

MEGLERHUSET

Rele

Haugesund - Nordre bydel

Myrullvegen 28, 5518 Haugesund

Pris: 2 650 000 + omk

Å kjøpe eiendom

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

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset



DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Georg Berg

Eiendomsmegler MNEF/Partner

T: 97 95 12 00

georg@meglerhuset-rele.no

Georg Berg er en av våre mest erfarne meglere, en veteran i eiendomsmeglerbransjen. Som hans kunde vil du oppleve tett dialog og gode strategier for både kjøp og salg av eiendom. Georgs væremåte er en god kombinasjon av profesjonell, folkelig og jordnær, noe som gjør han godt likt både blant kolleger og kunder.



Innhold

Eiendommen	_____	s 7
Nøkkelinfo	_____	s 8
Standard	_____	s 10
Nærområde	_____	s 20
Innhold	_____	s 22
Teknisk info og skjema	_____	s 27
Budskjema	_____	s 48

Del 1 - Myrullvegen 28

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Enebolig

PRISANTYDNING:

Kr. 3 350 000 + omk.

TOMT:

676 m2 eiet tomt.

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 24 Bnr. 198
i Haugesund

AREAL:

P-rom: 199 m2
Bra: 203 m2

Standard

Flott familiebolig

Boligen ligger pent i terrenget, den ligger med usjenert hage, der en har hage og utearealer på samme nivå. Dette gjør hagen, og terrassen til en yndet lekeplass for barna. Terrassen er stor med plass til alle, og den har murt peis for kos og hygge i lange sommerkveler. I hagen står det også en god redskapsbod. Løsningene i boligen, samt pent både kjøkken og bad, gjør at denne er den perfekte familiebolig fra dag 1.



1.etasje: Stue med plass til sofagruppe og spisebord. Peis. Utgang til terrasse med utepeis og videre til flott hage.



1.etasje: Hvit kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, mikro og oppvaskmaskin. Plass til spisebord. Utgang til terrasse ved hovedinngang.





1.etasje: Hovedsoverom med garderobeskap og utgang til terrasse. Adkomst til garderobe rom (tidligere soverom). Bad.









Loft: 2 romslige soverom.





U-etasje: Kjellerstue med god plass til flere sittegrupper. Varmekabler i gulv.





U-etasje: Bad som inneholder dusj, innebygget badekar og baderomsinnredning med servant. Bod med bi-inngang.







Pent opparbeidet hage





Terrasse med utepeis.

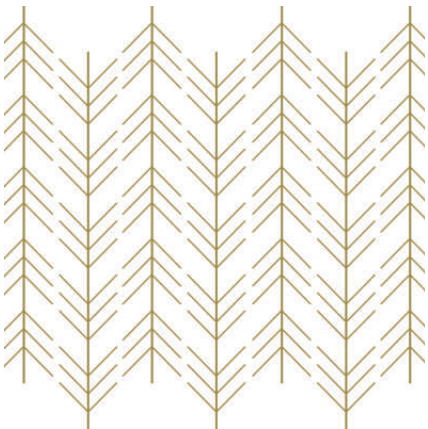












Haugesund

Her vil dere trives...

Eiendommen ligger i veletablert og barnevennlig område. Umiddelbar nærhet til skole, butikk, barnehager og bydelshus med bl.a. legesenter og helsestasjon. Eiendommen ligger like ved Byheiene, det er heller ikke lang avstand til Djupadalen. God offentlig kommunikasjon. Meget barnevennlig boligområde.

Innhold

Boligen ligger pent i terrenget, den ligger med usjenert hage, der en har hage og utearealer på samme nivå. Dette gjør hagen, og terrassen til en yndet lekeplass for barna. Terrassen er stor med plass til alle, og den har murt peis for kos og hygge i lange sommerkvelder. I hagen står det også en god redskapsbod. Løsningene i boligen, samt pent både kjøkken og bad, gjør at denne er den perfekte familiebolig fra dag 1.

Boligen er innredet over 3 etasjer og inneholder:

U-etasje:

Hall med trapp, gang, bod med bi-inngang, vaskerom, wc-rom, bad og kjellerstue.

1.etasje:

Hall med trapp, gjestetoalett, bad med wc/dusj/servant, garderobe, hovedsoverom med utgang til terrasse, kjøkken med spise plass og utgang til terrasse og stue med peis og utgang til terrasse.

