Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

Austmannavegen Linje 202, N283	3 min 0.2 km
Norheim terminal Totalt 11 ulike linjer	20 min 1.8 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	7 min 3.6 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje 700	9 min 4.3 km
Garpaskjær ferjekai Linje 350	10 min 5 km

Skoler

Brakahaug skole (1-7 kl.) 157 elever, 8 klasser	20 min 1.7 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser	20 min 1.8 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	7 min 3.1 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	17 min 1.5 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	20 min 1.7 km
Haugaland videregående skole 815 elever	5 min 2.6 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

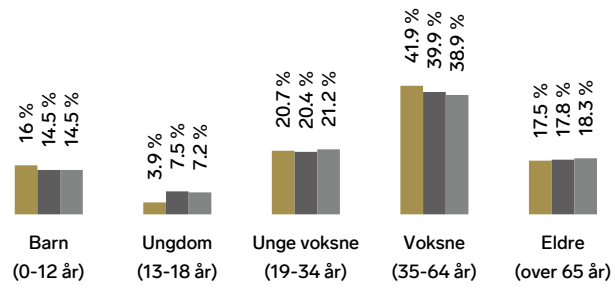
Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 79 barn	2 min 0.2 km
Amanda barnehage (1-5 år) 59 barn	7 min 0.6 km
Haugaland idrettsbarnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 0.9 km

Dagligvare

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

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

Støynivået
Lite støynivå 89/100

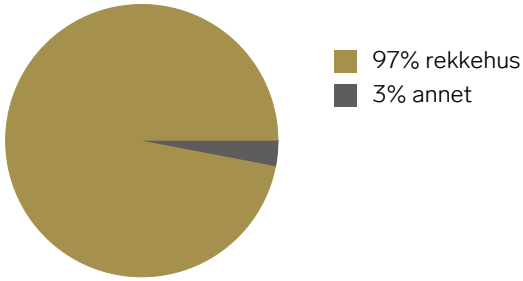
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Lett 83/100

Sport

Sakkestad idrettsanlegg Fotball	4 min 0.4 km
Bo vel balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
Liv & Lyst treningssenter	16 min
CrossFit Haugesund	18 min

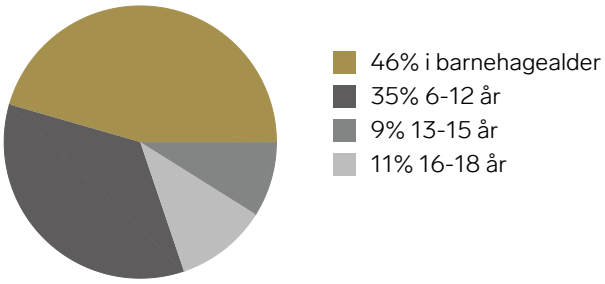
Boligmasse



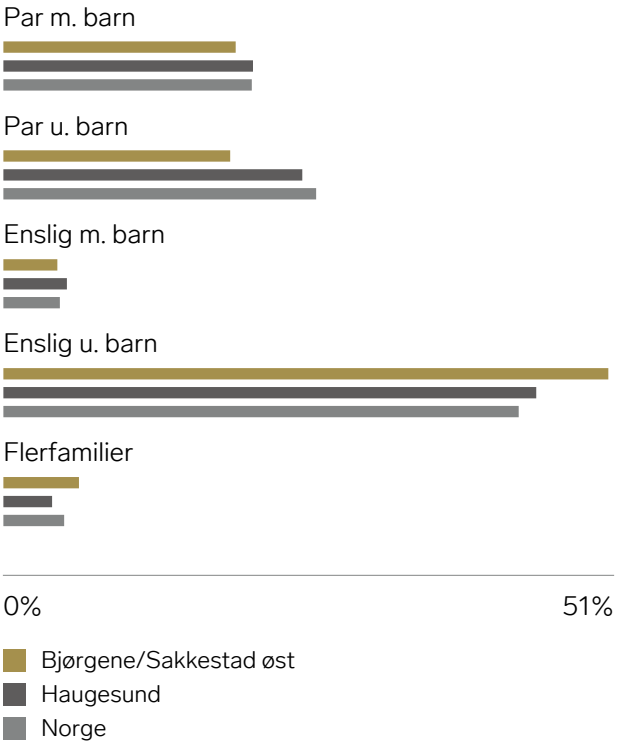
Varer/Tjenester

Combisenteret	21 min
Apotek 1 Spannavegen	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



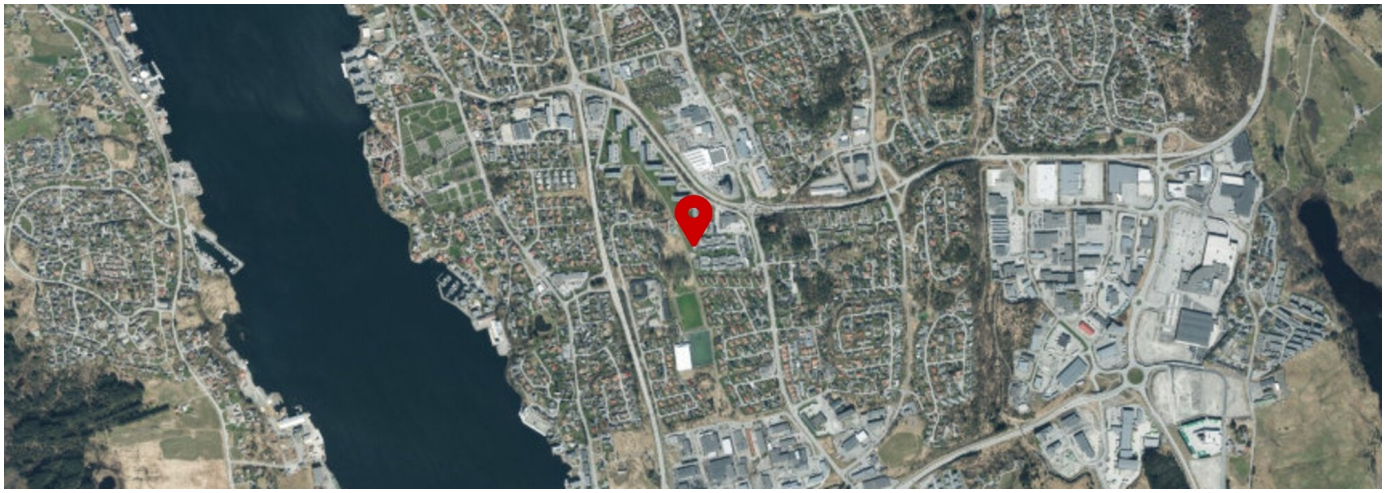
Familiesammensetning

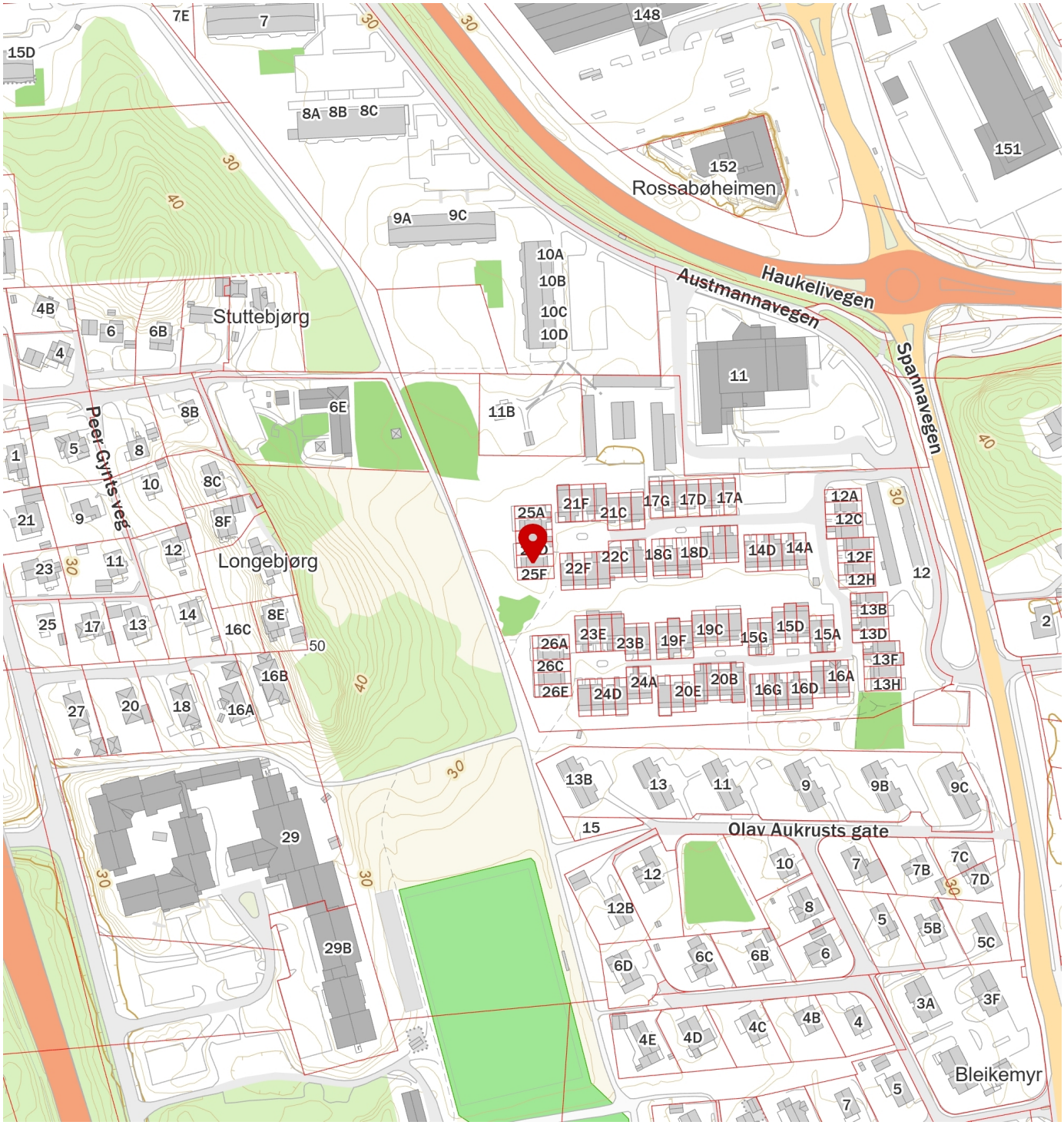


Sivilstand

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

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





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

Tilstandsrapport

Kvala Takst

Rekkehus

Austmannavegen 25 E, 5537 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 35, bnr. 857

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22344-1157 **Referansenummer:** QT1558

Foretak: Kvala Takst AS **Takstingeniør:** Ingve Torgersen **Vår ref:** 20260076

Kvala Takst

NITO

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.

Kvala Takst AS & Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan bistå med:
Energirådgivning/søknad om enova tilskudd, sakkyndig bistand på visning, reklamasjoner og eierskifte, tilstandsrapporter, skaderapporter samt andre takstoppdrag og rådgivning.

Arkitektene våre søker om tillatelse av ulovlige tiltak, bruksendring, manglende ferdigattest.
De utfører tegning og søknad, uavhengig kontroll samt arealplanlegging og detaljregulering.

For mer informasjon se kvala.no eller scan QR-koden.

Rapportansvarlig

Ingve Torgersen
Uavhengig Takstingeniør
ingve@kvala.no
938 89 276

NITO

Kvala Takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i rekke oppført med 1. og 2. etasje.
Balkong i tilknytning til 2. etasje.
Terrasseløsninger med bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.

Garasje i felles garasjeanlegg.

Grunnmur/ringmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.
Flatt tak oppført i trekonstruksjon. Tekket med PVC-duk.
Nedløp og beslag av metall.

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Ytterdører med karmer av tre. Dørblader i malt utførelse.

