



Haugesund - Søre bydel

Salhusvegen 48 B, 5529 Haugesund

Prisant: **5 190 000** + 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 36



Del 1 - Salhusvegen 48 B

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Enebolig

PRISANTYDNING:

Kr. 5 190 000 + omk.

TOMT:

866 m2 Eiet

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 33 Bnr. 1092
i Haugesund

AREAL:

P-rom: 232 m2
Bra: 292 m2

Standard

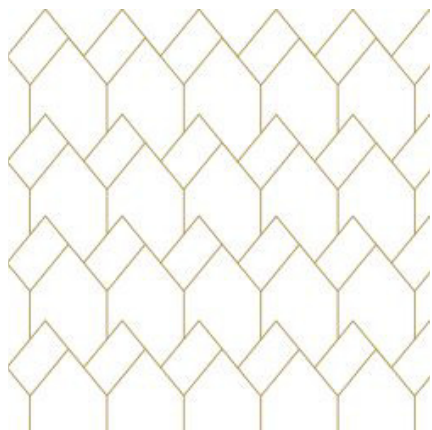
Ærverdige detaljer og moderne stil...

Drømmer dere om en sjelfull, gammel og velholdt enebolig er Salhusvegen 48 B virkelig verdt et besøk. Dette er en innholdsrik og utrolig gjennomført villa, med en spennende og sjarmerende blanding av gammelt og moderne. Tidsriktig fargevalg og god planløsning er gjennomgående for boligen. Nåværende eiere har nylig malt mesteparten av alle lister, dører, vinduslister og taklister. Det er til sammen fire ildsteder i huset.

Hovedetasjen har en særdeles luftig atmosfære, med takhøyde på inntil 285 cm og til sammen tre stuer. I 2. etasje er det tre store soverom og bad/vaskerom, en praktisk planløsning hvis man har små barn.

Fra villaen er det flott utsikt mot Karmsundet.

Eiendommen har en skjermet og fin hage på sørsiden.







Velkommen inn! Hallen gir umiddelbart et godt førsteinntrykk. Gulvet er belagt med stilfulle, historiske fliser, og det er varmekabler.





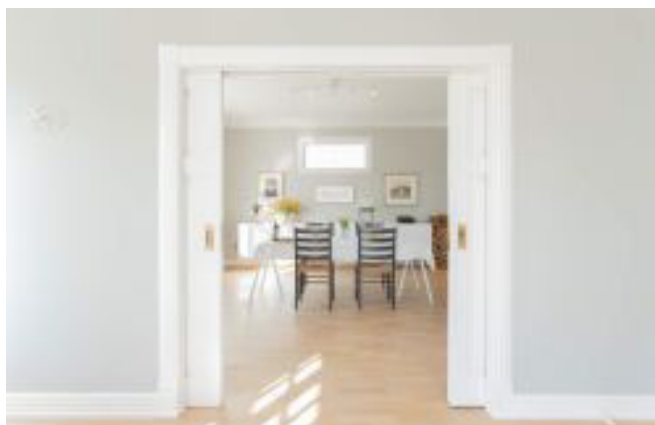


Hovedstuen er romslig og behagelig.
Herfra er det utgang til vestvendt terrasse.





Stor spise­stue med flott kakkelovn. Kjøkkenet er plassert i strategisk åpen løsning mot spise­stuen.





Lækker kjøkkeninnredning fra IKEA med heltre benkeplate og integrerte hvitevarer. Flislagt gulv med varmekabler.





i 2. etasje finner dere 3 særdeles store og luftige soverom, hvorav ett med utgang til luftebalkong.







Det tredje soverommet i 2. etasje, også dette med garderobeskap. Vedovnen er en hyggelig detalj!





I 2. etasje finner dere i tillegg et romslig bad/vaskerom med dusjhjørne og badekar.







Underetasjen er innredet (ikke byggemeldt) med blant annet stue/kjøkken, soverom og kontor.







Utsikt fra den vestvendte terrassen i hovedetasjen.



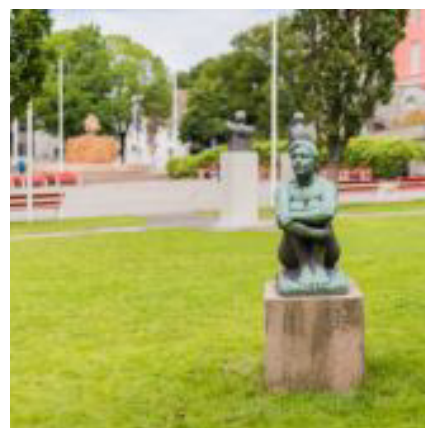


Eiendommen har flere lune og solrike uteplasser. Gode parkeringsmuligheter i garasje og gårdsrom.









Her vil dere trives...

Sentralt og samtidig tilbaketrukket!

Salhusvegen er fra gammelt av et fasjonabelt strøk, preget av staselige villaer - Populært blant byens skipsredere og andre holdne Haugesundere.

I dag er området fortsatt meget populært, mye grunnet den flotte bebyggelsen og sentrale beliggenheten med gangavstand til alle fasilitetene i bykjernen, som Indre kai, Haraldsgata, restauranter/kaféer, kjøpesenteret Markedet og Festiviteten.

Søndagsfrokosten handler du gjerne på Salhusvegen Hjemmebakeri, ca. 5 minutters gange fra boligen. Det er i tillegg kort vei til barnehager og skoler. Eiendommen sokner til Lillesund skole.

En liten kjøretur unna ligger Oasen Storsenter, samt handelsområdet Raglamyr og Amanda senteret.

Innhold

Sjarmerende villa beliggende i et veletablert og rolig boligområde sør i Haugesund. Boligen er innredet over tre etasjer + loft og inneholder:

1.etasje:

Vindfang, hall med trapp, trapperom, gjestetoalett, kjøkken, spisestue, hovedstue og tv-stue.

2.etasje:

Hall med trapp og utgang til balkong, bad/vaskerom og 3 store soverom.

Underetasje:

Denne etasjen er delvis innredet som egen boenhet, men ikke søkt godkjent av Haugesund kommune. "Boenheten" har egen inngang og inneholder: Vindfang, bod, kontor, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.

Tilhører hoveddel: Gang og 2 boder.

Loft:

Uinnredet loftsrom.

I tillegg har boligen garasje med et BRA på 33 m², oppført i 2000.



BRA 93 m2

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

2.



BRA 84 m2

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



BRA 79 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:

219089

Adresse:

Salhusvegen 48 B, 5529 Haugesund

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 33 Bnr. 1092 i Haugesund kommune

Eiers navn:

Mari Rustad Staveland og Marius Selsø
Håkonsen

Prisantydning:

5 190 000,-

Kjøpers omkostninger:

129 750,- Dokumentavgift (2,5%)

525,- Tinglysning av skjøte

525,- Tinglysning av pant

202,- Attestgebyr

11 100,- Boligkjøpforsikring (valgfritt)

142 102,- (omkostninger totalt)

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

Eiendomstype:

Enebolig

Eierform:

Selveier

Utleie:

Boligen er selveiet, og kan i sin helhet leies ut. Del av underetasjen er innredet som en egen enhet, men er aldri blitt søkt godkjent av kommune.

Standard:

1.etasje/Hovedetasje:

Man får umiddelbart et godt førsteinntrykk av boligen når man trer inn i vindfanget og den flotte hallen. Gulvet her er belagt med dekorative, historiske fliser, som står i stil med det staselige uttrykket til boligen. I hallen er det downlights i himling. Varmekabler i gulv gir en lun stemning. Fra hallen er det trapp til 2.etasje.

Videre ankommer man hovedstuen som er utrolig lys og behagelig. Store vindusflater og karnapp. Flott, heltre eikeplankgulv - Nylig slipt av gulvsliper og oljet matte. Utgang til terrasse med fin utsikt mot Karmsundet. Fra hovedstuen er det adkomst til tv-stue med eikeparkett lagt i 2018, samt romslig spisestue med god plass til stor spisegruppe. En flott kakkelovn fra Kverner Ovnstøperi Kristiania setter prikken over i'en i spisestuen.

