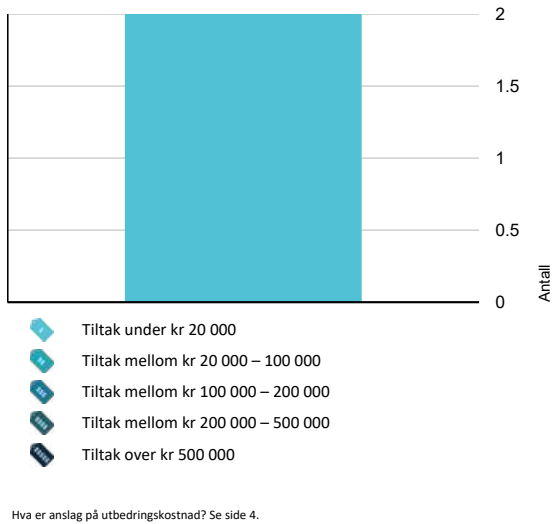


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 19953-2250

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 6 av 19

Austmannavegen 20 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 824
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppdragsnr.: 19953-2250

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 7 av 19

Austmannavegen 20 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 824
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres bedre fall på taket for å unngå vannansamlinger, og tilstanden på taktekking og undertak bør følges opp jevnlig.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert levetid på taket, økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



Manglende fall mot sør.

Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

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

Nedløpsrør fra tak er skjult.

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning. Utvendig listverk rundt dører og vinduer er utført på tradisjonell måte etter lokal byggeskikk, uten bruk av beslag. I dag anbefales løsninger rundt dører og vinduer med beslag. Konsekvens av manglende beslag med klaring til vannbord er at eventuell fukt på baksiden av kledning ikke dreneres bort, noe som igjen kan føre til kortere levetid på treverket på grunn av råte.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Søyler av tre under tak over inngang er i berøring med terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det skal være klaring mellom terrenget og underkant av tresøyler.

Treverk som er i berøring med dekke har større risiko for råte, og har normalt kortere levetid.

Austmannavegen 20 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 824
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport



Bordkledningen går helt ned til terreng.



Søyler under tak over inngang er i berøring med terreng.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon. Konstruksjonen er kledd inn og er ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvensen av manglende tilgang er at det kan foreligge skjulte skader eller feil utførelse som ikke kan oppdages uten inngrep, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i bod med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduene har passert normal levetid. Godt vedlikehold har gjort at vinduene er i god stand, alder tatt i betraktning. Ett stort stuevindu mot sør har punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det bør vurderes utskifting av vinduene, spesielt det store stuevinduet med punktert glass, for å opprettholde god isoleringsevne og unngå ytterligere forringelse. Eldre vinduer har redusert isolasjon og kan medføre økte varmetap og høyere energikostnader.

Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i soverom mot sør er fra 2009.

Dører

Malt hovedytterdør av tre.

Malt ytterdør av tre med enkelt glass i bod.

Malt terrassedør av tre med 2-lags glass fra 2014 i 2.etasje.

Dører - 2

Malt terrassedør av tre med 2-lags glass i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Dører har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Terrassedør i 1.etasj har råteskade.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er tekket med PVC- belegg.

Det er montert terrassebord av tre på tilfarere over tekking. Tekking under terrassebord og fallforhold på tekking er ikke kontrollert. Terrasse på terreng av tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Veggen er vanskelig å vedlikeholde bak terrassebord.

Merke etter fukt på innvendig tak i rom under altan er symptom på lekkasje fra tekking.

Austmannavegen 20 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 824
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Beslag må skiftes ut/monteres.

For å utbedre avviket bør det etableres klaring mellom terrassebord og kledning, slik at det blir tilkomst for vedlikehold.

Det bør også undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fuktmerker på innvendig tak under altanen, og eventuelle lekkasjer fra tekking må utbedres for å unngå videre fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Veggen er vanskelig å vedlikeholde bak terrassebord.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Overflater av tradisjonelle materialer.

Det må forventes hull etter stift og skruer, og bruksslitasje på en bolig som ikke er ny.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er påvist merke etter fukt og fuktskade i innvendig tak i soverom mot sør (under altan). Det ble målt 17,2 vekt-% fukt i overflate på himling. Vekt-% mellom 16 og 19,5 vurderes som fuktig, som gir fare for muggdannelse og stripet borrebille (mott).

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tekking og renne på altan må undersøkes nærmere for å identifisere årsaken til fuktinntrengningen.

Fuktskader i himling bør utbedres for å hindre videre skade, muggdannelse og risiko for angrep av stripet borrebille (mott). Eventuell oppussing må vurderes ut fra eget behov.



Det er påvist merke etter fukt og fuktskade i innvendig tak i soverom mot sør (under altan).



1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller på gulv er vurdert med tilfeldige målinger innvendig i hvert rom og ikke totalt pr etasje. Det kan derfor forekomme skjevheter som ikke er registrert ved måling.

Det ble målt 25 mm høydeforskjell på gulv i gangen.

Det ble målt 35 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert peisinsats i stue.

Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

1 TG 2 Kryp Kjeller

Austmannavegen 20 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 824
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fjell i krypkjeller. Det er et vanlig problem at vann følger fjell inn under muren til krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypkjelleren bør overvåkes jevnlig for å oppdage nye skader tidlig.

1 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nederste trinn i trapp er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser om at løst trinn i trapp vil bli utbedret.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegg.

Badet har dusjhjørne og seksjon med heldekkende vask.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malte plater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminat på våtromsplater har løsnet på vertikale skjøter i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminatet på våtromsplatene bør festes eller skiftes ut for å hindre fuktinntrengning i skjøtene. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for veggkonstruksjonen.



Laminat på våtromsplater har løsnet på vertikale skjøter i dusj.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ca 5 mm høydeforskjell (fall) mellom topp slukrist og gulv ved dør.

Det er ca 30 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel til dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Austmannavegen 20 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 824
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjhjørne og seksjon med heldekkende vask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.



Skuffer har swelling etter fukt i overflate.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking mot våtsone til dusj fra vegg bak dusj, med fuktverdi på 8,1 % inne i konstruksjonen, som anses normalt (tørt). Vekt-% under 11,9 vurderes som tørt.

Hulltaking er gjort ved en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Innredningen har integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegget for vann i boligen er med kobberør.

Hovedstoppekran er plassert i bod.

Vannrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 19953-2250

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 12 av 19

Austmannavegen 20 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 824
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av soil.

Stakeluke er tilgjengelig i bod.

Avløpsrør er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert lekkasjevarsler (Waterguard) under benkeskap på kjøkken. Lekkasjevarsler er tilkoblet magnetventil som stenger vannet ved lekkasje.

Det er opplegg for vaskemaskin i bod.

Rommet har gulvbelegg på gulv og sluk av plast.

TG 2 Varmesentral

Det er montert varmepumpe "luft til luft".

Det er ikke utført tilstandsanalyse av varmepumpen.

Vurderingen er kun basert på alder.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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.