Gulv i trekonstruksjon på 1. etasje.
Etasjeskille av tre.
Krypkjeller med tilkomst via vaskerom.

Laminat og parkett på gulvoverflatene.
Malt panel, tapet, malt tapet og malte plater på veggoverflatene.
Malte slette plater og prefabrikkerte malte plater i himlinger.
Ubehandlede overflater i bod.

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt, profilert utførelse.

Trapp av tre i malt utførelse.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning av merket IKEA i lys utførelse.
Benkeplate i laminat.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.
Ovn og varmepumpe i stuen.

Innvendige overflater er blitt pusset opp og fornyet over tid.

Taktekkingen samt innvendige overflater i 2. etasje ble fornyet i 2023 som følge av en vannlekkasje rundt pipen.

For øvrig henvises det til tilstandsanmerkninger gitt i rapporten.
Da boligen var møblert og bebodd kan det være skader som ikke er blitt registrert.

Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av.
Det oppfordres derfor til å kontakte undertegnede takstmann vedrørende eventuelle spørsmål om innhold i rapporten.

Se ellers egenerklæringen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

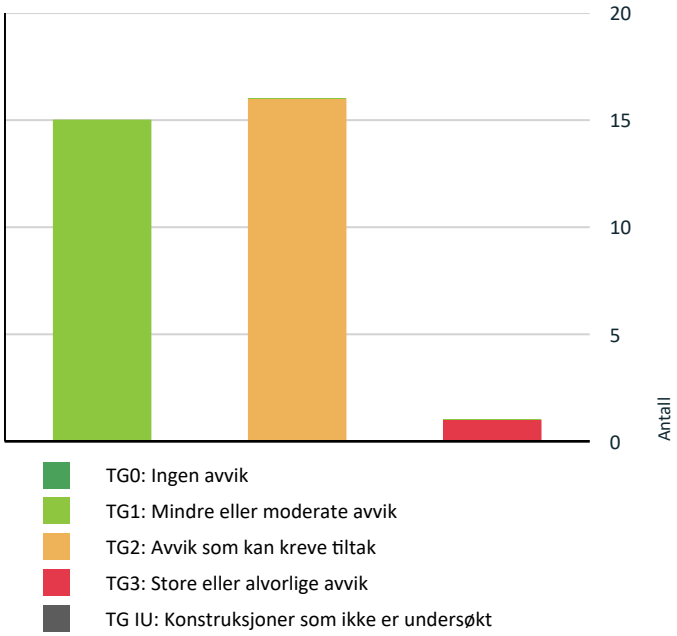
Rekkehus

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

Rom merket "Bod" og "Mat" på byggemeldte tegninger er i dag vaskerom.

Sammendrag av boligens tilstand

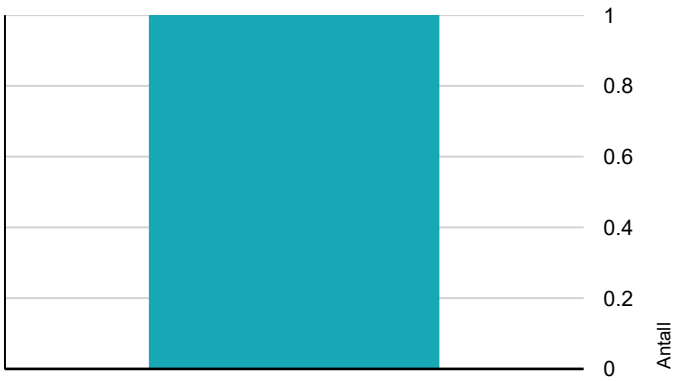
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom brukt som vaskerom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- 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.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1969

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med PVC-duk.
Gesims av tre.
Taket var ikke tilgjengelig for besiktigelse ved befaring.

Det ble opplyst ved befaring at taktekkingen er blitt fornyet i forbindelse med en vannlekkasje rundt pipen i 2023.

Tilstandsgrad blir satt som følge av alder.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er vurdert ut ifra alder, er vurderingen begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.
Pipe beslått med beslag av metall.
Det ble opplyst at parapetbeslag (gesimsbeslag) ble fornyet i forbindelse av fornyingen av taktekket.

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet, eller sjekket for fall mot nedløp.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad satt som følge av alder på sluk/nedløp fra tak.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.

Skillevegger i betong mellom eneboligene.

Det ble opplyst at trepanelet ble malt i 2024.
Fremstår godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert lav avstand mellom trepanelet og tilstøtende flater (terrasse).
Ifølge Sintef byggforsk bør avstanden fra underkanten av trepanelet til terrenget generelt være minst 30cm. Avstanden kan reduseres til 10cm på steder uten spesielt store slagregnspåkjenninger, dersom det er takrenner på huset, godt takutstikk og terrengoverflaten består av relativt grove masser slik at det ikke spruter fra jord eller vanndammer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å sikre tilstrekkelig klaring mellom panel og tilstøtende flater (terrasse/grunn) for å bedre avrenning og lufting.
På sikt bør det vurderes å skifte ut eller justere panel som ligger for nær bakkenivå.

Konsekvens:
Manglende lufting og lav avstand kan over tid føre til økt fuktbelastning bak trepanelet som kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsintervall.



Terrasse er avsluttet mot trepanelet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Flatt tak i trekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er en gjenbygget (lukket) konstruksjon og er ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er påvist andre avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Tilstandsgrad blir satt som følge av alder.
Det ble også registrert at det ikke var synlig tegn på lufting av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper oppfordres til å få undersøkt konstruksjonen for å bekrefte oppbygging av lufting og konstruksjon.

Konsekvens:
Ukjent oppbygning og manglende dokumentert lufting kan medføre økt risiko for kondens i takkonstruksjonen over tid.

TG 1 Vinduer

Vinduer med karmer og foringer av tre.
Isolerglass.

Mesteparten av vinduene er udatert (mulig 1998).
Vinduene i 2. etasje mot vest er datert 2016.

Det ble registrert at enkelte ruter er blitt byttet.
Vinduene vurderes å være i god stand.

TG 1 Dører

Inngangsdør med karm av tre og dørblad i malt utførelse.

Ytterdør mot vest med karm av tre og dørblad i malt utførelse.

Balkongdør i 2. etasje med karm av tre.
Isolerglass i dørblad.

Det ble registrert noe rustdannelse på hengsler. Rustdannelsen vurderes som overfladisk og uten betydning for funksjon.
Det anbefales enkelt vedlikehold for å hindre videre utvikling.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser 1. etasje:
Fundamentert på terreng.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre.
Rekkverk ble målt til 82cm. Punkt som omhandler sikkerhet blir omtalt under "Helse, miljø og sikkerhet".

Balkong 2. etasje:
Oppført i trekonstruksjon som tak over soverom mot vest.
Tekket med PVC-duk (Sarnafil).
Avrenning til renne.
Det ble opplyst at tekkingen ble fornyet i 2023 i forbindelse med fornyingen av taktekke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ukjent oppbygging og lufting av konstruksjon på balkongen i 2. etasje.
Det ble registrert en del slitasje på renne på balkongen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøper oppfordres til å få undersøkt konstruksjonen for å bekrefte oppbygging av lufting og konstruksjon.
Det må forventes fornying eller reparasjon av renne.

Konsekvens:
Ukjent oppbygning og manglende dokumentert lufting kan medføre økt risiko for kondens i konstruksjonen.
Dersom det blir lekkasje fra rennen vil nærliggende treverk få en unødvendig høy påkjenning av vann.



Renne fra balkong.

Andre utvendige forhold

Bod i tilknytning til inngangspartiet.

Yttervegger i bindingsverk av tre.
Kledd med liggende trepanel.
Ytterdør med karm av tre og dørblad i malt utførelse.

Ubehandlede plater på gulv.
Ubehandlet trepanel på veggoverflatene.
Malt panel i himling.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Laminat og parkett på gulvoverflatene.
Malt panel, tapet, malt tapet og malte plater på veggoverflatene.
Malte slette plater og prefabrikkerte malte plater i himlinger.

Ubehandlede overflater i bod.

Det meste av overflatene i boligen har blitt fornyet over tid.
Overflatene i 2. etasje ble fornyet i 2023 i forbindelse med vannlekkasjen fra pipen.

Det ble registrert noe sprekkdannelse mellom taklist og himlinger. Dette kan ansees som normalt.

Boligen var møblert på befaring.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i trekonstruksjon på 1. etasje.
Etasjeskille av tre.

Alle rom ble kontrollert for høydeforskjell.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert:
- 18mm høydeforskjell i gang.
- 22mm høydeforskjell i stue.

Det ble registrert høydeforskjell mellom 7 og 12mm i resterende rom.

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.

Konsekvens:
Skjevhet i etasjeskiller kan føre til utfordringer med innredning og møblering, samt at høydeavvik kan føre til problemer med gulvbelegg, spesielt harde materialer som fliser eller parkett, som krever en jevn overflate.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murstein.
Ovn i stuen.
Sotluke på badet.

Det ble opplyst at det ble utført feiing og tilsyn i 2025 uten anmerkninger.

TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under bjelkelag av tre.
Tilkomst via luke i gulv på vaskerom.

Det var kun deler av krypkjelleren som var tilgjengelig for besiktigelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert manglende fuktsperre mot bakken i krypkjelleren.
Det ble også registrert manglende stubbeloftsplater, som har ført til at isolasjonen har løsnet.
Noe begrenset luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnen, remontere manglende plater og sikre tilfredsstillende ventilasjon i krypkjelleren. Jevnlig tilsyn anbefales for å avdekke eventuell fuktutvikling.

Det bemerkes at det er montert stubbeloftsplater av eternit (asbestholdige plater). Dette har normalt ingen praktisk betydning så lenge platene er intakte og ligger urørt. Ved eventuell renovering eller ombygging anbefales det at platene fjernes og håndteres forskriftsmessig, og erstattes med stubbeloftsplater i henhold til dagens standard.

Konsekvens:
Manglende fuktsperre og begrenset ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning i krypkjelleren, med risiko for kondens, muggvekst og redusert levetid på konstruksjoner og isolasjon over tid.


Manglende plater og løs isolasjon. Stubbeloftsplater av eternit.


Manglende fuktsperre på bakken.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapp av tre.

Vanger, inntrinn og rekkverk i malt utførelse.
Teppe i inntrinn.

Punkt som omhandler sikkerhet blir omtalt under "Helse, miljø og sikkerhet".
Åpninger mellom trinn ble målt til 13cm.
Åpninger i rekkverk ble målt til 17cm.
Trappen mangler håndløper på vegg.

Trappen fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med karmer av tre.
Dørblader i malt, profilert utførelse.

Dørene fremstår med normal slitasje.

TG 3 Rom brukt som vaskerom

Rom brukt som vaskerom, opprinnelig byggemeldt som Bod og Matbod.

Belegg på gulvoverflaten.
Malte plater og malt betong på veggoverflatene.
Malte plater i himlingen.

Rommet har ingen sluk. Forbruksvann for vaskemaskin går i avløp i vegg.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder.
Stoppekran.
Luke i gulv for adkomst til krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rommet er ikke oppbygd som et våtrom, og må ikke forveksles med dette. Det er heller ingen form for lekkasjesikring.
Det bemerkes at dersom det skulle bli lekkasje vil vannet ta seg ned i krypkjelleren før det renner ut av rommet.
Det ble også registrert at gulvplatene under varmtvannsbereder bærer preg av å ha vært fuktige på et tidspunkt. Det var tørt ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tettesjikt i våtsonen (gulvet) på rommet og etablere lekkasjesikring enten i form av sluk eller lekkasjestopper (f.eks Waterguard) som stenger vanntilførsel ved en eventuell vannlekkasje.

Konsekvens:
Vann vil ta seg ut av rommet ved eventuell lekkasje eller vannsøl.

Kostnadsestimatet innebærer etablering av gulvbelegg med oppbrett langs vegger og dører, samt montering av lekkasjestopper.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Gulv ved varmtvannsbereder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det ble opplyst at badet ble renovert i 2007.

