



Haugesund - Sentralt

Breidablikgata 211, 5525 Haugesund

Prisant: **3 650 000** + 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:

Øyvind Hasseløy

Eiendomsmegler MNEF

T: 92 06 35 07

oyvind@meglerhuset-rele.no

Øyvind Hasseløy er med sitt enorme nettverk, glimt i øyet og forkjærlighet for den gode samtalen et kjent og kjærte fjes i Haugesund. Øyvind er en av våre mest erfarne og best lokalkjente meglere, også når det gjelder hyttemarkedet. Han har en energi og et pågangsmot som smitter over på både kolleger og kunder.



Innhold

Eiendommen	_____	s 6
Nøkkelinfo	_____	s 8
Standard	_____	s 10
Nærområde	_____	s 30
Innhold	_____	s 32
Teknisk info og skjema	_____	s 38

Del 1 - Breidablikgata 211

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Enebolig

PRISANTYDNING:

Kr. 3 650 000 + omk.

TOMT:

380 m2 Eiet

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 40 Bnr. 750
i Haugesund

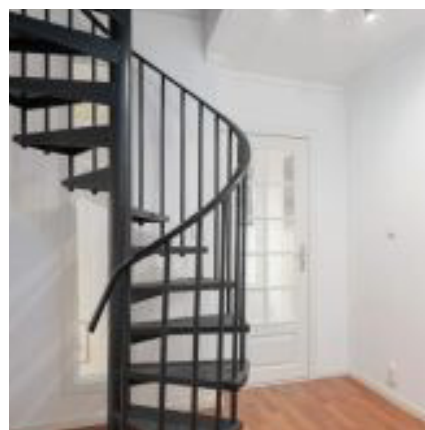
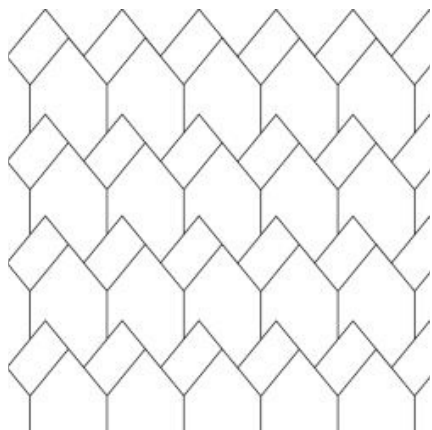
AREAL:

P-rom: 197 m2
Bra: 209 m2

Standard

Stor og velholdt enebolig!

Velkommen til Breidablikgata 211 - En stor enebolig med rolig og samtidig sentrumsnær beliggenhet. Boligen fremstår som vedlikeholdt og holder en tidsriktig standard, med pene overflater, moderne kjøkken og to bad som er oppusset i senere tid. Huset er utrolig innholdsrikt med hele 4 innredede etasjer og mange rom av god størrelse. Praktisk planløsning som kan passe veldig godt for en familie, eller som investeringsobjekt. Det er oppført koselig sommerstue/uthus i hagen.





Velkommen inn! Hallen gir et godt førsteinntrykk.







Romslig stue med flere innredningsmuligheter.



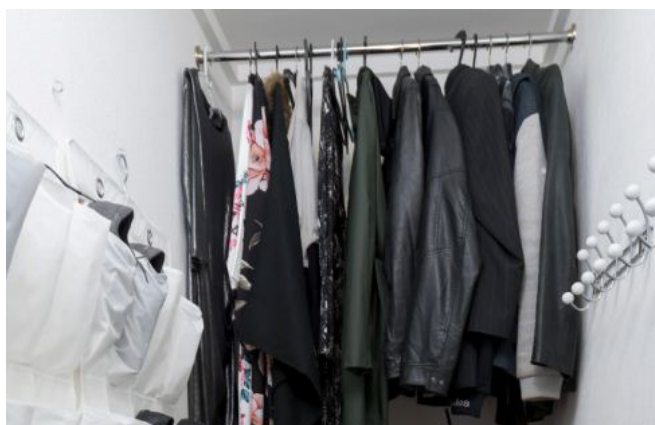
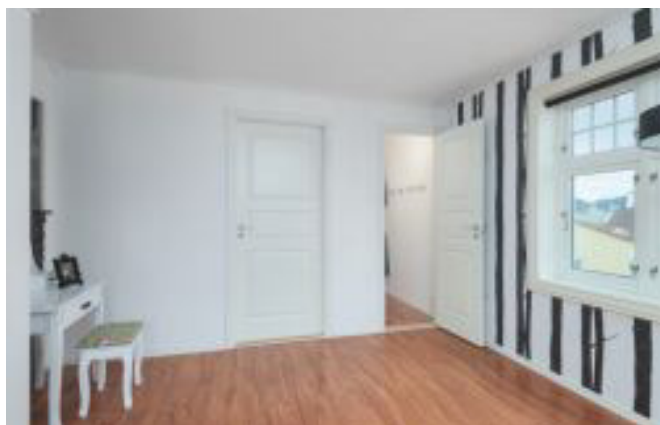




Kjøkken i åpen løsning mot stue. Tidløs innredning fra Ikea med integrerte hvitevarer.



I 2. etasje er det 3 gode soverom, samt bad. Hovedsoverommet har eget walk-in-closet.





