

MEGLERHUSET

Rele

Haugesund - Gard

Sjåberg 26 5516 Haugesund

Prisant: **2 690 000** + omk

Å kjøpe eiendom

er en av de største investeringene du gjør. Ikke bare handler det om penger, men også om livskvalitet og verdien av et sted du får et unikt forhold til. Søken etter et nytt hjem betyr ikke nødvendigvis at du ikke trives i det gamle. Livet endrer seg og nye behov dukker opp. Det handler om et ekstra soverom til ei lita prinsesse. Litt mindre hage. En ny jobb, et annet sted. Årsakene er akkurat like mange som det er eiendommer til salgs.

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset



DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Torbjørn Håvås Tjønn

Fagansvarlig/Jurist/Eiendomsmegler MNEF

T: 99 24 69 65

torbjorn@meglerhuset-rele.no

Torbjørn Håvås Tjønn er vår pålitelige bauta av en jurist og fagansvarlig. En mer sindig vestlending skal du lete lenge etter, og vi har ennå til gode å se noe vippe denne mannen av pinnen. I tillegg til å være fagansvarlig er han en erfaren og dyktig megler med mange år i eiendomsmeglerbransjen. Torbjørn tok jusutdannelsen sin ved henholdsvis Universitetet i Bergen og Oslo.



Innhold

Eiendommen	_____	s 6
Nøkkelinfo	_____	s 8
Standard	_____	s 10
Nærområde	_____	s 32
Innhold	_____	s 34
Teknisk info og skjema	_____	s 36
Budskjema	_____	s 65

Del 1 - Sjøberg 26

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Enebolig

PRISANTYDNING:

Kr. 2 690 000 + omk.

TOMT:

795.2 m2 Eiet tomt

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 23 Bnr. 92
i Haugesund

AREAL:

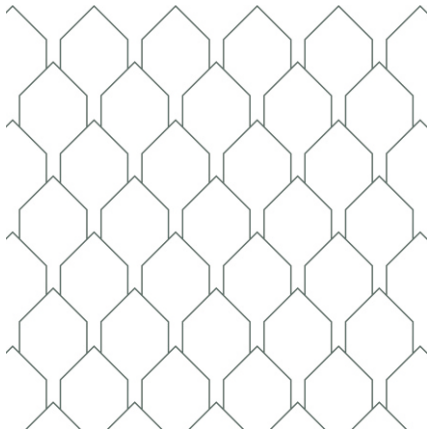
P-rom: 152 m2
Bra: 152 m2

Standard

Særpreget 60-talls funkis

Velkommen til Sjøberg 26 og denne sjarmerende eneboligen i 60-talls funkisstil. Det var Haugesundarkitekten David Sandved som i sin tid tegnet huset. Eiendommen har mange trivelige uteplasser og en velholdt, skjermet hage.

Atriumet er lunt og lukket, og gir nesten sydeuropeiske vibber på varme sommerdager! Fra 1. etasje er det nydelig utsikt mot vest. Eiendommen er solrikt og barnevennlig beliggende med gangavstand til skoler, barnehager og flotte rekreasjonsområder. God parkering i to frittstående enkeltgarasjer.





Det lukkede gårdsrommet gir et trivelig førsteinntrykk. Her kan dere nyte middagen ute på fine sommerdager. Lunt og skjermet!







Til venstre: Vindfang i hovedetasje med innfelt plass til yttertøy og sko. Over: Gang. Under: Romslig stue.



De store vindusflatene i stuen lar utsikten komme til sin rett!
Her er vedkamin og utgang til altan.







Kjøkken med plass til frokostbord. Nydelig utsikt også fra dette rommet!









Helfisjet baderom. Boligen har i tillegg separat vaskerom i underetasjen.



Stilig trapp ned til underetasjen.









Rom i underetasje, tidligere benyttet som kjellerstue.





Platting i hagen.



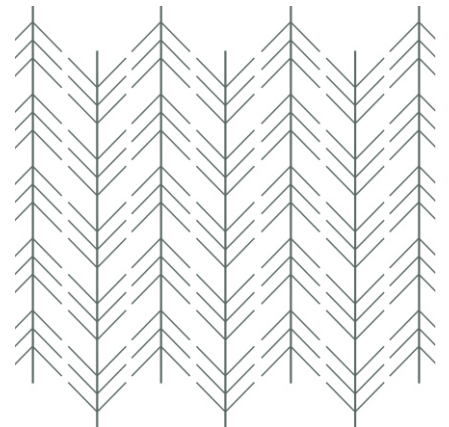


Utsikt fra altan.





Hagen er skjermet og velholdt.



Haugesund

Her vil dere trives...

Eiendommen ligger vestvendt og solrikt til på et høydedrag, med strålende utsikt mot det omkringliggende området, havet i vest og Haraldstøtta mot sør.

Barnevennlig og i veletablert boligfelt. Kort vei til skoler, barnehager, flotte rekreasjonsområder, dagligvarebutikk (Coop Extra Kvala) og Gardsenteret med butikker og post. I nærområdet finner dere blant annet populære Kvalsvik med badestrand, for ikke å snakke om noen av byens mest populære turområder; Kyststien via Haraldshaugen og Kvalen Fyr, og Vangen.

Innhold

Boligen er oppført over 2 innredede etasjer, og inneholder:

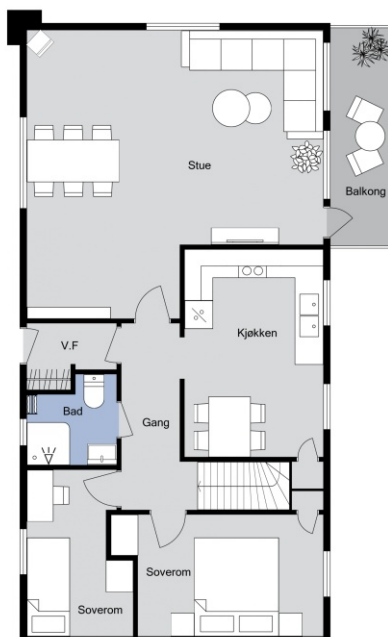
1. etasje: Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.

Underetasje: Vindfang, allrom, kjellerstue, gang, bad og vaskerom.

I tillegg er det oppført 2 garasjer på eiendommen med BRA på hhv 24 og 15 kvadratmeter.

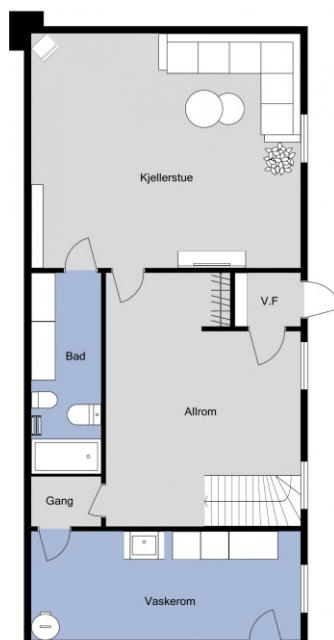
1.