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggoverflaten.
Malte, slette plater i himlingen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvoverflaten.
Badet har elektriske varmekabler.

Fall ble målt til 12mm. Målt fra gulv ved dørterskel til topp sluk over en lengde på 120cm.
Oppbrett av tettesjikt ble målt til ca 32mm.

Det ble registrert stedvis bom (hulrom under) fliser, men ingen skade på fugene.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 blir satt dersom smøremembran er over 15 år.
Det ble registrert manglende tettemansjetter på rørgjennomføringer for servant.

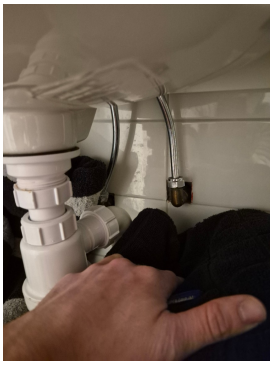
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. 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.

Det anbefales å etablere godkjente tettemansjetter eller tilsvarende løsning for å sikre tilfredsstillende tetting rundt gjennomføringene.

Konsekvens:
Manglende tetting rundt rørgjennomføringer kan medføre fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.



Sluk.



Manglende tettemansjetter rundt rørgjennomføringer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe krakkelering/riss i nedfelt servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 8%.



Hulltaking og fuktmåling.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Prefabrikkert kjøkkeninnredning av merket IKEA i lys utførelse.
Benkeplate i laminat.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Det ble registrert en skjevhet i en kjøkkenfront (benkeskap ved kjøleskap).
Det ble også registrert et løst håndtak.

Kjøkkenet fremstår for ellers med normal slitasje.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Laminat på gulvoverflaten.
Tapet på veggoverflaten.
Malte, slette plater i himlingen.

Rommet har gulvmontert toalett og servant på vegg.

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Noe plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad 2 blir satt på innvendige avløpsrør av støpejern dersom de er over 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen er i henhold til byggemeldingstidspunktet. Men det bemerkes at det anbefales å montere balansert ventilasjonsanlegg i henhold til dagens standard.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Montert i stuen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Datert 1990.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke sluk i rommet hvor varmtvannstanken er plassert (vaskerom).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.

Det ble opplyst at størsteparten av anlegget er blitt oppgradert eller fornyet iløpet av årene boligen har vært i dagens eiers eierskap.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Flere arbeider er blitt utført, blant annet nytt sikringsskap (2007), nye downlights, etablering av nye stikk m.m.
Samsvarserklæringer er blitt fremvist ved befaring.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Vi ser etter åpenbare feil og mangler. Vi har begrenset kunnskap om kontroll av EL-anlegg, og anbefaler at anlegget blir kontrollert av en godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det anbefales el-tilsyn hvert 5. år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og tilførte masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1969.

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

Tilstandsgrad blir satt som følge av alder.
Det er ukjent om det er montert fuktsikring mot mur.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• 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.

Kjøper oppfordres til å vurdere tiltak på drenering og fuktsikring i forbindelse med fremtidige arbeider på utvendige vann- og avløpsledninger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/ringmur oppført i stedstøpt betong.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terrengforhold ved omtalt bolig kan ikke vurderes da tomten er i all hovedsak bebygd og terrengforhold er ikke synlig.
Terrengforhold mot vest vurderes å være flatt/svært lite helling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vurderes at det ikke er behov for utbedringstiltak, men det anbefales å vurdere terrengforhold i sammenheng med oppgradering av utvendige vann- og avløpsledninger.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av kobber.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det ble opplyst at det er blitt utført rørinspeksjon i 2021.
Sitat fra rapport: "Det ble ikke funnet noen motfall og rørene har normal slitasje"

Det ble opplyst at utvendige vann- og avløpsledninger skal fornyes/rehabiliteres, samt at overvannsløp skal separeres.

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.

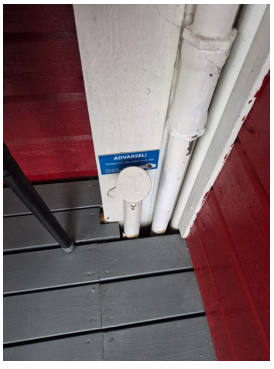
Tilstandsgrad 2 blir satt på utvendige vann- og avløpsledninger dersom de er over 25 år.

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 Oljetank

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1969.

Tanken er opplyst å være plombert og fylt med sand. Det foreligger ingen pålegg fra kommunen om fjerning av tanken.
Eier har ikke fremlagt skriftlig dokumentasjon på utført plombering, men det er montert plakett ved påfyllingsrør fra saneringsfirma. Dette vurderes som tilstrekkelig dokumentasjon på at tiltaket er utført.



Påfyllingsrør.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• 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.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje i felles garasjeanlegg



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal garasjestandard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje i rekke, del av felles garasjeanlegg.

Fundamenter av betong.
Asfaltert gulv.
Yttervegger av bindingsverk av tre, kledd med stående og liggende trepanel.
Taket er oppført som et pulttak i trekonstruksjon. Noe fall med avrenning til plastrenner.
Taket er tekket med takplater av metall.

Leddport av metall.
Innvendige overflater består av synlige konstruksjoner med skillevegg i bindingsverk av tre, kledd med liggende panel.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

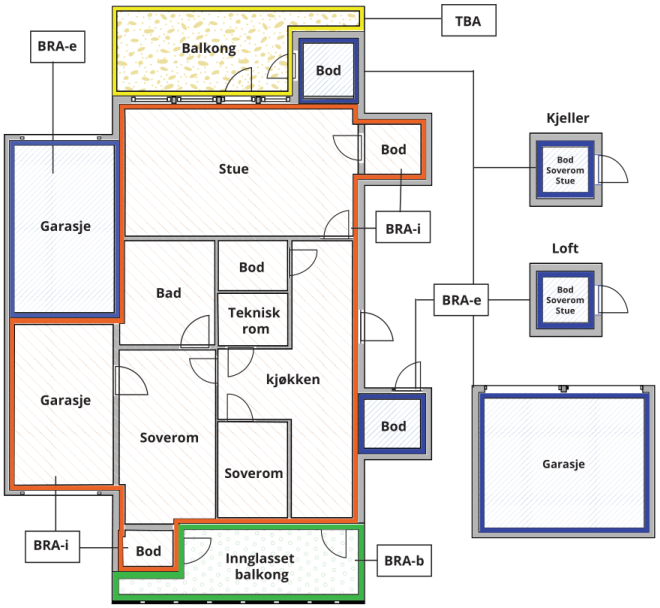
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	60	4		64	39
2. etasje	40			40	17
SUM	**100**	**4**			**56**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, rom brukt som vaskerom, toalettrom, bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3	Utvendig bod	
2. etasje	Stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Rom merket "Bod" og "Mat" på byggemeldte tegninger er i dag vaskerom.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje i felles garasjeanlegg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Ingve Torgersen	Takstingeniør
	May Elin Dale	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	857		0	108.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Austmannavegen 25 E

Hjemmelshaver
Dale May Elin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i nordvestre del av Austmannavegen, i et område som blir referert til "Texasbyen".
Et etablert og konsentrert boligområde.
Sentral plassering i forhold til skoler, barnehager, butikker, idrettsanlegg, samt Raglamyr næringsområde og Oasen storsenter.
Ca 3km til Haugesund sentrum.
Utsikt utover nabobebyggelsen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er i all hovedsak bebygd.
Opparbeidet med terrasser foruten om boligen.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter:
270,- pr. mnd.

Det ble opplyst at utvendige vann- og avløpsledninger skal fornyes/rehabiliteres, samt at overvannsløp skal separeres. Dette medfører en stipulert kostnad på ca 50.000 pr boenhet i området.
Denne kostnaden har blitt betalt ut av dagens eier.

Kommuneplan

Boligområde.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjonsplikt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig i rekke, oppført med 1. og 2. etasje.
Garasje i felles garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Befaring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.02.1968		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

Vi har ikke flyttet på dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler. Årsaken til dette er frykten for skader på inventar, samt HMS hensyn.

Interessenter oppfordres til å ta kontakt med oss ved spørsmål om rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet med NS 3600:2018 som grunnlag.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele Karmøy AS

Oppdragsnr.
2-0046/26

Selger 1 navn
May Elin Dale

Gateadresse
Austmannavegen 25E

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5537

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP

Polise/avtalenr.: 126920970

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0046/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra vindu på terrasse i 2016/2017. Byttet vindu, terrassedøren og vegg. Byttet sarnafil på terrasse. Det som var ødelagt inne ble dekket av forsikring. Vannlekkasje fra pipen i 2023. Ble byttet sarnafil på tak og terassedekke da. Samt byttet beslag rundt hele huset

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet all elektrisk/spoter i tak i stue, gang, yttergang, soverom 3 og brytere som hører til. Ny varmepumpe fra Haugaland kraft installert i 2024. Byttet spotter på soverom 1 og 2 i ca 2016. Eltilsyn i 2025: måtte bytte kontakt til varmepumpe til kontakt med jord, ordnet ledninger som var løse på vaskerom. Ny ekstra stikk kontakt på vaskerom og reparert ledning med skade på varmtvannsbereder.

Arbeid utført av: Tøgersen elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El tilsyn 2025, små feil og alt er fikset

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 2-0046/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet sarnafil på tak og terassedekke i 2023
Arbeid utført av	Haugesund Takservice

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det skal byttes rør ute. Dette er under prosjekt/arbeid og dette har huseier betalt for (stipulert beløp) i tillegg skal overløpsvann separeres. Det kom skriv fra kommunen februar 2026

Document reference: 2-0046/26

Tilleggskommentar

Velforeningsavgift 270kr pr mnd Rørsanering ca 50000 er betalt på forskudd Hus er malt i 2024 (minus innsiden av terrasse på inngangsparti) Ytterligere info i infomappen. Rørinspeksjon av felles rør i husrekken er utført av Sirnes i 2021: «Rekke 25 A-F: Filmet først fra 25a til felles kum utenfor inngangsparitet til 25c. Det ble ikke funnet noen motfall og rørene har normal slitasje»

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0046/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Elin Dale	7e6dc592b3b83cf485097 8a7b55e1b7ac898dfb2	20.02.2026 10:41:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0046/26