Praktisk, åpen kjøkkenløsning mot spisestue. Fronter, vask og blande batteri i kjøkkeninnredningen er nylig utskiftet. Kjøkkenbenken i heltre er også nylig slipt. Tidsriktig kjøkkeninnredning fra IKEA med integrerte hvitevarer; Komfyr fra Miele, platetopp med induksjon (90 cm), mikro fra BEHA og oppvaskmaskin. Amerikansk kjøleskap med isbit/kaldtvannsfunksjon og kjølfrys medfølger i handelen. Fliser på vegg over benkeplate og fliser på gulv med varmekabler. Store vindusflater gir godt med naturlig lys. Downlights i tak.

Gjestetoalett med wc og servant. Varmekabler i gulv.

Underetasje:

Del av underetasjen er innredet som en egen enhet, men er aldri blitt søkt godkjent av kommune. Det er lagt opp til egen strømmåler og varmtvannsbreder her, i tillegg til lydisolasjon.

Stue med laminat på gulv og malte overflater på vegger. Varmekabler i gulv.

Åpen kjøkkenløsning fra stue. Hvit kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Romslig soverom med malt gulv og garderobe.

Helfislet bad/vaskerom som inneholder wc, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant. God lagringsplass i skap. Overhengende speil med belysning. Varmekabler i gulv.

Kontor med malt gulv, pt benyttet som soverom.

Vindfang med fliser på gulv og varmekabler. Her er det også inngang til liten bod.

2.etasje:

- Stort soverom 1 med malt gulv. Flott utsikt mot hage og mot Karmsundet. Utgang til luftet balkong. Meget god garderobeplass.
- Stort soverom 2 med malt gulv. Godt med skap plass.
- Stort soverom 3 med malt gulv og flott utsikt mot Karmsundet. God garderobeplass.
2 av soverommene er pusset opp for kort tid siden.

Helfislet bad/vaskerom som inneholder vegghengt toalett, dusjhjørne, badekar, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant. Varmekabler i gulv. Plass til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.

Hall med flott trapp og utgang til balkong. Malt gulv.

Loft:

Innredet loftsrom med god lagringsplass.

Areal:

P-rom: 232 m²

Bra: 292 m²

P-rom innhold:

1. etasje: Stue, spisestue, tv-stue, kjøkken, hall, vindfang og wc-rom.

2. etasje: 3 soverom, bad/vaskerom og trapperom.

Underetasje: Stue/kjøkken, soverom, kontor, bad/vaskerom og vindfang.

Loft: Ingen primærrom. Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

1917

Antall soverom:

4 soverom

Antall rom:

8 rom



Parkering:

Parkering i egen garasje, samt gårdsrom.

Byggemåte:

Fra tilstandsrapport: Bolig med kjeller, 1. etasje og loft, samt høgloft som er bygget i 1917. Boligen er oppført med grunnmur i betong, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Mansardtak med halvalm i trekonstruksjon teknet med skifertakstein. Boligen har et normal standard og vedlikehold. Se tilstandsrapport for en mer detaljert beskrivelse av boligens tekniske tilstand.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Jan Willy Fjetland ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Ved og elektrisk. Varmekilder: Vedkamin og kakkelovn i hhv hovedstue og spisestue i hovedetasje. Vedkamin og vedovn i hhv to soveom i andre etasje (vedovnen på det minste soverommet er ikke koblet til. Vedkamin på hovedsoverom fungerer, men er nylig malt. Selger er usikker på hvordan malingen vil reagere ved oppvarming). To varmepumper. Varmekabler i gulvene i vindfang, hall, gjestetoalett, kjøkken i 1.etasje, bad i 2.etasje og bad i underetasje.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

Boligen er energimerket G - GUL

Beskaffenhet:

Pent opparbeidet tomt med gruset innkjørsel, plen bed, belegningsstein og prydbusker.

Skjermet hage på sørsiden gjør denne eiendommen komplett.

Tomtareal:

866 m²

Tomt/Eierform:

Eiet

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Ligningsverdi:

441 178,- for 2017

Kommunale avgifter:

Ca. 18 500,- 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 nett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, i følge Haugesund kommune.

Melding om bygging av garasje, datert 16.11.1999, kan besiktiges hos megler.

Mangler:

Benevnelser på rom i salgsoppgave samt selgers bruk av rom kan være i strid med byggeforskrifter selv om de er målverdige.

Innredning av underetasje/kjeller er ikke byggemeldt eller godkjent av Haugesund kommune. Dagens planløsning i hovedetasjen avviker noe fra byggetegningene.

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.

Regulering:

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan 1149.

Det ligger en relativt stor, ubebygd tomt i forkant (mot vest) av eiendommen (gnr. 33 bnr. 725), samt en ubebygd tomt øst for eiendommen. Begge tomtene er regulert til boligformål, og det må tas høyde for at tomtene på et eller annet tidspunkt vil bebygges. Dette kan forringe boligens utsikt mot blant annet Karmsundet.

Reguleringsplan 1716 Salhusveien sykkelfelt/fortau er under behandling.

Kopi av reguleringskart er vedlagt i salgsoppgaven.

Tinglyste forhold/servitutter:

Heftelser i eiendomsrett:
2005/7103-2/46 21.12.2005 Bestemmelse om veg
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom: "Den fraskilte parsell som grenser til eiendommen og som er det arealet som ligger opp mot Salhusvegen skal ha nødvendig veirett som kommunen/fylket måtte pålegge ifm utskilling og bebyggelse av parsellen. Veiretten går over denne eiendom på nord-/vestsiden (langs kortsiden) av huset. Likeså skal denne eiendom ha veirett fra Salhusvegen inntil ny vei blir opparbeidet og veien fra Salhusvegen blir stengt."

Konsesjonsplikt:

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

Meglers vederlag:

Meglers vederlag er provisjonsbasert.
Procentsats: 1%.
Markedspakke: kr. 11 500,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

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

Boligselgerforsikring:

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har likevel fylt ut et egenerklæringskjema som interessenter oppfordres til å sette seg inn i.

Boligkjøperforsikring:

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøper-forsikring. 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 rettsområdet 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, 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:
2019-03-25

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/personvernerklaering/>

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

Salhusvegen 48 B

Nabolaget Rossabø kirke/Karmsund vgs - vurdert av 55 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

| | |
|-----------------------|--------|
| Sankt Franciscus | 2 min |
| Totalt 8 ulike linjer | |
| 0.1 km | |
| Haugesund Karmøy | 15 min |

Skoler

| | |
|---|--------|
| Lillesund skole (1-7 kl.) | 9 min |
| 430 barn, 19 klasser | |
| 0.7 km | |
| Breidablik Læringssenter (1-10 kl.) | 17 min |
| 40 barn, 5 klasser | |
| 1.4 km | |
| Rossabø skole (1-7 kl.) | 19 min |
| 460 barn, 21 klasser | |
| 1.5 km | |
| Haugesund International School (1-10 kl.) | 19 min |
| Håvåsen skole (8-10 kl.) | 6 min |
| 365 barn, 14 klasser | |
| 0.5 km | |
| Karmsund videregående skole | 5 min |
| 750 barn, 42 klasser | |
| 0.4 km | |
| Haugaland videregående skole | 20 min |
| 815 barn | |
| 1.6 km | |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|-------------------------------------|--------|
| Extra Karmsundgata | 9 min |
| Haugesund sykehus, parkeringshus... | 14 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

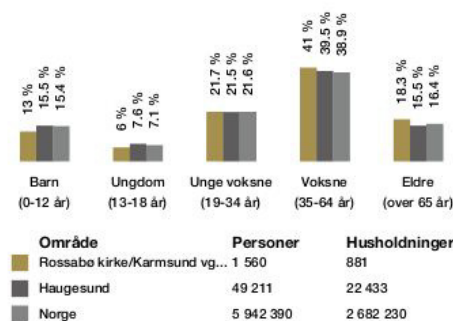
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

| | |
|----------------------------------|--------|
| St - Olav barnehage (0-6 år) | 3 min |
| 31 barn, 2 avdelinger | |
| 0.2 km | |
| Bråsteintunet barnehage (0-5 år) | 11 min |
| 70 barn, 5 avdelinger | |
| 0.8 km | |
| Familiebarnehagen Li-Te (0-6 år) | 12 min |
| 10 barn | |
| 1 km | |

