



Haugesund - Sakkestad

Peer Gynts veg 18, 5538 Haugesund

Prisant: **3 590 000** + omk

Å kjøpe eiendom

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

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset



DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Torbjørn Håvås Tjønn

Jurist/Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

T: 99 24 69 65

torbjorn@meglerhuset-rele.no

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



Innhold

Eiendommen _____ s 6

Nøkkelinfo _____ s 8

Standard _____ s 10

Nærområde _____ s 28

Innhold _____ s 30

Teknisk info og skjema _____ s 32

Budskjema _____ s 65

Del 1 - Peer Gynts veg 18

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Enebolig

PRISANTYDNING:

Kr. 3 590 000 + omk.

TOMT:

1 226 m2 Eiet

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 35 Bnr. 1198
i Haugesund

AREAL:

P-rom: 258 m2
Bra: 284 m2

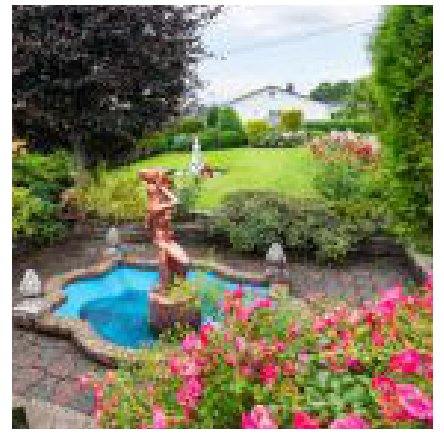
Standard

Luftige, gode rom!

Velkommen til Peer Gynts veg 18! Boligen ligger i et trivelig, familievennlig nabolag. Eiendommen har flotte uteområder og gir et herskabelig uttrykk. Nydelig, frodig hage med prydbusker, fuglebad, og vakre blomster i samspill med glasserte takpanner.

Boligen er normalt og jevnlig vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Standardmessig vil man generelt måtte påregne visse oppgraderinger. Boligen er svært rommelig og innholdsrik - ideell for en barnefamilie. Her er flere meget romslige stuer. Tidligere var 2. etasje innredet med tre soverom, og man kan tilbakeføre hvis man har behov for flere soverom enn huset er innredet med i dag.

I 1. etasje var det godkjent utleieleilighet med egen inngang. Nåværende eier har imidlertid åpnet opp veggen mot hallen slik at det er blitt en gjestefløy tilknyttet resten av huset. I den forbindelse forblendet eier også toalettet på badet i gjestefløyen. Dette må eventuelt omgjøres hvis man ønsker å tilbakeføre gjestefløy til utleieleilighet.







Velkommen inn! Vandfang og hall med dekorative fliser. Under: Kjellerstuen har åpen peis og plass til både spisegruppe og salong.





Hovedstuen i 1. etasje har store vindusflater og mange innredningsmuligheter.







Fra hovedstuen er det adkomst til sommerstue.

Videre er det utgang til sydvestvendt terrasse over garasje.





Pent og praktisk kjøkken med god oppbevarings- og arbeidsplass.





Det er spise plass på kjøkkenet og utgang til baksiden av huset.





Over: Hovedsoverom med eget bad og utgang til altan. Under: Soverom nr. 2, benyttet som garderoberom/omklingsrom.







Gjestefløy (godkjent som utleiedel). Over: Stue. Under: Kjøkken.





Over: Soverom. Under: Bad.



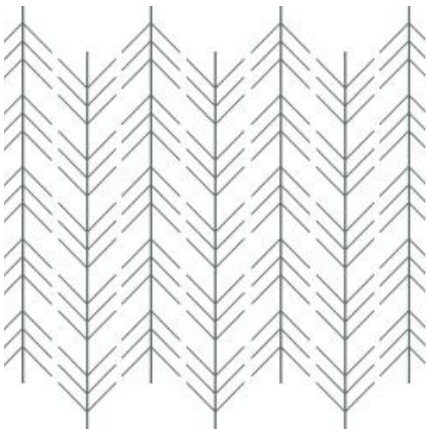








Eiendommen er flott opparbeidet og meget velholdt.



Haugesund

Her vil dere trives...

Trivelig, tilbaketrukket beliggenhet i veletablert boligområde på Sakkestad, sør i Haugesund. Strategisk beliggenhet med kort vei til det aller meste; Herunder Haugesund sentrum, Karmøy og bomfri strekning til både Oasen Storsenter og handelsområdet Raglamyr. I nærområdet ligger blant annet idrettsanlegg, barnehage (Espira Bjørgene) og "Isdammen". Fra eiendommen er det kun noen minutters kjøring til Norheimskogen med fantastiske rekreasjons- og turmuligheter.

Innhold

Enebolig oppført over to etasjer + koffertloft/kryploft, som inneholder:

1. etasje: Stue, hagestue, kjøkken, hovedsoverom med bad og soverom nr. 2 benyttet som garderobe/omklæringsrom.