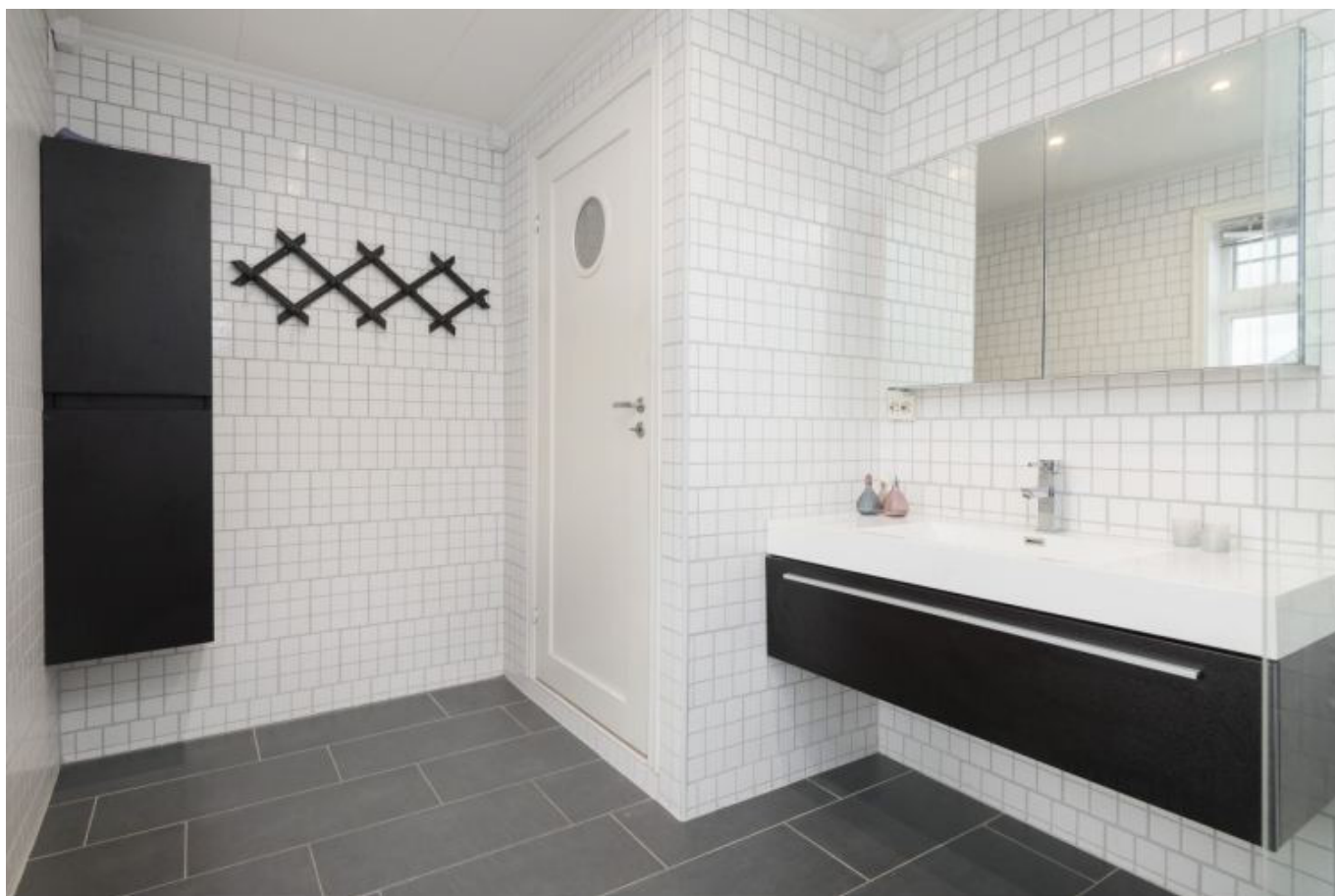




Disponibelt rom i loftsetasjen.



Over/under: Delikat, helfliset badrom i 2. etasje. Til høyre: Gjeste-wc i 1. etasje.









Kjelleretasje.





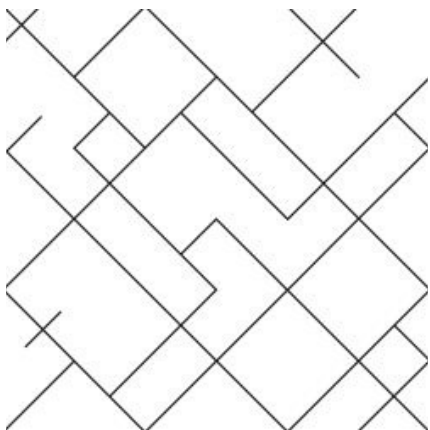


Altan med utgang fra stuen i 1. etasje.

Hage og uthus/sommerstue.







Kort vei til "alt"!

Fra Breidablikgata 211 kan du gå eller sykle til det aller meste. Sentrum med alle tilbudene du trenger ligger bare noen kvartaler unna. Er det ikke fint å tenke på?

Enten du ønsker å få med deg en teateroppsetning, treffe venner over en kaffe, kjøpe klær til sommerfesten eller få anbefalt en hvitvin til rekene du skal ha på lørdag, er alt dette like i nærheten. Bilen står og bena går. Bare det i seg selv er en god investering.

Men i sentrum finner du ikke bare shopping, spisesteder, kafeer, optikere, og yrende folkeliv. Hauge skole, Haugesund idrettspark er kun en kort spaser- eller sykkeltur unna, og når fotballfeberen kaller er jammen ikke stadion langt unna den heller. En rekke knapt å få varmen i kroppen før en sitter der, helt fremme på stolen, og maner de hvitkledd til å "peisa på" for et nytt år med medalje i Eliteserien.

Søndagsturen legges gjerne til Vangen eller Djupadalen - selv da med gåavstand fra døren. Ta en kopp kaffe og et pust i bakken ved HIL-hytta, og returner hjem til søndagsmiddagen. På fine sommerdager kan man ta seg en tur til den vakre Byparken, som ligger like ved. Omtrent ti minutters gange fra boligen ligger Asalvik badeplass med barnevennlig sandstrand.

Breidablikgata er noe av det nærmeste man kommer sentrum, mens man fortsatt bor i et trivelig villastrøk. Velkomne skal dere være!

Innhold

Enebolig oppført over fire innredede etasjer, som inneholder:

1. etasje: Stue/kjøkken/hall og wc-rom.

2. etasje: 3 soverom, garderobe, bad, hall med trapp og trapperom.

Loft: Innredet rom og vaskerom.

Kjelleretasje: Stue/kjøkken/gang, 2 rom benyttet som soverom og bad/vaskerom.

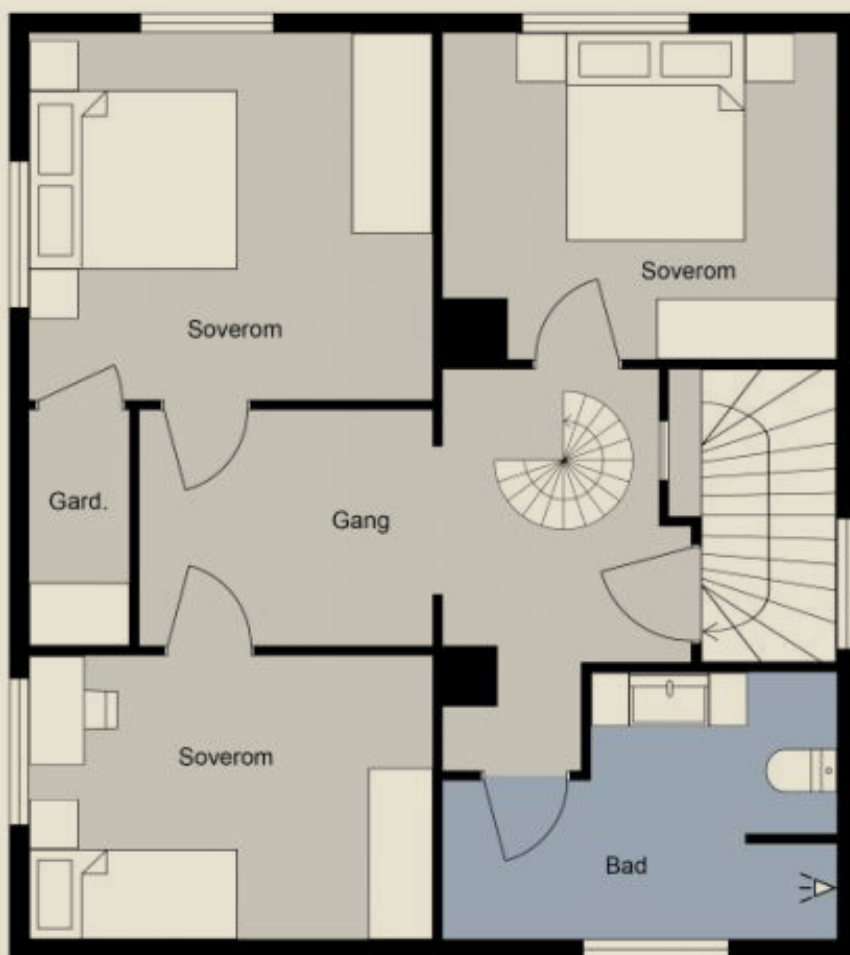
I tillegg er det sommerstue/uthus i hagen med et BRA på 10 m².



