

Kontakt:
Georg Berg
M: 97 95 12 00



ENEBOLIG

Haugesund - Nordre bydel

Arkittetegnet enebolig med dobbelgarasje - Pent opparbeidet hage - Barnevennlig område



Sveiogata 40
Prisantydning: 5 400 000,-
P-rom/Bra: 334/386 m²
Byggeår: 1984

MEGLERHUSET *Rele*
Bolig - Næring

Nordre bydel

Attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde.

Kvala er kjent for sitt gode bomiljø med mennesker i alle aldersgrupper. Kort vei til butikk, senter, barnehage, skole, Haugesund Rideklubb m.m.

Kort vei til populære turområder/løyper.









Eiendommen

BOLIGTYPE:

Enebolig

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 22 Bnr. 386 i Haugesund kommune.

PRISANTYDNING:

5 400 000,- + omk.

Areal

P-rom: 334 m²

Bra: 386 m²

Innhold

Flott og innholdsrik enebolig tegnet av arkitekt Hesseberg. Boligen går over 3 plan som inneholder:

U-etasje:

- Hall m/trapp.
 - Kontor.
 - Treningsrom, kan brukes som soverom.
 - Treningsrom, som tidligere var vaskerom og derfor har det opplegg til vaskemaskin.
 - Gjestetoalett m/wc/servant.
- Utleieleilighet, ikke godkjent:
- Vindfang.
 - Gang.
 - Fullfliset bad m/wc/dusj/servant.
 - Soverom.
 - Stue med åpen kjøkkenløsning. Ny, hvit kjøkkeninnredning fra Ikea.

1.etasje:

- Spisestue.
- Mellomgang.
- Fullfliset bad m/wc/badekar/dusj/servant.
- Vaskerom m/oppl.for vaskemaskin/utslagsvask/bi-inngang.
- Kjøkken m/god plass til spisebord.
- Stor stue m/utg. til delvis overbygget terrasse.
- Foreldresoverom.

2.etasje:

- Gang.
- 2 soverom.
- Loftstue, innredet som soverom.
- Uinnredet rom.

1.etasje:

Stor stue med parkett på gulv og malte overflater på vegger. Peisovn og varmpumpe. Utgang til delvis overbygget terrasse og hage.