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

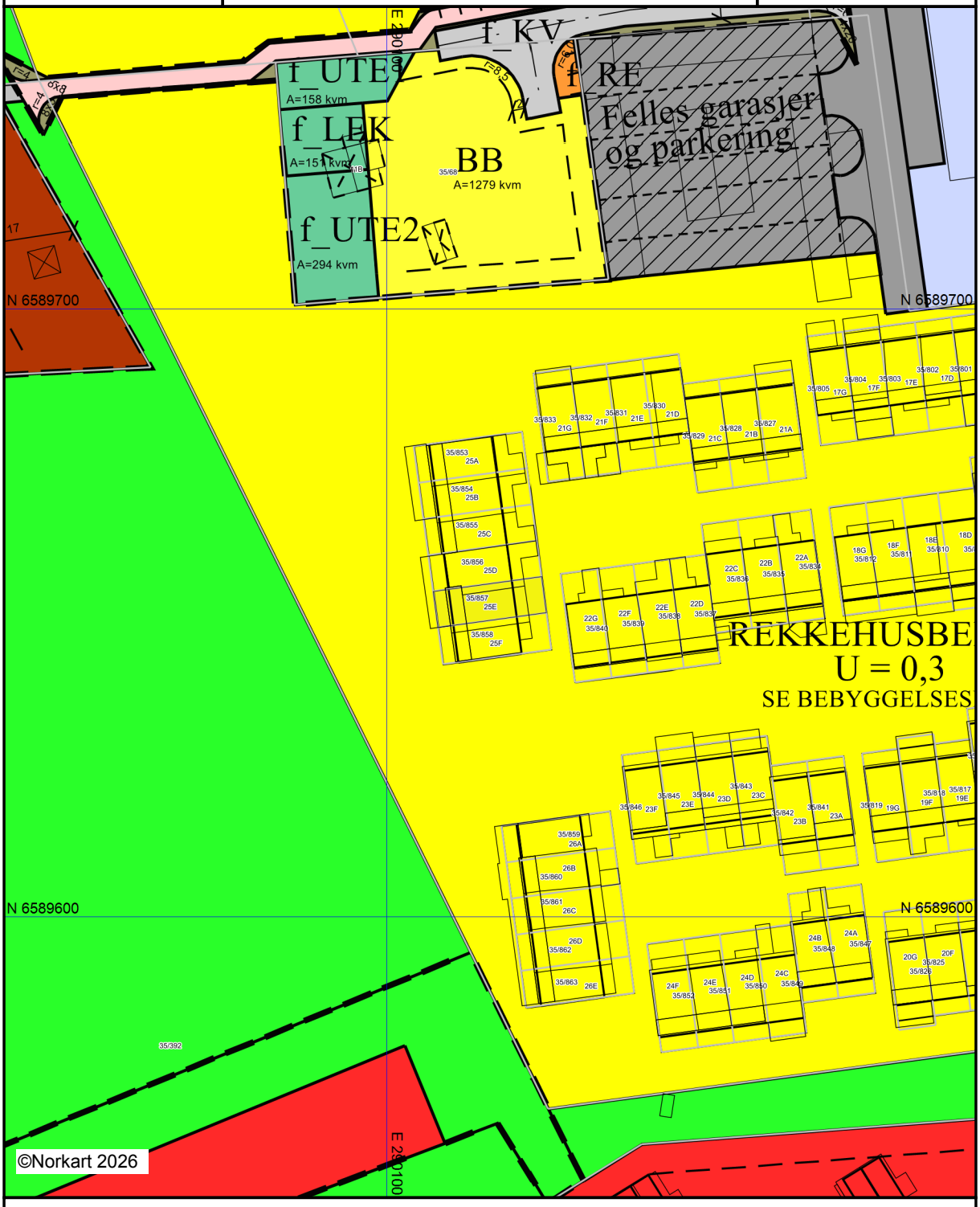
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/857
Adresse: Austmannavegen 25E
Utskriftsdato: 19.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

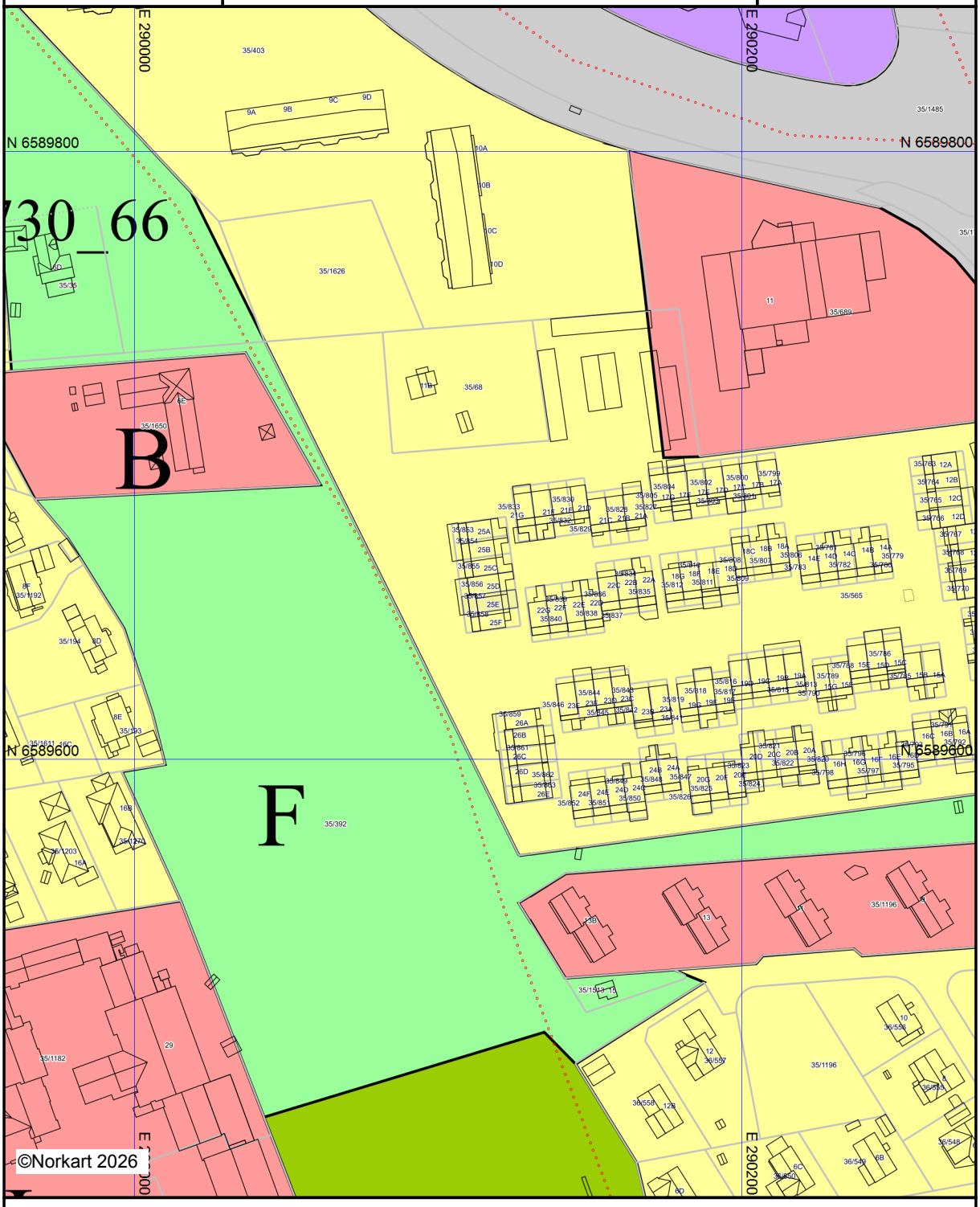
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/857
Adresse: Austmannavegen 25E
Utskriftsdato: 19.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

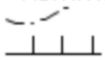
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008


Båndlegginggrense

Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv

Boligbebyggelse - nåværende


Tjenesteyting - nåværende


Næringsbebyggelse - nåværende


Idrettsanlegg - nåværende

Veg - nåværende

Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


Planområde


Planens begrensning


Grense for arealformål

Sykkelveg - framtidig

Abc Påskrift områdenavn

Abc Påskrift areaformål/arealbruk

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

Utskriftsdato: 19.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	857	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Austmannavegen 25E, 5537 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

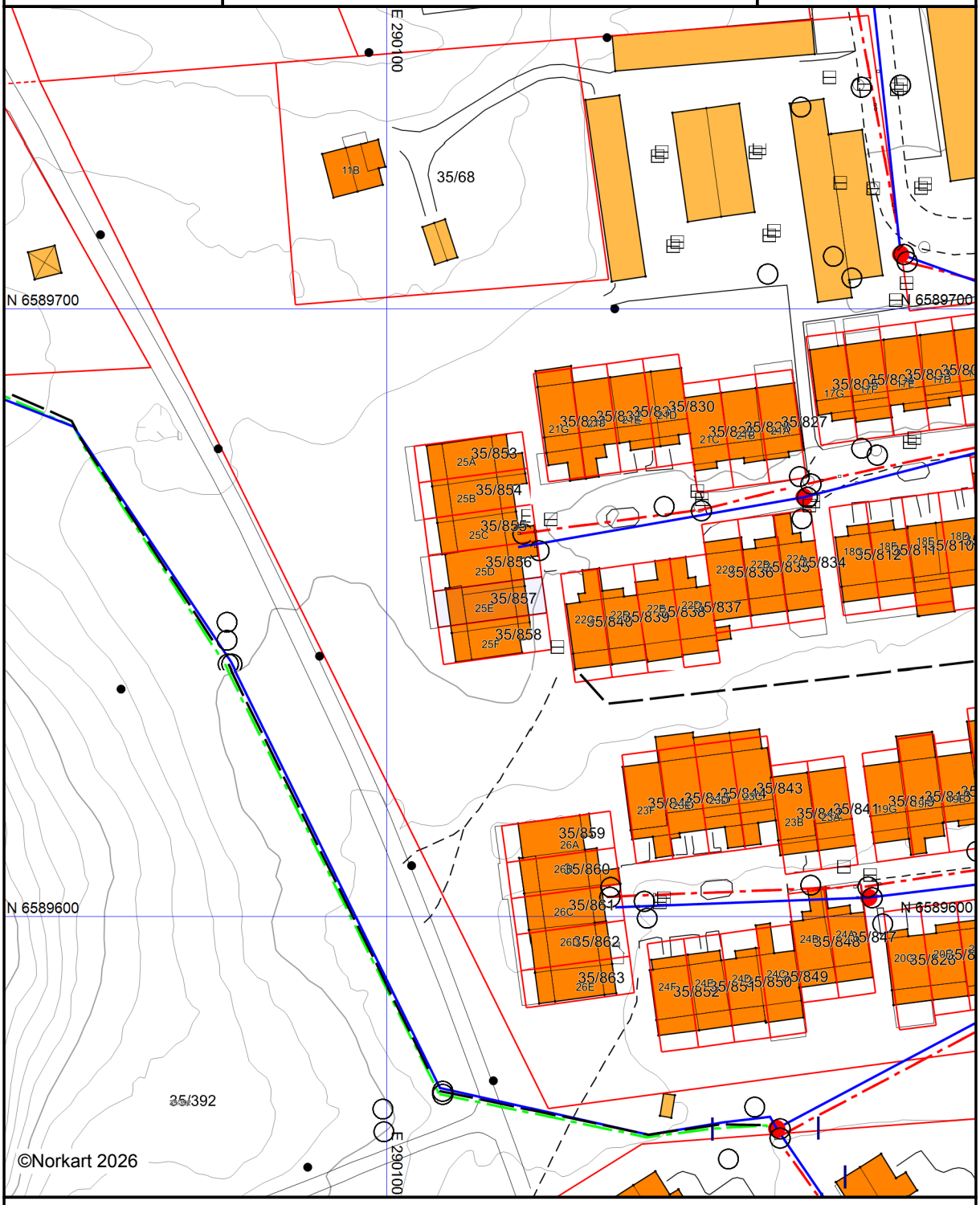
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 35/857
Adresse: Austmannavegen 25E
Dato: 19.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense - innmålt
- Eiendomsgrense - usikker
- Abc Gårds- og bruksnummer