Loft:

Gang og 2 soverom.

I tillegg har boligen garasje på 25 m2 (BRA).

U.

BRA 87 m2



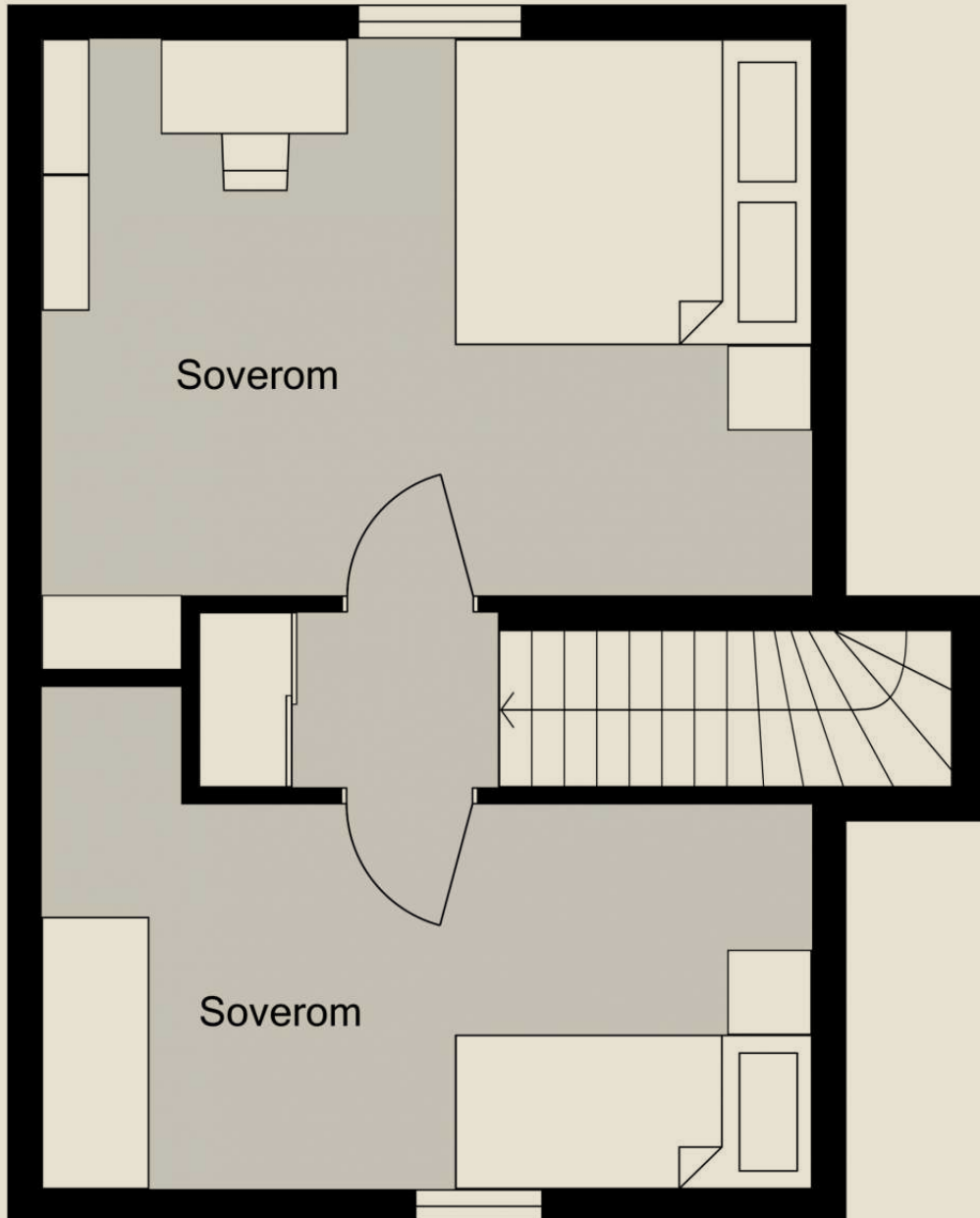
1.

BRA 99 m2



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

L.