BRA 62 m2

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

2.



BRA 62 m2

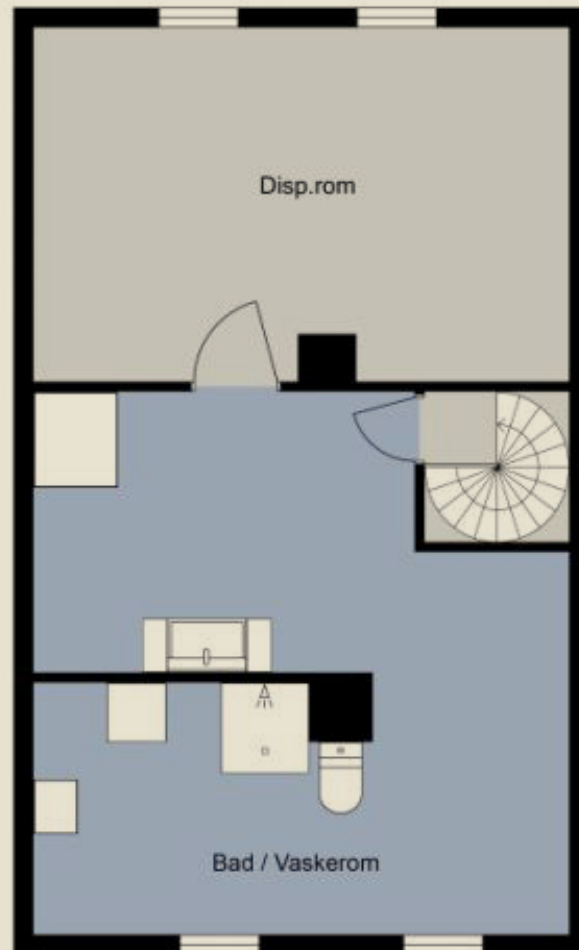
Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.



BRA 57 m²

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

L



BRA 28 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:

219107

Adresse:

Breidablikgata 211, 5525 Haugesund

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 40 Bnr. 750 i Haugesund kommune

Eiers navn:

Jon Magne Tyssebotn og Mari Jeanett Årvik

Prisantydning:

3 650 000,-

Kjøpers omkostninger:

91 250,- Dokumentavgift (2,5%)
525,- Tinglysning av skjøte
525,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
11 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

103 602,- (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:

Selveier

Utleie:

Boligen er selveiet, og kan i sin helhet leies ut. Kjelleretasjen er ikke godkjent som utleiedel.

Standard:

1. etasje (hovedetasje):
Trivelig hall som gir et godt førsteinntrykk. Trapp opp til 2. etasje. Fra hallen er det adkomst til gjeste-wc med flislagt gulv, klosett og servant.

Videre er det kjøkken og romslig spise- og stue. Lyse og flotte overflater. Her er det mange innredningsmuligheter! Tidløs kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2011 med integrerte hvitevarer og ventilator over

platetopp. Adkomst til altan i trekonstruksjon.

I 2. etasje er det 3 soverom av god størrelse, hvorav forelderrom med praktisk walk-in-closet og garderobeskap.

Lekker, meget romslig, helfliset bad med dusjnisje, veggmontert klosett og servant nedfelt i baderomsinnredning med skuff. Overskap med speildører. Det er varmekabler i gulv.

Videre er det vindeltrapp opp til loftsetasjen. I denne etasjen er det et stort, disponibelt rom. Bad/vaskerom med dusjhjørne, klosett, servant og opplegg for vaskemaskin. Malt trepanel på vegger og våtromsplater i dusjsone. Vinylbelegg og laminat på gulv.

Kjelleretasjen har separat adkomst og er ikke tilknyttet hoveddelen innvendig via trapp. Etasjen er innredet med stue/kjøkken, bad og 2 rom benyttet som soverom. Innredningen av kjelleren slik den fremstår pt er ikke godkjent hos kommunen. Det gjenstår arbeider med blant annet kjøkken og bad (blir ikke ferdigstilt av selger). Badet er helfliset (2018) og inneholder dusjkabinett, veggmontert klosett, servant med skap og varmtvannsbeholder på ca. 300 liter. Varmekabler i gulv. Delvis opplegg for vaskemaskin. Det er klargjort for vifte i vegg, samt vindu som kan åpnes. Etasjehøyde i kjeller er 209 cm.

Areal:

P-rom: 197 m²
Bra: 209 m²

P-rom innhold:

Samtlige rom, med unntak av garderobeskap, er primærearreal.

Bruksareal per etasje:

Kjeller: 57 kvm. - 1.etg.: 62 kvm. - 2.etg.: 62 kvm.
- Loftsetasje: 28 kvm.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

1920

Antall soverom:

5 soverom

Antall rom:

7 rom

Parkering:

Parkering i offentlig gate etter gjeldene bestemmelser.

Byggemåte:

Fra tilstandsrapport: Bolig med kjeller, 1. og 2. etasje og loft som er bygget i 1920. Boligen er oppført med grunnmur i teglstein, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Saltak med halvvalm i trekonstruksjon tekket med skifertakstein. Boligen har et normal standard og vedlikehold. Boligen er i god stand med tanke på bygningens alder, men det er enkelte bygningsdeler som har hatt sin normale levetid slik som tekkingen, samt at innredningen i kjelleren ikke er helt ferdigstilt.

Se tilstandsrapport for en mer detaljert beskrivelse av boligens tekniske tilstand.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Tom Erik Tørring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Elektrisk og ved. Det er varmekabler i badegulvene i kjeller og 2. etasje. Boligen har to teglpipe som ikke er i bruk.

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.

Beskaffenhet:

Tomten er pent opparbeidet med stor hage, busker og beplantning. Belegningsstein og grus i gårdsrom.



Tomteareal:

380 m²

Tomt/Eierform:

Eiet

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Ligningsverdi:

794 820,- for 2018 (beregnet via ligningsverdikalkulator)

Kommunale avgifter:

15 500,- 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:

Ferdigattest for oppføring av bolig, samt byggetegninger for 2. etasje og loft foreligger ikke, i følge kommunen. Det er utstedt ferdigattest vedr. "ominredning i kjeller", datert 02.02.1978.