TraktorvegSti

- Sti

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant

Høydeinformasjon

- Høydekurve 20m
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 1m

Ledningsnett

- Mast
- Kumlokk

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

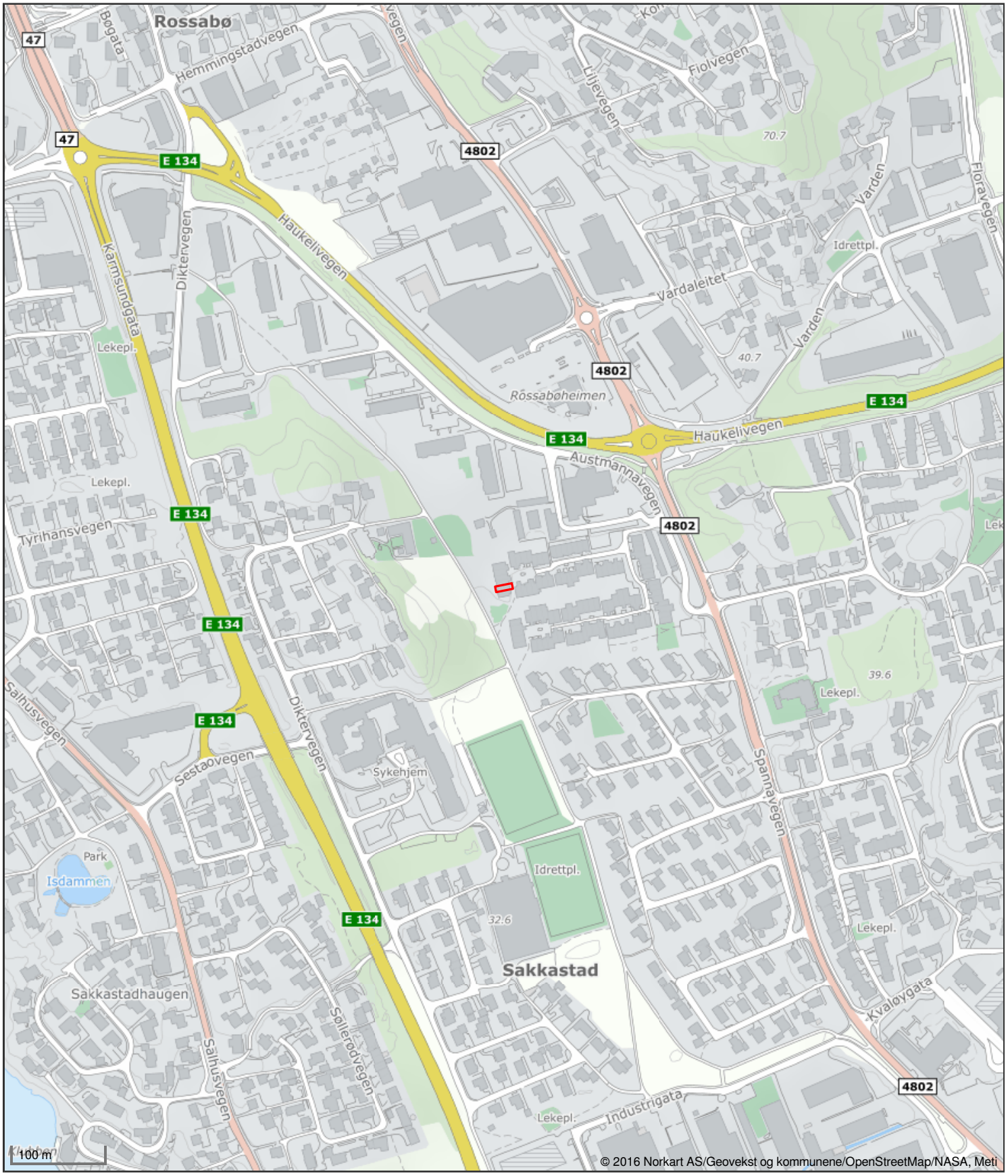
- Abc Fritekst

Vann og avløp

- Avløp felles
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Kum
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Ventilpunkt

Utskriftsdato: 19.02.2026

Oversiktskart for eiendom 1106 - 35/857//



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.

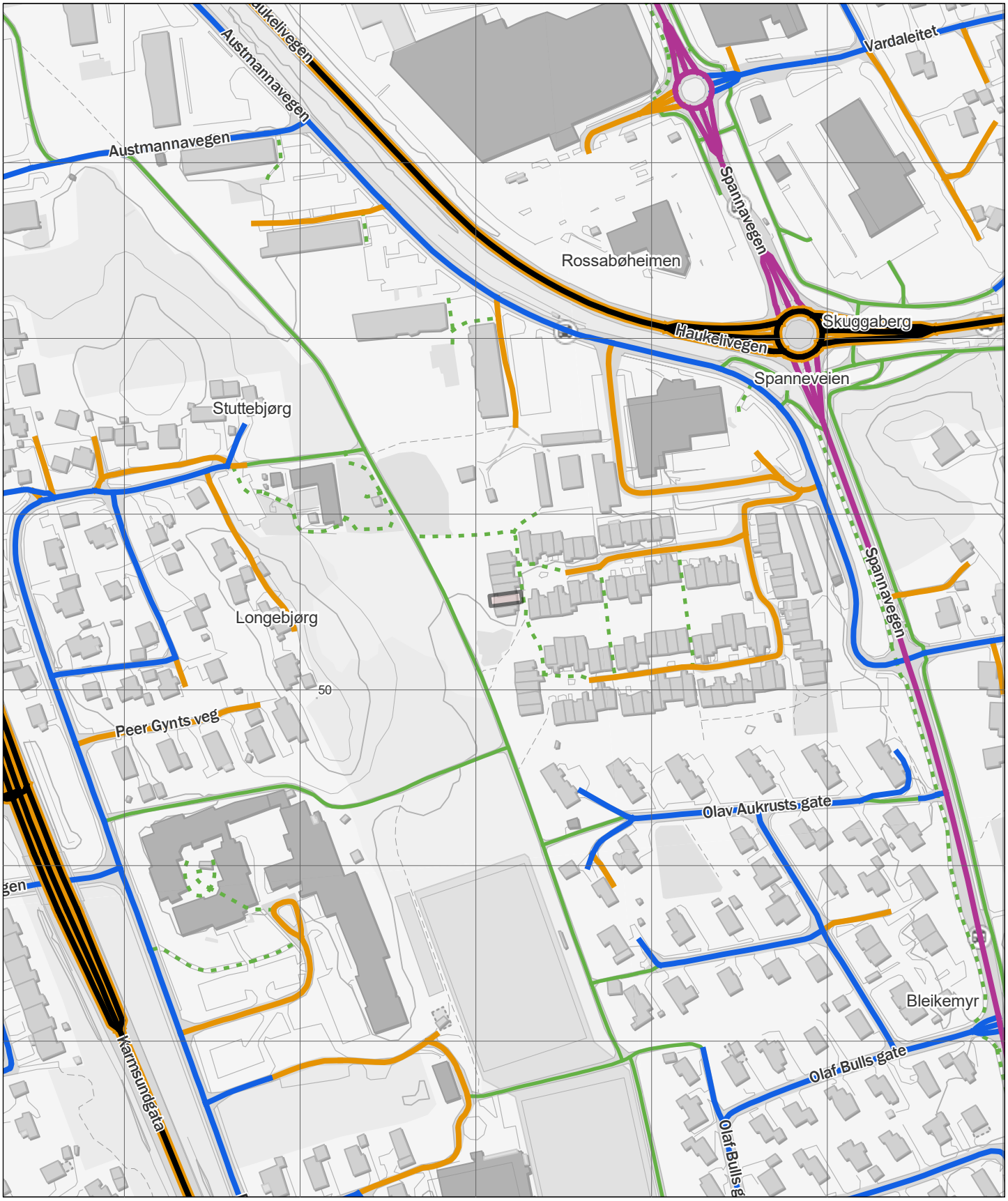
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 35/857/0/0
Adresse: Austmannavegen 25E, 5537 HAUGESUND

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 19/02/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 35, Bruksnr 857	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Austmannavegen 25 E, gatenr 4090 5537 Haugesund	**Grunnkrets:**	108	Bjørgene
		Valgkrets:	1	Håvåsen
		Kirkesogn:	6050201	Rossabø
		Tettsted:	4532	Haugesund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Austmannavegen 25E	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.05.1969	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	108,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.05.1969	Avgiver	1106/35/392	-108,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/35/857	108,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Austmannavegen 25 E	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	102,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	102,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.03.1969
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	171149282			Antall etasjer:	2

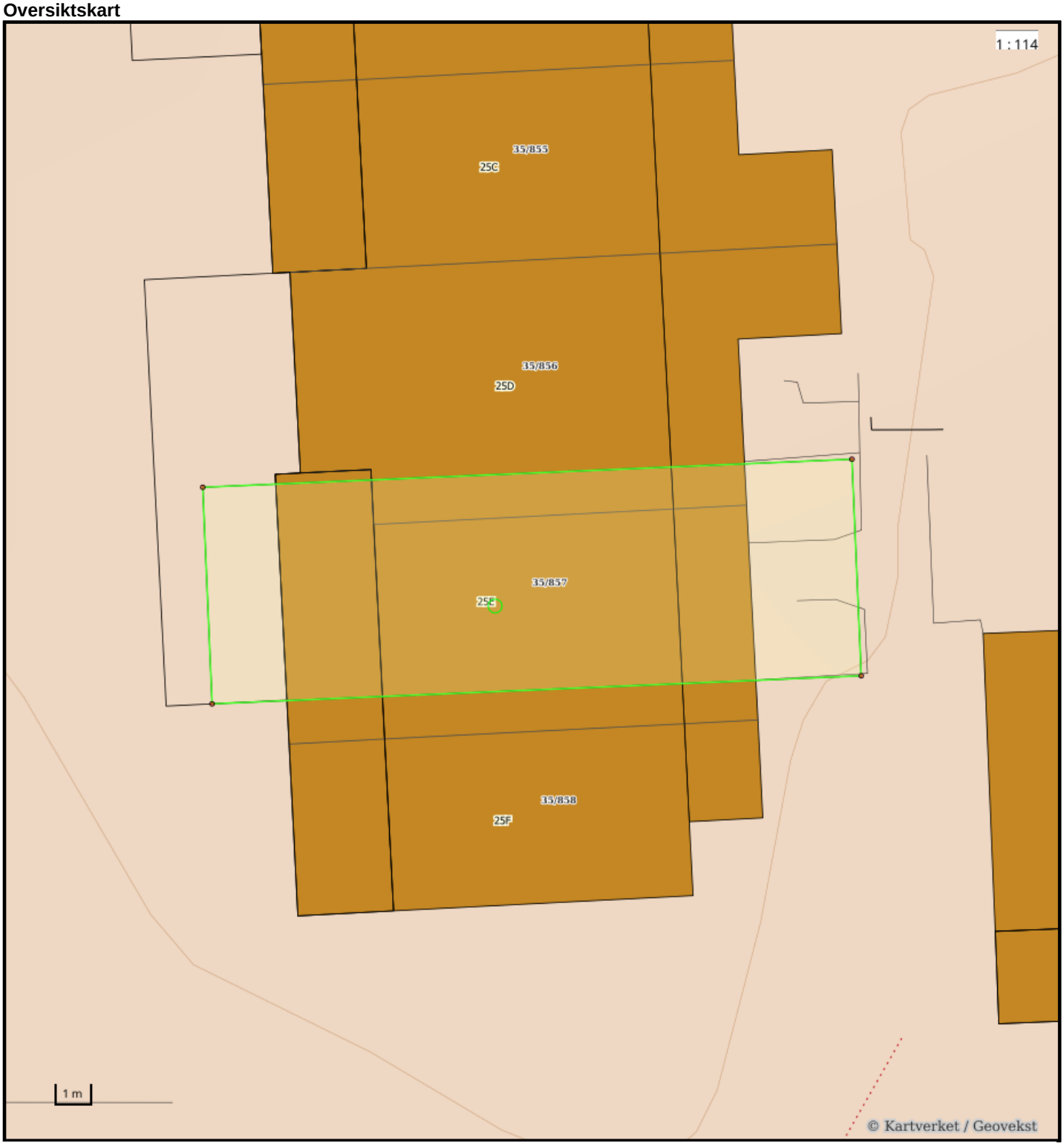
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		61,0		61,0				
H02			41,0		41,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