BRA 17 m2

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



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

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:

218364

Adresse:

Myrullvegen 28, 5518 Haugesund

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 24 Bnr. 198 i Haugesund kommune

Eiers navn:

Paul Erik Reine

Prisantydning:

3 350 000,-

Kjøpers omkostninger:

83 750,- Dokumentavgift (2,5%)

525,- Tinglysning av skjøte

525,- Tinglysning av pant

202,- Attestgebyr

11 100,- Boligkjøpforsikring (valgfritt)

96 102,- (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

Standard:

Boligen er hovedsaklig innredet med parkett og belegg på gulv. Malte overflater på vegger.

U-etasje:

Kjellerstue med god plass til flere sittegrupper. Varmekabler i gulv.

Bad med fliser på gulv og panel/baderomsplater på vegg. Det inneholder dusj, innebygget badekar og baderomsinnredning med servant. Varmekabler i gulv.

Wc-rom i fobindelse med bad. Det inneholder wc. Varmekabler i gulv.

Vaskerom med belegg på gulv og malt strie/panel på vegger. Det inneholder opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider og utslagsvask.

Bod med bi-inngang.

Hall med trapp og varmekabler i gulv.

1.etasje:

Stue med plass til sofagruppe og spisebord.

Peis. Utgang til terrasse med utepeis og videre til flott hage.

Hvit kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, mikro og oppvaskmaskin. Plass til spisebord. Utgang til terrasse ved hovedinngang.

Hovedsoverom med garderobeskap og utgang til terrasse. Adkomst til garderobe rom (tidligere soverom).

Bad med fliser på gulv og baderomsplater på vegger. Det inneholder wc, dusj og baderomsinnredning med servant. Varmekabler i gulv.

Helfliset gjestetoelett som inneholder wc og servant.

Hall med trapp.

Loft:

2 romslige soverom.

Areal:

P-rom: 199 m²

Bra: 203 m²

P-rom innhold:

U-etasje: Bad, kjellerstue, hall m/trapp, gang, vaskerom og wc.

1.etasje: Bad, kjøkken, stue, hall m/trapp, garderobe, soverom og wc.

Loft: Gang og 2 soverom.

Bruksareal per etasje:

U-etg. 87 kvm.

1.etg. 99 kvm.

Loft 17 kvm.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

1979

Antall soverom:

3 soverom

Parkering:

Parkering i garasje og ellers på egen tomt.

Byggemåte:

Enebolig:

Grunnmur i betongblokker. Yttervegger i bindingsverk av tre, kledd med trepanel. Tak i trekonstruksjon, teknet med betongtakstein.

Garasje:

Garasje oppført på plate av betong. Grunnmur av betongblokker. Yttervegger i bindingsverk av tre, kledd med trepanel. Tak i trekonstruksjon, teknet med betongtakstein.

Oppvarming:

Ved og elektrisk.

Peis i stue. Varmekabler i underetasje: bad, wc kjellerstue/hall samt bad i 1.etasje.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

Boligen er energimerket F - ORANSJE

Beskaffenhet:

Pent opparbeidet hage med plen, prydbusker, terrasse, bed, belegningsstein ved inngangsparti og asfaltert innkjørsel.

Tomteareal:

676 m²

Tomt/Eierform:

Eiet tomt.

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Ligningsverdi:

736 088,- for 2017

Kommunale avgifter:

13 804,- per år.

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

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:

Ferdigattest for nybygg (enebolig), datert 14.09.1986, kan besiktiges hos megler.

Haugesund kommune opplyser at ikke finner ferdigattest/brukstillatelse på garasjen.

Diverse:

Benevnelser på rom i salgsoppgave samt selgers bruk av rom kan være i strid med byggeforskrifter selv om de er målverdige. Kjellerstue/underetasje kan nevnes at ikke er innredet i tråd med originale byggetegninger.

Soverom på loft har under anbefalte 10% lysflate. Minste soverom er ca 5,5m2 minste anbefalte størrelse er 7 m2.

Regulering:

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

Tinglyste forhold/servitutter:

Heftelser i eiendomsrett:
1978/4850-2/46 22.11.1978 Erklæring/Avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Konsesjonsplikt:

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

Meglers vederlag:

Meglers vederlag er provisjonsbasert.

Prosjentsats: 1,5%.