Det er utstedt ferdigattest vedr. "forandring i 1. etasje", datert 20.04.1964.

Det foreligger kun byggetegning for 1. etasje og kjeller, datert 19.04.1977.

Mangler:

Ved kjøp av bolig plikter du som kjøper å undersøke boligen før kjøpet gjennomføres. Kjøpers undersøkelsesplikt gjelder også de opplysninger selger alt har gitt om boligen. Vi oppfordrer derfor alle interessenter til å komme på visning, samt nøye gjennomgå prospekt, tilstandsrapport og øvrige dokumenter.

Benevnelser på rom i salgsoppgave samt selgers bruk av rom kan være i strid med byggeforskrifter selv om de er målverdige. Dagens planløsning avviker fra de godkjente byggetegningene som foreligger fra kommunen. Disse tegningene viser at 1. etasje og kjeller er godkjent innredet som kontorlokale. I kjelleren er blant annet bodareal ombygget til soverom og bad. "Soverommene" i kjelleren tilfredsstiller ikke krav til rømning og lysinngang i rom for varig opphold. Det mangler brannstige fra loftsetasjen.

Ettersom boligen ble oppført så tidlig som i 1920 må det påregnes noe skjevheter, knirk i gulv og lignende. Uthus: Vegg mot øst samt taktekkning har fått tilstandsgrad 3 i tilstandsrapporten.

Regulering:

Her er Sentrumsplanen gjeldende. Eiendommen ligger i et område hovedsakelig avsatt til boligformål. Eiendommen ligger i hensyssonen 2 - Sentrum øst. Alle arbeider på fasader og takflater skal avklares med byantikvar. Kopi av planbestemmelser og kart, kfr. megler.

Tinglyste forhold/servitutter:

Ingen servitutter registrert.

Konsesjonsplikt:

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

Meglers vederlag:

Selger er vinner av Meglerhuset Reles "Vinn et gratis boligsalg"-konkurranse, og betaler derfor ingenting i forbindelse med salg av denne eiendommen.

Boligselgerforsikring:

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har skrevet at boligen har nye sikringer - Dette stemmer ikke. Sikringene er av type automat, men de er ikke nye. Interessenter bes sette seg inn i egenerklæringen 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 aksjeleilighet: kr. 7100/9900,- enebolig, tomanns-bolig, 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:

2019-04-11

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":**

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:

Øyvind Hasseløy
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 92 06 35 07
oyvind@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:

Øyvind Hasseløy

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.



Nabolagsprofil

Breidablikgata 211

Nabolaget Haugesund sentrum - vurdert av 103 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

🚶 Breidablikgata	2 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	
0.2 km	
✈ Haugesund Karmøy	18 min ✈

Skoler

Hauge skole (1-10 kl.)	7 min 🚶
345 barn, 15 klasser	
0.6 km	
Breidablik Læringssenter (1-10 kl.)	10 min 🚶
40 barn, 5 klasser	
0.8 km	
Solvang skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
325 barn, 14 klasser	
1.4 km	
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	16 min 🚶
550 barn, 18 klasser	
1.3 km	
Håvåsen skole (8-10 kl.)	6 min 🚶
365 barn, 14 klasser	
2.9 km	
Skeisvang videregående skole	12 min 🚶
590 barn, 21 klasser	
1 km	
Haugesund Toppidrettsgymnas	15 min 🚶
300 barn, 10 klasser	
1.2 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Sørhauggata ladestasjon, Haugesu...	5 min 🚶
🚗 Sjøhuskleiva, Haugesund	11 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Kvalitet på skolene

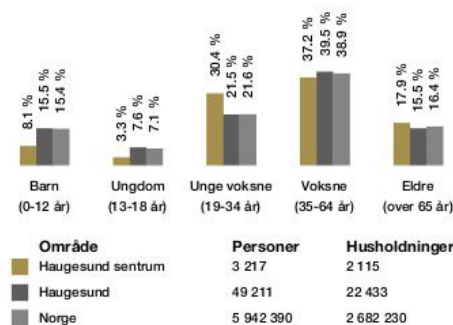
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Barnehager

Holmengaten familiebarnehage	9 min 🚶
Nøtteliten familiebarnehage (0-6 år...)	10 min 🚶
35 barn, 4 avdelinger	
0.8 km	
Kyvikdalen barnehage (0-6 år)	12 min 🚶
20 barn, 2 avdelinger	
0.9 km	

Dagligvare

Kiwi Kirkegata Haugesund	2 min 🚶
Coop Prix Flotmyr	4 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/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 Reale kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Buss

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 76/100

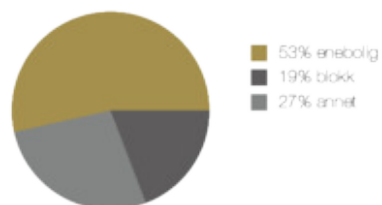
 **Kollektivtilbud**
Bra 74/100

 **Vedlikehold veier**
Godt vedholdt 73/100

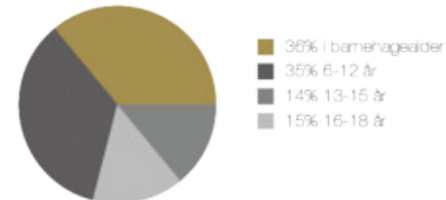
Sport

-  Haugabanan 11 min 
-  Flotmyrbanan 11 min 

Boligmasse



Aldersfordeling barn (0-18 år)