Underetasje: Gjestefløy med egen inngang, entré/vindfang, kjøkken, stue, soverom og bad. Øvrige rom tilhører hoveddelen; Entré/vindfang, hall, kjellerstue, gjestetoalett og vaskerom. Garasjerom.

1.



BRA 147 m2

U



BRA 137 m2

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

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:

219271

Adresse:

Peer Gynts veg 18, 5538 Haugesund

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 35 Bnr. 1198 Snr. Andelsnr. Fnr. i
Haugesund kommune

Eiers navn:

Jon Palmar Hole

Prisantydning:

3 590 000,-

Kjøpers omkostninger:

87 250,- Dokumentavgift (2,5%)
525,- Tinglysning av skjøte
525,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
11 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

99 602,- (omkostninger totalt)

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

Eiendomstype:

Enebolig

Eierform:

Selveier

Utleie:

I byggetegningene er det tegnet inn utleiedel i underetasjen med egen inngang. Det opplyses i tillegg at boligen inneholder "1 leilighet" i ferdigattesten fra 1975. Nåværende eier har benyttet denne leiligheten som gjestefløy. Veggene mot hallen ble i den forbindelse åpnet opp og klosett på bad i fløyen er forblendet. Dersom man ønsker å benytte denne delen til utleie, må blant annet veggene lukkes og klosett monteres.

Standard:

Hovedetasje/1. etasje:
- Stor stuesone med mange innredningsmuligheter. Stuen fremstår som en særdeles romslig og sosial arena. Åpen peis. Adkomst til hagestue. Fra hagestuen er det utgang til solrik terrasse over garasjen.
- Kjøkken med spiseplass. Innredning med profilerte speilfronter. Ventilator over komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin. Integreert kjøleskap. Fra kjøkkenet er det egen inngang fra baksiden av bygget (del av kjøkken var tidligere vaskerom).
- Hovedsoverom med adkomst til altan og eget bad.
- Romslig garderoberom (godkjent soverom).
- Stuesone ved hovedsoverom har tidligere vært soverom nr. 3.
- Bad tilknyttet hovedsoverom er helfliset og inneholder dusjnise med glassdører, klosett og dobbel servant nedfelt i spansk baderoms møbel med skap og speil.

Underetasje, bestående av hoveddel og gjestedel.
Hoveddel:
- Vindfang og stor hall med flisbelagt gulv. Det er varmekabler i hallen. Herfra er det trapp opp til 1. etasje.
- Romslig kjellerstue med åpen peis.
- Gjestetoalett med servant og klosett.
- Vaskerom med utslagsvask, varmtvannsbereder på ca. 200 liter, opplegg for vaskemaskin. Stoppekran med vannmåler. Tapet på vegger og fliser på gulv med sokkelfliser.

Gjestedel (formelt godkjent utleiedel):

- Egen inngangsdør. Vindfang/entré med plass til ytterklær og sko.
- Trivelig, lysrik stue.
- Kjøkken har innredning med speilfronter i beiset treverk. Ventilator over komfyr.
- Soverom med klesskap og plass til dobbeltseng.
- Helfliset bad med servant og dusjnise med glassdører.

Areal:

P-rom: 258 m²

Bra: 284 m²

P-rom innhold:

Samtlige rom er primærrom, med unntak av garasjerom.

Bruksareal per etasje:

U.etg. 137 kvm. - 1.etg. 147 kvm.

Aralet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

1975

Antall soverom:

3 (4) soverom

Antall rom:

7 rom

Parkering:

Parkering i garasje under terrasse og i gårdsrom.

Byggemåte:

Fra tilstandsrapport:
Bolig med underetasje og 1. etasje og kryploft som er bygget i 1975. Boligen er oppført med grunnmur i betongelementer, vegger i trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Våltak i trekonstruksjon tekket med glassert tegltakstein.

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

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Jan Fjetland ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Elektrisk og ved. Boligen har varmepumpe i hall (luft til luft), panelovner og to åpne peiser. Det er gulvvarme i hall og stue i underetasjen tilhørende hoveddelen.

VIKTIG! Det er oljefyr med oljetank i garasjen. Fra 2020 er det ikke lenger lov å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger i Norge. Det må påregnes kostnader forbundet å få tanken sikret/fjernet. Det er mulig å søke om støtte (25%) til alternativ oppvarming/fjerning av oljeanlegg på enova.no



Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

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

Beskaffenhet:

Tomten er av god størrelse og hovedsaklig flat/til dels svakt skrånende mot vest. Vakkert opparbeidet eiendom med hage, plen, prydbusker, frukttre og hekk. Trivelig uteplass i hagen med utepeis, mur og god plass til utemøbler. Innkjørsel og gårdsrom er belagt med betongstein.

Tomteareal:

1 226 m²

Tomt/Eierform:

Eiet

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Formuesverdi bolig:

787 200,- for 2018

Kommunale avgifter:

Nåværende eiers forbruk har utgjort ca. 15 000,- per år.

De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk og avvik vil forekomme.