BRA 82 m2



U

BRA 70 m2



Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:

1-0577/19

Adresse:

Sjåberg 26, 5516 Haugesund

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 23 Bnr. 92 i Haugesund kommune

Eiers navn:

Evelyn Inger Hauge Stamnes

Prisantydning:

2 690 000,-

Kjøpers omkostninger:

67 250,- Dokumentavgift (2,5%)

525,- Tinglysning av skjøte

525,- Tinglysning av pant

202,- Attestgebyr

11 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

79 602,- (omkostninger totalt)

Omkostningene gjelder ved kjøp for prisantydning. Det tas forbehold om endringer i ovennevnte gebyrer. Eventuelt valg av Boligkjøpeforsikring pluss vil øke totalomkostningene med kr. 2 800,-.

Eiendomstype:

Enebolig

Eierform:

Eiet

Utleie:

Boligen er selveiet og kan i sin helhet leies ut.

Standard:

Boligen holder en gjennomgående normal standard. Det må påregnes oppgraderinger/moderniseringer dersom en ønsker å imøtekomme dagens standard.

1. etasje:

- Særpreget og trivelig lukket atrium/uteplass.

Her er meget lunt og usjenert!

- Vindfang med avlukke for oppbevaring av yttertøy og sko.

- Gang med adkomst til samtlige øvrige rom i 1. etasje. Dekorativ trapp ned til underetasje.

- Romslig stue med vedkamin og nydelig utsikt mot vest. Utgang til altan med like flott utsikt.

- Kjøkken med plass til frokostbord.

Kjøkkeninnredning i eik fra 1993 med integrerte hvitevarer (stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap). Ventilator over platetopp.

- Etasjen har to gode soverom.

- Helfliset baderom med dusjgarnityr på vegg, sluk, klosett og servant. Det anbefales generelt å sette inn dusjkabinett, fremfor å dusje direkte på eldre, flisbelagte gulv.

Underetasje:

- Vindfang med avlukke for yttertøy og sko.

- Allrom med flere

innredningsmuligheter/bruksområder. Trapp opp til 1. etasje.

- Romslig kjellerstue.

- Bad med badekar, dusj, klosett, bidé og servant nedfelt i baderomsinnredning med skap. Naturlig ventilering. Flisbelagt gulv og tapetserte vegger.

- Separat, romslig vaskerom med opplegg for vaskemaskin, vask og varmtvannstank på 200 liter. Malte murvegger og malt betonggulv.

Overflater:

Gulv: Hovedsakelig parkett og fliser. Betonggulv på vaskerom.

Vegger: Hovedsakelig tapet, brystsingspanel og antatt smartpanel. Malt mur i vaskerom.

Himlinger: Hovedsakelig malte flater, takess og panel.

Areal:

P-rom: 152 m²

Bra: 152 m²

P-rom innhold:

Samtlige rom er P-rom, i følge tilstandsrapport.

Det kan i midlertid se ut som om underetasjen i hovedsak var tiltenkt lagring (altså sekundærareal), men det finnes ikke byggetegninger på huset fra oppføring ifg kommunen. Megler får altså ikke kontrollert dette.

Bruksareal per etasje:

1. etasje: 82 m²

Underetasje: 70 m²

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

1964

Antall soverom:

2 soverom

Antall rom:

5 rom

Parkering:

Gode parkeringsmuligheter i to garasjer.

Eiendommen og naboeiendommen (Sjåberg 24) har gjensidig rett til å bruke hverandres eiendom til snuplass.

Byggemåte:

Fra tilstandsrapport: Fundamentering:

Stein/fjellmasser. Grunnmur: Det er noe usikkert hva grunnmur er bygget i da den har pusset overflate. Utvendige fasader: Murhus med noe treverk og fasadeplater. Malt overfalte. Balkong ut fra stue på 6 kvm. Rekkverk er 86 cm.

Vinduer: Isolerglass/malte trerammer. Vinduer mot vest er i hovedsak fra 1993 og øst er fra 1964. Pipe: Teglpipe.

Se ellers kommentarer og begrunnelser av tilstandsrapport fra takstmann i fullstendig tilstandsrapport.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Fredrik Alsaker ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Elektrisk/varmepumpe og ved. Det er vedkamin i stue i 1. etasje og vedovn i kjellerstue. Utvendig pipe ble påført ny puss/malt for ca. 2 år siden (utført av firmaet 123 Tak). Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

Megler har oppfordret eier til å innhente energiattest for eiendommen, men denne er ikke fremlagt for megler. Interessenter bør derfor legge til grunn at eiendommen har energiklasse G.

Beskaffenhets:

Delvis flat og delvis skrånende tomt hovedsakelig opparbeidet med hage/plen, beplantning, belegningsstein, steinheller, asfalt og grus. Det er etablert treplutting med drivhus på del av boligens vestsider. Eiendommen er delvis skjermet med henholdsvis busker og støyskjerm mot vest/syd og nord.

Tomteareal:

795.2 m²

Tomt/Eierform:

Eiet tomt

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Kommunale avgifter:

Pt 15 100,- per år.

De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk og avvik vil forekomme.

Tilbehør:

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer. Merk at hvitevarer kan fremstå som integrerte, men allikevel være frittstående. Kjøper bør derfor med forbehold spesifisere hvilke hvitevarer som ønskes med i handelen.

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for tilbygg (utvidelse stue), datert 09.02.1994, samt ferdigattest for nybygg garasje datert 13.01.1971. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av enebolig, i følge Haugesund kommune. Det foreligger heller ikke byggetegninger for oppføring av boligen.

Diverse:

Benevnelser på rom i salgsoppgave samt selgers bruk av rom kan være i strid med byggeforskrifter selv om de er målverdige. Det foreligger ikke byggetegninger i forbindelse med oppføringa boligen, i følge kommunen. I tegningene som ble laget ifm ombygging (datert

13.01.1994) viser planløsningen i underetasjen en annen løsning enn slik den fremstår i dag. Etasjen synes hovedsakelig å være tiltenkt lagring. Det er videre ikke søkt om bruksendring av dette arealet til varig opphold.

Regulering:

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til boligformål. For kopi av reguleringsbestemmelser og kart, konferer megler.

Tinglyste forhold/servitutter:

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: 06.02.2002 - Dokumentnr: 683 - Erklæring/avtale Bestm. om gjensidig rett til snuplass. Gjelder denne registerenheten med flere 14.02.1963 - Dokumentnr: 365 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhets opprettet fra: Knr:1106 Gnr:23 Bnr:9 21.10.1982 - Dokumentnr: 4104 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhets: Knr:1106 Gnr:23 Bnr:504 30.04.2002 - Dokumentnr: 2154 - Grensejustering Gjelder denne registerenheten med flere

Konsesjonsplikt:

Eiendommen er bebygd, mindre enn 2 mål, og er dermed fritatt fra konsesjonsplikten.