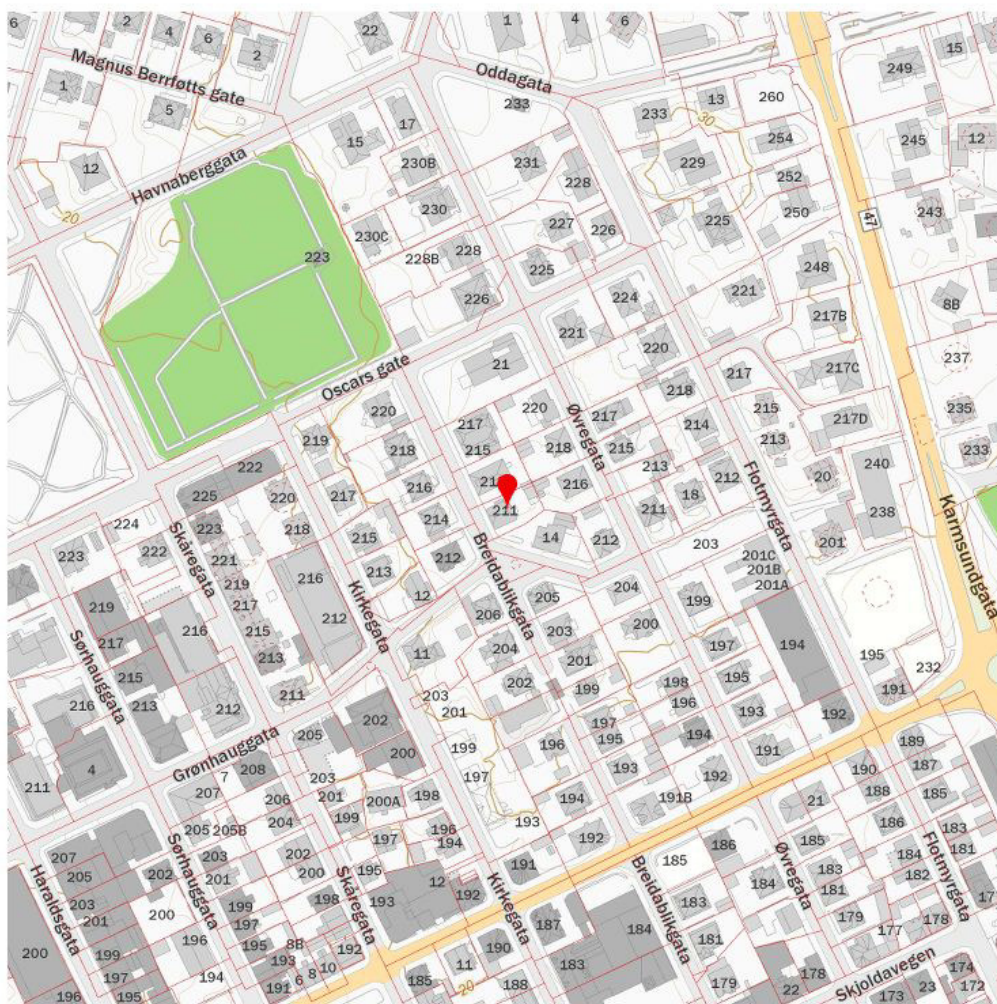
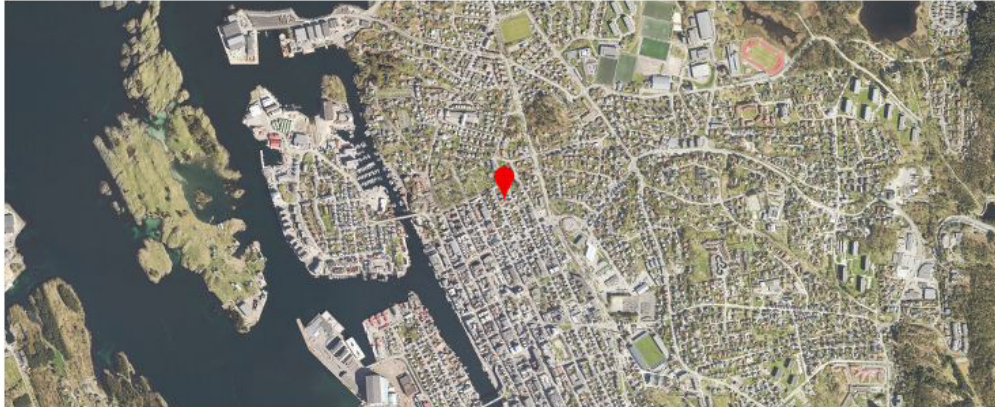
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	34%
Ikke gift	51%	52%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansenrvid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situasjonene fra lokaliteten er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FIN.no AS eller Meglerhuset Reale kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokaliteten er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Reale kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.

Tilstandsrapport

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Breidablikkgata 211, 5525 HAUGESUND

Gnr 40: Bnr 750
1106 HAUGESUND KOMMUNE
Enebolig

SERTIFISERT TAKSTMANN
Jan Willy Fjetland
Telefon: 971 82 339
E-post: jan@fjetland.net
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Fjetland Takst AS
Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
Telefon: 971 82 339
Organisasjonsnr: 985 834 598



Dato befaring: 02.04.2019
Utskriftsdato: 03.04.2019
Oppdrag nr: 19203



Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 750
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Breidablikkgata 211, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
Telefon: 971 82 339



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Det er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som taksmennene i foretaket holder.

OM TAKSMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmøduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggssøknader kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggssøknader.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS 3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middel kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 750
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Breidablikkgata 211, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en EL Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a. vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuelt: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befarer ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/revirent skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befarer og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Boligen var møblert under befarer og mulighet for skjulte feil kan forekomme. Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet. Tilstandsvurdering gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggs-bygg er beskrevet på mer generelt grunnlag. Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Normal slitt og elde beskrives ikke. Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet. Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av revirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Arealene er oppmålt innvendig (BRA) og tillagt skjønnsmessig vurdert veggtykkelse for beregning av BTA.

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget. Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen. Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad. Ved rapportering av eierseksjon er det ikke forelagt dokumentasjon på oppdeling av seksjonen hvis ikke annet er nevnt.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall. F. eks ble det frem til ca. 1980 benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak. Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 750
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Breidablikkgata 211, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon. Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Tilstandsgrader settes etter følgende kriterier:

TG Blank/0: Under 5 år gammelt og uten negative symptomer. (Blir ikke angitt med tilstandsgrad i rapporten.)

TG 1: Eldre enn 5 år og funksjonelt - eventuelt med marginal bruksslitasje.

TG 2: Mer enn 50 % av normal brukstid er oversteget - eventuelt bruksslitasje med utbedringsbehov.

TG 3: Bygningsdelen har funksjonssvikt med behov for utbedringer - eventuelt utskiftning.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Bolig med kjeller, 1. og 2. etasje og loft som er bygget i 1920.

Boligen er oppført med grunnmur i teglstein, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag.

Saltak med halvalm i trekonstruksjon tekket med skifertakstein.

Boligen har et normal standard og vedlikehold.

Boligen er i god stand med tanke på bygningens alder, men det er enkelte bygningsdeler som har hatt sin normale levetid slik som tekkingen, samt at innredningen i kjelleren ikke er helt ferdigstilt.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon. Se forøvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

HAUGESUND, 03.04.2019

Jan Willy Fjetland



Jan Willy Fjetland
 Takstingeniør/byggmester
 Telefon: 971 82 339

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 750
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Breidablikkgata 211, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Jon Magne Tyssebotn og Mari Jeanette Årvik
Takstmann:	Jan Willy Fjetland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 02.04.2019. - Jan Willy Fjetland. Takstingeniør/byggmester. Tlf. 97 18 23 39 - Jon Magne Tyssebotn. Eier. Tlf. 930 69 243

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligger sentralt i Haugesund. Beliggende i rolig strøk, med kort avstand til barnehager, skoler og butikk. Parkering på tomten.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av boliger.
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med grus i gård og plen med planter og busker.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1106 HAUGESUND Gnr: 40 Bnr: 750
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	380,9 m² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Jon Magne Tyssebotn og Mari Jeanette Årvik
Adresse:	Breidablikkgata 211, 5525 HAUGESUND

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Eiendomsverdi	02.04.2019		Innhentet		

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 750
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Breidablikkgata 211, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1920 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Bolig