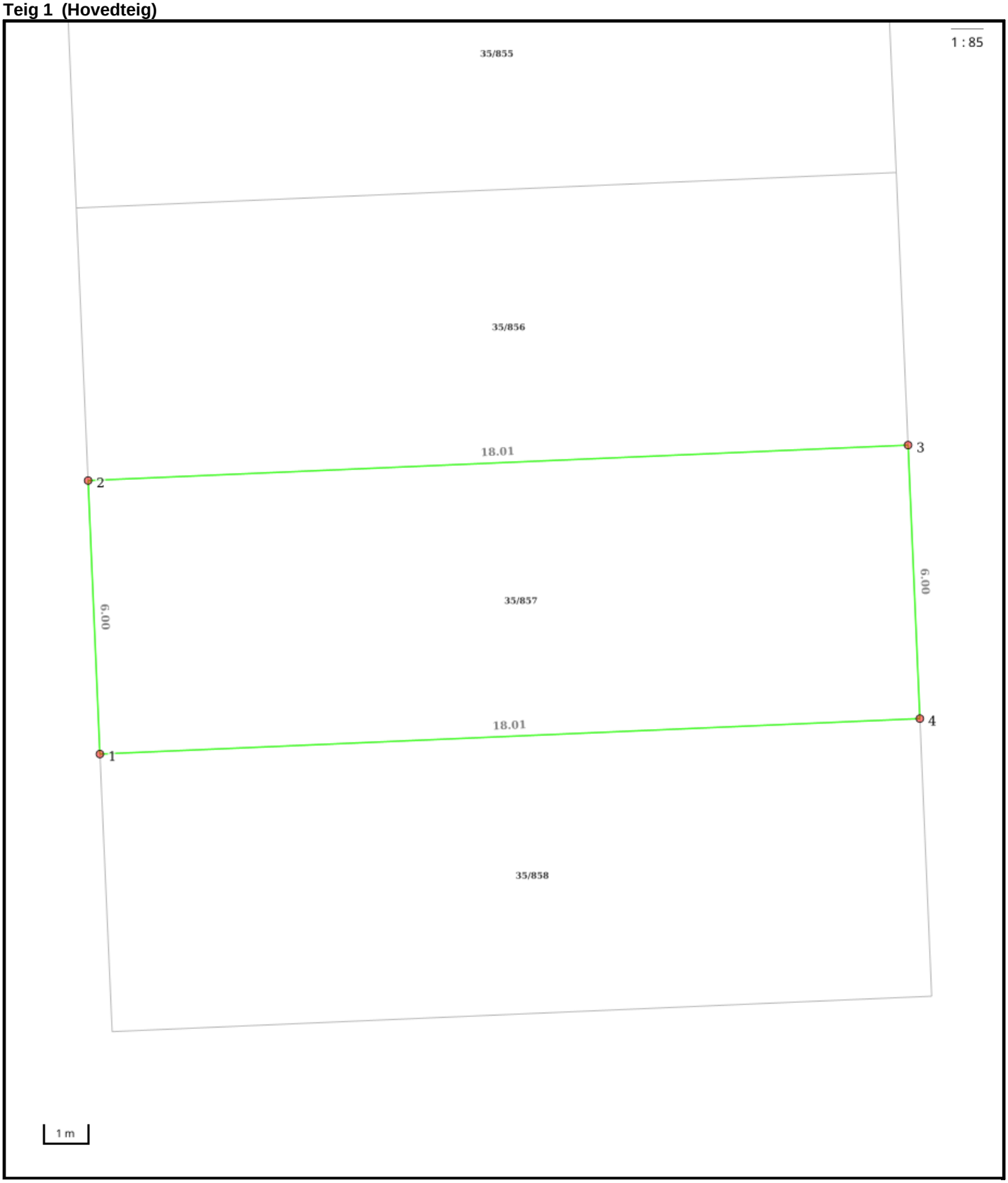
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 108,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 589 647,59	290 108,43	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 589 653,54	290 107,63	18,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 589 655,94	290 125,48	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 589 649,99	290 126,28	18,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Fra:

Bygningsinspektøren

Haugesund Helseråd
J.nr. 250
1969

L.nr. 47/69

Rossabo, Rekke M.

Ad: Matr. ~~nr.~~ 6 nr 35 bnr 392 Eier: Magne H. Urang

Nybygg/forandring Rekkehus - 6 leiligheter

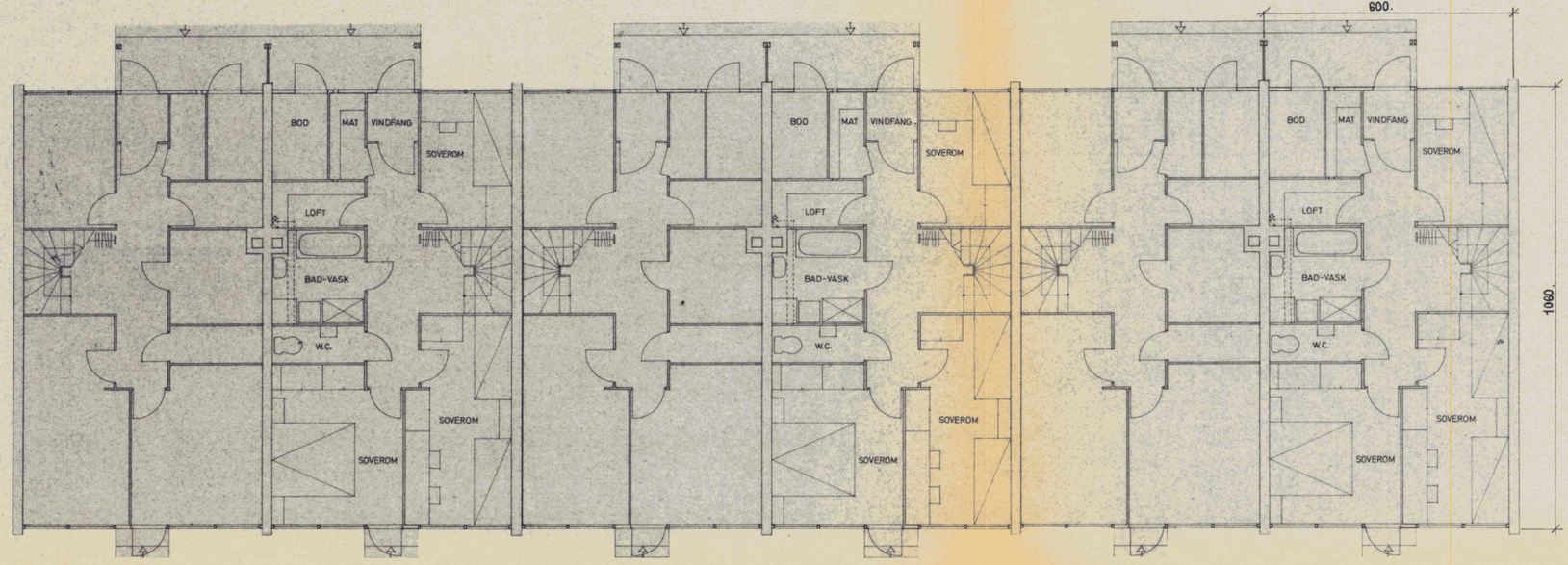
En tør be om inspeksjon i anledning innflytningstillatelse/~~ferdigattest~~.

Haugesund, den 19/3-69

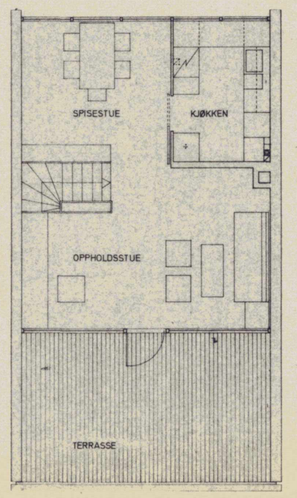
Bygningsinspektør

Sendes: Helserådet i Haugesund
~~Feiermesteren i Haugesund~~

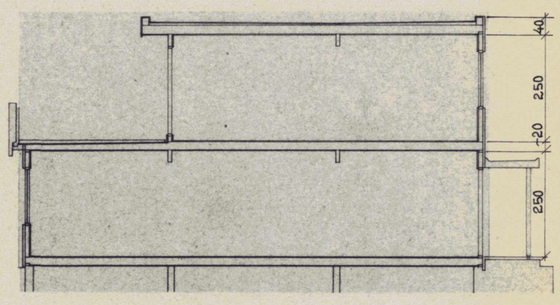
Gullhaugen Boktrykkeri, Haugesund



PLAN 1.ETG.



TYPISK PLAN 2.ETG.



SNITT.

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 171/68-2/2
Behandlet:
Sak nr.:

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN

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

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

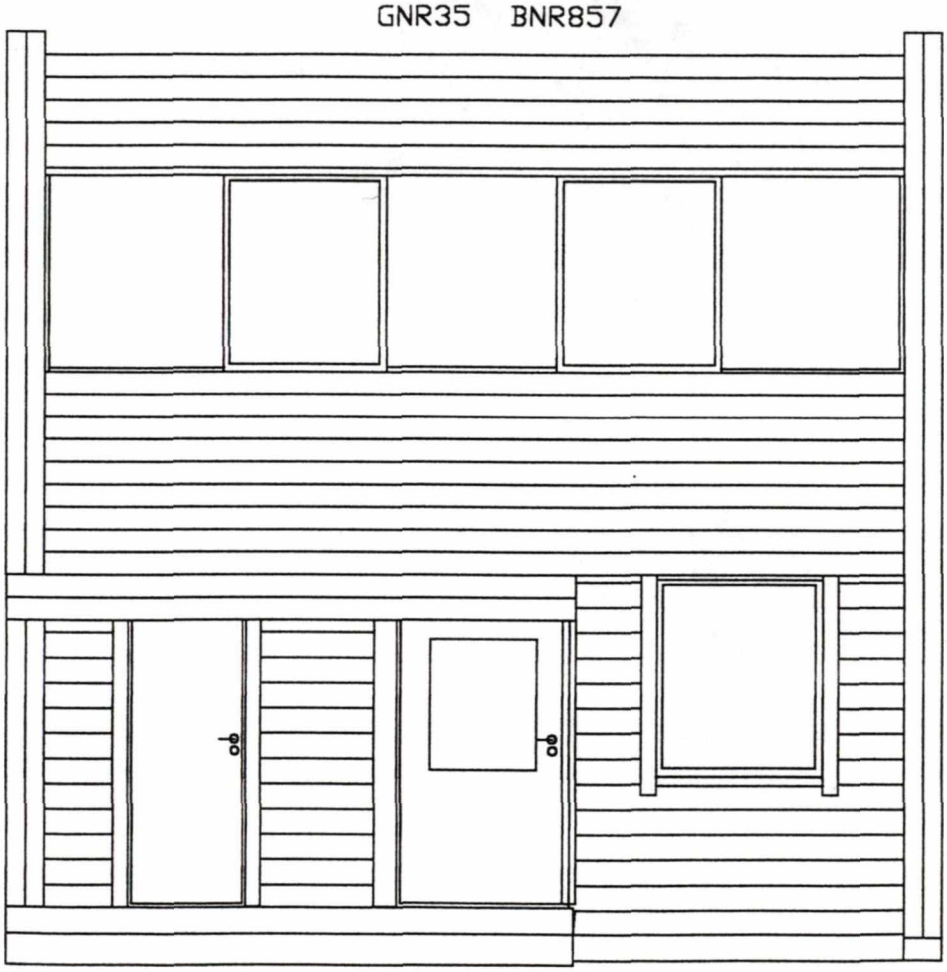
aall & løkeland
ARKITEKTKONTOR – KLOPPEDALSVEI 5, - HOP - TELEF. 72 437
INNEHAVERE: JØRGEN WRIGHT AALL, HARALD LØKELAND, ØIVIND MAURSETH, ØYVIND RAGDE, ARKITEKTER M. N. A. L.

205 | 5092

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

Vedlegg D1.
Etter forandring.