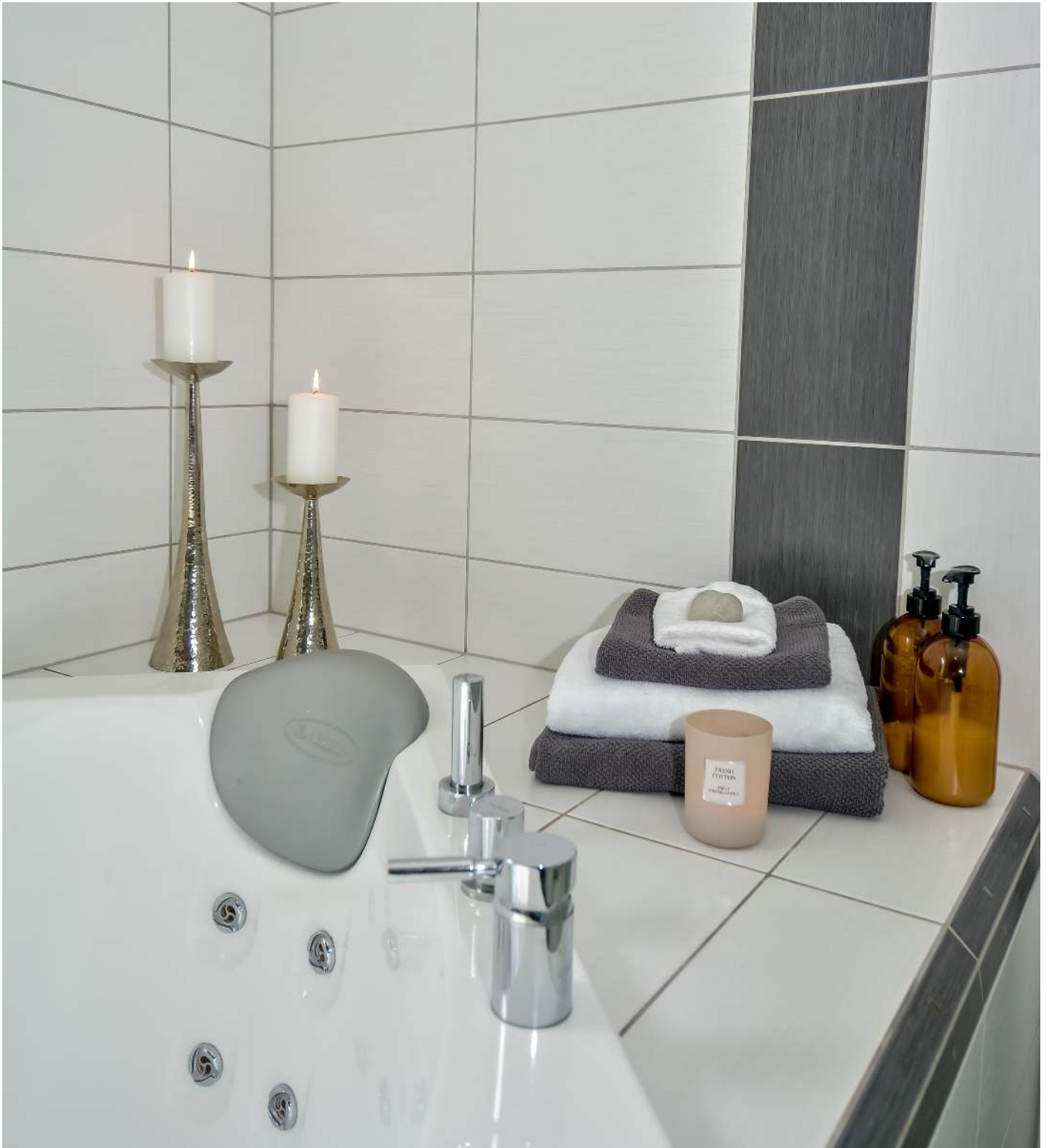






1.etg.:

Fullfliset bad med varmekabler i gulv. Det inneholder vegghengt wc, innmurt badekar, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant og overhengende speil med belysning.





 2.etg.: Loftstue, innredet som soverom



 2.etg.: Soverom



















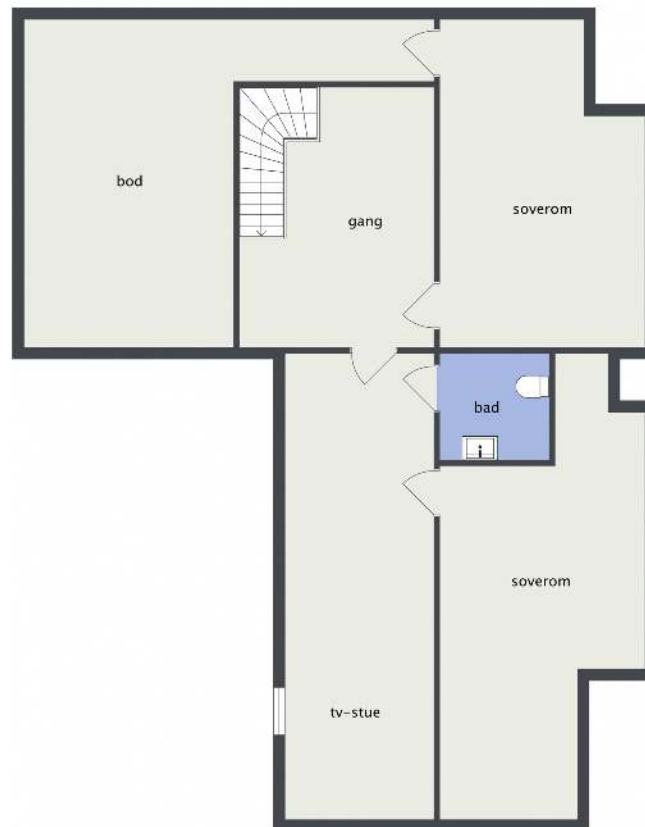




Hovedetg



Loft



Sokkeletasje



TILHØRIGHET

Kommune	Haugesund
Grunnkrets	Tornes Syd
Kirkesogn	Skåre


STEDER I NÆRHETEN

Skåre kirke	3 km
Haugesund billedgalleri	3.1 km
Folkebiblioteket	3.5 km
Rådhuset	4.2 km





SKOLER, BARNEHAGER

Gard skole (1-7 kl.)	1.9 km
Austrheim skole (1-7 kl.)	2.4 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	3.5 km
Haugesund Toppidrettsgymnas	2.6 km
Skeisvang videregående skole	2.9 km
Kvala barnehage (0-6 år)	0.7 km
Sagatun barnehage (2-6 år)	1 km
Udland barnehage	1.4 km

TRANSPORT

 Haugesund Karmøy	16.6 km
 Sveiogata	0.4 km

SPORT

 Kvalsvik badeanlegg	1.7 km
 Sætro fotballbane	1.9 km
 Trimeriet Haugesund	3.2 km
 Power Gym	3.5 km