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	69	57	57		Etasjehøyde 209 cm.
1. etasje	70	62	62		
2. etasje	70	62	50	12	
Loft	28	28	28		
Sum bygning:	237	209	197	12	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Bad/vaskerom, stue/kjøkken/gang, 2 soverom	
1. etasje	Stue/kjøkken/hall, wc	
2. etasje	Bad, hall m/trapp, trapperom, 3 soverom	Garderobe
Loft	Innredet rom, vaskerom	

Uthus

Bygningsdata	
Byggeår:	Kilde: Byggeår er ikke kjent
Anvendelse:	Lager

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	12	10		10	
Sum bygning:	12	10	0	10	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bod

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 750
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Breidablikkgata 211, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Konstruksjoner

Bolig

Grunn og fundamenter - Bolig		
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.		
Direkte fundamentering		
Beskrivelse:	Fundamentert på antatt god grunn, grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Beskaffenheten er ikke kjent, vurderingen er gjort ut i fra tilstand på grunnmur. Det er ikke påvist skader på muren, slik at grunnen vurderes nå å være stabil, det er skjevheter i bjelkelagene som skyldes sig.	TG: 2
Gulv på grunn		
Beskrivelse:	Gulv på grunn er av betong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av tilfarergulv på betong er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1
Grunnmur - Bolig		
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.		
Vegger mot grunn		
Beskrivelse:	Grunnmur i bergensk hullsteinsmur som er pusset utvendig over terreng.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. På lett kontrollerbare flater er det ikke registrert avvik som vurderes å ha konstruksjonsmessig betydning.	TG: 2
Drenering - Bolig		
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.		
Drenering		
Beskrivelse:	Fuktsikring av grunnmur med knotteplast med topplist på alle sider, unntatt mellom trappene til kjeller og hovedinngang.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert negative utslag ved fuktsøk innvendig, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 2
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Bolig		
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfældige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.		

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 750
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Breidablikkgata 211, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Yttervegger		
Beskrivelse:	Vegger i trekonstruksjon av laftet tømmerplank med trekledning utvendig.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. På lett kontrollerbare flater er det ikke registrert avvik som vurderes å ha konstruksjonsmessig betydning.	TG: 2

Utvendige overflater		
Beskrivelse:	Trepaneler som er behandlet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kledningen er i god stand, deler av trepanelet er sannsynligvis fra byggeår.	TG: 1

Vinduer og dører - Bolig		
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.		

Innvendige dører		
Beskrivelse:	Standard innvendige dører.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1

Vinduer		
Beskrivelse:	Vinduer med karmen i tre og isolerglass hovedsakelig i fra 2007, men også 4 i fra 1987 og to av eldre årgang mot vest på loft. Kjelleren har nyere vinduer med karmen i plast og isolerglass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Vinduer eldre enn 2000, TG. 2. Kjellervinduene er ikke innpusset, det er synlig byggskum og feil fall på sålebank, TG. 3. Vinduer på loft mot vest har råde i karm og punkterte glass, TG. 3.	TG: 1

Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Ytterdører i alminnelig god kvalitet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er rust på hengsle på hoveddøren, TG. 2.	TG: 1

Takkonstruksjon - Bolig		
Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råde og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskeer og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.		

Takkonstruksjoner		
Beskrivelse:	Saltak med halvalm i trekonstruksjoner med åser og sutaksbord som er innkledd.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 750
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Breidablikkgata 211, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Taktekking - Bolig	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.	
Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Tekket med skifer-takstein trolig i fra byggeår. Vindskier og vannbord i tre.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Skifer fra byggeåret, om denne ikke har vært lagt om, må det påregnes noe nedbrytning i underliggende treverk.
	TG: 2
Renner, nedløp og beslag - Bolig	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.	
Utvendige beslag	
Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall. Beslag i metall.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år. Normal tid før utsifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal tid før utsifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.
	TG: 1
Terrasse, balkonger, trapper ol - Bolig	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.	
Trapper og ramper	
Beskrivelse:	Utvendig trapp i betong og tre. Innvendige trapper i tre til 2. Etasje. Til loft er det smal vindeltrapp i metall med bredde på 51 cm.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Trappen til loft mangler rekkverk og håndløper. Vindeltrappen er for smal til å kunne godkjennes for rom for varig opphold.
	TG: 2
Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Balkong i trekonstruksjon med spaltegulv.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.
	TG: 1
Piper og ildsteder - Bolig	
Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.	
Piper, plassbygde ildsteder m.v.	
Beskrivelse:	Det er to teglpiper som ikke er i bruk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. På generelt grunnlag anbefales det å monterer nytt røykrør i piper med denne alder. Utvendig er det riss og mindre sprekker i pussen. Deler av pipene er innkledd.
	TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 750
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Breidablikkgata 211, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Etasjeskillere - Bolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Etasjeskillene i trekonstruksjon.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet. Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.	TG: 2

Rom under terreng - Bolig

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmålinger av tilfeldige valgte punkter på tilgjengelig flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om annet ikke er nevnt.

Drenasje og fuktsikring på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid. Slik at konsekvensen ved svekket eller feil på drenasjen og fuktsikringen kan gi fuktskader i utforede vegger.
 Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av veggen.
 Svakheter eller feil på drenasjen kan gi fukt og saltutslag på innvendige overflater.
 Oppforede gulver og innforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon og anbefales ytterligere kontrollert med tanke fare for fukt mellom trevirke og grunnmur.

Bad - Bolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom er 15 - 30 år.

Alderen i seg selv er ikke en faktor alene som bestemmer levetiden på et bad. Bruk og vedlikehold er som regel mye mer avgjørende. Er badet ofte utsatt for fukt, for eksempel gjennom flere dusjinger hver dag, sier det seg selv at det lever et tøft liv.

Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Fliser i fra 2018.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sluken er tilgjengelig for kontroll, det ble registrert membran og noe fall på gulvet.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Kjeller / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Fliser i fra 2018.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 750
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Breidablikkgata 211, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Bad/vaskerom		
Beskrivelse:	Vegghengt toalett, vask med skap under varmtvannsbereder på ca 300 liter og dusjkabinett, det er delvis opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det gjenstår noe arbeider med toalett, avløp til vaskemaskin og knotter til dør under vask.	TG: 1
Luftbehandling, generelt - Kjeller / Bad/vaskerom		
Beskrivelse:	Det er laget klart for vifte i vegg og det er vindu som kan åpnes.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en mekanisk ventilasjon og tilluft under dør.	TG: 1
Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sluken er ikke tilgjengelig for kontroll, det ble registrert noe fall på gulvet, men det er noe motfall i dusjnisjen.	TG: 2
Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusj på vegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1
Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Avtrekksvifte i vegg og vindu som kan åpnes.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne luftespalte i dør.	TG: 1
Vaskerom - Bolig		
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.		
Overflater på innvendige gulv - Loft / Vaskerom		
Beskrivelse:	Vinylbelegg og laminat.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sluken er tilgjengelig for kontroll, det ble registrert noe motfall på gulvet. Det er kun deler av gulvet som har vannnett belegg.	TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 750
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Breidablikkgata 211, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Overflater på innvendige vegger - Loft / Vaskerom	
Beskrivelse:	Malt trepanel og våtromsplater i dusj.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 2
Utstyr for sanitærinstallasjoner - Loft / Vaskerom	
Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin, dusj på vegg med dusjhjørne, toalett og vask.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 2
Luftbehandling, generelt - Loft / Vaskerom	
Beskrivelse:	Vinduer som kan åpnes.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en mekanisk ventilasjon. TG: 2
Toalettrom - Bolig	
Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.	
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Wc	
Beskrivelse:	Fliser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er riss i flisefugene, noe som tyder på bevegelse u underlaget. TG: 2
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Wc	
Beskrivelse:	Vegghengt toalett og vask med skap under.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 2
Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Wc	
Beskrivelse:	Vindu som kan åpnes.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en mekanisk ventilasjon og luftespalte i dør. TG: 2
Kjøkken - Bolig	
Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	
Annet fast inventar - Kjeller / Stue/kjøkken/gang	
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med melamin belagte fronter. Det er ikke montert ventilator.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkenet er ikke heltferdigstilt, det gjenstår noe foringer og håndtak. Det er ikke tett mellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk, dette blir da laveste punkt på rør i rør-anlegget. TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 750
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Breidablikkgata 211, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Annet fast inventar - 1. etasje / Stue/kjøkken/hall

Beskrivelse:	Ikea kjøkkeninnredning i fra 2011 med integrerte hvitevarer og ventilator over komfyr.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er noe slitasje på front under vask og platetopp, TG.2. Det mangler foring mellom himling og over-skap samt det mangler en front over mikrobølgeovn.	

Innvendige overflater - Bolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Innvendige overflater kommenteres ikke spesielt uten at det er vesentlige visuelle feil/skader.
 Kjelleren er ikke helt ferdig, det gjenstår enkelte arbeider.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Bolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Røykvarslere og pulverapparat.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke foretatt funksjonprøving, derfor er ikke tilstandsgrad satt.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannledninger i kobber, kjelleren er det rør i rør av plast. Avløpsledninger i plast. Tilstand og type rør i grunn er ikke kjent.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. 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 av plast er 20 til 75 år.	TG: 2

Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk og ved. Det er varme i badegulvene i kjeller og 2. etasje.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke foretatt funksjonprøving, derfor er ikke tilstandsgrad satt.

Elektriske anlegg - Bolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Det er sikringsskap med automatsikringer.
 Kjelleren har ikke ferdigstilt elektrisk anlegg.

Vurderingen av det elektriske anlegget er ikke fullverdig, da dette krever elektrokompetanse.
 Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig.

Det lokale eltilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.

Levetid: Utskifting av sikringsskap inkludert kabler og ledninger 20-40 år.

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 750
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Breidablikkgata 211, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Diverse utstyr - Bolig	
Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.	
Annet fast inventar - Kjeller / Soverom 1	
Beskrivelse:	Vindu tilfredsstiller ikke krav til rømning og lysinngang i rom for varig opphold.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
Annet fast inventar - Kjeller / Soverom 2	
Beskrivelse:	Vindu tilfredsstiller ikke krav til rømning og lysinngang i rom for varig opphold.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
Annet fast inventar - Loft / Innredet rom	
Beskrivelse:	Det er over 5 meter ned til bakken og da er det krav til stige i rom med varig opphold, det finnes ikke her.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
Terrengforhold - Bolig	
Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.	
Grus i gård, opparbeidet hage med flatt terreng. De 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på 1:50 i fra grunnmuren. Det kan medføre større påkjenninger på grunnmuren med fall mot denne hvis den ikke er tilstrekkelig beskyttet.	

Uthus

Bygning generelt - Uthus	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Gulv og grunnmur i betong, det er vegger i bindingsverk og mur. Skrått tak i trekonstruksjon som er tekket med bølgeblekk Dør i trekonstruksjon. Det er terrasse i trekonstruksjon med takoverbygg med plastplater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er åpninger i veggen mot øst, TG. 3. Det er tæringshull i tekkingen, TG. 3.

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven



Oppdragsnummer	219107		
Adresse	Breidablikgata 211		
Postnummer	5525	Poststed	HAUGESUND
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 1 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Nemi	Polise/avtalenr.
Selger 1 fornavn	Jon Magne	Selger 1 etternavn	Tyssebotn
Selger 2 fornavn	Mari Jeanett	Selger 2 etternavn	Årvik

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

Einar B Søreide Aply AS, Artan Vuki, Stavanger bydrift

Redegjør for hva som er gjort og når

Rør 1 og 2 etg i 2012, Fliser - Artan Vuki, Stavanger bydrift har laget kjellerleiligheten inn bad.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Av Berst Rustaj.2012. Kjelleren er tatt av Stavanger bydrift 2017

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Fukt i kjeller ble utbedret i 2016. Drenerert mot nord og vest.

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

Hvis ja, beskrivelse

Skjeve gulv

Egenerklæring

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre 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

Firmanavn

Tysvær elektro i kjeller 2018, før vi kjøpte T/elektro AS ved Pål Gamborg

Redegjør for hva som er gjort og når

Varmekabler, lys, støpsler i kjeller. Anlegg og støpsler tatt i 1/2/3 etg av T/elektro. Nye sikringer.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

T/elektro Pål Gamborg.

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

T/elektro AS

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, tømmerarbeid 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

Hvis ja, beskrivelse

Nesten ferdig oppført leilighet i kjeller

17.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja, beskrivelse

Nestennferdig oppført leilighet i kjeller, isolert tak på loft 200mm. Ukjent når.

Egenerklæring

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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 skadedyr/insekter i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur e.l.?

☐ 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 totalforsikringskostnad 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 6.1- og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om HDI Global Specialty SE sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for HDI Global Specialty SE i 6 – seks – måneder fra signering av meglers oppdragsavtale, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må nytt egenerklæringskjemaet fylles ut og signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og vilkår på nysigneringsdato 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.

Forsikringselskapet 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 overtakelse.

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.

Egenerklæring

Årvik, Jeanett Mari

Signert av

Tyssebotn, Jon Magne

Signert av



Ferdigattest

Ledig Eitram A.S. - Høysund
445

63/64
L. nr.

Ferdigattest.

Byggemelding av 21 - 12 - 63 vedr. Forandring 1. etasje
på nr. 211 Breidablikkgit.

Byggherre Solveig Hansen Ansvarsh. Rolf Styve.
godkjent 15/1 - 64 sak 1/64 Dep.

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

i etasjer + kjeller + loft.

Bebygget grunnflate m² + garasje for biler m².

Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	å rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted	
I		1		1	2	2			

Oppvarming:

Loddpiper:

Ildsteder: I kjelleren: på loft:

i 1ste etasje: i 4de etasje:

i 2den etasje: i 5te etasje:

i 3dje etasje:

Haugesund, den 20/4 19 64.