Dagligvare

| | |
|-------------------|-------|
| Kiwi Salhusvegen | 7 min |
| MENY Karmsundgata | 8 min |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/etid 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. Sykkel
-  3. Gående

 **Gateparkering**
Lett 87/100

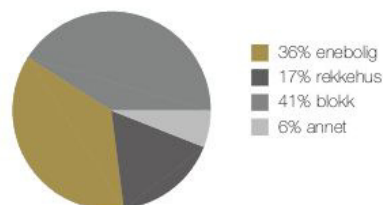
 **Støynivået**
Lite støynivå 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

Sport

-  Kamsund (vgs) aktivitetsanlegg 5 min 
-  Havåsen idrettsanlegg 5 min 

Boligmasse

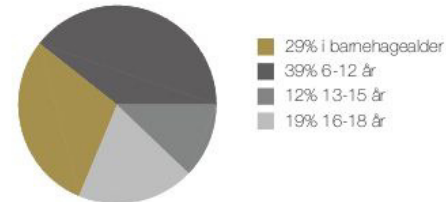


«Stille og rolig med masse tre og havutsikt.»

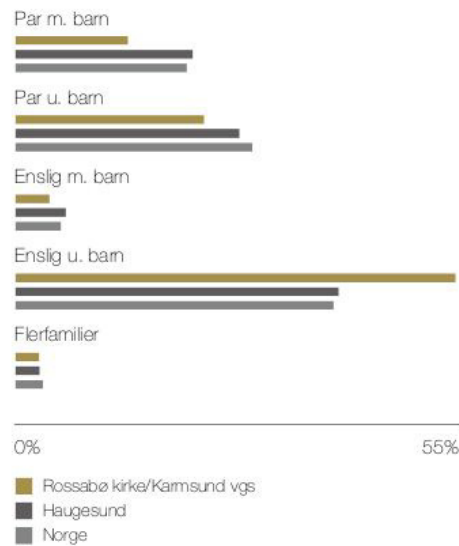
Sitat fra en lokalkjent



Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

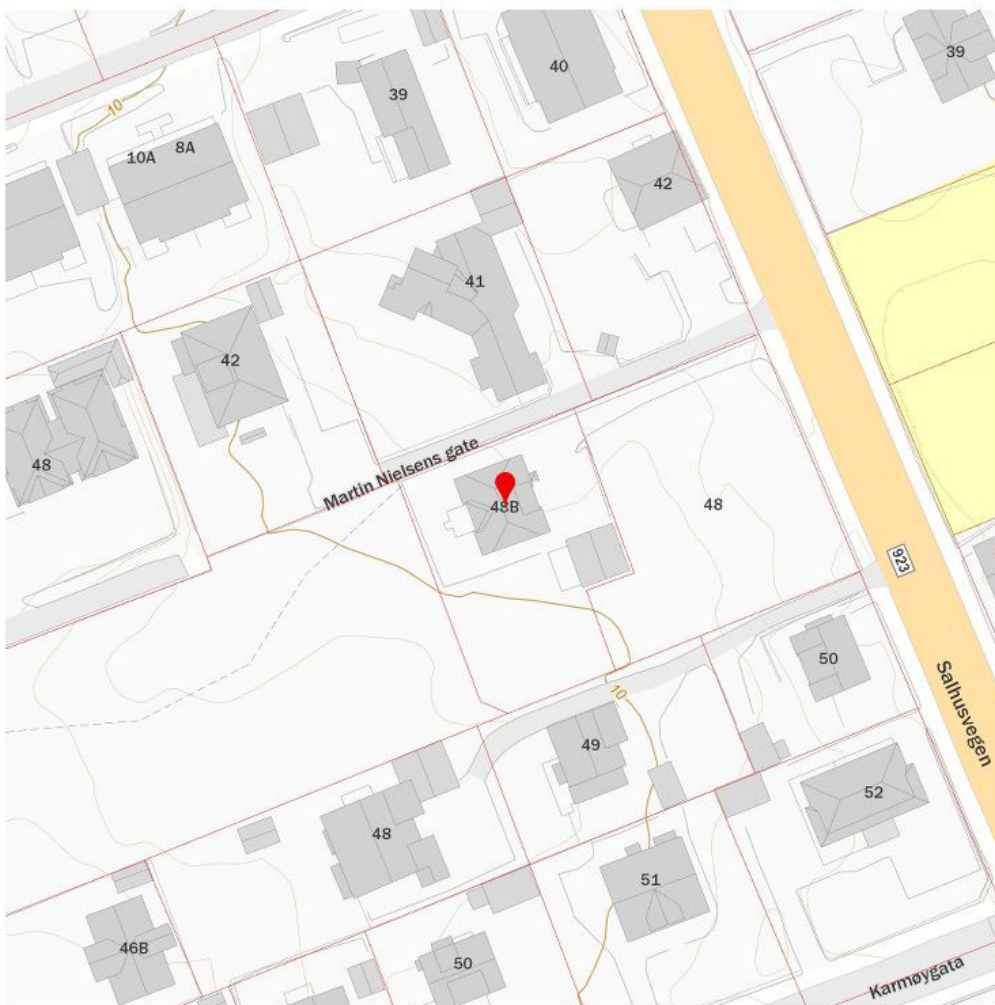
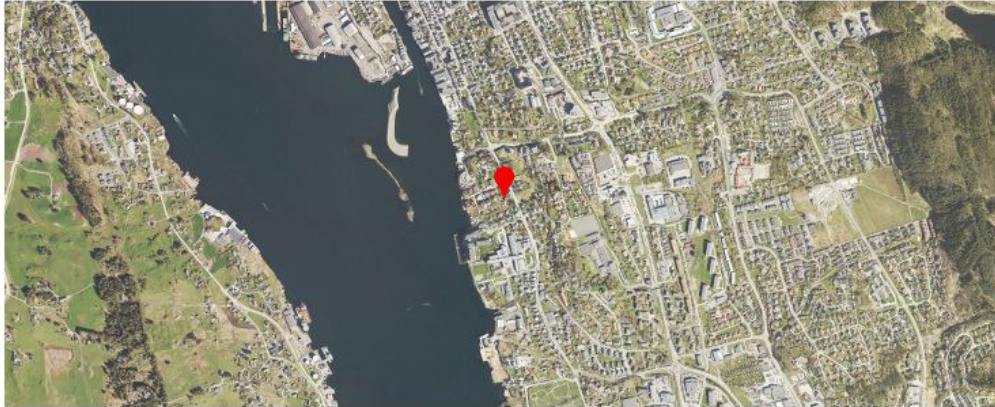


Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 32% | 34% |
| Ikke gift | 50% | 52% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 7% | 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 ett gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele 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 situatene 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.

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven



| | | | |
|---|---|--|-----------|
| Oppdragsnummer | 219089 | | |
| Adresse | Salhusvegen 48B | | |
| Postnummer | 5529 | Poststed | HAUGESUND |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | | |
| Når kjøpte du boligen? | 2018 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | år 7 mnd |
| Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | | Polise/avtalenr. | |
| Selger 1 Fornavn | Mari Rustad | Selger 1 Etternavn | Staveland |
| Selger 2 Fornavn | Marius Selsø | Selger 2 Etternavn | Håkonsen |

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

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann 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

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med illested/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

Det er et gammelt hus så skjeve gulv og dører er umulig å unngå.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter i boligen som: skjeggkre, sølvkre, perlekre eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Egenerklæring

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 ei-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 ei-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Den selges med kjellerleilighet, men denne er ikke godkjent som egen bruksenhet.