Sikringsskap med skrusikringer og jordfeilbryter.

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Oppdragsnr.: 19953-2250

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 13 av 19

Austmannavegen 20 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 824
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Tilstandsrapport

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales kontroll av det elektrisk anlegget hvert 5.år. Opprinnelig del av anlegget er over 20 år gammelt og har ingen dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

TO 2 Fuktsikring og drenering

Ingen tilgjengelig/synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plassenbetong.

TO 0 Terrengforhold

Terreng rundt bolig er forholdsvis flatt.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning. Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er vurdert etter alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

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.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er montert eternittplater under etasjeskille over krypkjeller. Eternitt plater inneholder asbest.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Austmannavegen 20 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 824
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



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

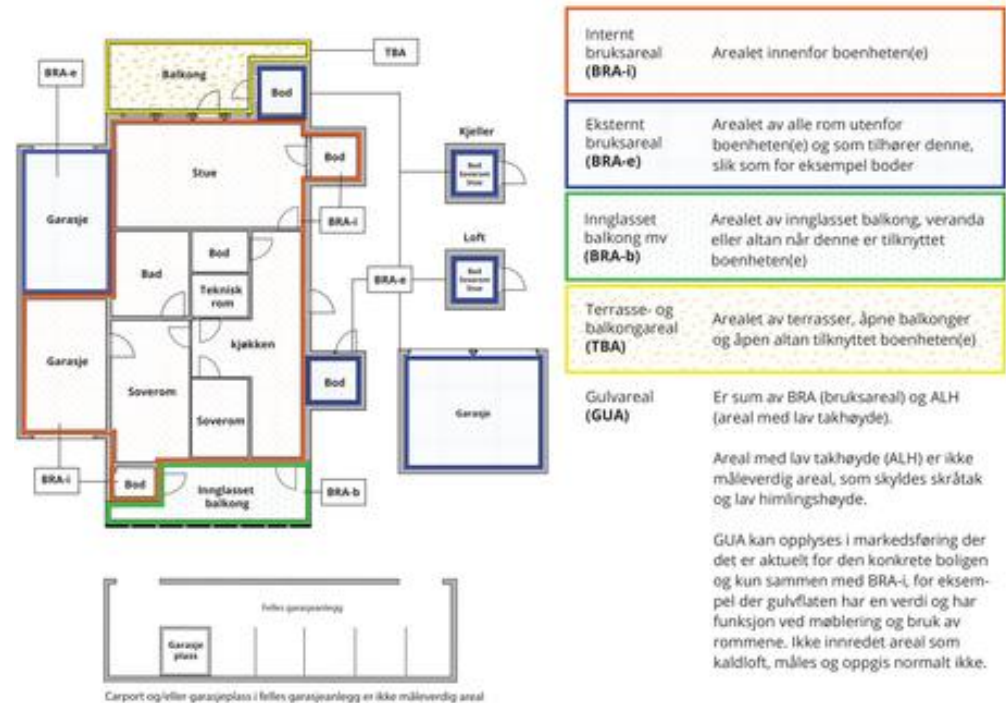
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Austmannavegen 20 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 824
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	61			61	28
2.etasje	51			51	11
SUM	112				39
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
2.etasje	Stue/kjøkken		

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

Austmannavegen 20 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 824
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Arnfinn Knutsen	Takstingeniør
	Kjellaug Karidatter Rasmussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	824		0	108 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Austmannavegen 20 E

Hjemmelshaver

Rasmussen Kjellaug Karidatter

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.02.1968		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Austmannavegen 20 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 824
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Austmannavegen 20 E, 5537 HAUGESUND
Gnr 35 - Bnr 824
1106 HAUGESUND

Knutsen Takst AS
Haraldsgata 225
5525 HAUGESUND



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 19953-2250

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 19 av 19



Egenerklæring

Austmannavegen 20E, 5537 HAUGESUND

20 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Austmannavegen 20E

Postadresse

Austmannavegen 20E

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

bodd selv hele perioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Rasmussen, Kjellaug Karidatter

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2024

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt flis på pipe rør

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

innsatt glass peis av Bygnes Bygg



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Pålegg fra kommune om å utføre arbeid ved vann og kloakk avlop. Se vedlegg, tiltaks brev, fra kommunen

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger



31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 14140764

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Rasmussen, Kjellaug Karidatter

2026-02-20

Identification

 bankID

Rasmussen, Kjellaug
Karidatter

Egenerklærings skjema

Signed by:

Rasmussen, Kjellaug Karidatter20/02-2026
23:11:38

BANKID

Frø:
Bygningsinspektøren

Haugesund Helseråd

Lnr. 461
14 90

Lnr. 62/20

Rossbo

Rekko

Ad: Matr. Lnr. 33, bnr. 392 Eier: M. H. Vring
Nybygg/forandring Rekko 2. ledig boder

En tør be om inspeksjon i anledning innflytningstillatelse/ferdigattest.