Per Frøiland

Bygningsjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.


M. J. Monsen.

Bygningsspektor.

Ferdigattest

Gullaugen Børnelyst, Haugesund

L.nr. 42/78.

Ferdigattest.

Byggemelding av 26/4-77. vedr. Ominnredning i kjeller.

på nr. 211 Breidablikkgata.

Byggherre Solveig Hansen

Ansvarsh. Kristian Staveland

godkjent 2/9-77 sak 945/77 Dep.

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

i etasjer + kjeller + loft

Bebygget grunnflate m² + garasje for biler m²Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

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

Oppvarming:

Løddpiper:

Ildsteder: I kjelleren: på loft:

I 1ste etasje: i 4de etasje:

I 2nen etasje: i 5te etasje:

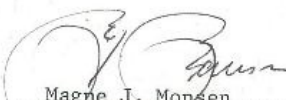
I 3dje etasje:

Haugesund, den 2. februar 1978.

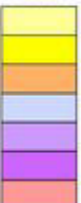
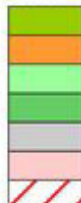

 Per Frøiland
 Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN HAUGESUND	
Dato:	21. 02. 78
ARKIVNR.	SAKNR.
504/391	

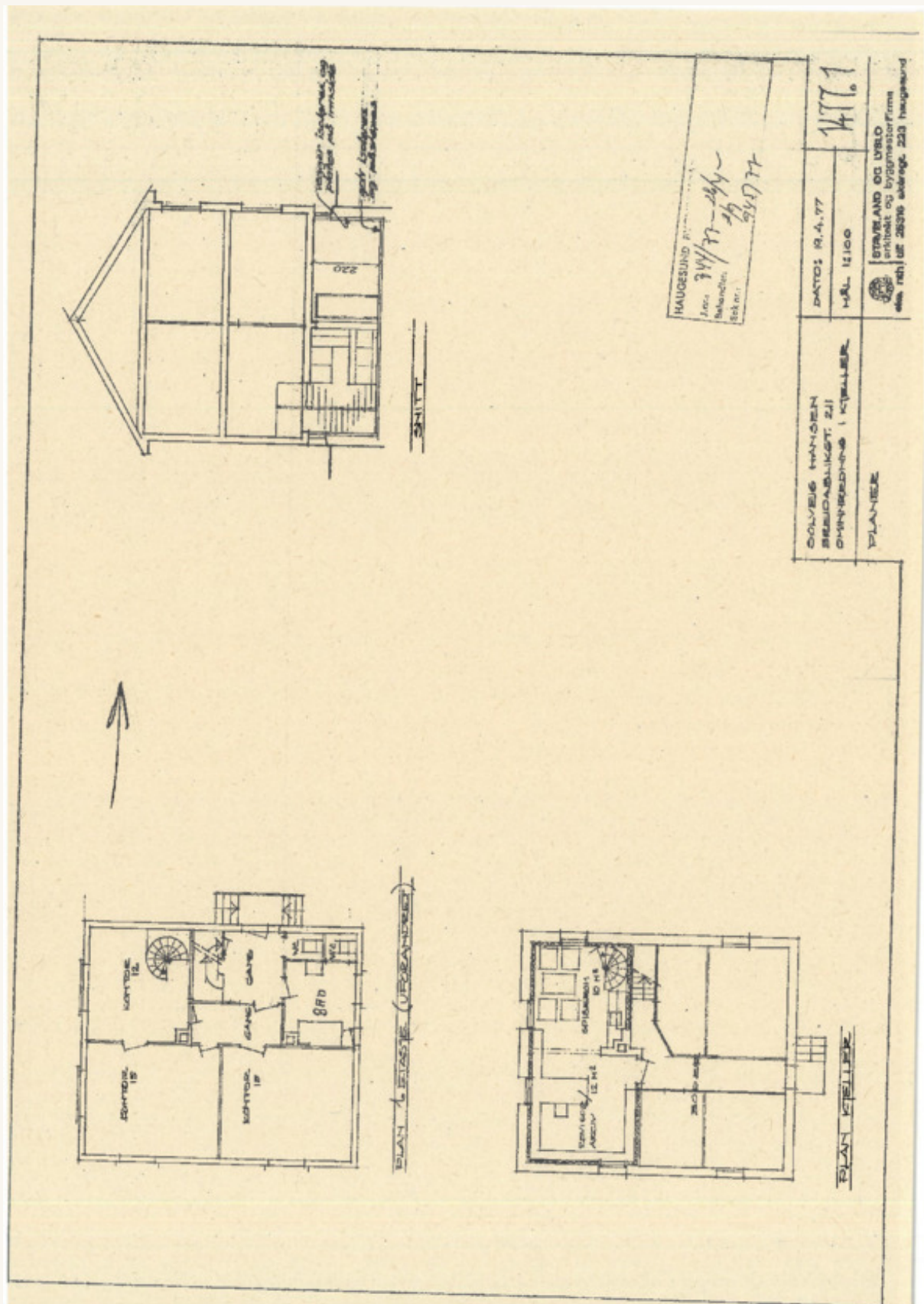

 Magne J. Monsen
 Bygningsinspektør

Reguleringskart

	Reguleringsplan Haugesund Kommune	Fargekoder for reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven av 2008	
Reguleringsplan: TL 1700 Adresse: BREIDABLIKATA 211 Målestokk: 1:1000 Dato: 13.03.2019 Signatur:		Frittliggende småhusbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse Fritidsbebyggelse Område for forretning Område for kontor Område for industri/lager Offentlig/privat tjenesteyting	
		Idrettsanlegg Komm. tekniske anlegg Park/friområde Lekeplass/uteopphold Kjøreveg Gang-/Sykkelveg Område hvor det er arealplaner under arbeid	
			



Byggetegning



Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi håndterer krav mot selger og hans forsikringsselskap.

Boligkjøperforsikringen dekker all nødvendig advokathjelp for å avgjøre om du har et krav mot selger etter avhendingsloven.

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
- Ubegrenset dekning gir sterkere posisjon i forhandlinger
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- Ingen egenandel
- 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

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 legnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Ingen egenandel for advokathjelp i boligkjøpsaker. Egenandel kr 3 000 i evige hybelsaker dekket av Boligkjøperforsikring Pluss. Vi tar forbehold om prisendringer. Den som premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For komplette vilkår se www.help.no





Budskjema

For eiendommen: Breidablikgata 211, 5525 Haugesund
Gnr. 40 Bnr. 750 i Haugesund
Oppdragsnummer: 219107
basert på salgsoppgave datert 2019-04-11



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 forbruker-
informasjon 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
(førekort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(førekort 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 2)



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 MiniID. 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 oppfordret 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 budgivere 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 angrenerett 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:

Øyvind Hasseløy / T: 92 06 35 07 / oyvind@meglerhuset-rele.no