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

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

Hvis ja, redigjøre

Så vidt vi kjenner til er de fleste vinduene i huset byttet. Men det er et vindu i hovedstuen som jeg ser de siste ukene har fått litt kondens og bør sikkert skiftes om ikke så altfor lenge.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Egenerklæring

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært insekter i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: skjeggkre, sølvkre, perlekre eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskrivelse

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 totalforsikringskostnad er honorar til Söderberg og Partners.

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

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 eierskifteforsikringstilbud. 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 dette skjema, deretter vil premien kunne justeres.

Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet 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 sikret 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 og Partners og Signere.no 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 Signere.no sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Egenerklæring

Staveland, Mari Rustad

Signert av

Håkonsen, Marius Selsø

Signert av



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av idfy. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
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.

Verifisert av
idfy
19.03.2019

Tilstandsrapport

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Salhusvegen 48 B, 5529 HAUGESUND

Gnr 33: Bnr 1092
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: 18.03.2019
Utskriftsdato: 20.03.2019
Oppdrag nr: 19177



Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1092
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Salhusvegen 48 B, 5529 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 takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

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 tilleggsmoduler. 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 tilleggsundersøkelser 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 tilleggsundersøkelser.

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 NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels 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 tilsa 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 33: Bnr 1092
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Sallhusvegen 48 B, 5529 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 lisdeder. 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.
- Stikktagninger: 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 befæringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/revirenten 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 befaring 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 befaring 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 isolasjonstykkelser er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1092
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Salhusvegen 48 B, 5529 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. etasje og loft, samt høgloft som er bygget i 1917. Boligen er oppført med grunnmur i betong, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Mansardtak med halvalm i trekonstruksjon tekket med skifertakstein.

Boligen har et normal standard og vedlikehold.

Boligens konstruksjon er i god stand med tanke på bygningens alder.

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

HAUGESUND, 20.03.2019

Jan Willy Fjetland



Jan Willy Fjetland
 Takstingeniør/byggmester
 Telefon: 971 82 339

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1092
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Salhusvegen 48 B, 5529 HAUGESUND

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



Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata | |
|--------------------|--|
| Kunde: | Mari Rustad Staveland |
| Takstmann: | Jan Willy Fjetland |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 18.03.2019. - Jan Willy Fjetland. Takstingeniør/byggmester. Tlf. 97 18 23 39 |

| Eiendomsopplysninger | |
|----------------------|--|
| Eiend.betegnelse: | Enebolig |
| Beliggenhet: | Eiendommen ligger i et boligområde 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: 33 Bnr: 1092 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 866,9 m² Arealkilde: Eiendomsverdi |
| Hjemmelshaver: | Mari Rustad Staveland og Marius Selsø Håkonsen |
| Adresse: | Salhusvegen 48 B, 5529 HAUGESUND |

| Kilder/vedlegg | | | | | |
|----------------|------------|-----------|---------------|-------|---------|
| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring | | | Ikke fremvist | | |
| Eiendomsverdi | 18.03.2019 | | Innhentet | | |

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1092
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Salhusvegen 48 B, 5529 HAUGESUND

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



Bygninger på eiendommen

Bolig

| Bygningsdata | |
|--------------|---------------------------|
| Byggeår: | 1917 Kilde: Eiendomsverdi |
| Anvendelse: | Bolig |

| Arealer | | | | | |
|--------------|-------------|-------------------|--------------|----------------|---------------------|
| Etasje | Bruttoareal | Bruksareal BRA m² | | | |
| | BTA m² | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | Kommentar |
| Kjeller | 92 | 79 | 55 | 24 | Etasjehøyde 221 cm. |
| 1. etasje | 98 | 93 | 93 | | Etasjehøyde 285 cm. |
| 2. etasje | 88 | 84 | 84 | | Etasjehøyde 267 cm. |
| Loft | 36 | 36 | | 36 | |
| Sum bygning: | 314 | 292 | 232 | 60 | |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

| Romfordeling | | |
|--------------|---|-----------------------|
| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| Kjeller | Bad/vaskerom, kontor, stue/kjøkken, vindfang, soverom | Bod 1, bod 2, bod 3 |
| 1. etasje | Hall m/trapp, kjøkken, stue 1, stue 2, spisestue, trapperom, vindfang, wc | |
| 2. etasje | Bad/vaskerom, hall m/trapp, 3 soverom | |
| Loft | | Uinnredet loftsrom |

Garasje

| Bygningsdata | |
|--------------|---------------------------|
| Byggeår: | 2000 Kilde: Eiendomsverdi |
| Anvendelse: | Lager |

| Arealer | | | | | |
|--------------|-------------|-------------------|--------------|----------------|-----------|
| Etasje | Bruttoareal | Bruksareal BRA m² | | | |
| | BTA m² | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | Kommentar |
| 1. etasje | 36 | 33 | | 33 | |
| Sum bygning: | 36 | 33 | 0 | 33 | |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

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

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1092
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Salhusvegen 48 B, 5529 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 å være stabil. | TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div> |
| Gulv på grunn | | |
| Beskrivelse: | Gulv på grunn er av betong. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. | TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div> |
| Grunnmur - Bolig | | |
| Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. | | |
| Vegger mot grunn | | |
| Beskrivelse: | Grunnmur i plassstøpt betong med sparestein. | |
| 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 <div><div></div><div></div><div></div></div> |
| Drenering - Bolig | | |
| Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle. | | |
| Drenering | | |
| Beskrivelse: | Drenering som normalt på oppføringstidspunktet, mest sannsynlig steinsatt og fuksikring av grunnmur med asfaltstoff som er smurt på utsiden av muren. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det ble ikke registret indikasjon på inntrengning av fukt i kjelleren. Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble dengang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Ved mangel av grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmur, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjeller. | TG: 2 <div><div></div><div></div><div></div></div> |
| Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Bolig | | |
| Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. | | |

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1092
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Salhusvegen 48 B, 5529 HAUGESUND

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



| Yttervegger | |
|---|--|
| Beskrivelse: | Vegger i trekonstruksjon av tømmer plank med trekledning utvendig. |
| Utsifting/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. |
| <div style="text-align: right;">TG: 2</div> <div style="text-align: right;"> </div> | |
| Utvendige overflater | |
| Beskrivelse: | Trepaneler som er behandlet. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Trepanelet er sannsynligvis fra byggeår og det ble registrert noe misfarging og slitasje. Det ble stedvis råte i hjørner på vannstokk. |
| <div style="text-align: right;">TG: 2</div> <div style="text-align: right;"> </div> | |
| 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: | Originale innvendige dører. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Enkelte dører er noe vindskjeve, samt at låsekassene har noe slitasje. |
| <div style="text-align: right;">TG: 2</div> <div style="text-align: right;"> </div> | |
| Vinduer | |
| Beskrivelse: | Vinduer med karmen i tre og isolerglass med ulike årganger hovedsakelig mellom 2005 til 2012, men også enkelte eldre vindu i fra 70 tallet Mot øst i 1. etasje er det enkelte originale vindu med enkle glass. |
| Utsifting/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. De eldste vinduene nærmer seg slutten av sin levetid, TG. 2. Vinduer med enkle glass trenger noe vedlikehold med utvendig kitt, TG. 2. I stuen er det ett vindu som er punktert i kamappet, TG. 3. |
| <div style="text-align: right;">TG: 1</div> <div style="text-align: right;"> </div> | |
| Ytterdører og porter | |
| Beskrivelse: | Ytterdører i alminnelig god kvalitet. |
| Utsifting/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. Ytterdør, TG. 2. |
| <div style="text-align: right;">TG: 1</div> <div style="text-align: right;"> </div> | |
| Takkonstruksjon - Bolig | |
| Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende. | |
| Takkonstruksjoner | |
| Beskrivelse: | Mansardtak med halvalm i trekonstruksjoner med åser og sutaksbord. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det ble registrert moderat angrep i fra borebiller i trekonstruksjonene. |
| <div style="text-align: right;">TG: 2</div> <div style="text-align: right;"> </div> | |