Meglers vederlag:

Meglers vederlag er provisjonsbasert. Prosentsats: 1,5% Markedspakke: kr. 11 500,- Tilretteleggingsge: kr. 12 900,-

Oppdragsgiver betaler i tillegg oppdragstakers utlegg. Alle overnevnte satser er inkludert mva.

Boligselgerforsikring:

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter bes sette seg inn i denne før budgivning. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar for eventuelle mangler ved eiendommen etter Lov om avhending av fast

eiendom.

Boligkjøperforsikring:

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Man kan velge mellom en vanlig og en utvidet variant av denne forsikringen. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Ved å tegne den utvidede versjonen har man i tillegg adgang til advokathjelp på andre viktige rettsområder i livet, samt avtalemaler. Tilleggsdekningen på kr. 2800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP forsikring. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Pris for borettslaget: kr. 4100/6900,- selveier og aksjeeiendommen: kr. 7100/9900,- enebolig, tomannsbolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt: kr. 11100/13900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Finansiering:

Meglerhuset Rele har avtale med Danske Bank i Haugesund som sikrer kunder av Meglerhuset Rele fordelaktige betingelser i banken. Megler kan formidle kontakt med rådgiver i banken dersom dette er ønskelig. Meglerhuset Rele mottar provisjon fra Danske Bank.

Salgsoppgavedato:
2019-10-10

Personvern:

Meglerhuset Rele gis tilgang til å innhente/lagre opplysninger som er nødvendig for å kunne utføre oppdraget. Selskapets gjeldende personvernerklæring kan leses her: <https://meglerhuset-rele.no/personvernerklæring/>

Boligen selges**"som den er - as is":**

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl) § 3-9. Boligen overdras således slik den fremstår ved besiktigelse med åpenbare feil og mangler. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Det oppfordres til å sette seg godt inn i salgsoppgaven og eventuelle vedlegg til denne. Videre oppfordres alle interessenter til å sette seg inn i egenerklæringen fra selger som er inntatt i

salgsoppgaven samt til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig person før bud inngis.

Boligen har mangel i følgende tilfelle:

1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl § 3-8. Det samme gjelder dersom boligen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er blitt rettet i tide.

3) Når boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl § 3-9.

Ved tvil, så kontakt megler for avklaring.

Lovverket:

Handelen følger lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova). Eiendommen selges "som den er - as is" jmf. avhendingslova §3-9.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til grundig besiktigelse av eiendommen gjerne sammen med sakkyndig.

Kontakt:

Torbjørn Håvås Tjønn
Fagansvarlig / Jurist / Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 99 24 69 65
torbjorn@meglerhuset-rele.no

Meglerhuset Rele AS

Haraldsgata 139,
5529 Haugesund
Telefon: 52 73 15 00
Org.nr. 997 175 565
www.meglerhuset-rele.no

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Meglerhuset Rele vil heller ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter.

For annen viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår, samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Nabolagsprofil

Sjåberg 26

Nabolaget Steinsneshaugen/Austrheimsgrenda - vurdert av 17 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Kvala	7 min	🚶
Linje 157, 159, 201, N281, 700	0.6 km	
Haugesund bussterminal	5 min	🚶
Totalt 19 ulike linjer	2.5 km	
Haugesund hurtigbåtkai	9 min	🚶
Linje Røvær	3.3 km	
Garpaskjær ferjekai	10 min	🚶
Linje Utsira	4.5 km	
Haugesund Karmøy	21 min	🚶

Skoler

Gard skole (1-7 kl.)	10 min	🚶
500 elever, 23 klasser	0.8 km	
Hauge skole (1-10 kl.)	22 min	🚶
345 elever, 15 klasser	1.8 km	
Austrheim skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
440 elever, 19 klasser	2.8 km	
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	7 min	🚶
550 elever, 18 klasser	2.8 km	
Haugesund Toppidrettsgymnas	17 min	🚶
300 elever, 10 klasser	1.4 km	
Skeisvang videregående skole	21 min	🚶
590 elever, 21 klasser	1.7 km	

«Rolig og barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

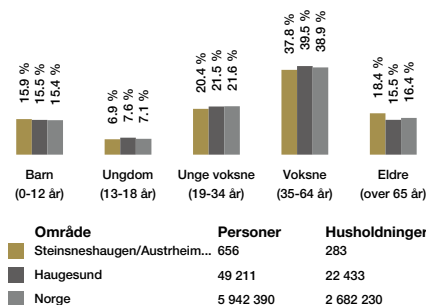
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager




Haugesund International Preschool (...)	13 min	🚶
5 avdelinger	1 km	
Skåre barnehage	14 min	🚶
5 avdelinger	1.1 km	
Kvala barnehage (0-6 år)	14 min	🚶
54 barn, 3 avdelinger	1.1 km	


Dagligvare

Coop Extra Kvala	5 min	🚶
PostNor	0.5 km	
MENY Gard	11 min	🚶


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring
-  3. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 97/100

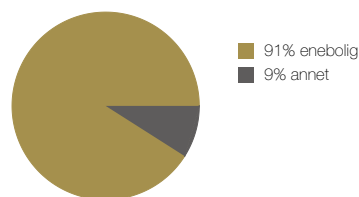
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

 **Trygghet der barna ferdes**
Trygge 90/100

Sport

	Ballbinge	9 min	
	Fotball	0.7 km	
	Dam balløkke	12 min	
	Ballspill	1 km	
	Trimeriet Haugesund	7 min	
	iTrain Haugesund	7 min	

Boligmasse

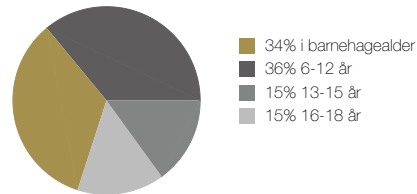


«Fredelig. Hyggelige naboer, uten at det er besøk daglig. Kort vei til byen, men rolig område. Lite kriminalitet.»

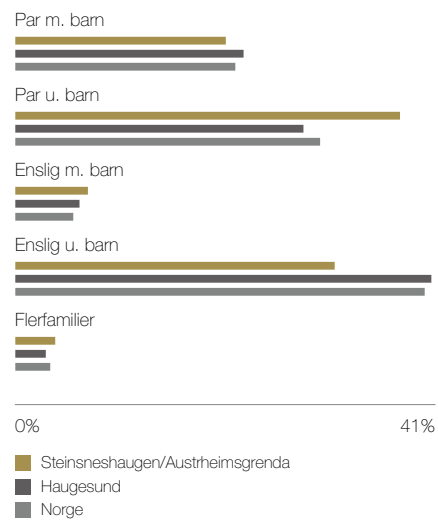
Sitat fra en lokalkjent



Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	34%
Ikke gift	49%	52%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Takstrappport

Enebolig

Takstmannens rolle

Denne rapport er utført av et selskap og takstmann som har ingen tilknyttinger til kunde eller andre aktører. Rapporten er utarbeidet av Byggmester / takstmann med lang erfaring innen taksering, eiendom og eiendomsforvaltning.