Markedspakke: kr. 20 900,-

Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

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

Boligselgerforsikring:

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

Boligkjøperforsikring:

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne 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 aksjeileighet: kr. 7100/9900,- enebolig, tomanns-bolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt: kr. 11100/13900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Finansiering:

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

Salgsoppgavedato:

2018-08-30

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
Eiendomsmegler 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

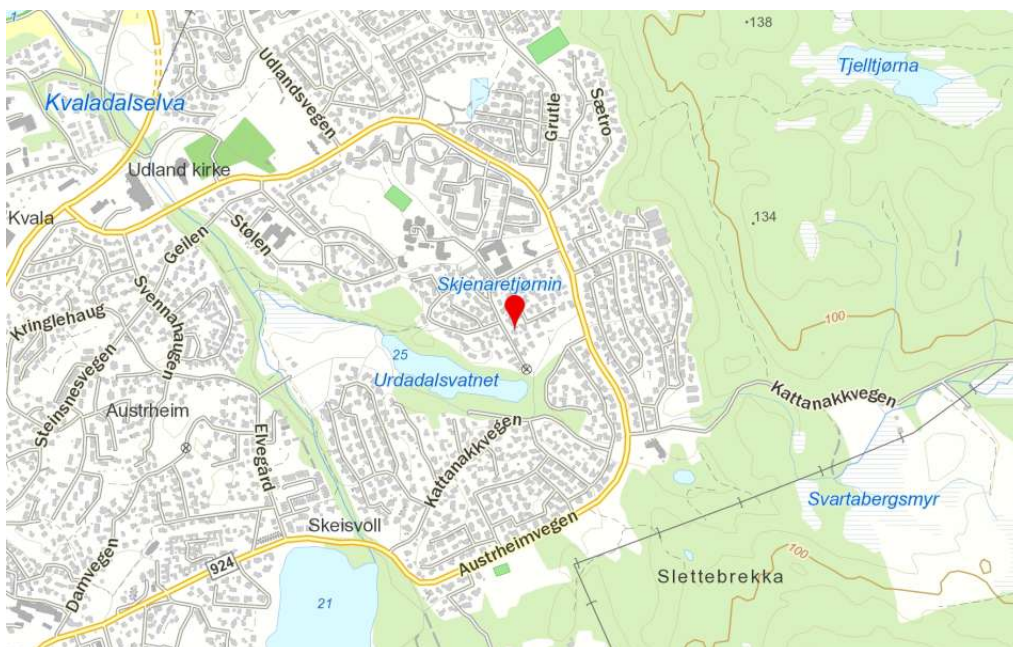
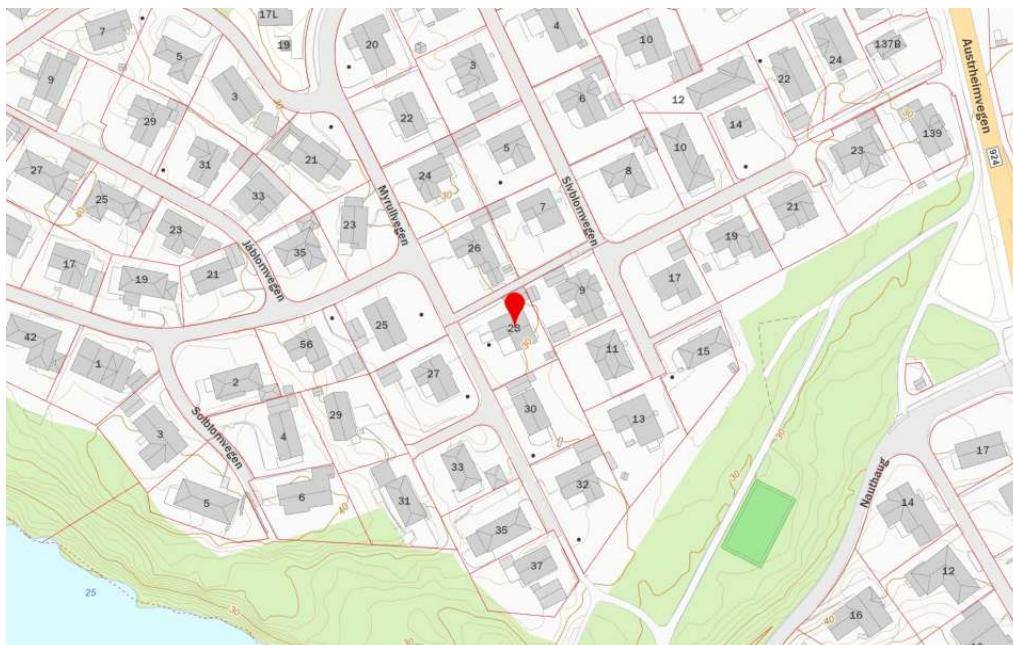
Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

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.