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1092
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Salhusvegen 48 B, 5529 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. Vindskier og vannbord i tre. Verandaer er tekket med folie. |
| Utsifting/vedlikehold: | Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år. Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år. Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 - 8 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

Overlys, takluker - Bolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Overlys og takluker

| | |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Støpejernsvinduer med enkle glass. |
| Utsifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av takvinduer i stål er 20 - 60 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. På gulvet under er det fuktmerker, noe som tyder på innsig av noe fukt ved mye nedbør og vind. |

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 plast og sink med kroker i metall. Beslag i metall. |
| Utsifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Flere av nedløp og takrenner i sink har hull, TG. 3. |

TG: 2

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, til altan er det tretrapp. Innvendige trapper i tre. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Innvendig trapp er ikke iht. dagens krav vedr. håndrekke og høyde på rekkverk. |

TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1092
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Salhusvegen 48 B, 5529 HAUGESUND

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



Balkonger, terrasser ol.

| | | |
|---------------------------------------|--|-----------|
| Beskrivelse: | Altan i trekonstrksjon med spaltegulv og rekkverk i tre. Det er to verandaer som er tekket med folie med rekkverk i tre over oppvarmet rom. Det er beleggningsstein på to sider av bygningen. Det er en tre-terrasse i forkant av garasjen. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Veranda over oppvarmet rom er risikokonstruksjon, det ble ikke registrert ventilering av konstruksjonen. | TG: 2 |

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 skorsteinspipe i tegl, det er kun en av pipen som er i bruk. Det er to vedovner i 2. etasje og en vedovn med oljefyr i 1. etasje. Rundbrenneren er kun til pynt. | |
| 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. Fra 2020 er det ikke lengre lov å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger i Norge. Det er mulig å søke om støtte (25%) til alternativ oppvarming/fjerning av oljeanlegg på enova.no | TG: 2 |

Etasjeskillere - Bolig

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

Frittbærende dekker

| | | |
|---------------------------------------|--|-----------|
| Beskrivelse: | Etasjeskillene i trekonstruksjon. | |
| Utsifting/vedlikehold: | Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller l-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, små 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.

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1092
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Salhusvegen 48 B, 5529 HAUGESUND

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



Bad - 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 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. | |
| 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. Flisfugene i dusj er noe slitt. | TG: 2 |

Overflater på innvendige vegger - Kjeller / Bad/vaskerom

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------|
| 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 - Kjeller / Bad/vaskerom

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------|
| Beskrivelse: | Toalett, dusjhjørne med dusj på vegg, baderomsinnredning med vask og opplegg for vaskemaskin. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. | TG: 1 |

Luftbehandling, generelt - Kjeller / Bad/vaskerom

| | | |
|---------------------------------------|--|-----------|
| Beskrivelse: | Mekanisk vifte i vegg. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. | TG: 1 |

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad/vaskerom

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------|
| 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 tilgjengelig for kontroll, det ble registrert vinylbelegg klemt fast. Det er flatt gulv, med noe motfall i dusj-sonen. Det er sprekker i flere fliser samt noe antydning til bom. | TG: 2 |

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Bad/vaskerom

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------|
| 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. | TG: 1 |

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1092
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Salhusvegen 48 B, 5529 HAUGESUND

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



| Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Bad/vaskerom | | |
|---|--|---|
| Beskrivelse: | Opplegg for vaskemaskin, vask med skap under og dusjhjørne med dusj på vegg, badekar og vegghengt toalett. Rørfordelerskap for vannrør har noe ufagmessig tilpassing mot fliser. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Bunnplaten under vaskemaskin er noe oppsvulmet/sliitt i ytterkant, TG. 2. | TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div> |
| Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Bad/vaskerom | | |
| Beskrivelse: | Ventil i vegg og vindu som kan åpnes og tilluft under dør. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en mekanisk ventilasjon. | TG: 2 <div><div></div><div></div><div></div></div> |
| Toalettrom - Bolig | | |
| Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet. | | |
| Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Wc | | |
| Beskrivelse: | Toalett og vask. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. | TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div> |
| 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 <div><div></div><div></div><div></div></div> |
| 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 | | |
| Beskrivelse: | Kjøkkeninnredning med delvis integrerte hvitevarer. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. | TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div> |
| Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Kjøkken | | |
| 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: | Det er bom i flisen og mindre riss i fugene, årsaken er noe svakt underlag. | TG: 2 <div><div></div><div></div><div></div></div> |
| Annet fast inventar - 1. etasje / Kjøkken | | |
| Beskrivelse: | Ikea kjøkkeninnredning med lakkerte speilfronter og integrerte hvitevarer. Ventilator over komfyr. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sokkel-listen har trekt noe fukt under vask, avløpsrøret er noe svakt innfestet der det går ned i bunnplaten, TG. 2. | TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div> |

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 1092
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Salhusvegen 48 B, 5529 HAUGESUND

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



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.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Vindfang

Beskrivelse: Fliser.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Det er noen løse fliser samt noen sprekker.

TG: 2

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Bolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, 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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Vannledninger i plast, rør i rør samt noe kobber.
 Avløpsledninger i plast.

Tilstand og type rør i grunn er ikke kjent.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

TG: 1

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.

Varme, generelt

Beskrivelse: Elektrisk og ved.
 Det er to varmepumper.
 Det er varmekabler i gulvene på bad i kjeller, vindfang, toalett, hall og kjøkken samt bad i andre etasje.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Det er ikke foretatt funksjonprøving, derfor er ikke tilstandsgrad satt.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kjeller / Bod 1

Beskrivelse: To varmtvannsbereder på ca 200 liter i fra 2008 samt stoppekran, vannmåler og ekspansjonskar.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

TG: 1

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.

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 33: Bnr 1092
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Salhusvegen 48 B, 5529 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 / Kontor

| | |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse: | Vinduet tilfredsstillende ikke krav til 10% lys-inngang av gulvareal i rom for varig opphold. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | |

Annet fast inventar - Kjeller / Soverom

| | |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Vindu tilfredsstillende ikke krav til lys-inngang i rom for varig opphold. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | |

Terrengforhold - Bolig

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og leegger 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.

Garasje

Bygning generelt - Garasje

Bygning, generelt

| | |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Gulv og grunnmur i betong, det er vegger i bindingsverk. Saltak i trekonstruksjon som er tekket med skiferstein. Leddport, dør og vindu i trekonstruksjon. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. |