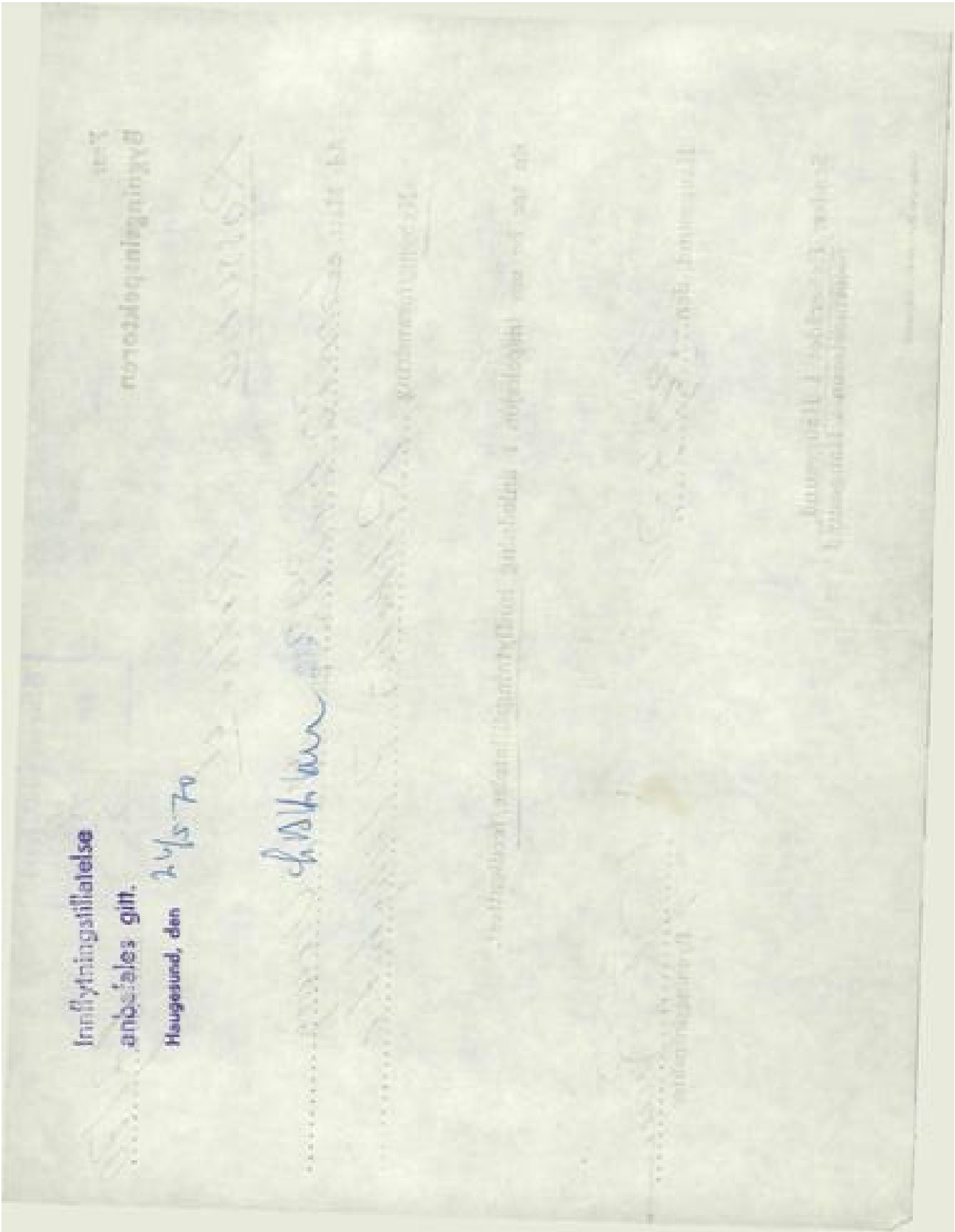
Haugesund, den 22/3-20

Sendes: Helserådet i Haugesund

~~Feltemestoren i Haugesund~~

Bygningsinspektør

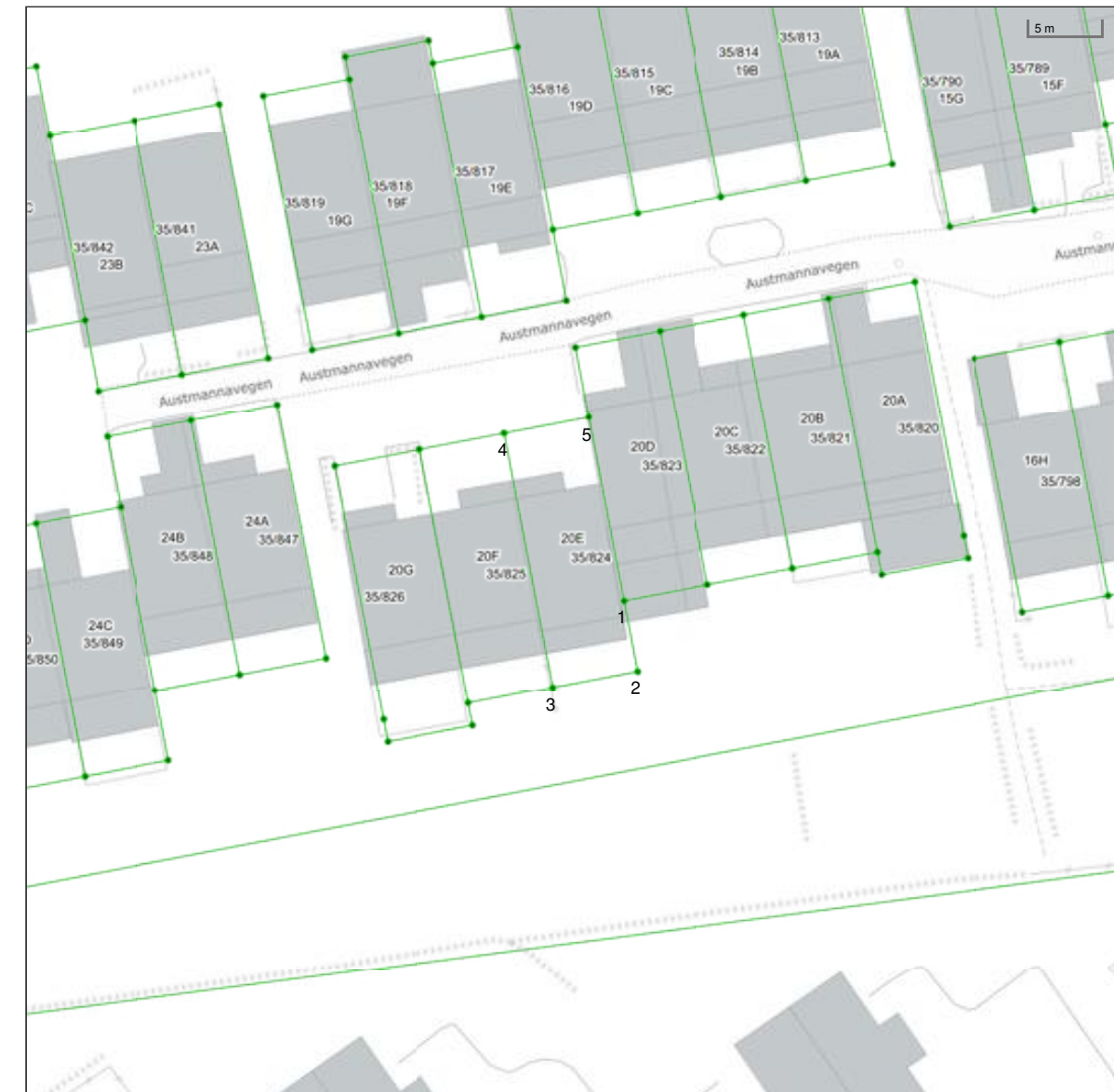
Gullhaugen Bakkepark, Haugesund



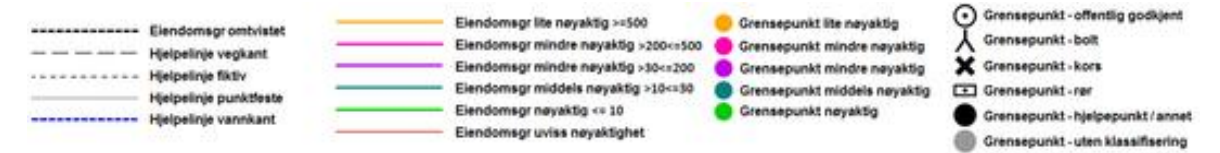
Utskriftsdato: 23.01.2026



Eiendomskart for eiendom 1106 - 35/824//



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



Tegnforklaring

 Eiendomsinformasjon 	
	Eiendomsgrænse - innmålt
	Gårds- og bruksnummer
	Traktorveg
	Sti
 VEG 	
	Annet vegareal
	Avgrænsning mot annet vegareal
	Vegdekkekart
 Høydeinformasjon 	
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
	Forsenkningkurve 1m
 Ledningsnett 	
	Mast
	Kumlokk
 Bygninger 	
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Taksprang/Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kart
	Trapp inntil bygg, kart
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Menelinje
 Adresser 	
	Adressepunkt tekst
	Gateadresse
 Stedsnavn og andre tekster 	
	Fritekst
 Vann og avløp 	
	Avløp felles
	Overvannsledning
	Spillvannsledning
	Vannledning
	Brannkum
	Grenpunkt
	Kum
	Kran
	Påkoblingspunkt
	Sluk
	Stengeventil