Nabolagsprofil

Oversiktskart
Myrullvegen 28



Kartene er laget av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller for å etablere feilaktige oppfatninger.

Tilleggsopplag av Eiendomsprofil AS

Nabolagsprofil Myrullvegen 28

TILHØRIGHET

Kommune
Grunnkrets
Kirkesogn

Haugesund
Uradalshaugen
Skåre

STEDER I NÆRHETEN

Skåre kirke	2.8 km
Haugesund billedgalleri	3 km
Folkebiblioteket	3.4 km
Friluftsmuseet Dokken	3.8 km

SKOLER, BARNEHAGER

Austrheim skole (1-7 kl.)	0.4 km
Gard skole (1-7 kl.)	1.7 km
Hauge skole (1-10 kl.)	2.7 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	3.3 km
Haugesund Toppidrettsgymnas	1.9 km
Skeisvang videregående skole	2.2 km
Bleikemyr barnehage (3-5 år)	0.3 km
Solandsbakken barnehage (0-5 år)	0.6 km
Grutle foreldrelagsbarnehage	1.1 km

TRANSPORT

 Haugesund Karmøy	16.4 km
 Bleikemyr	0.4 km

SPORT

 Bleikemyr ballbinge	0.7 km
 Sætro fotballbane	0.8 km
 Trimeriet Haugesund	3.1 km
 Power Gym	3.4 km

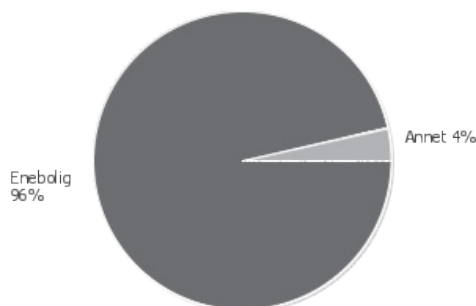
VARER/TJENESTER

 Kvalasenteret	1.7 km
 Gard Senteret	2.3 km
 Jafs Gard Kiosken	2.3 km
 Haugesund Postkontor	3.4 km
 Boots apotek Kvalasenteret	1.7 km
 Apotek 1 Gard Haugesund	2.2 km
 Haugesund Vinmonopol	4 km
 Matkroken Bleikemyr	0.2 km
 Rema 1000 Kvala	1.7 km
 Jafs Gard Kiosken	2.3 km
 Narvesen Butikken	2.9 km
 Circle K Kvala	1.6 km
 Esso Gard	1.9 km

DEMOGRAFI (Uradalshaugen gr.krets)

- 49% er gift
- 35% er barnefamilier
- 32% har høyskoleutdanning
- 35% har inntekt over 400.000
- 93% eier sin egen bolig
- 11% eier hytte
- 78% har bolig på over 120 kvm
- 48% av boligene er eldre enn 20 år
- 96% bor i enebolig
- 6% av eiendommene har pris mellom kr. 1 mill-2,5 mill

BOLIGMASSE (Uradalshaugen gr.krets)



Informasjon i Nabolagsprofilen hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene.

Tilgjengelighet av Eiendomsprofil AS

Tilstandsrapport bolig

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Myrullvegen 28, 5518 HAUGESUND

Gnr 24: Bnr 198
1106 HAUGESUND KOMMUNE
Enebolig

SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann Endre Haga Vange MNTF
Telefon: 900 71 537
E-post: endre@takst-team.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
TAKST TEAM AS
Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
Telefon: 51 50 24 30
Organisasjonsnr: 911 571 757



Dato befaring: 14.08.2018
Utskriftsdato: 24.08.2018
Oppdrag nr: 201802235



Norsk takst er merkenavn til Norges Takseringsforbund

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 198
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Myrullvegen 28, 5518 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



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 gjennom 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 bolig

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 198
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Myrullvegen 28, 5518 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

Egne forutsetninger

Innvendige overflater er flere steder ikke beskrevet i detalj, da dette er ting som en ser og som må vurderes ut fra egne behov og krav til kvalitet.