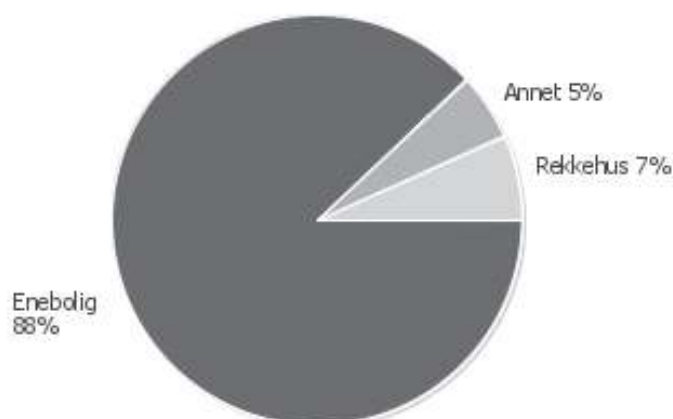
VARER/TJENESTER

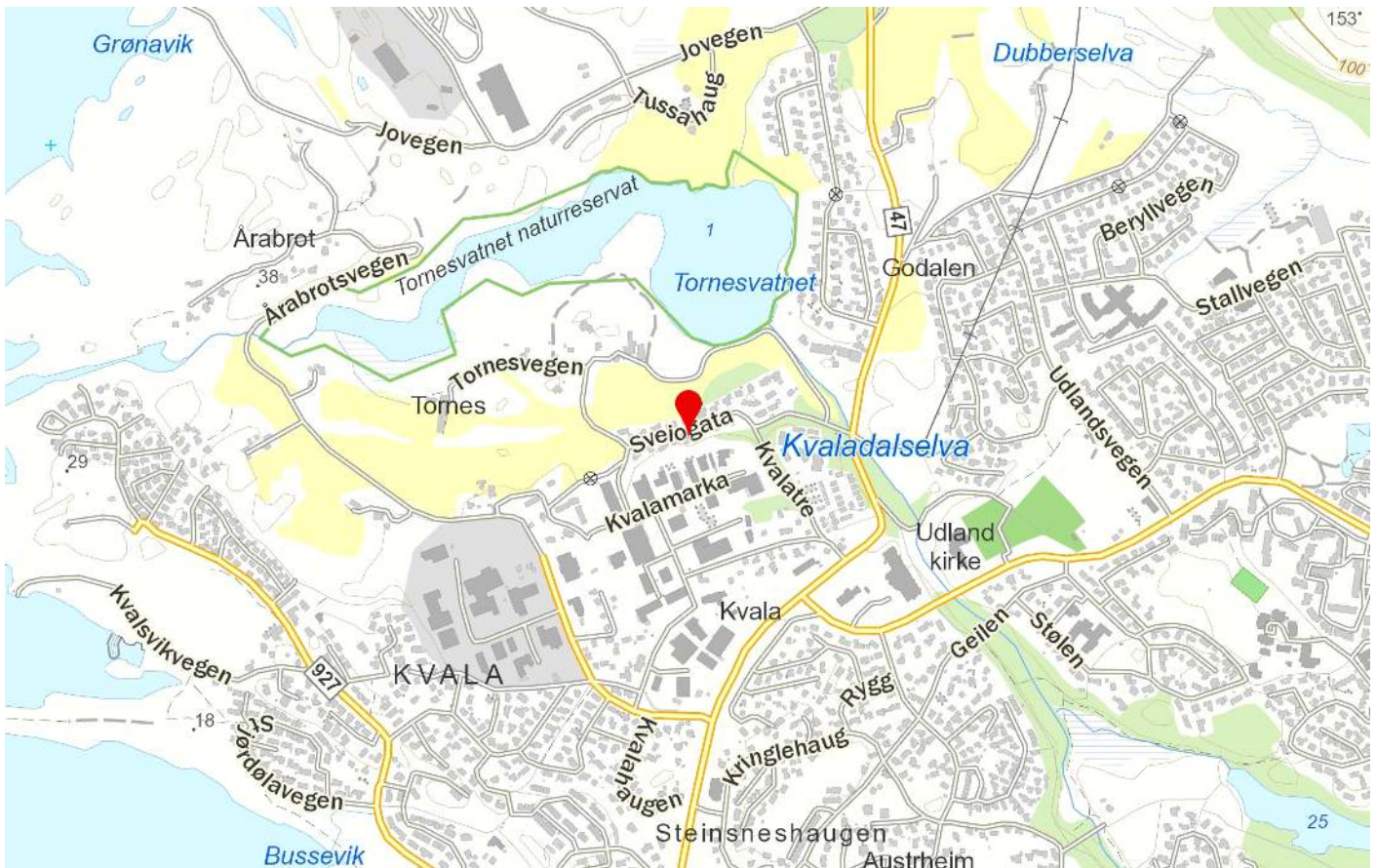
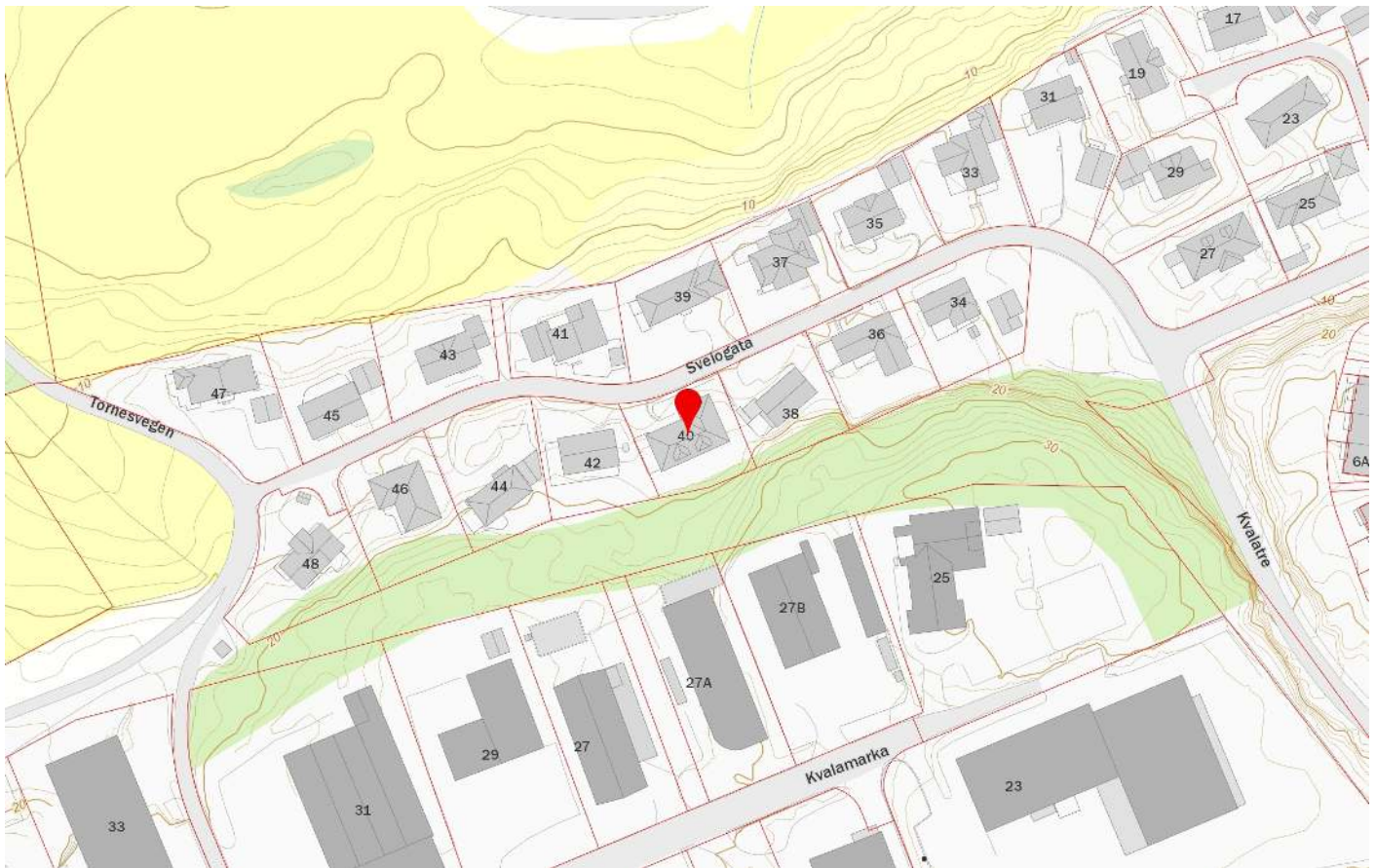
 Kvalasenteret	0.9 km
 Gard Senteret	1.8 km
 Jafs Gard Kiosken	1.8 km
 Haugesund Postkontor	3.5 km
 Boots apotek Kvalasenteret	0.9 km
 Apotek 1 Gard Haugesund	1.8 km
 Haugesund Vinmonopol	4.1 km
 Oasen Storsenter Vinmonopol	8.4 km
 Rema 1000 Kvala	0.9 km
 Coop Extra Kvala	1.1 km
 Jafs Gard Kiosken	1.8 km
 Narvesen Butikken	3.1 km
 Statoil Service Kvala	0.8 km
 Esso Gard	1.9 km