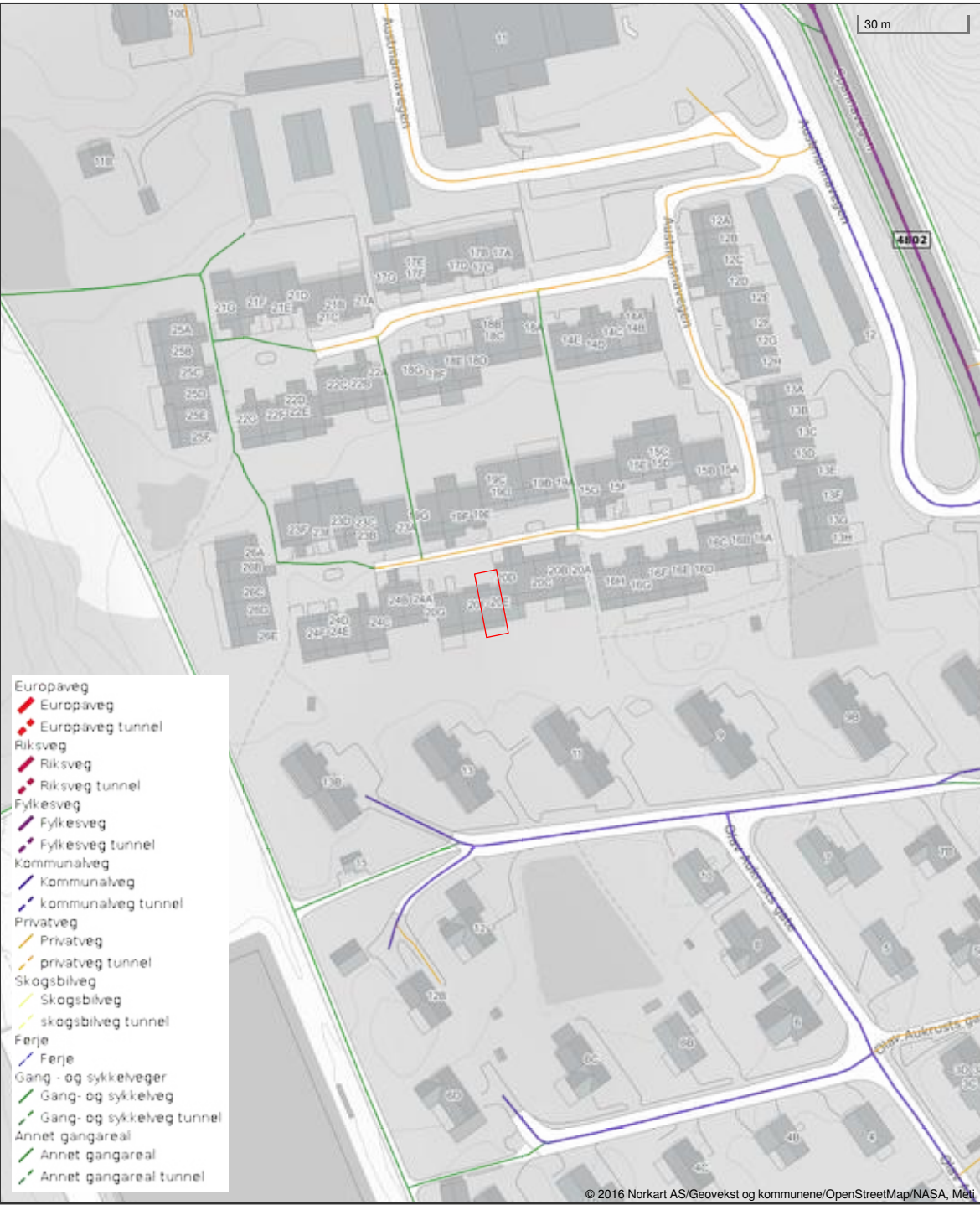
Areal og koordinater for eiendommen

Areal		108,00 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6589593,88	Øst	290197,94
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6589590,31	290201,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,01		
2	6589585,36	290202,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00		
3	6589584,56	290196,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00		
4	6589602,4	290193,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,00		
5	6589603,2	290199,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00		