Austmannav 25E
GNR35 BNR857

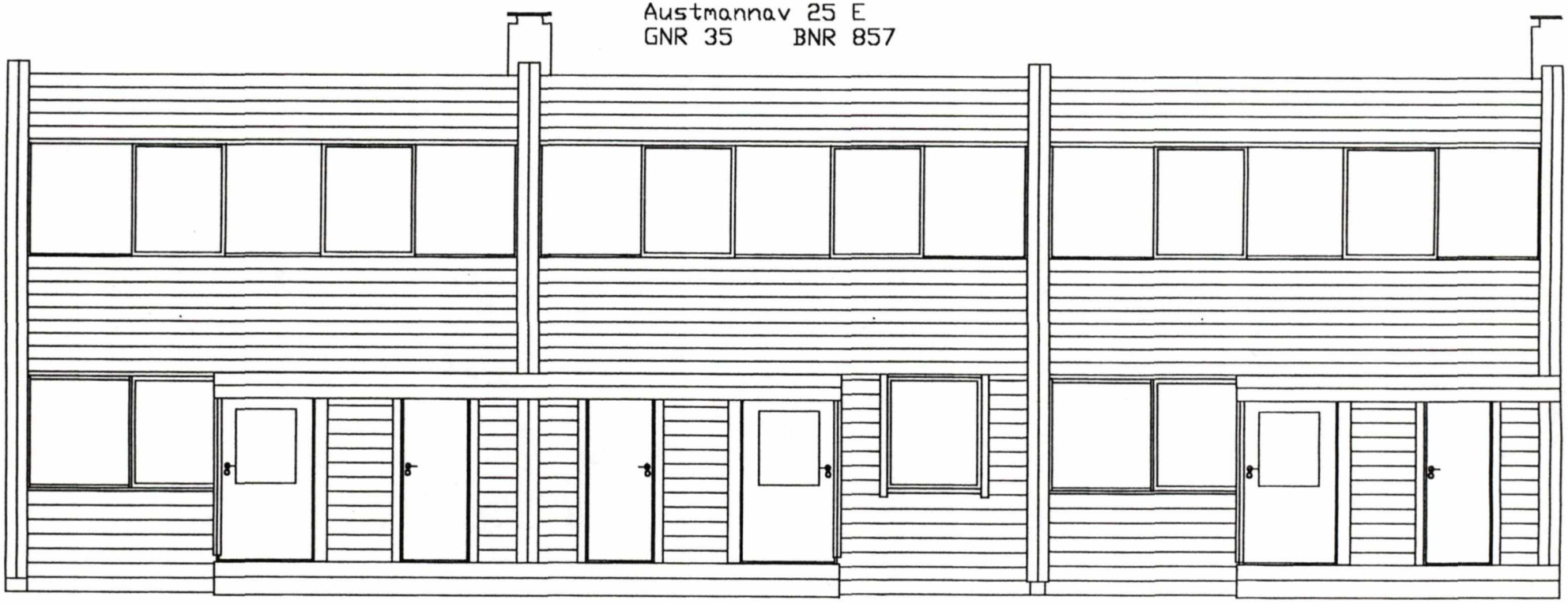


Østfasade

Dato	Målestokk	Gårdsnummer	Bruksnummer
18.08.00	1:50	35	857
Adresse: Austmannav. 25 E		Tegnet av: Tore Hope	
Eier: Tore Hope & Astrid Munkhus			

Vedlegg D3
Etter forandringen

Austmannav 25 E
GNR 35 BNR 857



Dato	Målestokk	Gårdsnummer	Bruksnummer
18.08.00	IKKE I MALESTOKK	35	857
Adresse: Austmannav. 25 E		Tegnet av: Tore Hope	
Eier: Tore Hope & Astrid Munkhus			

Utskriftsdato: 19.02.2026

Haugesund kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	857	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Austmannavegen 25E, 5537 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 718,26 kr
Eiendomsskatt	4 765,00 kr
Feiing	500,00 kr
Vann	3 915,17 kr
Sum	**13 898,43 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Årsgebyr feiing og tilsyn	0%	1 STK	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.55	1/1	0 %	1 054,55 kr	263,64 kr
Forskudd Vann 2026	15%	56 m^3	26.13	1/1	0 %	1 463,17 kr	365,79 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	367,14 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	56 m^3	35.45	1/1	0 %	1 985,45 kr	496,36 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	209.30	1/1	0 %	209,30 kr	52,32 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1308200 STK	4.00	1/1	0 %	5 233,00 kr	1 308,00 kr
Avlest forbruk vann	25%	28.5 m^3	28.40	1/1	0 %	809,40 kr	809,40 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-30 STK	28.40	1/1	0 %	-852,00 kr	-852,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk avløp	25%	28.5 m^3	35.75	1/1	0 %	1 018,88 kr	1 018,88 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-30 STK	35.75	1/1	0 %	-1 072,50 kr	-1 072,50 kr
Avlest forbruk vann	15%	28.5 m^3	26.13	1/1	0 %	744,65 kr	744,65 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-30 STK	26.13	1/1	0 %	-783,84 kr	-783,84 kr
Avlest forbruk avløp	15%	28.5 m^3	32.89	1/1	0 %	937,37 kr	937,37 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-30 STK	32.89	1/1	0 %	-986,70 kr	-986,70 kr
					Sum	**11 729,28 kr**	**2 793,51 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50
E-post : post@him.as

DATO: 23.02.2026

RENOVASJONSGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.35.857.0.0
Adresse: Austmannavegen 25 E
Eierkontakt: Dale May Elin

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk standard renovasjonsavgift kr 3.796,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet

HIM tilbyr forskjellige abonnementer og ulike størrelser på beholderne, men hver boenhet blir automatisk ilagt 1 stk. standard renovasjonsavgift

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt.
I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn.
Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

Viser til vår hjemmeside www.him.as for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2026.

Dersom eiendommen har privat slamanlegg, vil kostnad for årlig slamtømming bli lagt til på faktura fra HIM. Vennligst undersøk med kommunen om det er evt. utestående avvik på slamtanken som megler bør gjøres kjent med.

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 23.02.2026

Faktura for 1. termin 2026 ble fakturert 26.01.2026 med forfall 27.02.2026. Og er derfor ikke med i restansen. Ber om at denne betales før eierskifte.

Merknader :
Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.

Stpl.mrk. kr. 20,- kass.
25/11-69 av byf.ktr..

Dagb. nr. 3375/69
Haugesund byfogdembede

S k j ö t e .

Haugesund kommune skjöter med dette eiendommen
Austmannaveien 25 E

til

Helge Lassesen, f. 6/2-1947

for kr. 1.728,- kronerettusensjuhundreogtjueåtte -.

Kjöperen og hans rettsetterfölgere plikter å være medlem av foreningen Björgene vel og er bundet av foreningens vedtekter.

Haugesund, den 24. november 1969.

Haugesund kommune

Jens Edv. Haugland
ordfører

Dagb. nr. 1384 /1969
Haugesund byfogdembede

OPPMÅLINGSSJEFEN
HAUGESUND

MÅLEBREV

Haugesunds Oppmålingsvesen

Bok: Side:
Berammelse: / 19
Beh. i Bygningsrådet
Sak J. nr. /
Oppm. bok: side:

År 1969 den 10. april ble det holdt lovlig oppmålingsforretning
over matr. nr. 25e Austmannavegen
Rekvirent: Boligrådskontoret v/kontorsjefen
Oppmålingen ble utført av: Avd.ing. Bent Lieng Kartvidne: M. Ringstad
Av de varslede møtte: Ingen.

Grensebeskrivelse:

Mot vest mot g.nr. 35 b.nr 392 ..... 6,00 m.
Mot nord mot matr.nr. 25d Austmannavegen..18,00 m.
Mot øst mot g.nr. 35 b.nr. 392 ..... 6,00 m.
Mot sør mot matr.nr. 25f Austmannavegen . 18,00 m.
tilbake til utgangspunktet.

Grunnens areal er 108,0 m².

som utskilles av g.nr. 35 b.nr. 392, Rossebø under betegnelsen

Matr.nr. 25e Austmannavegen.

Richard Kristoffersen — Oppmålingssjef — Bent Lieng

INFORMASJONSMAPPE FOR BEBOERNE I TEXASBYEN 2025, rev.1



Foto: Christer Nodland

INNHOLDSFORTEGNELSE:

Velkommen til Texasbyen 2
Hvorfor heter det Texasbyen? 2
Hva gjør vi? 2
Nyttig informasjon 2
Fellesgarasjen 2
Fargekoder 3
El-bil Ladestasjon 3
Påminnelser 3
Styret 4
Rør og Sanering 5
Rapport fra Rørlegger Sirnes etter rørinspeksjon som var fullført i desember 2022 5
Generelt: 5
Konklusjon: 5
Anbefalinger: 5
Sammendrag fra møte m/kommunen i januar 2023 6
Informasjon gitt på Generalforsamling 2025 av Arne Waka: 6
Økonomisk Informasjon 7
Kjøkkenhagen 8
Barnas Kjøkkenhage 8
Besteforeldre hagen 8
Vedtekter for Texasbyen Velforening 9
Oversikt over området 12
Hoved stengeventiler 13

Velkommen til Texasbyen

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

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

Hvorfor heter det Texasbyen?

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

Hva gjør vi?

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

Typisk har vi disse arrangementene hvert år:

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



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

Nyttig informasjon

Fellesgarasjen

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



Noe av utstyret i fellesgarasjen:

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

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

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

Fargekoder

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

Hvit:	Kalkstein - 1574 / S0804 – Y10R
Rød:	Vestlandsrød - 4060 – Y90R2142
Grå:	Bergknatt – 9925 / S7000 – N
Blågrå:	0974 / S7010 – R90B



El-bil Ladestasjon

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

Påminnelser

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

Styret

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

Noen av styrets oppgaver:

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

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

Kontaktinfo til styret i Texasbyen for 2025:



Izabell Ruud Gasowski
15G
Tlf. 905 62 143
Styreleder



May Elin Mathisen
25E
Tlf. 988 98 525
Nestleder



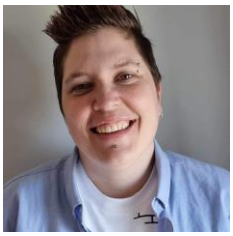
Linda Levinsen
22A
Tlf. 413 31 582
Kasserer



Sandra Liabø
19C
Tlf. 991 59 566
Sekretær



Konstantin Maslov
12G
Tlf. 952 64 583
Styremedlem



Mona Cecilie Dybdahl
25F
Tlf. 993 05 187
Styremedlem

Rør og Sanering

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

Fullstendig rapport ligger under Filer på Texasbyen Velforening sin Facebookside.

Generelt:

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

Konklusjon:

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

Anbefalinger:

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

Sammendrag fra møte m/kommunen i januar 2023:

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon gitt på Generalforsamling 2025 av Arne Waka:

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

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

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

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

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

Økonomisk Informasjon

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

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

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

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

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

Renteinntekter på alle innbetalte beløp blir tilført rørkontoen.

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

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

Kjøkkenhagen

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

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

Hvordan har vi gjort det?

Vi jobber med de helt nære tingene:

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

Hva har vi fått ut av det?