Når takst utføres flyttes det ikke på innbo/ møbler og det kan derfor være feil og mangler som ikke er synlig for takstmann. Selger har lest gjennom denne rapporten og godkjent den før bruk.

Innehold

Takst rapporten er en tilstandsrapport av våtrom og byggets mest kostbare elementer. Den er laget som nivå 1 rapport i henhold til NS 3424, tilstandsanalyse av byggverk. Det vil si en visuell befaring med tillegg av enkle målinger med fuktmåler eller indikator. Rapporten inkluderer NS3424 som tilstandsgrader og svikt. Hvis ikke annet er opplyst er det benyttet fuktmåler av type Protimeter MMS.

Tilstandsgrader (Tg) fra 0 - 3 benyttes for å angi grader av tilstandssvekkelse.

0: ingen symptomer, 1: svake symptomer, 2: middels kraftige symptomer, 3: kraftige symptomer

Rapportens formål er å avdekke feil/skader/mangler i de kontrollerte rommene. Referansenivået for rapporten er byggeforskriftens krav for det året rommet ble bygget eller total renover. Huset sjekkes med stikkprøver og avvik kommenteres i rapport. Normal slitasje pga alder kommenteres normalt ikke med unntak av tg.

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Sjåberg 26	Gnr 23	Bnr 92	Rapport nr. 19-963
Post nr. 5516	Poststed Haugesund	Kommune Haugesund	Kommune nr. 1106
Byggeår / Påbygg 1964			
Hjemmelshaver (e) EVELYN I HAUGE STAMNES			Rapportdato 29.10.2019
Tilstede / opplysninger gitt av -			Besiktelsesdato 28.10.2019

Takstmann Alsaker AS

Pb 48, 5501 Haugesund

Utført av:

Fredrik Alsaker

takstbestilling@gmail.com

Egne Premisser

Taksten er basert på en enkel gjennomgang av boligen uten fysiske inngrep. Takstmann kan ikke gjøres ansvarlig for feil eller mangler som kun kan oppdages ved inngrep eller flytting av innbo. Denne rapporten er lest og godkjent av selger, og medfølger prospekt med egenerklæring. Hvis rapport er eldre den 6 mnd anbefales det oppdatering av rapport.

Generell info til alle kjøpere

Alle hus må forvente vedlikehold. Vedlikeholds behov øker i takt med alder på bygget og kommenteres normalt ikke. Eldre hus kan være velholdt og velfungerende selv om de har passert forventet levetid. Kjøper overtar i slike tilfeller et velfungerende hus vitende om at svikt pga alder kan oppstå. Materialer i dag selges med ulik kvalitet, i enkelte tilfeller har bygningsdeler vesentlig lenger levetid den hva som normalt forventes uten at dette kan beskrives. Kjøper har lovfestet undersøkelses plikt. Hus, eiendom, tegninger samt prospekt må kjøper sette seg inn i. Sekundere bygg på eiendommer er ofte laget av eiere selv og må da ikke forveksles fagmessig utførelse. Det har vært endringer i krav til byggverk i år 1965, 85, 87, 97, 07, 09 og 10, i tillegg kommer revideringer samt annet lovverk. Forskrifter gjelder tidspunkt for innlevering av søknad og ikke tidspunktet for godkjenning eller når bygget ble oppført.

Takstrapport

Oppsummering

Eiendommen ligger i lyse og solrike omgivelser på Kvala/ Gard Skolekrets. Eiendommen er pent opparbeidet/ utnyttet. Huset er bygget i 1964 og påkostet i stor grad i 1993. Da ble de fleste overflater, vinduer, bad og kjøkken oppgradert. Huset fremstår som godt vedlikeholdt, men alder tilsier at svikt pga normal elde må forventes. Det er registrert naturlig bakkefukt i kjelleren samt en mindre lekkasje under vindu i gang ved kjellerdør.

Det anbefales å gjøre seg kjent med levetider og rapportens innhold. Rapporten er en del av dokumentasjonen ved kjøp. Kjøper plikter seg derfor i å settes seg inn rapportens realiteter, og skulle noe ikke være opplagt for kjøper kan takstmann kontaktes vederlagsfritt.

AREALBEREGNING

Alle arealer er målt etter Norsk Standard 3940.

Takstmann måler normalt innvendig areal/ BRA og regner ut BTA ut i fra tykkelse på veggen. Det innhentes normalt ikke tegninger fra kommunen og areal kan avvike med godkjente tegninger. I de tilfeller det er avvik mellom tegninger og takst er det lavest areal som gjelder.

Rommenes bruk kan være i strid med kommunens godkjenning og tekniske forskrifter selv om rommenes bruk er måleverdige. Kjøper er selv ansvarlig for å undersøke at godkjente tegninger samsvarer med faktiske forhold. Ved behov kan takstmann kontaktes for bistand. I eldre hus er det ikke uvanlig at P-rom i kjeller er godkjent som s-rom. Alle arealer måles i hele kvadratmeter.

Bygg A

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Kjeller	85	70	70	0
1 etasje	90	82	82	0
SUM	175	152	152	0

*Kjellerstue har ikke minstekrav til dagslys og større vinduer bør etableres.

Innhold

P-rom	
Kjeller	Entre, gang m/ trapp, kjellerstue, bad, mellomgang og vaskerom.
1 etasje	Entre, gang, stue, kjøkken, bad, soverom x2
S-rom	
Kjeller	-
1 etasje	-

Garasje

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
SUM	27	24	0	24

*Garasje som er påkostet i 2006. Terreng heller kraftig mot garasje og vann bør derfor tidvis forventes inn i garasje selv om det er rist foran. Garasje har port åpner og holder normal god stand tatt alder i betraktning.

Garasje 2

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
SUM	17	15	0	15

Garasje er låst på beforing og derfor ikke besiktet innvendig. Garasje holder normal stand, men bærer noe preg av elde.

Takstrappport

Bad 1 etasje

Fuktmåler og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i gulv, vegger og himling. Tilstøtende rom og rom i etasjen under våtrom er besiktet dersom disse rommene tilhører samme boenhet. Sluk kontrolleres og kommenteres. Fall på gulv til sluk kontrolleres. Ventilasjon i rommet kontrolleres. Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

Dokumenter fremlagt	Byggeår/renovert	TG
Ja Nei x	1964 / 1993	2

Beskrivelse

Vegg	Fliser.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke registrert, sluk er fra byggeår.
Fall til sluk	Delvis.
Ventilering	Naturlig ventilering.
Utstyr	Vask, wc og dusj-hjørne med forheng.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

Vurdering

Enkelt og greit bad med vindu som er påkostet etter byggeår. Badet fremstår som velholdt, men alder tilsier at normalt vedlikehold må forventes. Vindu er noe uheldig plassert i dusj sonen. Elektrisk avtrekk anbefales. Tg pga alder.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid for gulvbelegg. 20 - 40 år

Antatt normal levetid for fliser. 20 - 40 år

Antatt normal levetid for servant, klosett, badekar 20 - 50 år

Antatt normal levetid for sluk 30 - 50 år

Alle bad som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis tg 2. Dette selv om badet er fagmessig utført og velfungerende.