Beskrivelse av rom er gitt ut fra bruken ved befaringsmetoden selv om de ikke tilfredsstiller krav i forskrift.

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 198
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Myrullvegen 28, 5518 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
Telefon: 51 50 24 30



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

Bebyggelsen består av enebolig og frittliggende garasje. Eneboligen er oppført med kjeller, 1.etasje og loft. Grunnmur i betongblokker. Yttervegger i bindingsverk av tre, kledd med trepanel. Tak i trekonstruksjon, teknet med betongtakstein.
Det meste av bygningsdeler er fra byggeår.
I rapporten blir det gitt tilstandanmerkninger som følge av slitasje og alder på konstruksjon, bygningsdeler, innvendige og utvendige overflater.

Boligen fremstår i normalt god stand og med tilstandanmerkninger gitt i rapporten.

KOPERVIK, 24.08.2018

Takstmann Endre Haga Vange MNTF
Ingeniør
Telefon: 51 50 24 30

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 198
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Myrullvegen 28, 5518 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Paul Erik Reine
Takstmann:	Endre Haga Vange
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 14.08.2018, - Paul Erik Reine. Tlf. 92269333 - Endre Haga Vange. Ingeniør. Tlf. 51 50 24 30

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig område. Kort avstand til skole, butikk, barnehage og bydelshus. Området ligger like ved foten av byens flotte tur- og rekreasjonsområder både i Vangen og Djupadalen. God offentlig kommunikasjon.
Bebbyggelsen:	Ligger i etablert boligområde.
Standard:	Bygnings- og konstruksjonsmessig standard som fra byggeåret.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1106 HAUGESUND Gnr: 24 Bnr: 198
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	676,6 m² Arealkilde: Infoland
Hjemmelshaver:	Paul Erik Reine
Adresse:	Myrullvegen 28, 5518 HAUGESUND

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Eier		Eier var tilstede ved befaring.			
Infoland.no			Innhentet		

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 198
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Myrullvegen 28, 5518 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1979 Kilde: Opplyst ved befaring
Anvendelse:	Helårsbolig

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	100	87	83	4	
1. etasje	109	99	99		
Loft	18	17	17		Soverom på loft har under anbefalte 10% lysflate. Minste soverom er ca 5,5m2 minste anbefalte størrelse er 7 m2.
Sum bygning:	227	203	199	4	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal	
BRA er oppmålt på stedet. BTA er estimert.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Bad, kjellerstue, hall m/trapp, gang, vaskerom, wc	Bod
1. etasje	Bad, kjøkken, stue, hall m/trapp, garderobe, soverom, wc	
Loft	Gang, 2 soverom	

Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	Kilde: Ukjent

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	28	25		25	
Sum bygning:	28	25	0	25	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

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

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 198
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Myrullvegen 28, 5518 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



Konstruksjoner

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig		
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.		
Grunn og fundamenter, generelt		
Beskrivelse:	Grunnmur og fundamenter av betongblokker.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg med hensyn til alder.	TG: 2
Gulv på grunn		
Beskrivelse:	Gulv på grunn av betong. Fliser og belegg på gulvoverflate.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plaststøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av tilfarergulv på betong er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	En må forvente noe ujevnheter og slitasje i gulv på grunn.	TG: 2
Grunnmur - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.		
Vegger mot grunn		
Beskrivelse:	Vegger mot grunn innvendig påforet med treverk.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegger mot grunn innvendig påforet med treverk er risikokonstruksjon. Det ble ikke avdekket fukt ved fuksøk på normalt utsatte steder. Det anbefales ytterligere undersøkelser.	TG: 2
Drenering - Enebolig		
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.		
Drenering		
Beskrivelse:	Dreneringsopplegg fra byggeår.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg med hensyn til 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.		

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 198
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Myrullvegen 28, 5518 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



Yttervegger	
Beskrivelse:	Yttervegger i tre, kledd med trepanel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg med hensyn til alder.
TG: 2	

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 i tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer på loft, 4 stk. i stue samt i 2 soverom i 1. etasje er fornyet.
TG: 1	

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Innvendige dører med karmen og foringer i tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det meste av dører er fornyet. Enkelte dørblad tar i karm, tg 1-2. Resterende dører fra byggeår med slitasje som følge av alder. tg2.
TG: 1	

Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer med karmen og foringer i tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Resterende deler av vinduer har oppnådd høy alder og har slitasje.
TG: 2	

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Utvendige dører med karmen og foringer i tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utvendige dører med slitasje som følge av alder. Terrassedør fra ene soverommet er fornyet samt entredør, tg 1-2.
TG: 2	

Takkonstruksjon - Enebolig	
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.	