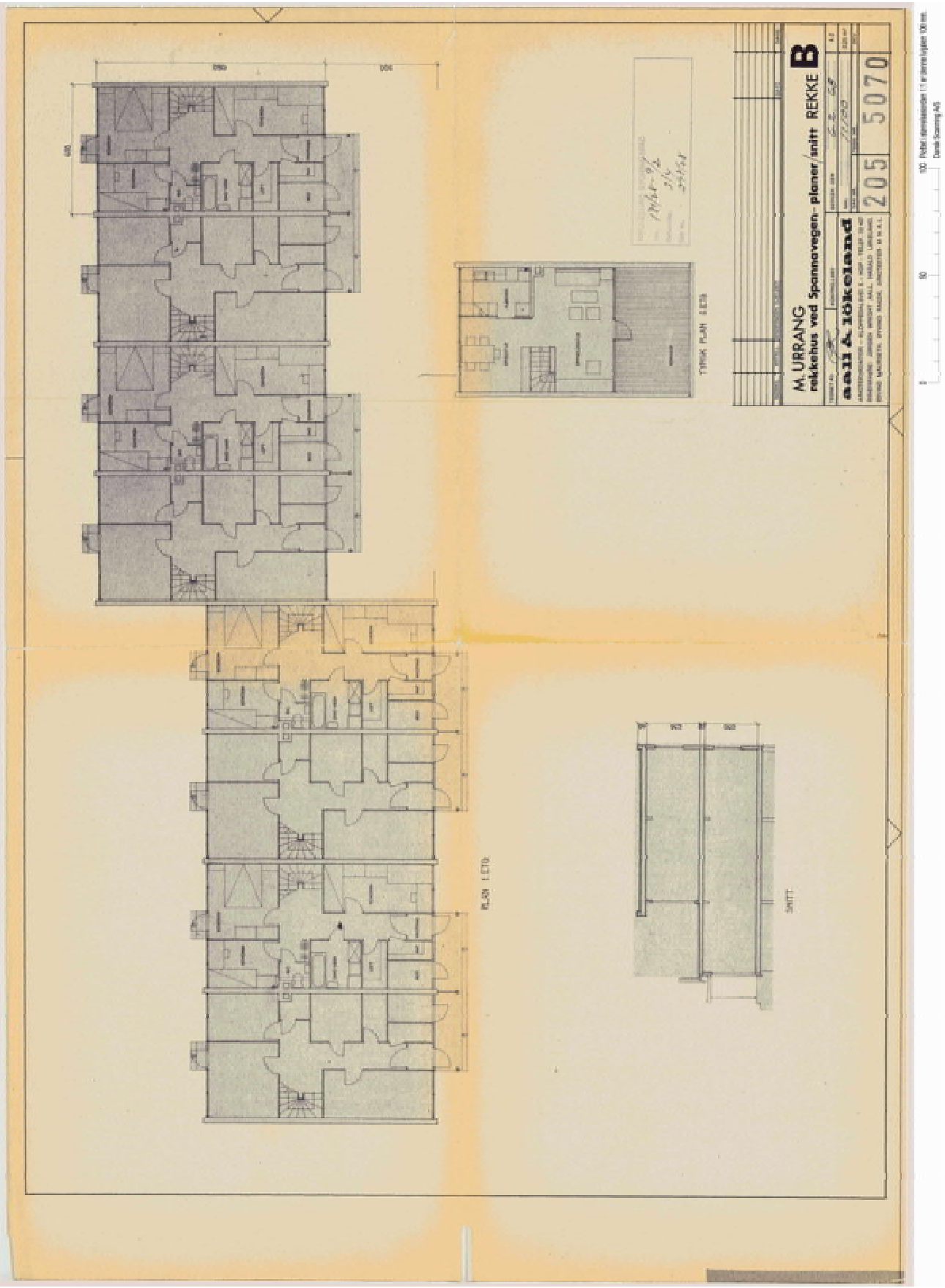
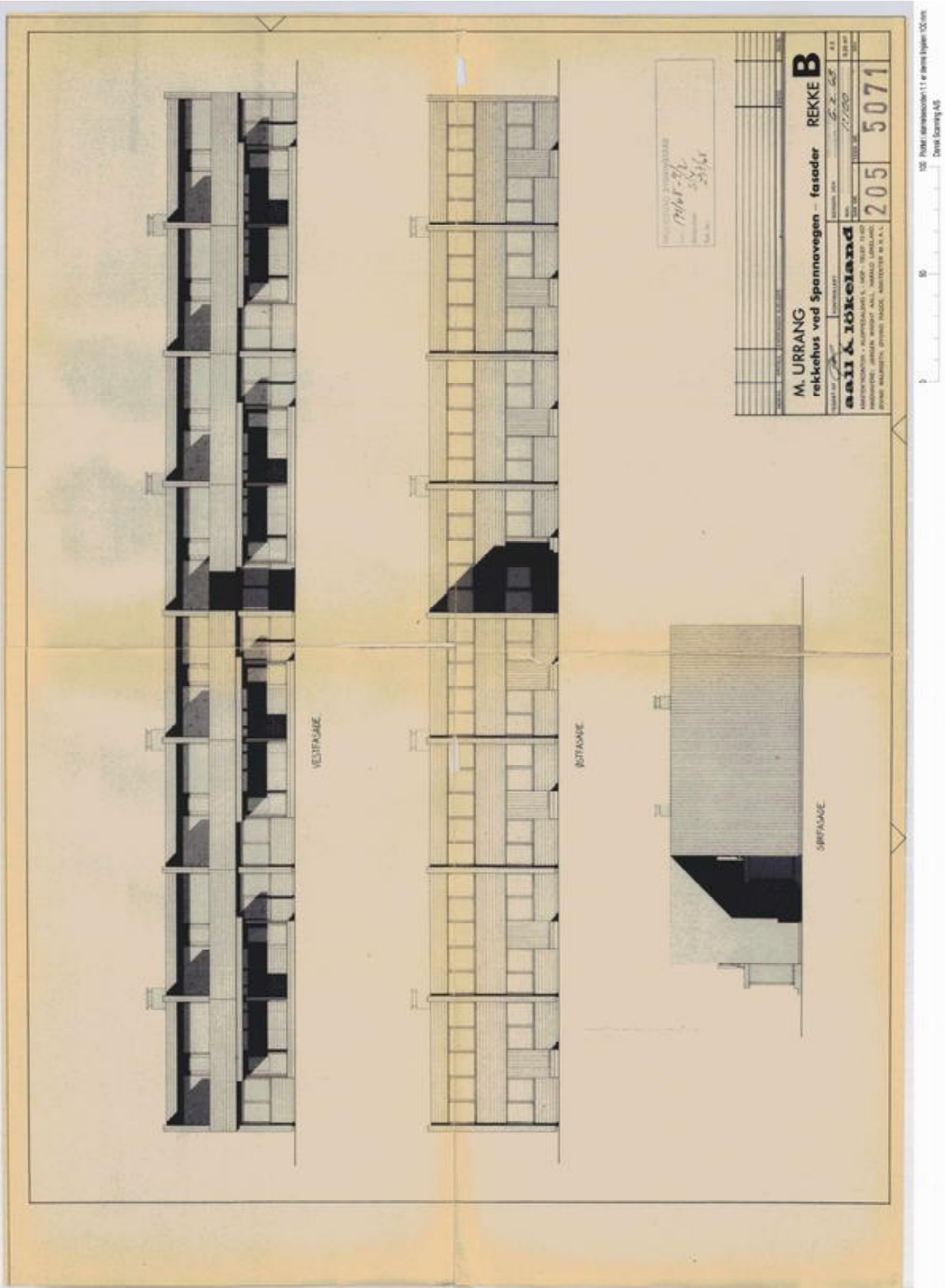
Utskriftsdato: 23.01.2026