Bad Kjeller.

Fuktmåler og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i gulv, vegger og himling. Tilstøtende rom og rom i etasjen under våtrom er besiktet dersom disse rommene tilhører samme boenhet. Sluk kontrolleres og kommenteres. Fall på gulv til sluk kontrolleres. Ventilasjon i rommet kontrolleres. Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

Dokumenter fremlagt	Byggeår/renovert	TG
Ja Nei x	1964 / 1993	2

Beskrivelse

Vegg	Tapet.
Gulv	Fliser.
Membran	Badekar over sluk, membran kan ikke sjekkes.
Fall til sluk	Fall v sluk, men rom har ellers mot fall.
Ventilering	Naturlig ventilering.
Utstyr	Vask, wc, badekar og bide.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

Vurdering

Enkelt og greit bad med vindu som er påkostet etter byggeår. Det er sprekk i flis ved wc og ved døren. Badet har normal elde og fremstår som utdatert. Tg pga normal elde.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid for gulvbelegg. 20 - 40 år

Antatt normal levetid for fliser. 20 - 40 år

Antatt normal levetid for servant, klosett, badekar 20 - 50 år

Antatt normal levetid for sluk 30 - 50 år

Alle bad som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis tg 2. Dette selv om badet er fagmessig utført og velfungerende.

Takstrapport

Vaskerom

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Sluk kontrolleres og kommenteres. Fall på gulv til sluk kontrolleres. Ventilasjon i rommet kontrolleres. Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

Dokumenter fremlagt		Byggeår/renovert	TG
Ja	Nei x	1964	2

Beskrivelse

Vegg	Mur.
Gulv	Betong.
Membran	Ikke registrert.
Fall til sluk	Normalt.
Ventilering	Ventil x2.
Utstyr	Vv-tank, vask og opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Naturlig bakkefukt fra grunn.

Vurdering

Praktisk vaskerom med egen inngang. Rommet fremstår som meget velholdt, men alder tilsier at oppgradering bør forventes. Vindu i rommet gir godt lys. Tg pga normal elde.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid for gulvbelegg 20 - 40 år

Antatt normal levetid for servant 20 - 50 år

Antatt normal levetid for sluk 30 - 50 år

Alle Våtrom som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis tg 2. Dette selv om rom er fagmessig utført og velfungerende.

Kjøkken

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Ventilasjon i rommet kontrolleres. Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

TG
2

Beskrivelse

Type kjøkken	Eike kjøkken, 1993 modell.
Hvitevarer	Innebygget komfyr, oppvask og kjøleskap.
Ventilasjon	Ventilator over platetopp med 3 trinn.
Fukt/skader	Normal slitasje.

Vurdering

Kjøkken er et kvalitetskjøkken som holder normal god stand tatt alder i betraktning. Det er godt lys fra 2 vinduer og utsikt til sjø. Slitasje i skuffer og skap må generelt forventes. Tg pga normal elde.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid for kjøkken innredning 15-30 år.

Antatt normal levetid for servant, 10 - 20 år

Takstrappport

VVS

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Ventilasjon i rommet kontrolleres. Vann og avløp sjekkes for unormale lyder eller lekkasjer. Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

TG
2

Beskrivelse

Vannrør	Kobber.
Avløp	Plast.
Varmvannntank	Høyax 200 liter, ukjent alder.
Ventilasjon	Huset er naturlig ventilert.
Oppvarming	Elektrisk/ varmepumpe og ved fyring.

Vurdering

Vann og avløp fungerer greit på befaring. Alder på vvs tilsier generelt at oppgradering må forventes. Alt fungerer greit, men svikt pga normal elde kan da oppstå. Tg pga normal elde.

Levetidsbetraktninger

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 20 til 25 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber rør er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger er 20 til 75 år.

For varmtvannsbereidere vil vanligvis fabrikkår indikere tilstanden og forventet levetid. Generelt vil levetiden være usikker utover 10 år.

Etasjeskillere

Tilfeldige punkt sjekkes med laser og avvik kommenteres. (Skjevheter over større arealer merkes normal ikke). Ved krypkjeller sjekkes generelle tilstand og ventilering. Takstmann er ikke ansvarlig for krypkjellere som ikke kan oppdages.

TG
2

Registreringer

Etasje	Skjevhet +/-	Knirk	Kommentar
Kjeller	21mm	I parkett	Trapp har ikke rekkverk. (Høyder over 50 cm skal normal ha rekkverk)
1 etasje	11mm	I parkett	Skjevhet anses som normal og er lite merkbart.

Normalt kan det forventes 10 mm byggeår + 0,5 mm årlig. Vegger sjekkes normalt ikke. Huset sjekkes ikke utvendig. Eldre bygg har hatt andre krav til dimensjonering og stivhet i bjelkelag kan derfor være varierende. Mott i eldre konstruksjon mot kald kjeller/loft må forventes. Måling er basert på enkelte punkter resultat kan derfor variere. Ved mange rom måles ikke etasje i sin helhet.

Pipe

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt der det er tilgjengelighet. Det blir ikke benyttet stige eller lign til undersøkelser. Sprekker og fukt kommenteres.

TG
2

Beskrivelse

Type Pipeløp	Tegl pipe.
Sprekker/ fukt	Ikke registrert.
Utvendig topp.	Topp plate.
Trinn på tak.	Ikke nødvendig pga svakt fall.
Ildsted(er)	Vedovn i kjellerstue og peis i stue.

Vurdering

Pipeløp og vedovn er i normal stand, det er opplyst at denne ikke har vært i bruk på flere år. Pipeløp er i normal stand tatt alder i betraktning. Tg pga normal elde.

Pipeløp som er tildekket har redusert mulighet for å avdekke svakheter, tegl pipe skal det maks tildekkes 1 side. Element pipe skal ha maks 2 sider. Kommunen er tilsyn ansvarlig og utfører jevnlig kontroll. Takstmann anbefaler generelt at alle pipeløp kles inn med beslag for å hindre fukt trenge inn i boligen.

Takstrappport

Utvendige fasader

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i stikk prøver. Vurdering er tatt fra bakkenivå.

TG
2

Beskrivelse

Type	Mur hus med noe treverk og fasade plater.
Overflate	Malt overfalte.
Råte	Normal elde.
Terrasse	Balkong ut fra stue på 6 kvm. Rekkverk er 86 cm, men bør være 1 meter.

Vurdering

Tatt alder i betraktning fremstår huset i god stand. Treverk bærer for øvrig preg av normal værslitasje og normalt vedlikehold/ utskifting bør generelt forventes i årene fremover. Garasjer har treverk på fasade og listverk. Tg pga normal elde og slitasje.

Levetidsbetraktninger

Normal tid før reparasjon av plassen betong er 15 - 40 år.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av kledning 15-30 år.
Normal tid før maling er 4-6 år, vask utføres årlig.