DEMOGRAFI (Tornes Syd grunnkrets)

36%	er gift
48%	er barnefamilier
31%	har høyskoleutdanning
47%	har inntekt over 300.000
84%	eier sin egen bolig
5%	eier hytte
56%	har bolig på over 120 kvm
53%	av boligene er nyere enn 20 år
88%	bor i enebolig
69%	av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

BOLIGMASSE (Tornes Syd grunnkrets)





Eiendommen

Oppdragsnummer:
217281

Adresse:
Sveiogata 40, 5514 Haugesund

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 22 Bnr. 386 i Haugesund
kommune

Eiers navn:
Rita Lie Sidhu

Prisantydning:
5 400 000,-

Kjøpers omkostninger:
135 000,- Dokumentavgift (2,5%)
525,- Tinglysning av skjøte
525,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
9 200,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

145 452,- (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

Standard:
Denne boligen fremstår i meget god stand, den har store gode romløsninger, flott utsikt til beitende hester og Tornesvannet, flott hage på baksiden av boligen og mye plass. Det første som møter deg ved ankomst er en stor hall/trappegang med stor solid og bred trapp, noe som gir en følelse av kvalitet og finess. Ekstra takhøyde i alle rom, stort treningsrom med utgang, store stuer, egen spisestue avdeling, stort kjøkken/allrom med alle integrerte hvitevarer og god spiseplass og direkte adkomst til vaskerom. Store romslige soverom, dobbelgarasje og muligheter for utleie deler av boligen (ikke godkjent). Uteområdet er også betydelig påkostet og bør ses. Boligen

fremstår i god stand, er påkostet i sin helhet og ligger i et område både i vekst og som nå få enda bedre tilkomst med den nye veien.

Denne må besiktiges!

U-etasje:
Hall med trapp til 1.etasje og varmekabler i gulv..

Trimrom som kan brukes som soverom med bi-inngang.

Trimrom med liten kjøkkenbenk med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i deler av gulv. Tidligere vaskerom.