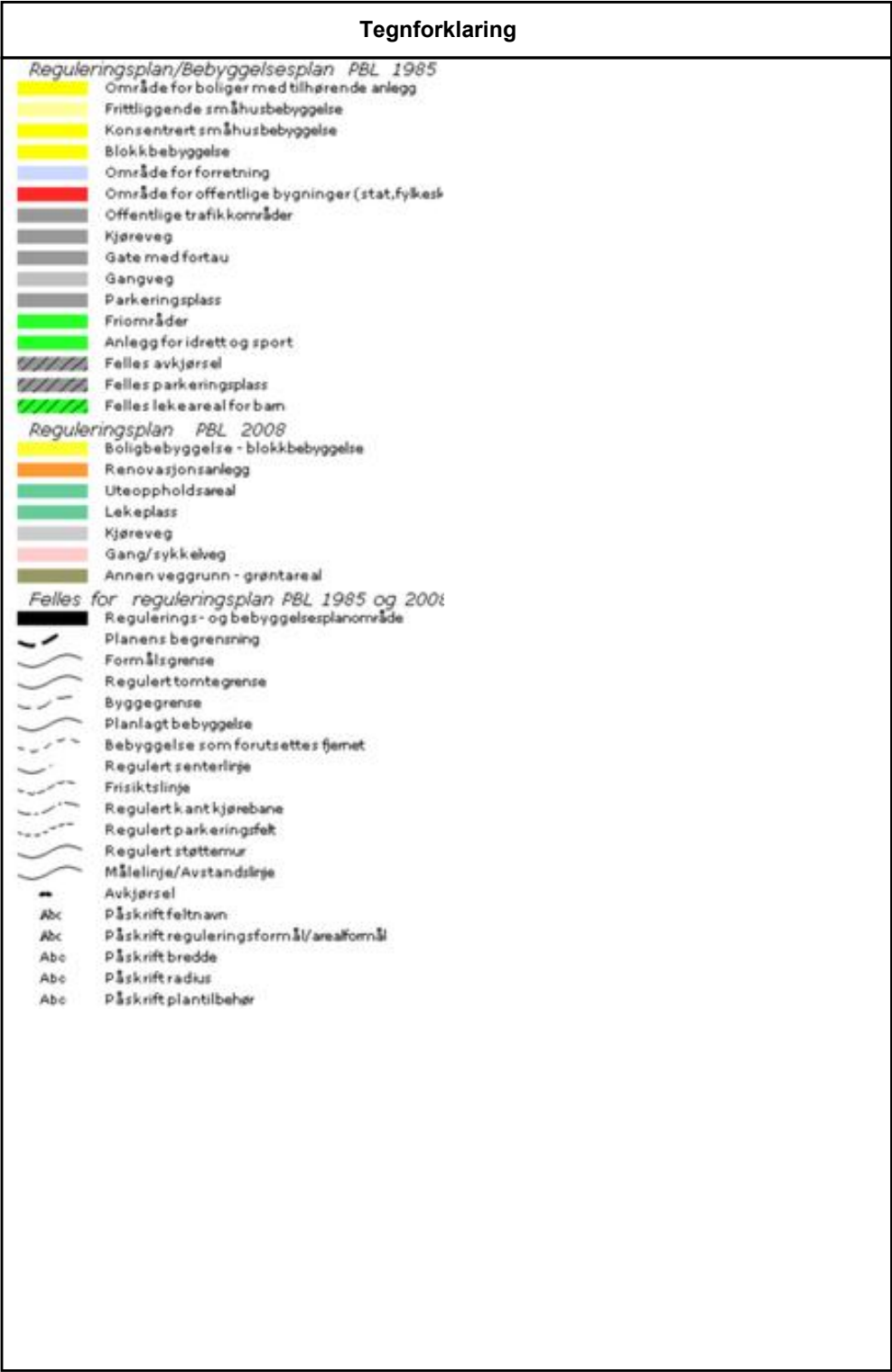
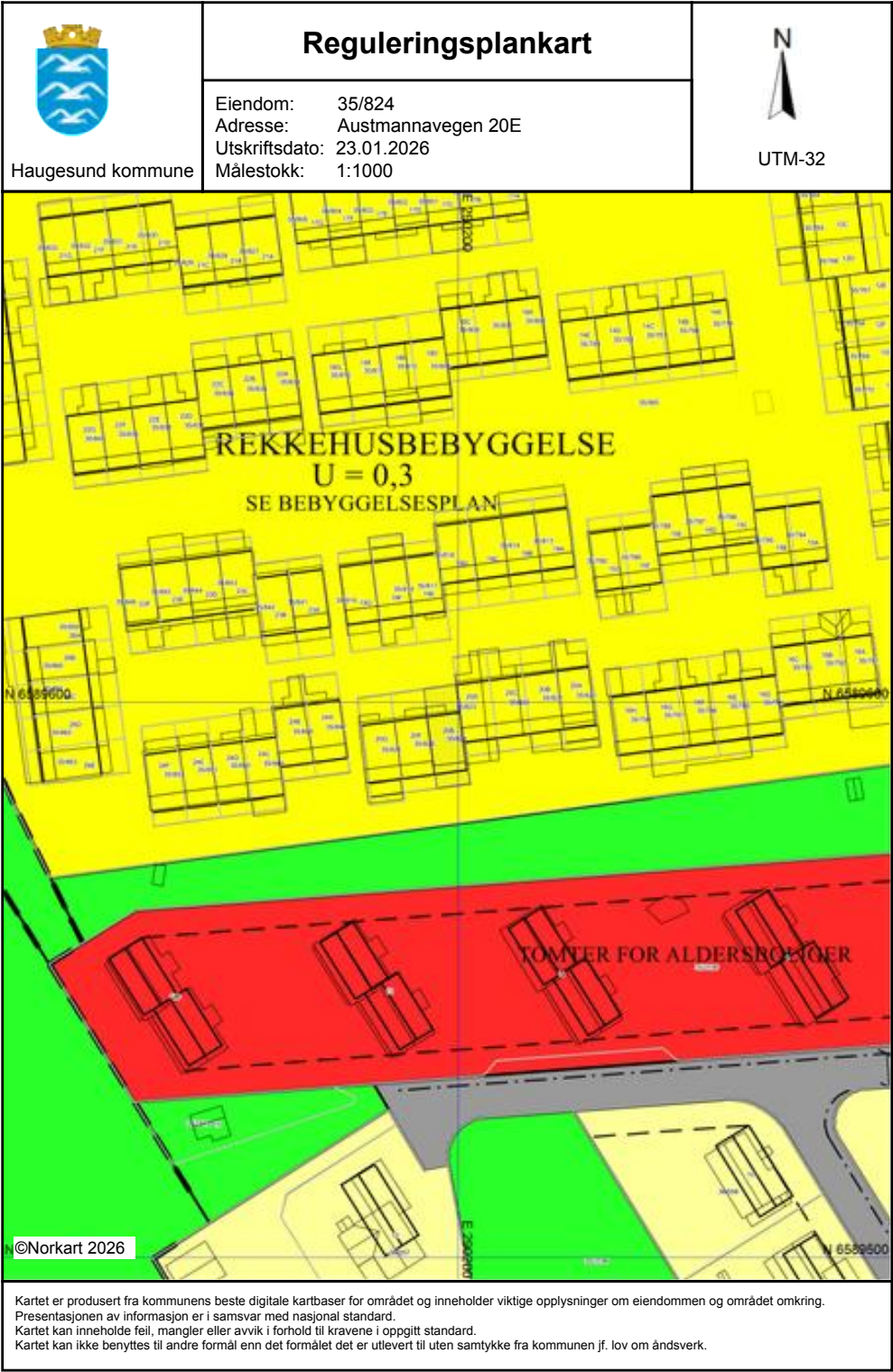


Vegstatuskart for eiendom 1106 - 35/824//



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.





VEDLEGG

Informasjon angående rørsanerig og vannkobling
texasbyen

En liten oversikt rørsanering.

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.

Avløpsrør under boliger og på fellesområder, er av type støpejernrør. Anbefalt brukstid før utskifting på disse er 40-50 år. Alder på rør på feltet er nå 55 år.

Det som skjer på innside rør, er at kjemiske prosesser, samt avleiringer, skaper en ruglete og innsnevret overflate. Dette forårsaker mulig oppsamling av avfall, som da bygger seg opp og danner en propp. Dette problemet vil øke markant når vi skal skille takvann i fra spillvann. Grunnet dette bør/må eksisterende rør enten skiftes eller reilenes. Kostnad er ifølge rørlegger noenlunde lik.