Vinduer

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i stikk prøver. Det er i tillegg tatt funksjon test av tilfeldige vinduer.

TG
2

Beskrivelse

Rammeverk	Malte trerammer.
Glass	Isolerglass.
Råte / kondens	Normal elde.

Vurdering

Vinduer mot vest er i hovedsak fra 1993 og øst er fra 1964. Vinduene bærer generelt preg av normal elde og slitasje iht alder og utskifting av enkelte vinduer bør forventes i årene fremover. Tg pga normal elde og slitasje.

Levetidsbetraktninger

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tre/pvc vindu er 20 - 60 år.
Rømningsvinduer skal ha maks 5 meter fra terreng, over dette må det etableres stige eller lignende.

Utvendige dører

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i stikk prøver. Årstider kan ha innvirkning på observasjoner.

TG
2

Beskrivelse

Type	Antall	Kommentar
Hoveddør(er)	1	Normal elde og slitasje. Enkelt glass i dør. Tg 2
Balkongdør(er)	1	Normal elde og slitasje. Tg 2
Kjellerdør(er)	2	Normal elde og slitasje. Tg 2
Garasjeport	2	Treporter med varierende alder. Port med åpner fungerer greit, nr 2 er låst.

Vurdering

Alle dørene fungerer greit på befaring, normalt vedlikehold må generelt forventes. Alder på dørene tilsier generelt at de har passert for ventet levetid og lås er ikke forsikring godkjent. Tg pga normal elde.

Levetidsbetraktninger

Normal tid før kontroll og justering av dører, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tre dører er 15 - 30 år.

Takstrappport

Rom under terreng

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fukt søk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i stikk prøver. Riss, eller fukt kommenteres.

TG
2

Beskrivelse

Fukt	Normal bakkefukt registrert.
Kalkutslag	Ikke registrert.
Råte / kondens	Ikke registrert.

Vurdering

Tatt alder i betraktning fremstår kjeller i normal god stand. Det er indikert noe bakkefukt på vaskerom og gang. Det er i tillegg registrert fukt i vegg under vinduet i gangen. Dette bør utbedres. Tg pga normal elde og fukt i vegg.

Rom under terreng er normalt forbundet med risiko. Ved utforing av vegger øker risikoen for skjulte feil. Takstmann benytter fukt indikator ved målinger, ved fukt lenger inne i veggen vil dette da ikke kunne oppdages. Drenering og fuksikring har begrenset levetid. Eldre hus var normalt ikke tiltenkt innredning og kjøper overtar denne risiko.

Fundamentering

Visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Det er ikke foretatt inngrep i terreng og undersøkelse er i stor grad basert på antagelser ut fra en helhetsvurdering.

TG
1-2

Beskrivelse

Grunntype	Stein/ fjell masser.
-----------	----------------------

Vurdering

Huset antas og stå på solide steinmasser. Vurdering er gjort på registrerte omgivelser og skjevheter målt i boligen. Utenfor kjelldøren er det for øvrig en betongplate som henger i luft. Det er noe usikkert på om dette var intensjonen eller om den skulle hvilt på terreng.

Levetidsbetraktninger

Solide steinmasser er evigvarende hvis fjell er av normal god kvalitet.

Hus som står på jord / leire kan drenering av eiendommen medføre bevegelse i grunn. Dette gjelder også ved arbeid på nabo eiendom.

Grunnmur

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fukt søk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i stikk prøver. Riss, eller fukt kommenteres.

TG
2

Beskrivelse

Type grunnmur	Det er noe usikkert hva grunnmur er bygget i da den har pusset overflate.
Sprekker/riss	Noe mindre riss registrert, men ingen anses noe betydningsfulle.
Fuksikring	Ikke registrert.

Vurdering

Da huset ble bygget var det normalt å smøre grunnmur med asfalt. Denne har en alder som tilsier at effekt vil være svekket. Huset ligger like over en vei og det antas at drenering skjer i stor grad naturlig. Alder på fuksikring tilsier at den er i sluttfasen på forventet levetid.

Levetidsbetraktninger

Normal tid før utskifting av boligens fuksikring er 20 - 60 år.

Kjellere bygget før 1985 må generelt forventes naturlig bakkefukt i pga datidens byggeskikk.

Takstrapport

Terreng forhold

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fukt søk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i stikk prøver. Riss, eller fukt kommenteres.

TG

2

Beskrivelse

Fall fra bolig	Delvis
Drenering	Takrenner er tilkoblet dreneringsrør.

Vurdering

Det er generelt anbefalt at terreng har fall på 1:50 på en lengde på 3 meter vekk fra boligen. Manglende fall kan medføre ekstra fukt på grunnmur. Vei ned mot hus har godt fall mot eiendommen og så videre ned fra huset. Det er tørt på befaring så overflate vann kan ikke undersøkes. Noe vann i garasje bør generelt forventes.

Levetidsbetraktninger

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Takkonstruksjon / takteking

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuksøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt der det er tilgjengelighet. Det blir ikke benyttet stige eller lign til undersøkelser.

TG

2

Beskrivelse

Type overflate	Takbelegg.
Skader / mangler	Det er ikke registrert avvik fra bakkenivå.
Takrenner & nedløp	Plast.
Undertak	Loft er innredet og undertak ikke tilgjengelig.
Råte / Mott	Ikke registrert.

Vurdering

Tak har normal elde og slitasje, men fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Takrenner og beslag bør sjekkes årlig. Tg pga normal elde.

Levetidsbetraktninger

Normal tid før utskifting av takbelegg er 25 - 40 år.
Normal tid før utskifting av undertaket er 40 - 80 år. Gjennomføringer/ ventiler bør skiftes etter 25-30.

Generelt

Bygget generelt, her kommenteres andre relevante opplysninger om bygget eller eiendommen.

Tomt

Størrelse	795,2 m ²
-----------	----------------------

Faktiske forhold på eiendommen er ikke sjekket, areal er innhentet fra nett og målebrev er ikke undersøkt.

Vann & avløp

Offentlig vann & avløp	
------------------------	--

* Dette er normalt direkte avløp, men i enkelte tilfeller kan dette være septiktank.

Elektrisk

Type	Automatsikringer
Innholdsfortegnelse	Ja
Anlegg generelt	Normal god stand

Sikring skap sjekkes for generell standard, samt type sikringer. Takstmann har for øvrig ikke kompetanse til å vurdere elektriske anlegg. På anlegg generelt er dette en helt overfladisk vurdering.