Gjestetoalett som inneholder wc og servant. Varmekabler i gulv.

Utleieleilighet, ikke godkjent:
Stue med teppe på gulv og malte overflater på vegger.

Ny, hvit kjøkkeninnredning fra Ikea og benkeplate av tre.

Soverom.

Fullfliset bad med varmekabler i gulv. Det inneholder wc, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant.

1.etasje:
Stor stue med parkett på gulv og malte overflater på vegger. Peisovn og varmepumpe. Utgang til delvis overbygget terrasse og hage.

Spisestue med plass til stort spisebord og vedovn med kleberstein.

Kjøkkeninnredning med lyse, profilerte fronter. God benkeplass og god plass til spisebord.

Foreldresoverom med skyvedørgarderobe.

Fullfliset bad med varmekabler i gulv. Det inneholder vegghengt wc, innmurt badekar, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant og overhengede speil med belysning.

Vaskerom med belgg på gulv og malt strie på vegger. Det inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Bi-inngang. Mellomgang med skyvedørgarderobe.

2.etasje:
Lofstue, innredet som soverom.

2 soverom.

Gjestetoalett med wc og servant.

Areal:
P-rom: 334 m²
Bra: 386 m²

P-rom innhold:
U-etg.: Vindfang, hall m/trapp, stue/kjøkken, bad, kontor, trimrom, soverom og gjestetoalett.
1.etg.: Spisestue, mellomgang, bad, vaskerom, kjøkken, stue og soverom.
2.etg.: Gang, 2 soverom, lofstue og gjestetoalett.

Bruksareal per etasje:
U.etg. 177 kvm.
1.etg. 149 kvm.
2.etg. 60 kvm.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:
1984

Parkering:
Parkering i garasje og ellers på egen tomt.

Byggemåte:
Fundamenter og grunnmur av betong. Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel. Valmet tak i tre konstruksjon. Taket er tekket med glasert takstein.

Oppvarming:
Ved og elektrisk.

Peisovn i stue og ovn i spisestue i 1.etg. Peisovn i stue/kjøkken i u-etg. Varmepumpe i stue i 1.etg. Varmekabler i hall, bad, wc og del av trimrom i underetasjen og bad på 1.

etrasje.

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 rundt huset er pent opparbeidet med belegningsstein og varmekabler i innkjørsel, plen, bed, prydbusker og skiferfliser ved inngangsparti. Tomten grenser til friområde mot sør.

Tomteareal:

671 m²

Tomt/Eierform:

Eiet tomt.

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Ligningsverdi:

Megler har ikke mottatt ligningsverdi fra oppdragsgiver. Interessenter kan eventuelt sjekke skatteetatens boligkalkulator for estimert ligningsverdi. Se www.skatteetaten.no,-

Kommunale avgifter:

27 055,- per år.

De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk i Haugesund kommune og avvik vil forekomme.

Tilbehør:

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer.

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest for nybygg (enebolig m/ garasje), datert 06.04.1984, kan besiktiges hos megler.

Diverse:

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

Utleiedel i kjeller er ikke godkjent av Haugesund kommune.

Hvitevarer (inkl. integrerte hvitevarer) i kjellerleilighet medfølger ikke i salget.

Vannfontene med pumpe medfølger ikke i salget.

Vesentlige mangler:

Det ble opplyst om mulig feil på balansert ventilasjonsanlegg vedrørende til luft.

Regulering:

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til bolig- og næringsformål. Kopi av reguleringsbestemmelser og kart, kfr. megler.

Tinglyste forhold/servitutter:

Heftelser i eiendomsrett:
1983/1314-2/46 08.04.1983
Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

Konsesjonsplikt:

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

Meglers vederlag:

Meglers vederlag er provisjonsbasert. Prosentsats: 1,5%.
Markedspakke: kr. 23 900,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

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

Eierskifteforsikring:

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

Boligkjøpeforsikring:

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 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. 3900/6700,- selveier og aksjeleilighet: kr. 6500/9300,- enebolig, tomanns-bolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt: kr. 9200/12000,-.

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 ikke provisjon fra Danske Bank.

Salgsoppgavedato:

2017-06-16

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:

Georg Berg

Megler MNEF/Partner

Tlf: 97 95 12 00

georg@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:

Georg Berg

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.



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Sveiogata 40, 5514 HAUGESUND

Gnr 22: Bnr 386
1106 HAUGESUND KOMMUNE
Enebolig

SERTIFISERT TAKSTMANN
Taksmann Eskild Kvala MNTF
Telefon: 975 35 102
E-post: privat@eskildkvala.no
Rolle: Uavhengig taksmann

AUTORISERT FORETAK
Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK
Telefon: 975 35 102
Organisasjonsnr: 990 391 874



Dato befaring: 14.06.2017
Utskriftsdato: 15.06.2017
Oppdrag nr: 20171664



Matrikkel: Gnr 22: Bnr 386
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Sveiogata 40, 5514 HAUGESUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette 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 takstmans 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 Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs 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 byggningsdeler, 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.

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 386
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Sveiogata 40, 5514 HAUGESUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK



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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- 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.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befarings ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten 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 befarings 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 'Takseringsbransjens 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.

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.ntf.no.