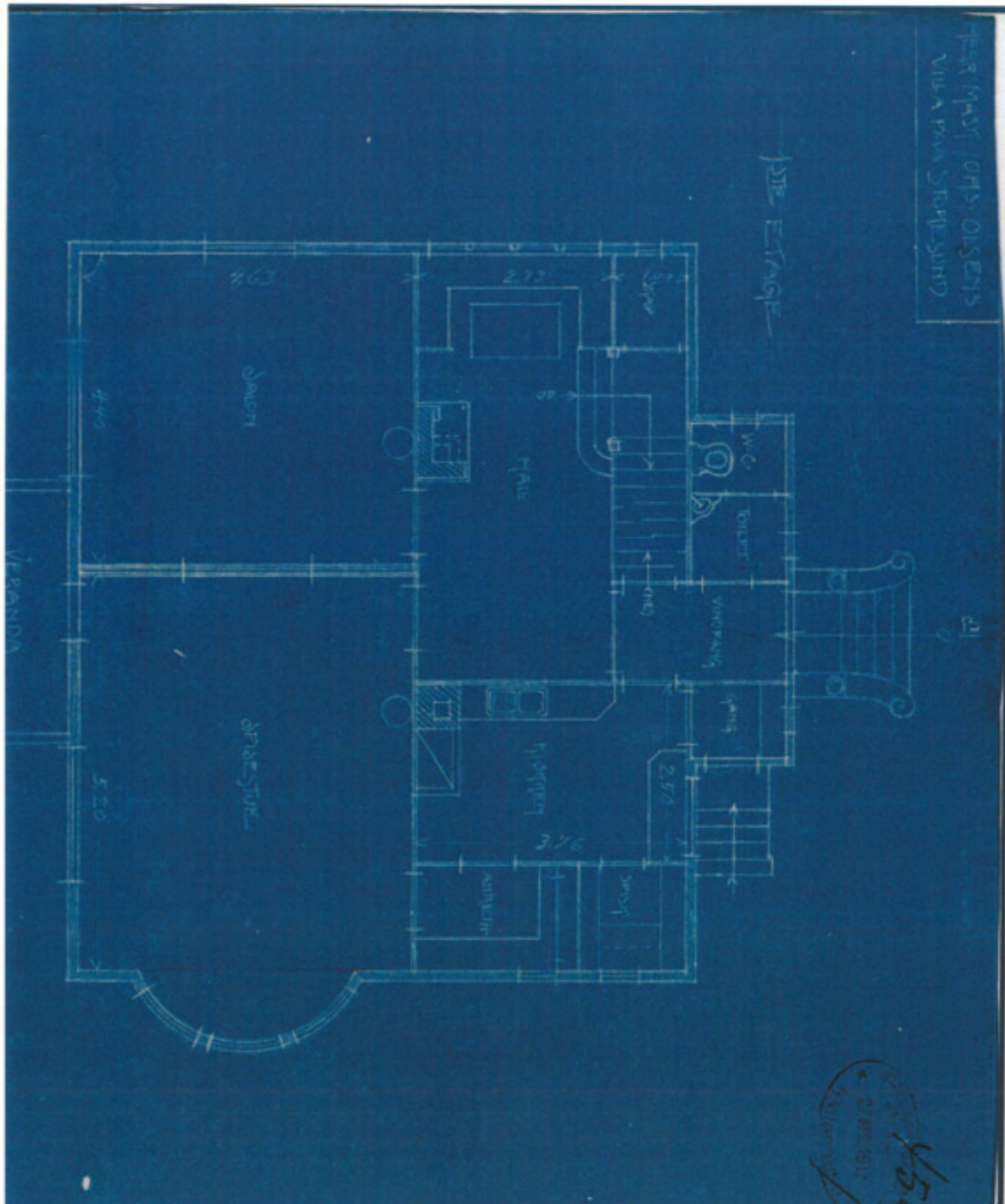
TG: 1


Plankart

| | | | | | |
|---|--|--|---|---|---|
|  | Reguleringsplan Haugesund Kommune | Fargekoder for reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven av 2008 | | | |
| Reguleringsplan: | RL 1149 | Frittliggende småhusbebyggelse |  | Idrettsanlegg |  |
| Adresse: | SALHUSVEGEN 48 B | Konsentrert småhusbebyggelse |  | Komm.tekniske anlegg |  |
| Målestokk: | 1:1000 | Fritidsbebyggelse |  | Park/friområde |  |
| Dato: | 04.03.2019 | Område for forretning |  | Lekeplass/uteopphold |  |
| Signatur: | | Område for kontor |  | Kjøreveg |  |
| | | Område for industri/lager |  | Gang-/Sykkelveg |  |
| | | Offentlig/privat tjenesteyting |  | Område hvor det er arealplaner under arbeid |  |