Tilstand eksisterende ledningsnett boliger i.h.t. rapport rørlegger.

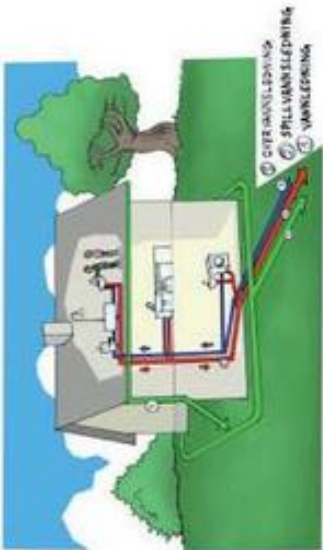
- Rekke 12. Generelt i dårlig stand, store deler har mot fall, mest under leilighet F, G og H.
- Rekke 13. Generelt dårlig stand, punkter med motfall under leilighet A, B, C og D. Også punkter med motfall på resterende leiligheter, men i mindre grad.
- Rekke 14. Noe slitte rør. Noe motfall under leilighet C og D.
- Rekke 15. Normal slitasje, ikke registrert motfall.
- Rekke 16. Ikke utført kamerakjøring.
- Rekke 17. Normal slitasje, motfall under A til D, samt under G.
- Rekke 18. Normal slitasje, lett motfall under leilighet A.
- Rekke 19. Ikke utført kamerakjøring.
- Rekke 20. Litt over normalt slitte rør, ikke tegn til motfall. En del avleiringer fett, div.
- Rekke 21. Ikke utført kamerakjøring.
- Rekke 22. Leilighet A, B Slitt rør med mye rust, resterende normal slitasje uten motfall.
- Rekke 23. Normal slitasje, noen punktet med mindre motfall.
- Rekke 24. Normal slitasje, relativt stort motfall under D og E.
- Rekke 25. Normal slitasje uten motfall.
- Rekke 26. Rør er i dårlig stand, med mye tagger og humper. Ikke motfall.

For å oppfylle krav til avrenning, samt unngå konflikt med eksisterende anlegg, må følgende rekker etablere ny spillvannsledning høyere enn eksisterende. Dette gjelder rekke 12,13 og 22.

Nye innstikk blir etablert i følgende leiligheter.
12H, 13A, 14E, 15G, 16H, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25C og 26C.



Plikt til å separere avløpsledninger



Illustrasjon: Geir Moen

Kostnader

Som huseier er det ditt ansvar å bekoste separering av dine ledninger når kommunen legger om sine.

Hvis flere eiendommer har felles stikkledning som er knyttet til kommunens hovedledning, er det ofte inngått avtaler om vedlikehold. Hvis avtalen er tinglyst, kan du finne dette hos Kartverket. Normalt pålegger kommunens abonnementsvilkår eierne et solidarisk ansvar for vedlikeholdet av den felles stikkledningen.



Teknisk enhet – Tlf. 52 74 30 00

Bruk av eksisterende ledning

Et alternativ til å separere ledningen er å koble fra overvannet (drensvann og takvann), og infiltrere dette på egen eiendom eller lede det ut i terrenget. Det er viktig at dette gjøres på en måte som ikke kan medføre fukt i kjelleren eller ulemper for naboer.

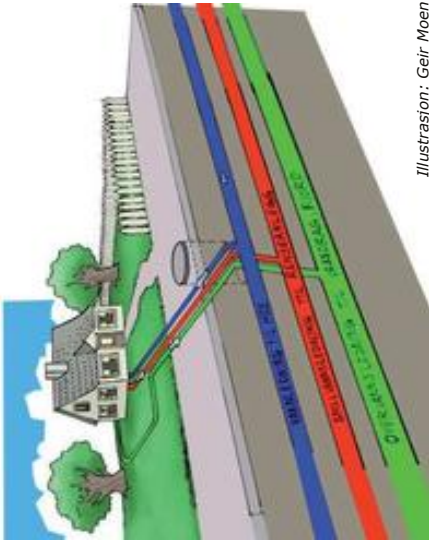
Hvis den eksisterende stikkledningen er i tilfredsstillende stand, kan denne benyttes som overvannsledning.

Det er i noen tilfeller mulig å fortsatt benytte den eksisterende stikkledning til spillvann. Det må da dokumenteres av godkjent foretak at ledningen er i forskriftsmessig stand. Dette kan for eksempel gjøres ved rørinspeksjon med videokamera.

Hvis det ikke er nødvendig å være tilkoblet overvannsledning, og den gamle avløpsledningen ikke tilfredsstiller dagens krav, kan det være aktuelt å rehabilitere ledningen ved å trekke inn en ny, mindre ledning eller plaststrømpe på innsiden av den eksisterende ledningen.

Hva betyr det å separere ledninger for avløp

Kommunen jobber kontinuerlig med å separere avløpsledningene, slik at det ikke lenger er en felles ledning med både overvann (regn- og smeltevann fra drenering og taknedløp) og spillvann (kloakk), men i stedet atskilte ledninger for overvann og spillvann.



Illustrasjon: Geir Moen

Når kommunen endrer sine ledninger til separatsystem, blir eiendommer i samme område pålagt å gjennomføre tilsvarende omlegging.

Kommunens adgang til å kreve at eier separerer sin avløpsledning, går frem av forurensningsloven § 22 annet ledd.

Hvorfor bør husstandene ha to avløpsledninger?

Med felles ledning for overvann og spillvann, må alt vannet pumpes til nærmeste renseanlegg. Etter å ha separert ledningene, kan regn- og smeltevannet i overvannsledningene slippes direkte ut i nærmeste bekk, elv eller innsjø, mens spillvannet pumpes til renseanlegget.

Ved mye nedbør eller snøsmelting, er ikke de kommunale ledningene store nok til å frakte overvannet sammen med spillvannet til renseanlegget. I slike situasjoner blir gjerne deler av vannet ledet ut i overløp til nærmeste bekk, elv eller innsjø. Når avløpet ikke er separert, betyr det at også spillvannet havner der. Det er derfor et godt miljøtiltak å separere avløpsledningene.

Det er kostbart å pumpe og rense avløpsvannet. Det er derfor god økonomi i å føre minst mulig rent vann til renseanlegget.

Arbeidet med å separere ledningene

For å redusere kostnadene, anbefaler vi deg å utføre arbeidet samtidig med kommunens anleggsarbeid. Du kan avtale med entreprenøren, som separerer den kommunale hovedledningen, at vedkommende skal utføre arbeidene på din ledning. Det er lurt å kontakte flere godkjente foretak, eksempelvis entreprenører eller rørleggere, for å hente inn anbud på arbeidet. Foretakene kan svare på om de er godkjent for denne type oppdrag.

Dersom du har en gammel vannledning i samme grøft, kan det være gunstig å skifte denne samtidig. Er vannledning av galvanisert stål, anbefaler vi deg å vurdere å skifte den ut. Erfaringsmessig har slike vannledninger begrenset levetid, og bør skiftes ut før de rustet i stykker.