Konklusjon tilstand

Bygningen er oppført med underetasje, 1. etasje og loft. Garasje i tilknytning til underetasjen. Deler av underetasjen er innredet som utleie del, men denne er ikke søkt om som sokkelleilighet. Etter overtakelse av dagens eier er garasjeport fornyet, pipehatt av metall er montert. Nye vinduer på loft, samt mot sør på 1. etasje. Innvendig er deler av loftet innredet, utleie del i underetasjen er pusset opp med ny kjøkkeninnredning og nye tepper på gulvoverflaten. Bygningen er oppført med en opprinnelig fin standard og framstår som innholdsrik og godt vedlikeholdt. Det meste av utvendige overflater framstår som fra byggeår og det blir gitt tilstandsmerknninger som følge av alder og normal slitasje. En må forvente noe framtidig fornying av vinduer. Betong,- og trekonstruksjoner, bygningsdeler og overflater har begrenset levetid.

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 386
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Sveiogata 40, 5514 HAUGESUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK



KOPERVIK, 15.06.2017

Takstmann Eskild Kvala MNTF
Ingeniør
Telefon: 975 35 102

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Rita Lie Sidhu
Takstmann:	Eskild Kvala
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 14.06.2017. - Terje Singh Sidhu. Tlf. 90700245 - Eskild Kvala. Ingeniør. Tlf. 975 35 102

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligger lunt og solvendt til i Sveiogata i nordre del av Haugesund. Et etablert boligområde. Sentral beliggenhet i forhold til barnehage, skoler, turområde og butikk. Ca. 3 km. til sentrum.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av enebolig oppført med underetasje og 1. etasje. Garasje i tilknytning til underetasjen. Det er anordnet muligheter for utleie i underetasjen.
Om tomten:	Tomten er fint opparbeidet med plen, bed og prydbusker. Belegnings stein i gårdsrom og på gangsti. Skifer fliser ved inngangsparti. Tomten grenser til friområde mot sør.
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjon.
Regulering:	Regulert boligområde.
Adkomstvei:	Offentlig veg
Tilknytning vann:	Offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1106 HAUGESUND Gnr: 22 Bnr: 386
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	671,6 m² Arealkilde: I følge EDR
Hjemmelshaver:	Rita Lie Sidhu
Adresse:	Sveiogata 40, 5514 HAUGESUND

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Situasjonskart			Innhentet		
Tegninger			Fremvist		
Eiendomsdata.no			Innhentet		
Eier					

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 386
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Sveiogata 40, 5514 HAUGESUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1984 Kilde: I følge oppl.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	193	177	135	42	Vindfang, hall m/trapp, stue/kjøkken, bad, kontor, bod, trimrom, garasje, soverom, wc
1. etasje	162	149	149		Spisestue, mellomgang, bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom
Loft	60	60	50	10	Gang, 2 soverom, loftstue, uinnredet rom, wc
Sum bygning:	415	386	334	52	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, stue/kjøkken, bad, kontor, trimrom, soverom, wc	Bod, garasje
1. etasje	Spisestue, mellomgang, bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom	
Loft	Gang, 2 soverom, loftstue, wc	Uinnredet rom

Konstruksjoner

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Fundamenter og grunnmur av betong. Fast grunn.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert unormal setning. En må forvente overflate riss.

TG: 1

Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Gulv av betong. Isolert med skumplast. Uisolert gulv i garasjen. Tepper av fin kvalitet, kork laminat, laminat og fliser på gulvoverflatene. Treningsmatter i treningsrom på ubehandlet betong. Betong i garasjen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på gulvoverflatene i boligdel. TG 1 Betong gulv i treningsrom var tildekket av treningsmatter. Noe riss dannelse på betong gulv i garasjen.

TG: 2

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 386
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Sveiogata 40, 5514 HAUGESUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK



Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse:	Det ble registrert synlig grunnmursplast. Rennenedløp tilkoblet rør i bakken. Tilsig ned til grunnmuren på sørsiden av boligen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnmursplasten mangler klemlist. Det ble ikke registrert unormal fuktighet på innsiden av grunnmuren. TG 2 på grunn av alder.	TG: 2

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

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.

Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trepanelet er fra byggeår og har normal malingsslitasje.	TG: 1

Vinduer og dører - Enebolig

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.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med karmen og foringer av tre. Isolerglass. Vinduer mot sør og på loft er fornyet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal misfarging og slitasje på vinduer som er fornyet. Noe mer slitasje på vinduer som er fra byggeår. En må forvente noe fornying. Punktert glass i stue / kjøkken i underetasjen.	TG: 2

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører med karmen og foringer av tre. Entredør med dørblad av teak. Malte dørblader. Ny leddport av metall i garasjen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert noe slitasje på ytterdører. Garasjeporten er ny TG 1	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Innvendige dører med karmen og foringer av tre. Dørblader i kvit utførelse. Slette malte. Formpressede dørblader. Dørblader av eik. Tofløyet dør med glass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varierende slitasje på innvendige dører. Dør mellom garasje og treningsrom er kledd over. Skyvedør mellom spisestue og kjøkken er demontert.	TG: 2

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 386
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Sveiogata 40, 5514 HAUGESUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK



Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventiler og 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:	Valmet tak i tre konstruksjon. Taket er tekket med glasert takstein. Renner og rennedløp av plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taktekket, renner og rennedløp er fra byggeår og har normal slitasje. Noe rustdannelse på rennebeslag. TG 2	TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Trapper av tre. Malte vanger og rekkverk. Heltre trinn. Det er anordnet bod under trapp fra underetasjen til 1. etasje. Utvendige trapper av betong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på innvendige trapper. Noe rissdannelse på utvendige trapper.	TG: 2

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse og balkong i tilknytning til 1. etasje. Søyler og dekke av betong. Fliser på dekke. Rekkverk av tre og glass. Murt levegg. Avrenning til renne langs rekkverk og nedløp ved inngang til underetasjen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på overflatene. Noe malingsslitasje og riss på levegg. Det ble registrert fuktighet i garasjen som sannsynligvis kommer inn mellom dekke og yttervegg. TG 3 Dette må kontrolleres.	TG: 2

Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feilsluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Dobbel pipe oppført av prefabriserte pipe elementer. Pusset overflate. Peisovn i stue / kjøkken i underetasjen og stue på 1. etasje. Ovn i spisestuen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert synlig feil på pipe og ovner. Det ble opplyst om lite trekk i forbindelse med peisovn i stue / kjøkken i underetasjen. Ovnene er lite i bruk. Det er feiervesenet som utfører kontroll av piper og ovner.	TG: 1

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 386
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Sveiogata 40, 5514 HAUGESUND

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK



Etasjeskillere - Enebolig

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

Gulvsystemer

Beskrivelse:	Etasjeskille av tre. Parkett og laminat på gulvoverflatene. Spaltebord i uinnredet rom på loft.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe skjevhet på etasjeskille ved vegg mellom spisestue og kjøkken. Normal slitasje på gulvoverflatene. Det ble påvist noen riper i parketten under teppe i stuen.	TG: 1

Bad - Enebolig

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.

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser. Varmekabler. Sluk under dusjkabinett.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Gulvet er montert før dagens eier overtok boligen. TG 2 på grunn av alder.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje.	TG: 2

Innredning og garnityr for våtrom - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Klosett, dusjkabinett og servant. El. vifte med automatisk fuktstyring.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje.	TG: 1

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser. Varmekabler. Sluk under dusjkabinett og badekar.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Gulvet er utført før overtakelse av dagens eier. Det ble ikke registrert drenering fra vegghengt klosett. TG 2 på grunn av alder.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje.	TG: 2

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 386
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Sveiogata 40, 5514 HAUGESUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK



Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Vegghengt klosett. Innmurt badekar, dusjkabinett og servant i baderomsinnredning. Ventilasjon tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje.	TG: 2

Vaskerom - Enebolig

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 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 - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Belegg med oppbrett langs vegger. Sluk i tilknytning til utslagsvask.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det meste av gulvet var tildekket ved befarings. Gulvet er fra byggeår og har normal slitasje.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Malt strie.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Det er ikke tapetsert og malt over blendet døråpning.	TG: 2

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Utslagsvask av rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ytterdør / bi inngang.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normalt opplegg.	TG: 2

Kjøkken - Enebolig

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.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Prefabrikkert kjøkkeninnredning i lys utførelse i tilknytning til 1. etasje. Godt utstyrt med det meste av hvitevarer integrert. Benkeplate av stein. Ny kjøkkeninnredning i underetasjen i kvit utførelse. Type Ikea. Liten kjøkkenbenk med utslagsvask i trimrom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på kjøkkeninnredningene.	TG: 1

Innvendige overflater - Enebolig

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.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Tapet av forskjellige typer. Malt strie. Prefabrikkerte malte plater. Malt gips. Synlig betong i garasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varierende misfarging og slitasje på innvendige overflater som ikke er pusset opp. Innredet loft, utleie del og trimrom er pusset opp.	TG: 1

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 386
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Sveiogata 40, 5514 HAUGESUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK



Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte takplater, Malte slette himlinger. Malt panel. Synlig betong i garasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal misfarging og slitasje.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

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.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg. Vann,- og røropplegg fra byggeår. Ny varmtvannsbereder montert i trimrom. Wc rom i tillegg til bad i underetasjen og på loft. Godt utstyrt sanitær rom.	
Tilstandsvurdering:	Det ble opplyst om mulig feil på balansert ventilasjonsanlegg vedrørende til luft. Røropplegg fra byggeår i tilsynelatende god stand.	

Elektriske anlegg - Enebolig

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.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Automatsikringer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert synlig feil med el. opplegget. Lys skinne ved trapp er defekt. Det anbefales kontroll av el. fagkyndig person for grundigere undersøkelse dersom det er et ønske.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Elvarme, generelt

Beskrivelse:	Oppvarming av elektrisitet og fast brensel. Ovn i stue / kjøkken, stue og spisestue. Varmepumpe i stuen. Varmekabler i hall, bad, wc og del av trimrom i underetasjen og bad på 1. etasje. Det ble også opplyst at det sannsynligvis var montert Eswa anlegg flere steder i bygningen. Dette ble ikke kontrollert	
Tilstandsvurdering:	God alternativ oppvarming.	