Kommentar til egenerklæring

Takstmann har ikke fått egenerklæring og kjøper må selv gjøre seg kjent med denne.
--

Slutt

8

Takstmann Alsaker AS

19-963

PB 48, 5501 Haugesund

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1-0577/19		
Adresse	Sjåberg 26		
Postnummer	5516	Poststed	HAUGESUND
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	1989	Hvor lenge har du bodd i boligen?	29 år10 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Nemi	Polise/avtalenr.	2119315
Selger 1 fornavn	Evelyn Inger Hauge	Selger 1 etternavn	Stamnes

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Jørgen. (Tysk fagmann)

Redegjør for hva som er gjort og når

Helfliset bad 1. Etasje

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Hele dusjområdet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Trenger ikke

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Nytt kloakkrør ca. 2004

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

2016. Helgevold Elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. 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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtalelovens 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. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

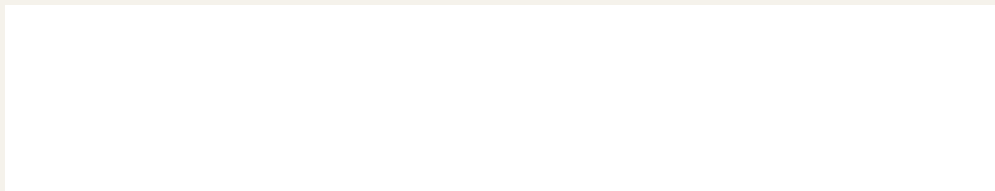
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet 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 overtagelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.



Stamnes, Evelyn Inger Hauge

Signert av



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Idfy. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
Idfy
21.10.2019

Ferdigattest tilbygg



HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk Etat - Bygg- og oppmålingsavd.

F E R D I G A T T E S T

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 93
av 18.06.1965. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass SJÅBERG 26	Gnr. Bnr. 23/92	Ark.nr. 511
Arbeidets art Tilbygg	Byggets art Bolig (Utvidelse stue)	Mottatt 13.01.94
		Beh.dato 31.01.94
		Saksnr. BD. 56/94
Byggherre Bjarte Stamnes		Adresse Sjøberg 26
Anmelder *		Adresse *
Ansvarshavende *		Adresse *
Brukstillatelse gitt *		

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

Teknisk etat, Haugesund, 09.02.94

Magnus Fredheim
for Magnus Fredheim
bygg- og oppm.sjef

Idar Hansen
Idar Hansen
bygningsskontrollør

Sendes : Byggherre

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

Ferdigattest garasje

Gulhaugen Boktrykkeri, Haugesund

L.nr. 280/70

Ferdigattest.

Byggemelding av 25 - 8 - 1970 vedr. Nybygg - garasje
 på nr. Gnr. 23, bnr. 92 - Steinsnes

Byggherre Odd Vangsnes

Ansvarsh. Einar Steinsnes

godkjent 3 - 9 - 70 sak 675/70 Dep.

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/mur/betong

i etasjer + kjeller + loft

Bebygget grunnflate m² + garasje for 1 biler 20.- m²

Bygget inneholder
 og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	å rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted

Oppvarming:

Loddpiper:

Ildsteder: I kjelleren: på loft:

I 1 ste etasje: i 4 de etasje:

I 2 den etasje: i 5 te etasje:

I 3 dje etasje:

Haugesund, den 13. januar 19 71

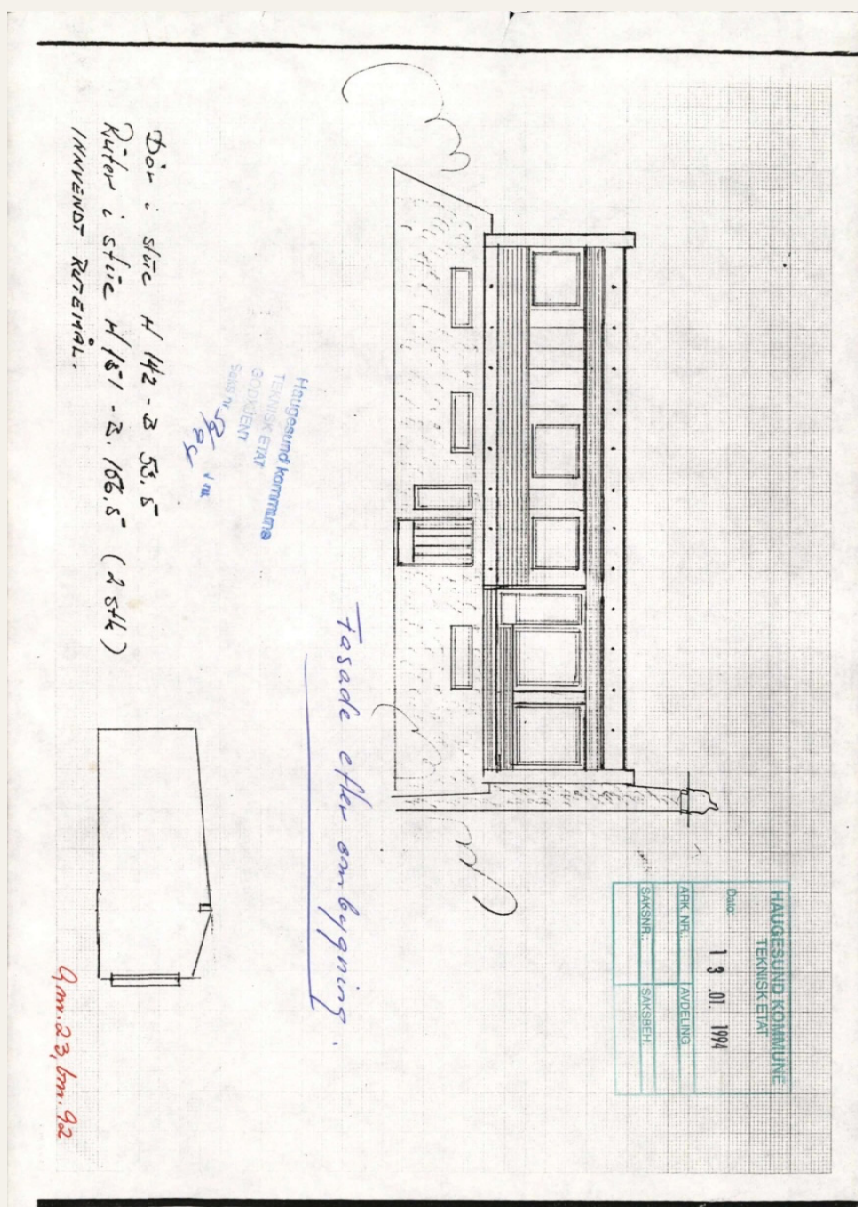
Per Frøiland
 Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

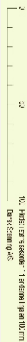
M. J. Monsen.

Bygningsinspektør.