Takkanstruksjoner	
Beskrivelse:	Tak i rekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Deler av tak er utført som lukket konstruksjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taktekking og konstruksjon fra byggeår med normal slitasje. Tg 2 på grunn av alder. Deler av tak er utført som lukket konstruksjon. Når det gjelder oppføring av lukket takkonstruksjoner, forutsettes det at denne konstruksjonen er oppført på fagmessig og god måte, med tanke på materialvalg/utførelse. En tenker da spesielt på luftespalter/ventilering.
TG: 2	

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 198
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Myrullvegen 28, 5518 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



Renner, nedløp og beslag - Enebolig	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.	
Utvendige beslag	
Beskrivelse:	Renner og rennedløp i plast.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av snøfangere, taksikringsutstyr, takstige er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonssetter er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Renner og rennedløp er fra byggeår, og har normal slitasje og grønskedannelse. Renner, nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå. Rennene ble ikke kontrollert for eventuelle lekkasjer. Tilstandsgrad settes med hensyn til alder.
	TG: 2
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:	Innvendige trapper i trekonstruksjon fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tg med hensyn til alder. Det mangler rekkverk på trapper og trapp til loft er bratt.
	TG: 2
Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Terrasse med spaltebord av tre.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrasse fremstår med noe slitasje som følge av alder. Underliggende betongkonstruksjon er ikke kontrollert.
	TG: 2
Piper og ildsteder - Enebolig	
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:	Murt pipe. Peis i stue.
Tilstandsvurdering:	Pipe kun visuelt inspisert. Feier utfører kontroll av pipene i kommunen, det er derfor ikke gitt tg på pipe.
Etasjeskillere - Enebolig	
Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.	
Gulvsystemer	
Beskrivelse:	Etasjeskillere i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet. Ujevnheter, små skjevheter og gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.
	TG: 1

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 198
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Myrullvegen 28, 5518 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



Bad - Enebolig

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 badet 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 - Kjeller / Bad

Beskrivelse:	Fliser på gulvoverflate. Panel og baderomsplater på vegg. Sluk ved innredning. Servanter i baderomsinnredning, dusj og innebygget badekar.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utsifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bad fremstår i enkel utførelse med slitasje som følge av alder. Ikke fall på gulv, tg 2-3.	TG: 2

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser på gulv. Varmekabler. Sluk i dusj.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ufagmessig utførelse på fliser med ujevnheter.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Baderomsplater på veggoverflate.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Baderomsplater med utett montering i våtsone, samt stor glippe i overgang gulvløst til plate samt gulv.	TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Servant i baderomsinnredning, toalett og dusj.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyr i alminnelig god stand.	TG: 1
	Levetid for sanitærutstyr 20-50 år.	

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon. Luftespalte for tilluft under dør.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Vaskerom - Enebolig

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

Overflater på innvendige gulv - Kjeller / Vaskerom

Beskrivelse:	Belegg på gulv. Malt strie og panel på vegg. Panel på himlingsflate. Sluk ved opplegg til vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vaskerom fremstår i enkel utførelse og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom med hensyn til tettesjikt, tg 2-3.	TG: 2

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 198
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Myrullvegen 28, 5518 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



Toalettrom - Enebolig		
Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.		
Annet - Kjeller / Wc		
Beskrivelse:	Wc i forbindelse med bad.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Toalettrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om det bør oppgraderes/renoveres for å unngå utettheter i rommet. Wc med slitasje som følge av alder.	TG: 2
Annet - 1. etasje / Wc		
Beskrivelse:	Fliser på gulv og veggoverflate. Vask og toalett. Ventil i vegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Toalettrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om det bør oppgraderes/renoveres for å unngå utettheter i rommet. Det mangler luftespalte for tilluft. Noe skjevheter og bom i fliser.	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. Integrert mikro, ovn, oppvaskmaskin og platetopp.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje, noe skjevhet i montering.	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 gulv		
Beskrivelse:	Parkett, belegg på gulvoverflater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. En må forvente noe knirk og mindre skjevheter i gulv av tre, tg 1-2.	TG: 1
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:	Vannrør i kobber. Avløpsrør trolig i støpejern. Varmtvannsbereder plassert på vaskerom. Varmekabler i underetasje: bad, wc kjellerstue/hall samt bad i 1. etasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegget er ikke kontrollert. Antatt normal elde/slitasje på VVS anlegg. Generell tilstand som følge av alder. Varmtvannsbereder er fornyet, tg1.	TG: 2