Diverse utstyr - Enebolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Fast inventar, generelt

Beskrivelse:	Sentralstøvsuger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Opplyst i orden.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Matrikkel: Gnr 22: Bnr 386
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Sveiogata 40, 5514 HAUGESUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK



Skap og reoler		
Beskrivelse:	Skyvedørsgarderober i tilknytning til soverom og mellomgang på 1. etasje. Prefabrikkert garderober i hvit utførelse i underetasjen Hyller i boder og garasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skaper og hyller i normal utførelse.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	MEGLER HUSET RELE AS		Oppdragsnr.	217281	
Adresse	SVEIOGATA 40		<input type="checkbox"/> Med verdi- og lånetakst <input checked="" type="checkbox"/> Med boligsalgsrapport <input type="checkbox"/> Uten takst		
Postnr.	5514	Sted			HAUGESUND
Gnr	22	Bnr			386
Snr./andelsnr./askjenr.		Festenr.			
Er det dødsbo?		<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Avdødes navn	
Når kjøpte du boligen?		2012		Hvor lenge har du bodd i boligen?	
		2012		5 år	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		GJENSIDIGE		Polise/avtalenr.	
				79353928	
Selger 1 Fornavn	Rita Lie Sidhu		Etternavn		SIDHU
Selger 2 Fornavn	Tor Erik Torkne		Etternavn		SIDHU

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
 Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

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

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

9.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 11.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

10.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. 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 Beskrivelse

14. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

15. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 15.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

15.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

15.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

16. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

20. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 eierskifteforsikring punkt 5.4 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om International Insurance Company of Hannover SE sitt eierskifteforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for International Insurance Company of Hannover SE i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring 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 næringseiendom
- 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 overtakelse.

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



Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet [her](#).



Her kan du lese mer om hvorfor ha eierskifteforsikring, eller se mer på www.norwegianbroker.no

☒ Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. 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 næringseiendom, at den ikke selges som linje i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Norwegian Broker AS.

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

Dato

02.06.2017

Sted

Signatur selger 1:

Rita Siri Sidshe

Signatur selger 2:

[Signature]

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

HELP Boligkjøperforsikring

*Selv om selger gjør sitt ytterste for å gi all relevant informasjon om boligen, og eiendomsmegleren gjennomfører oppdraget korrekt, er det **ikke mulig å gardere seg mot uforutsette problemer** når du kjøper bolig.*

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
- Eierskifteforsikring 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	Kr 3 900
Aksje- og selveierleilighet	Kr 6 500
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt	Kr 9 200

Borettslagsbolig	Kr 6 700
Aksje- og selveierleilighet	Kr 9 300
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt	Kr 12 000

Boligkjøperforsikring tegnes gjennom eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 200/2 200 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Ingen egenandel for advokathjelp i boligkjøpssaker. Egenandel kr 3 000 i øvrige tvistesaker dekket av Boligkjøperforsikring Pluss. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert.



Du har boligdrømmer. Vi har boliglån.



Rimelig. Enkelt. Raskt.

Bolig koster, og lån må man ha. Lav rente er selvsagt viktig, det får du hos oss. Så må det være enkelt. Derfor ordner vi omtrent alt. Du kan søke på nett, og du får hurtig svar.

Noe mer du vil vite? Ring oss på 08540!

Søk på danskebank.no/boliglån eller ring 08540

Danske Bank

FOR EIENDOMMEN: **Sveigata 40, 5514 Haugesund**

Gnr. 22 Bnr. 386 Snr. 0 i Haugesund kommune.

Oppdragsnummer: 217281 basert på salgsoppgave datert 2017-06-16

Undertegnede legger hverved inn bud på kr

+ omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld

skriver kroner med blokkbokstaver

og lar det gjelde til dato og klokkeslett

Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen etter siste annonserte visning. Se ellers forbrukerinformasjon om budgivning.

Ønsket overtakelsesdato

Eventuelle forbehold

Navn budgiver 1:

Fødselsnr (11 siffer):

Nåværende adresse:

Postnr/poststed:

Tlf (privat/arbeid):

E-post:

Navn budgiver 2:

Fødselsnr (11 siffer):

Nåværende adresse:

Postnr/poststed:

Tlf (privat/arbeid):

E-post:

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1:

Kontaktperson:

Telefonnummer til kontaktperson/bank:

LÅNEGIVER 2:

Kontaktperson:

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)

Signer på linjen under

Dato/signatur (Budgiver 2)

Signer på linjen under

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 å 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 budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere 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 avikle 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 budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Det é ikkje det at du ikkje like deg!

– Det é bare det at livet endre seg. Nye behov har dukka opp. Et ekstra soverom, te ei litå prinsessa. Litt mindre hage...

Årsakene é akkurat like mange som det é hus til salgs.
Meglerhuset Rele – det komplette meglerhuset

MEGLERHUSET *Rele*
Bolig – Næring





Georg Berg
Megler MNEF/Partner
M: 97 95 12 00
E: georg@meglerhuset-rele.no

Meglerhuset Rele AS
Haraldsgata 139
5527 Haugesund

www.meglerhuset-rele.no