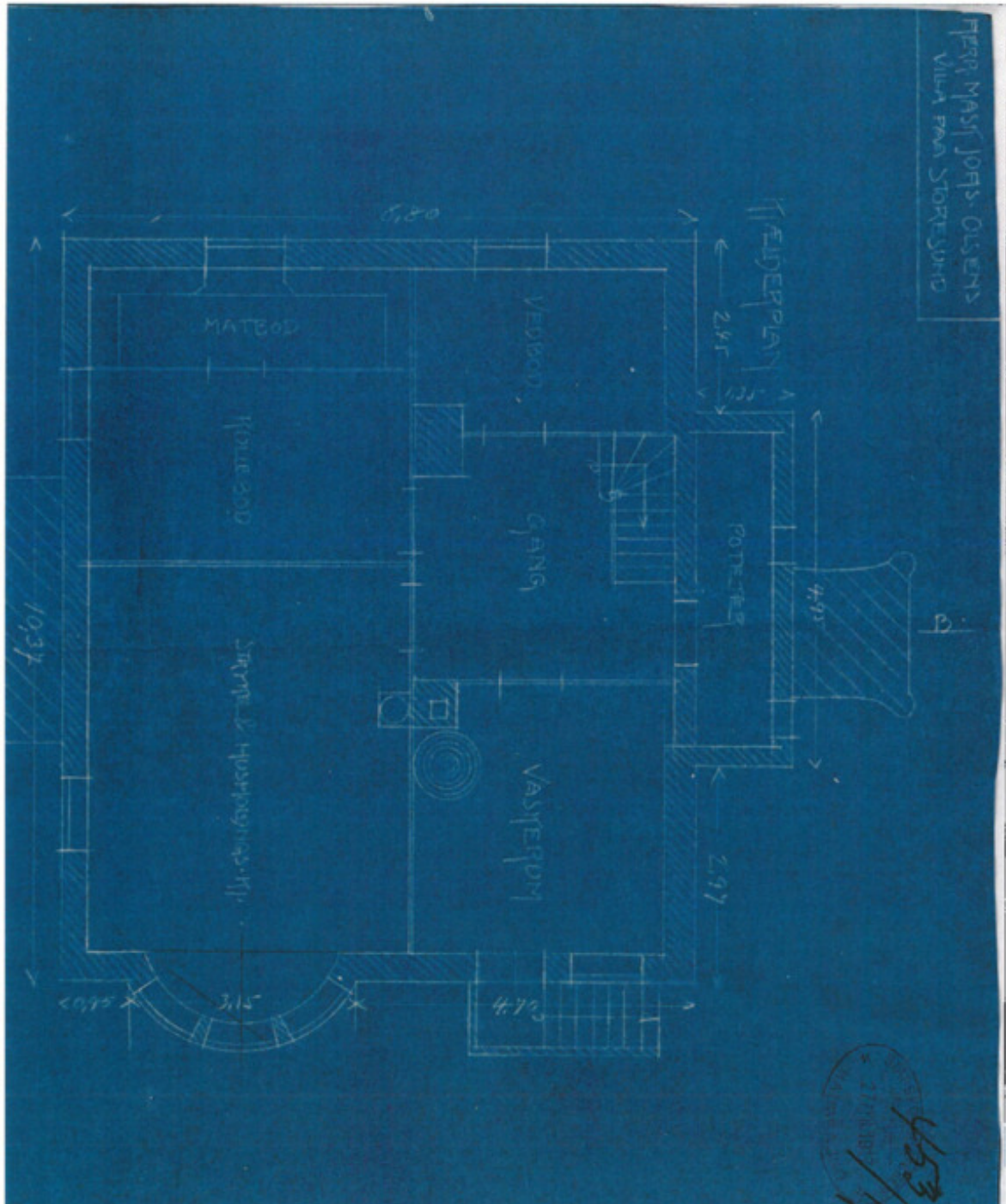


Byggetegninger

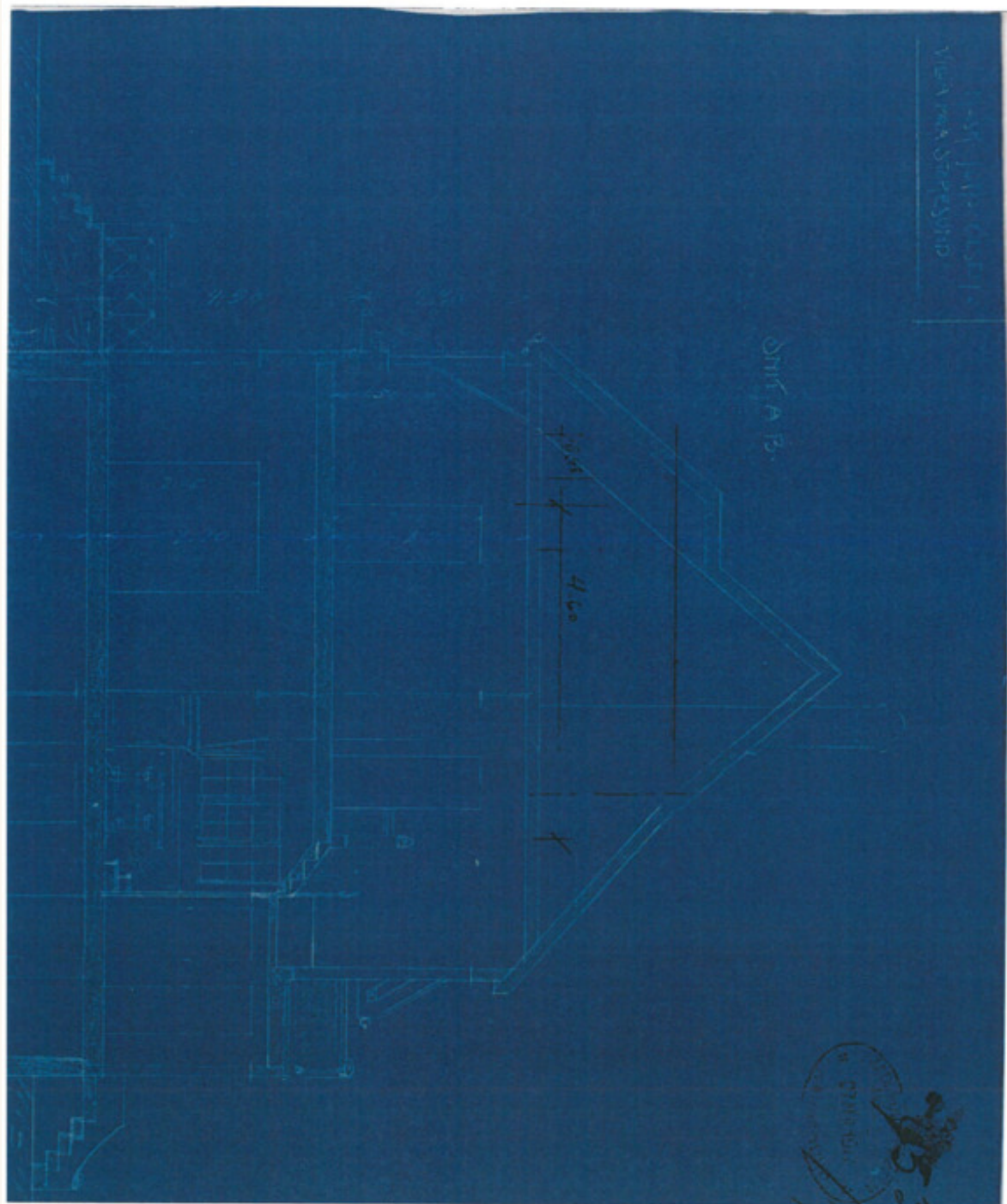




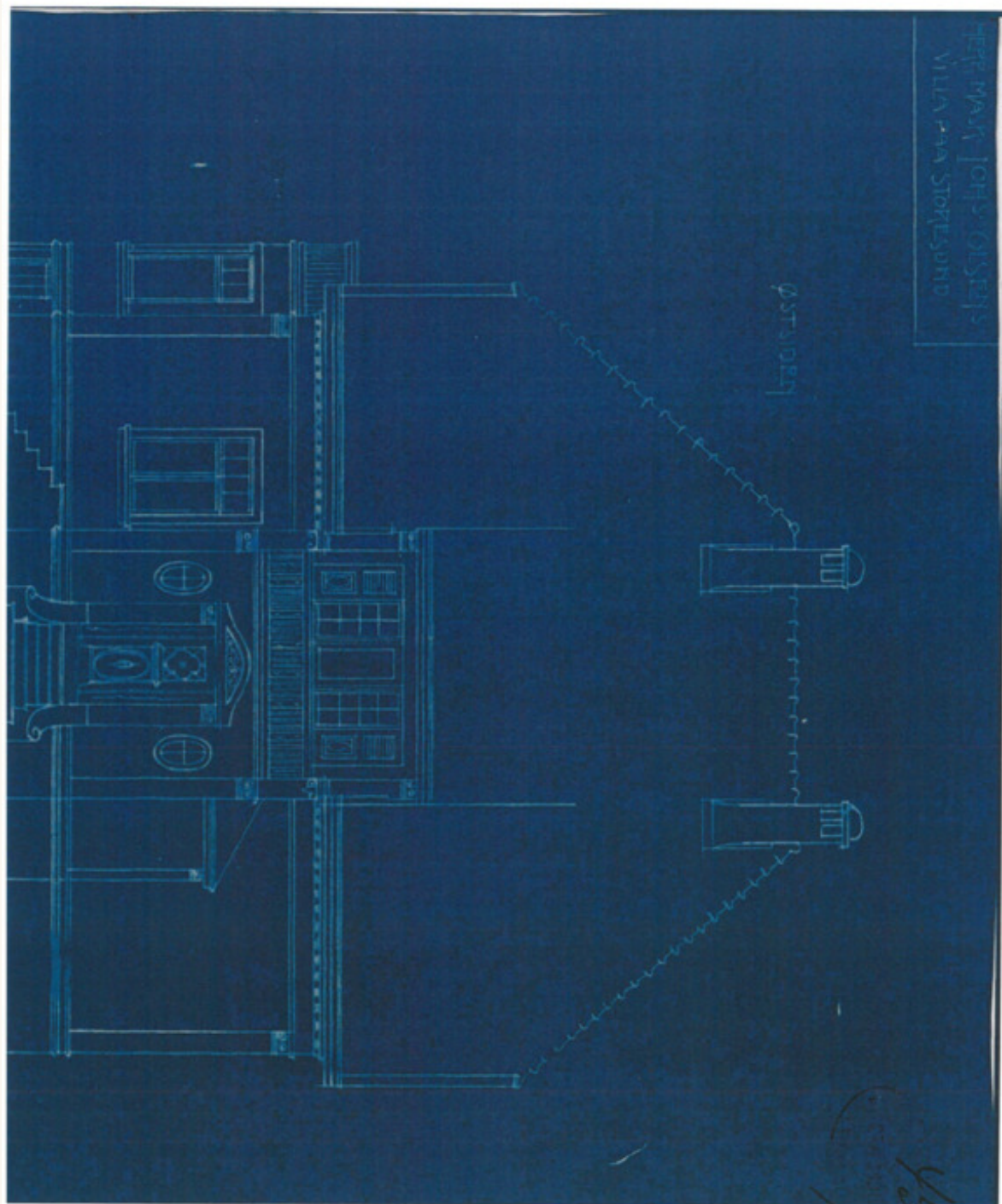
Byggetegninger



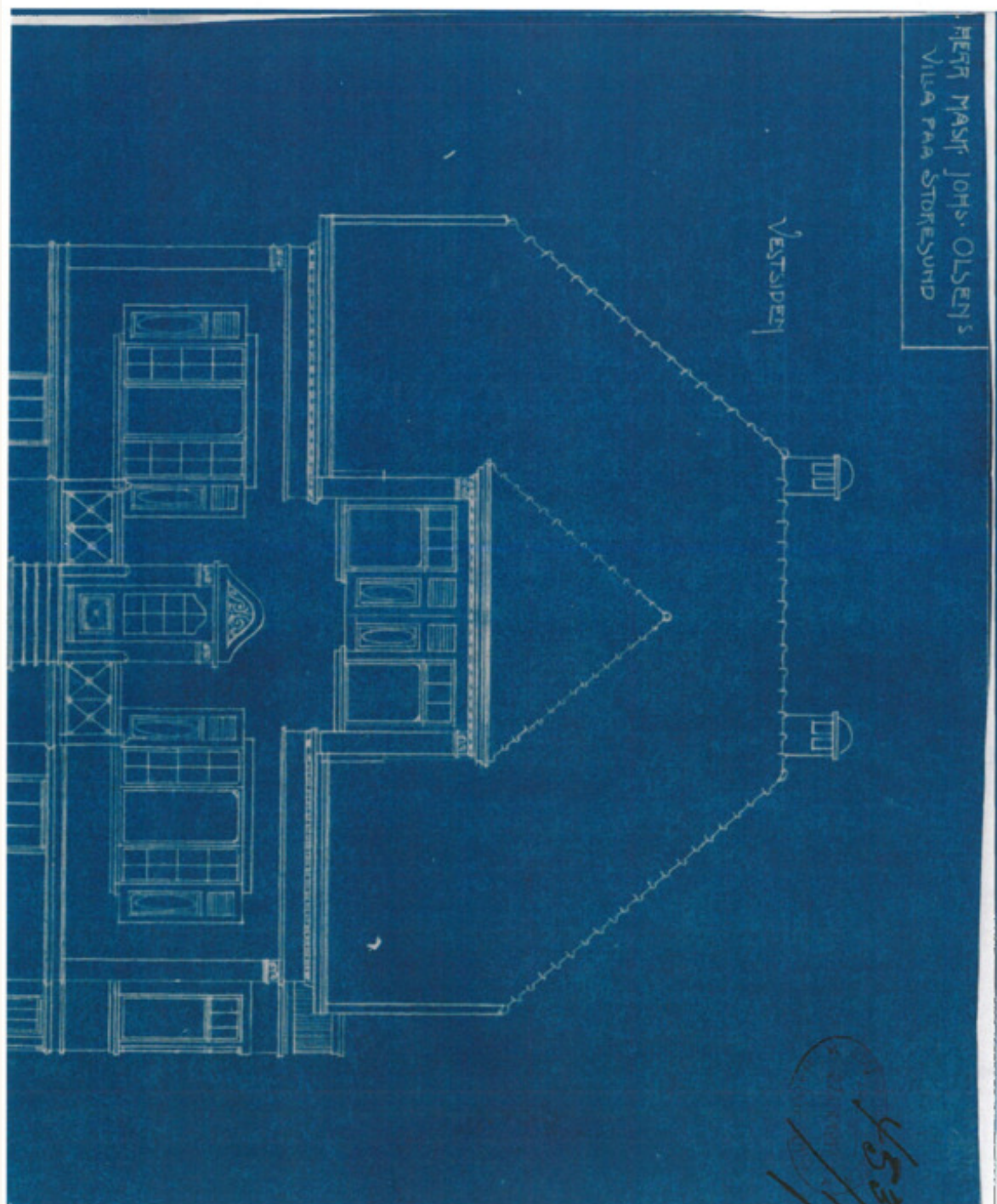
Byggetegninger



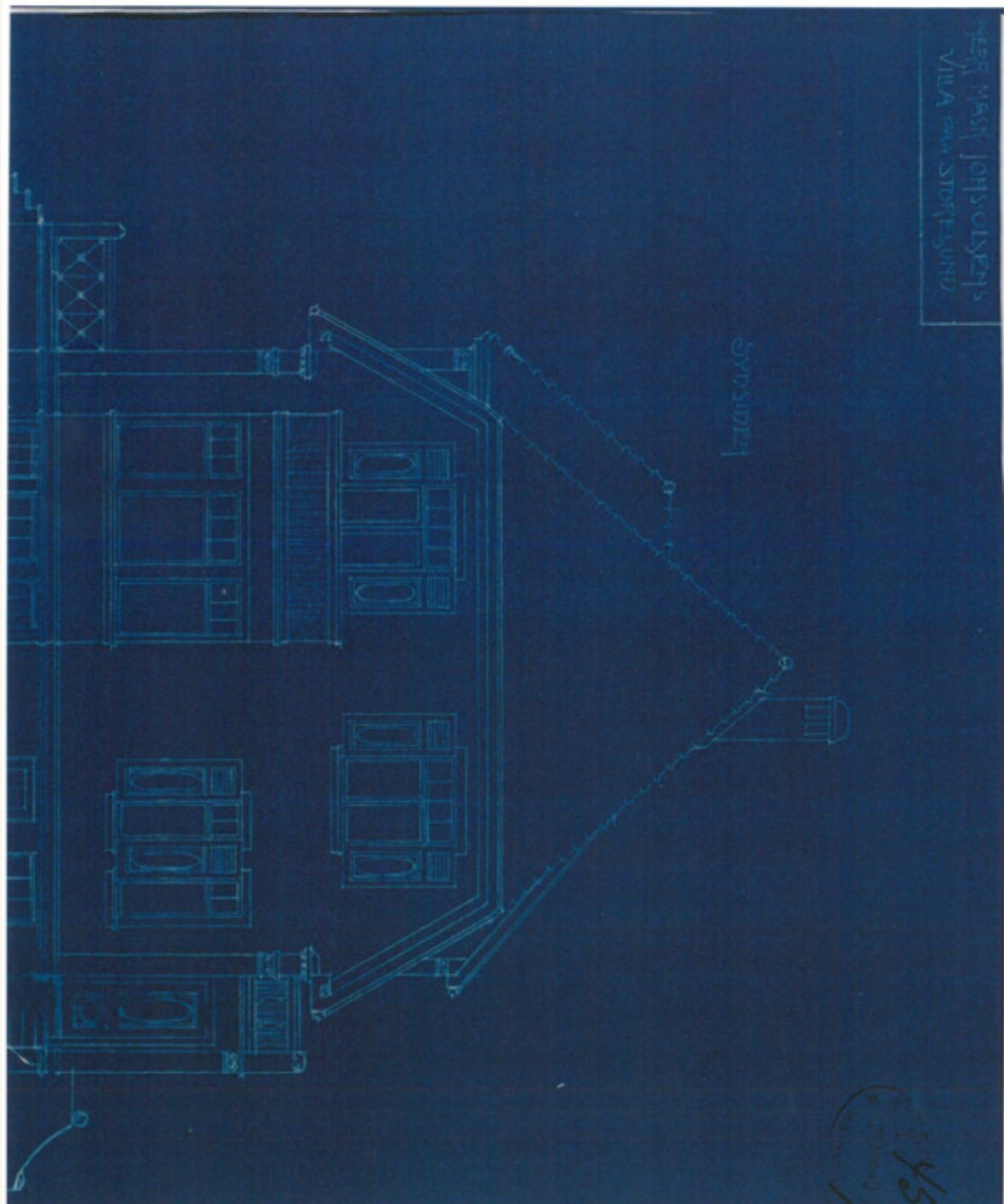
Byggetegninger



Byggetegninger



Byggetegninger



Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

1. **INTEGRERTE HVITEVARER** som er i kjøkken medfølger. Frittstående hvitevarer medfølger ikke.
2. **HELDEKNINGSTEPPER**, uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og medfølger likevel ikke.
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder følger dette heller ikke med.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG:**
TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennar. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med.
5. **BADEROMSINNREDNING:**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap.
6. **SPEILFLISER**, uansett festemåte.
7. **GARDEROBESKAP**, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger.
8. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, inkl. overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy.
9. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner, plisségardiner og liftgardiner.
10. **AVTREKKSVENTILER** av alle slag, og fastmonterte aircondition-anlegg.
11. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange.
12. **LYSKILDER:**
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Vegglamper, krokhangte lamper, herunder lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med.
13. **BOLIGALARM** (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper).
14. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse.
15. **POSTKASSE**.
16. **PLANTER, BUSKER OG TRÆR** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende.
17. **FLAGGSTANG** og fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som badestamp, lekkestue, utepeis og lignende.
18. **OLJE-/PARAFINFAT:**
Eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato.
19. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis.
20. **BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende der dette er påbudt.
21. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** der dette er påbudt. Det er hjemmelshavers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.



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 legges 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. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For komplette vilkår se www.help.no





Budskjema

For eiendommen: Salhusvegen 48 B, 5529 Haugesund
Gnr. 33 Bnr. 1092 i Haugesund
Oppdragsnummer: 219089
basert på salgsoppgave datert 2019-03-25



Undertegnede legger hverved inn bud på kr _____ + omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld.
skrives 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
(førerkort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(førerkort 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 budforhøyerelser 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