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 24: Bnr 198
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Myrullvegen 28, 5518 HAUGESUND

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



Varme, generelt		
Beskrivelse:	Oppvarming med elektrisitet og fast brensel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	God alternativ oppvarming.	TG: 1 

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, skrusikringer på inntak.	
Tilstandsvurdering:	Anlegget er ikke kontrollert. På generelt grunnlag anbefales el. anlegget kontrollert ved eierskifte. Faren for skader/defekter på el. anlegget øker med årene.	

Terrengforhold - Enebolig

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Støttemurer og andre murer		
Tilstandsvurdering:	Støttemurer i terreng er ikke kontrollert av takstmann, bør kontrolleres med jevne mellomrom for sprekker og setningsskader.	

Garasje

Bygning generelt - Garasje

Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Garasje oppført på plate av betong. Grunnmur av betongblokker. Yttervegger i bindingsverk av tre, kledd med trepanel. Tak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Garasje er ikke inngående kontrollert, men fremstår i normal enkel garasjestandard og med slitasje på bygningsdeler som følge av alder.	TG: 2 

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

inter **hannover**[®]

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	218364		
Adresse	Myrullveien 28		
Postnummer	5518	Poststed	HAUGESUND
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja		
Når kjøpte du boligen?	1979	Hvor lenge har du bodd i boligen?	39 år mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Tryg Forsikring	Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Paul Erik	Selger 1 Etternavn	Reine

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

Bad hovedetasje er renovert i henhold til våtromsnormen. Bilder som dokumentasjon kan fremlegges.

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

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

Firmanavn

Comfort Åkra

Redegjør for hva som er gjort og når

Nye fliser på gulv og baderomsplater, nytt vindu pluss isolasjon i tak og vegg og nye takplater.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Bilder av arbeid utført i samsvar med våtromsnormen kan fremlegges

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Utført i 2016.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Egenerklæring

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

I 2013 hadde vi rotte i underetasjen. Kontaktet Antisimex og utbedringer ble gjort etter anvisning. Ikke hatt gjentakelse etter dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. 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

Redegjør for hva som er gjort og når

Garasje er bygget av eiger, det samme er terrasse som ligger på støypet plate.

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

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

Firmanavn

Gjort av elektriker. Husker ikke firmanavn.

Redegjør for hva som er gjort og når

Skiftet til automatsikringer + skiftet til automatisk måler for strøm.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Utført av OneCo

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

13. 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

Hvis ja, når, hva og av hvem

Grunnmur satt opp av eiger+dugnad i 1978 + en del små-snekkerarbeid i årenes løp + skifting av vinduer.

14. 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

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

17. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Egenerklæring

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

☐ 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 total forsikringskostnad er honorar til Norwegian Broker AS.

☐ 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 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 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 sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før 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 Norwegian Broker AS 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 tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Egenerklæring

Reine, Paul Erik

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
15.08.2018

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 tegnes hos 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 1 400/2 400 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. **For komplette vilkår se www.help.no**





Budskjema

For eiendommen: Myrullvegen 28, 5518 Haugesund
Gnr. 24 Bnr. 198 i Haugesund
Oppdragsnummer: 218364
basert på salgsoppgave datert 2018-08-30



Undertegnede legger hverved inn bud på kr _____ + omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld.
skriver kroner med blokkbokstaver _____
og lar det gjelde til dato og klokkeslett _____ Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen
etter siste annonserte visning. Se ellers forbruker-
informasjon om budgivning.
Ønsket overtakelsesdato _____
Eventuelle forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____

NAVN BUDGIVER 2: _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Nåværende adresse: _____

Nåværende adresse: _____

Postnr/poststed: _____

Postnr/poststed: _____

Tlf (privat/arbeid): _____

Tlf (privat/arbeid): _____

E-post: _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(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 1)



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller 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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Georg Berg / T: 97 95 12 00 / georg@meglerhuset-rele.no