Eventuell slamavskiller (septiktank) skal kobles ut.

Hvis ledningene kommer til å berøre naboeiendommer eller bygninger, må du få tillatelse fra eieren, før arbeidet settes i gang. Rettighet til å ha ledninger liggende på naboens grunn skal tinglyses hos Karverket.

Haugesund kommune

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 35/824

Refnr.	Saksnr.	Dato
AFEJ9035	2026/4058	HAUGESUND, 13.02.2026

GNR/BNR 35/824 – Separering av avløpsledning.

Varsel om at kommunen vurderer å vedta pålegg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AFEJ9035

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

Med hilsen

Knut Endre Ringhagenrørleggerkontrollør

Virksomhet vann og avløp I Drift VA I VA-nett
Telefon: 40895699
E-post: knut.endre.ringhagen@haugesund.kommune.no



www.hagesund.kommune.no

Vedlegg

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

Adresseliste:

Gårds-/bruksnummer	Navn	Adresse	Postnummer	Sted
35/824	RASMUSSEN KJELLAUG K	Austmannavegen 20E	5537	HAUGESUND



Frakobling av Taknedløp



Hva betyr det å koble fra taknedløpet

Hus som har taknedløp koblet til ledningsnettets kan være sårbare for å få avløpsvann opp av slukene i kjelleren ved intensivt nedbør eller snøsmelting. Avløpsvannet består normalt av både spillvann (kloakk) og overvann (regn- og smeltevann fra drenering og taknedløp).

Med felles ledning for overvann og spillvann, må alt vannet pumpes til nærmeste renseanlegg.

Ved mye nedbør eller snøsmelting, er ikke de kommunale ledningene store nok til å frakte takvannet sammen med spillvannet til renseanlegget. I slike situasjoner kan en få tilbakeslag med avløpsvann inn i boliger som kan medføre store vannskader.

Det er også kostbart å pumpe og rense avløpsvannet. Det er derfor god økonomi i å føre minst mulig rent vann til renseanlegget.

Taknedløpet går som oftest ned i et større rør like over bakken. Hensikten med å kappe taknedløpet er å beholde vannet på egen tomt.



Slik:



Ikke slik:

Plikt til å kappe taknedløpet

Kommunens adgang til å kreve at eier av stikkledning legger om denne, går frem av forurensningsloven §22 annet ledd.

Kommunen kan kreve omlegging av stikkledning når særlige grunner tilsier det. Erfaring med at abonnenter i bestemte områder får avløpsvann opp av slukene i perioder med intensivt nedbør eller snøsmelting, kan være en slik særlig grunn.

Slik går du frem



Kapp taknedløpet og sett på et *utkast*, som fås kjøpt hos byggevarehandlere:



Røret som går ned i bakken plugges igjen med et passende lokk for å hindre at avløpsledningen tettes til

Pass på at vannet kommer langt nok ut fra husveggen, for å unngå at det renner ned langs veggen og inn i kjelleren. Vanlig nedløpsrør eller fleksibel slange kan benyttes.



En eller flere steiner kan hindre vannet i å grave.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

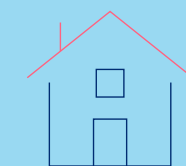
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



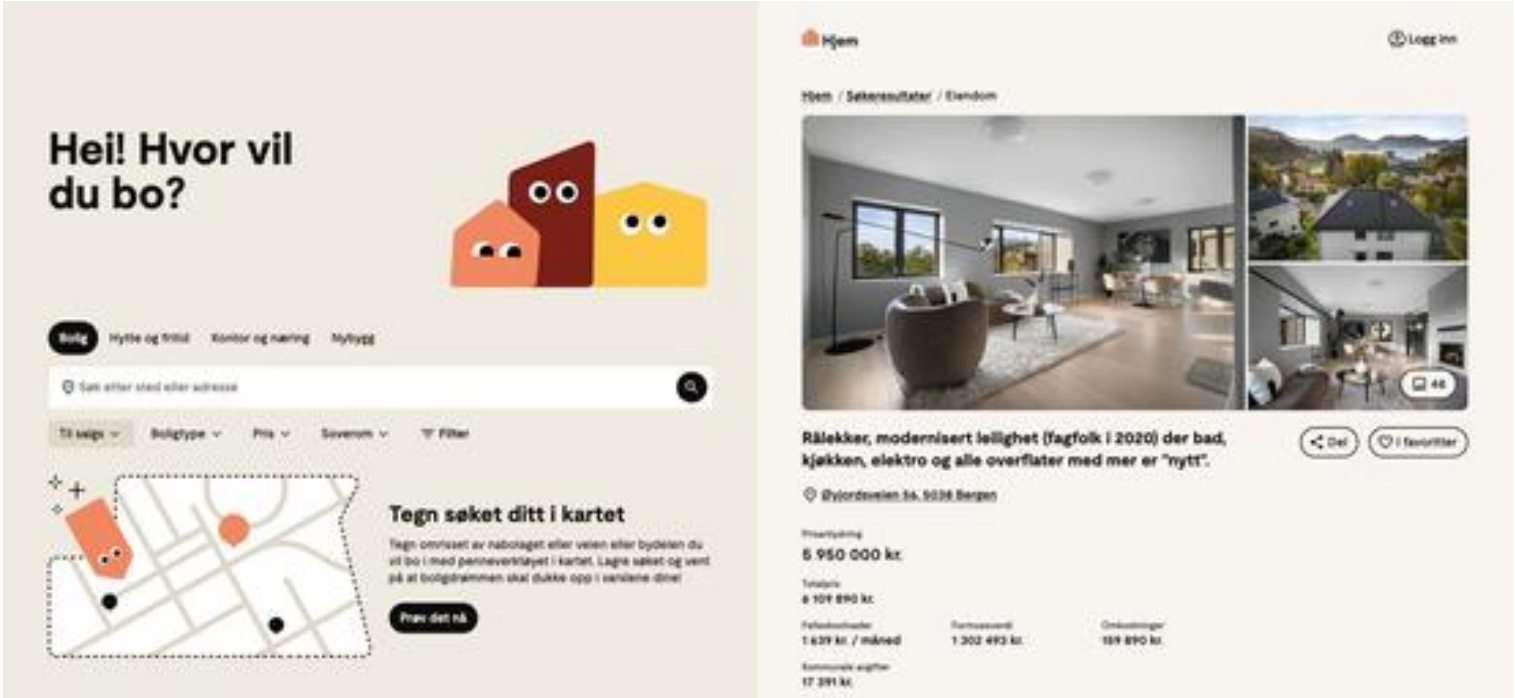
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Austmannavegen 20E, 5537 HAUGESUND. Gnr. 35, bnr. 824, i HAUGESUND kommune, oppdragsnr.: 1240260014
Megler: Trude Lund Madtsen, mobil: 95960545, e-post: trude@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Trude Lund Madtsen
Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler
959 60 545
trude@proaktiv.no

PROAKTIV

HAUGESUND BOLIG OG PROSJEKTMEGLING AS