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

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

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



Foto: Tore Vidar Aga Olsen

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

Barnas Kjøkkenhage

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

Besteforeldre hagen

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

Vedtekter for Texasbyen Velforening

Sist oppdatert 18. mars 2025

1. Paragraf 1

1.1. Velforeningens navn er Texasbyen Velforening.

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

1.3. Foreningen er partipolitisk uavhengig.

1.4. Velforeningen er medlem av Norges Velforbund.

1.5. Velforeningen er medlem av Velforeningenes Fellesutvalg i Haugesund.

2. Paragraf 2

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

2.2. Generalforsamlingen bestemmer farge og maling av husene og garasjene.

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

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

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

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

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

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

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

2.10. Tilleggsareal

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

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

2.11. Styret gis fullmakt til å handheve gjeldende regler.

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

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

3. Paragraf 3 – Medlemskontigent

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

3.2. Det sittende styret er fritatt medlemskontigent.

4. Paragraf 4 – Generalforsamling

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

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

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

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

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

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

5. Paragraf 5 - Ekstraordinært generalforsamling

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

6. Paragraf 6 - Medlemsmøte

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

7. Paragraf 7 – Styret

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

7.2. Styret skal
- iverksette generalforsamlingens vedtak
- forvalte velforeningens eiendeler
- ha kontroll over velforeningens økonomi

- føre regnskap
- etter beste evne søke å oppfylle foreningens mål etter gjeldende vedtekter
- representere foreningen utad
- oppdaterer register i Brønnøysund
- leder, kasserer og sekretær overleverer elektroniske filer for den perioden de har sittet i styret, eventuelt i papirform

7.3. Styret konstituerer seg ved første styremøte.

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

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

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

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

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

* * * * *

Beløp satt av generalforsamling 2025:

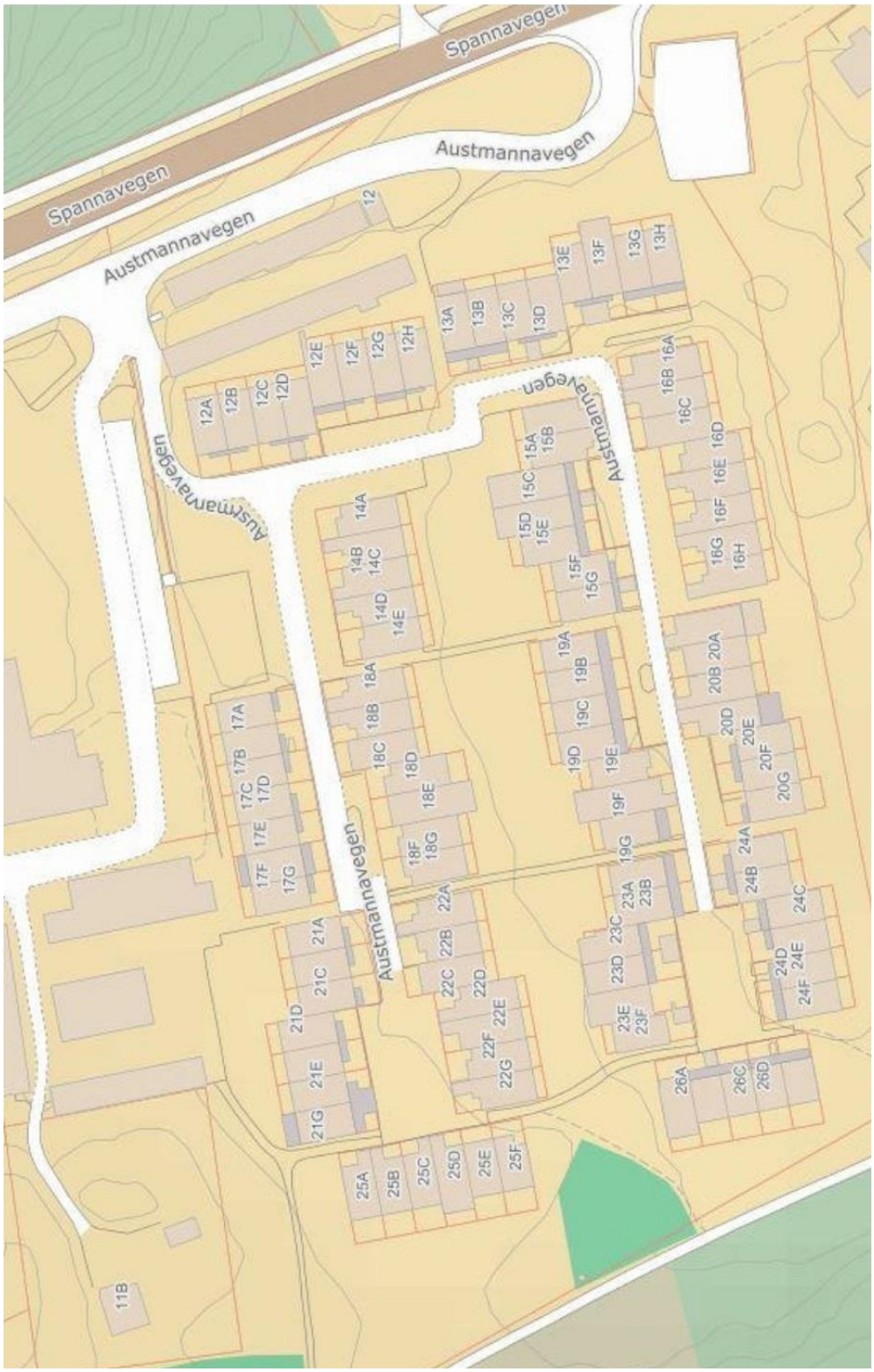
Medlemskontigent er satt til kr. 2700,- pr.år. Det blir sendt ut faktura månedlig med unntak av juni og desember på kr 270,-; kr.20,- øremerkes sparing til oppgradering av lekearealer og resten går til driftskostnader.

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

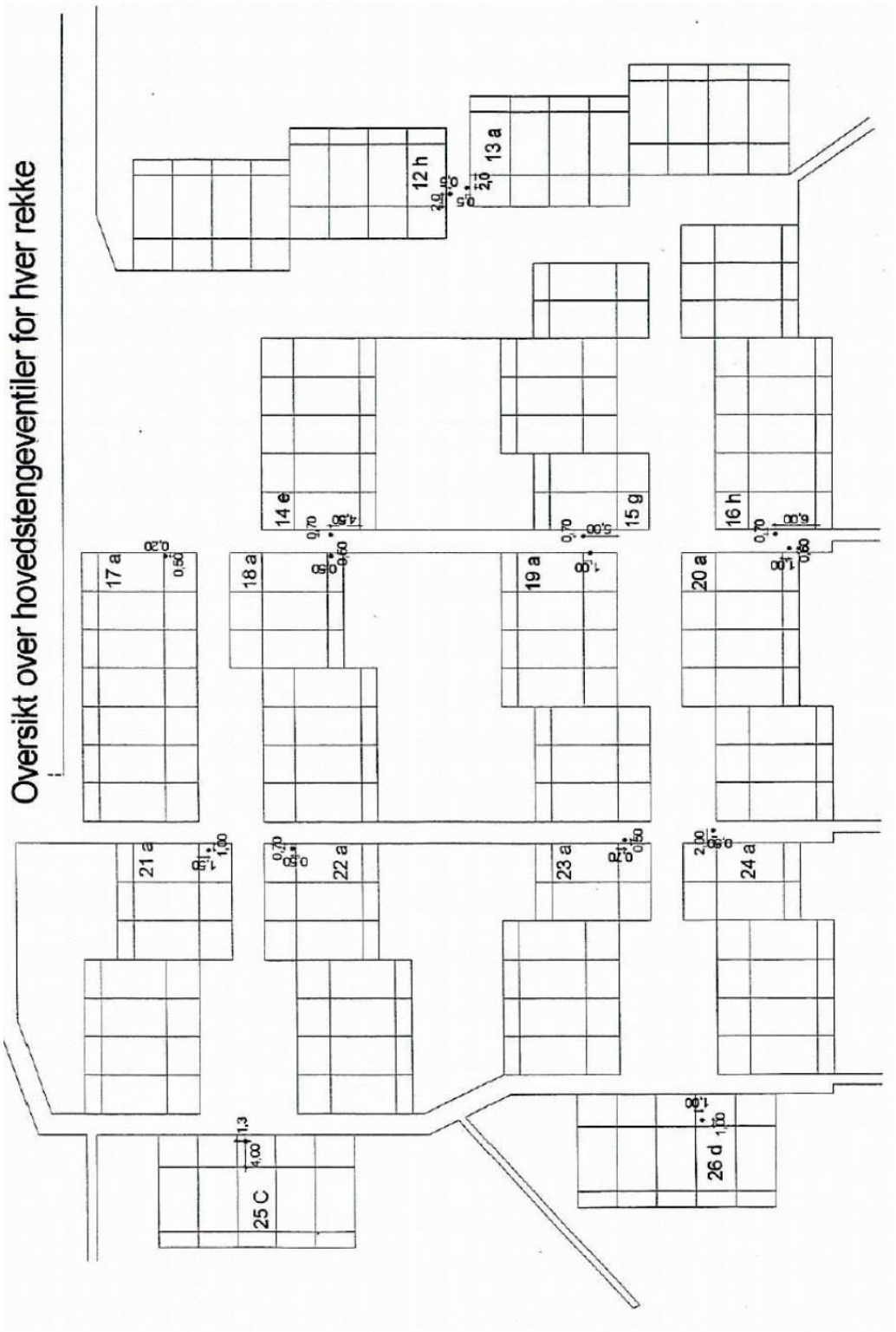
Endehusene som har utelys imellom husrekkene får dekket strøm kr. 600 pr.år , 60 kr fradrag på hver kontingentfaktura. Disse lysene skal ikke skrus av men stå på 24/7 året rundt.



Oversikt over området



Hoved stengeventiler



Haugesund kommune

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 35/857

Refnr.	*Saksnr.*	*Dato*
LOYW8711	2026/3982	HAUGESUND, 13.02.2026

GNR/BNR 35/857 – Separering av avløpsledning.

Varsel om at kommunen vurderer å vedta pålegg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOYW8711

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

Med hilsen

Knut Endre Ringhagen¦rørleggerkontrollør

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

Haugesund kommune

www.haugesund.kommune.no

Vedlegg

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

Adresseliste:

Gårds-/bruksnummer	Navn	Adresse	Postnummer	Sted
35/857	DALE MAY ELIN	AUSTMANNAVEGEN 25E	5537	HAUGESUND

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.

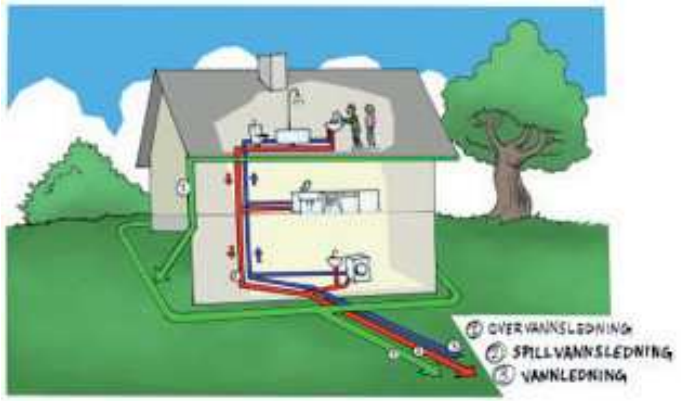
Hvis det ikke er nødvendig å være tilkoblet overvannsledning, og den gamle avløpsledningen ikke tilfredsstiller dagens krav, kan det være aktuelt å rehabilitere ledningen ved å trekke inn en ny, mindre ledning eller plaststrømpe på innsiden av den eksisterende ledningen.

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

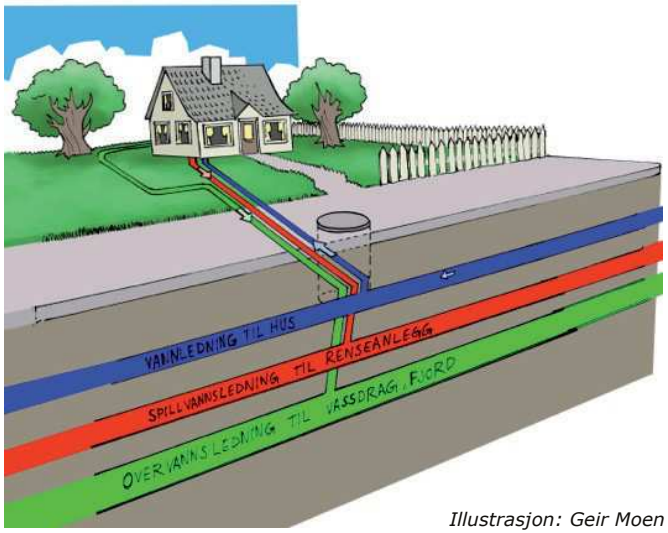
Plikt til å separere avløpsledninger



Illustrasjon: Geir Moen

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 ruster 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.

Frakobling av Taknedløp



Hva betyr det å koble fra taknedløpet

Hus som har taknedløp koblet til ledningsnettet 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.