Grunnkart


HAUGESUND KOMMUNE

Enhet for byutvikling
Postboks 2160

5504 Haugesund

Telefon.: 52 74 30 00

Telefax: 52 74 32 52

E-post: postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

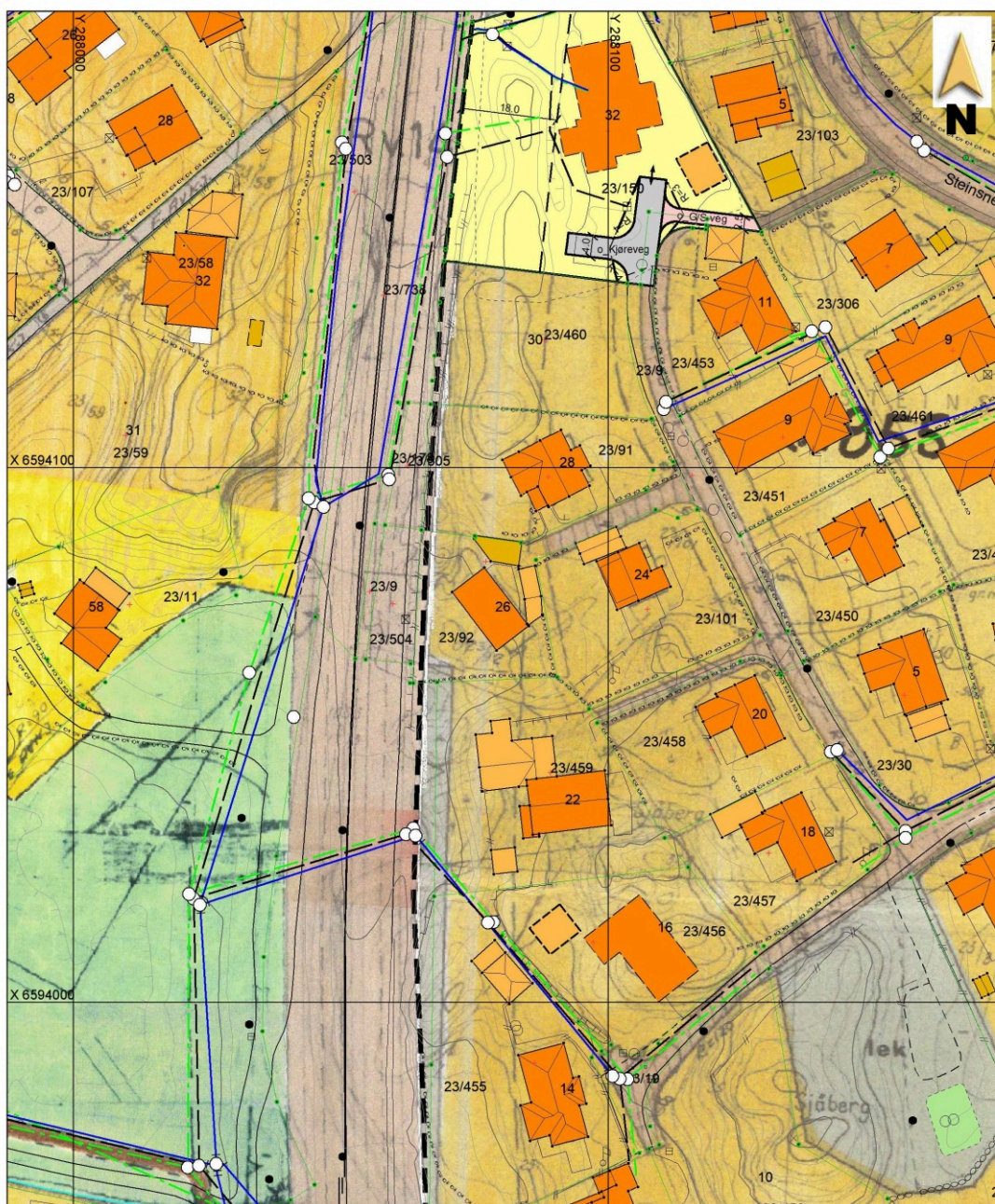
0300 Grunnkart Kartutsnitt fra grunnkartdatabasen. Kartutsnittet er ikke målestokkholdig. Rutenettet avstand 50 meter.

Gnr.: 23	Bnr.: 92	Fnr.:	Snr.:
----------	----------	-------	-------



Reguleringskart

 <p>Reguleringsplan Haugesund Kommune</p> <p>Reguleringsplan: RL 855 Adresse: SJÅBERG 26 Målestokk: 1:1000 Dato: 22.10.2019 Signatur:</p>	Fargekoder for reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven av 2008			
	Frittliggende småhusbebyggelse		Idrettsanlegg	
	Konsentrert småhusbebyggelse		Komm. tekniske anlegg	
	Fritidsbebyggelse		Park/friområde	
	Område for forretning		Lekeplass/uteopphold	
Område for kontor		Kjøreveg		
Område for industri/lager		Gang-/Sykkelveg		
Offentlig/privat tjenesteyting		Område hvor det er arealplaner under arbeid		



Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi hjelper deg å vurdere om du har en sak mot selger og hans forsikringsselskap.

Når det er sannsynlig at du har et krav etter avhendingsloven, dekker **HELP** all nødvendig advokathjelp for å få løst saken.

Med **Boligkjøperforsikring PLUSS** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten. Dette gir sterk forhandlingsposisjon
- Omfatter også fagkyndigutgifter inntil kr 30 000 etter avtale
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side
- Fornyes årlig

Borettslagsbolig og aksjeleilighet Kr 4 100
Selveierleilighet og rekkehus Kr 7 100
Ene-/tomannsbolig,
fritidsbolig og tomt Kr 11 100

Borettslagsbolig og aksjeleilighet Kr 6 900
Selveierleilighet og rekkehus Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig,
fritidsbolig og tomt Kr 13 900

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Egenandel kr 4 000 påløper i tvistesaker. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. Boligkjøperforsikring kan ikke tegnes ved kjøp i næringsvirksomhet. **For komplette vilkår se help.no**





Budskjema

For eiendommen: Sjøberg 26, 5516 Haugesund
Gnr. 23 Bnr. 92 i Haugesund
Oppdragsnummer: 1-0577/19
basert på salgsoppgave datert 2017-12-06



Undertegnede legger hverved inn bud på kr _____ + omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld.

skriver kroner med blokkbokstaver _____

og lar det gjelde til dato og klokkeslett _____ Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen etter siste annonserte visning. Se ellers forbrukerinformasjon om budgivning.

Ønsket overtakelsesdato _____

Eventuelle forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____

NAVN BUDGIVER 2: _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Nåværende adresse: _____

Nåværende adresse: _____

Postnr/poststed: _____

Postnr/poststed: _____

Tlf (privat/arbeid): _____

Tlf (privat/arbeid): _____

E-post: _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(fører kort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(fører kort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____

LÅNEGIVER 2: _____

Kontaktperson: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT

Undertegnede bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" (se baksiden) samt hele prospektet og godtar betingelsene. Undertegnede budgiver(e) samtykker og gir hverandre fullmakt til at hver av partene i en budrunde gjensidig kan representere hverandre. Dette gjelder eksempelvis ved budforhøyelse, aksept av motbud, o.l. (gjelder dersom det står minimum to budgivere på budskjema).

Dato Signatur (Budgiver 1) _____
Dato Signatur (Budgiver 1)



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en

kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Torbjørn Håvås Tjønn / T: 99 24 69 65 / torbjorn@meglerhuset-rele.no