Vannforbruket vil høyst sannsynlig øke dersom det flytter inn en familie i boligen.

Tilbehør:

Fryseskap medfølger ikke i handelen.

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

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest for nybygg - 2.m.bolig foreligger, datert 24.02.1975. Det foreligger godkjent byggetegning på karnapper i stue i 1. etasje.

Mangler:

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

Gulv på begge baderommene i boligen har fått tilstandsgrad 3 i tilstandsrapport. Det må tas høyde for oppussing av begge badene.

Benevnelser på rom i salgsoppgave samt selgers bruk av rom kan være i strid med byggeforskrifter selv om de er målverdige. Stue, wc og vaskerom i underetasje er byggemeldt som hhv hobbyrom, "div" og "mat". Dette innebærer at rommene kanskje ikke oppfyller gjeldende krav til varig oppholdsrom.

Regulering:

Eiendommen ligger i et område som blant annet er regulert til småhusbebyggelse og offentlig/privat tjenesteyting (RL 1326). Her gjelder også kommuneplan 2015 med tilhørende kommunedelplan. Eiendommen er i planen avsatt til boligbebyggelse. Tomta grenser blant mot Bjørgene sykehjem mot sør.

Tinglyste forhold/servitutter:

Heftelser i eiendomsrett:

2000/3322-1/46 27.07.2000 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1106 GNR: 35 BNR: 1611

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Servitutten gjelder veirett til eiendom med matrikkel 35/193 forbi blant annet denne eiendommen. Kopi av servitutten kan fås ved henvendelse til megler.

Konsesjonsplikt:

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

Meglers vederlag:

Meglers vederlag er provisjonsbasert. Procentsats: 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 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. 4100/6900,- selveier og aksjeleilighet: kr. 7100/9900,- enebolig, tomanns-bolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt: kr. 11100/13900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Finansiering:

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

Salgsoppgavedato:

2019-08-09

Personvern:

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

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

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

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

Kontakt:

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

Ansvarlig megler:

Torbjørn Håvås Tjønn

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

Peer Gynts Veg 18

Nabolaget Rossaba/Sakkastad - vurdert av 33 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Isdammen	1 min	🚶
Linje 207, 209, 210, N288	0.5 km	
Norheim terminal	3 min	🚶
Totalt 11 ulike linjer	2 km	
Haugesund bussterminal	7 min	🚶
Totalt 19 ulike linjer	3.8 km	
Haugesund hurtigbåt kai	8 min	🚶
Linje Røysen	3.6 km	
Garpeskjær ferjekai	10 min	🚶
Linje Utsira	4.8 km	

Skoler

Haugesund International School (1-10 kl.)	5 min	🚶
Rossaba skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
460 elever, 21 klasser	2.1 km	
Lillesund skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
430 elever, 19 klasser	2.9 km	
Brakhaug skole (1-4 kl.)	5 min	🚶
130 elever, 7 klasser	3.2 km	
Håvåsen skole (8-10 kl.)	21 min	🚶
365 elever, 14 klasser	1.7 km	
Karmsund videregående skole	4 min	🚶
750 elever, 42 klasser	1.8 km	
Haugaland videregående skole	6 min	🚶
815 elever	2.9 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

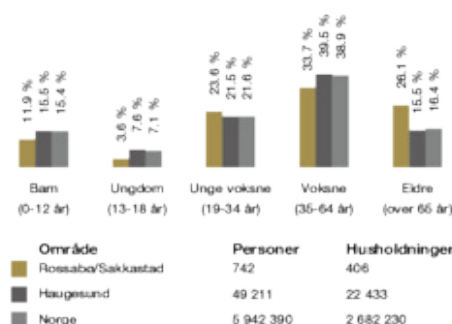
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bjergene barnehage	4 min	🚶
80 barn, 4 avdelinger	0.4 km	
Hemmingstad barnehage (1-6 år)	15 min	🚶
51 barn, 4 avdelinger	1.2 km	
Amanda barnehage (0-6 år)	17 min	🚶
68 barn, 4 avdelinger	1.4 km	

Dagligvare

Coop Prix Austmannaveien	12 min	🚶
SPAR Spanneveien	19 min	🚶

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

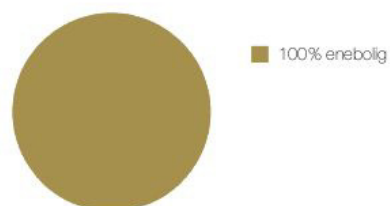
Gateparkering
Lett 80/100

Støynivået
Lite støynivå 78/100

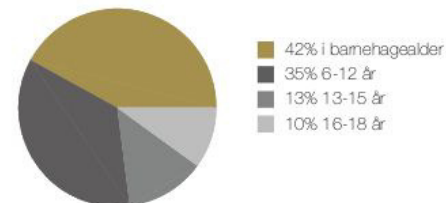
Sport

⚽ Sakkestad idrettsanlegg	6 min	🚶
⚽ Havåsen (u.skole) akt.anlegg	21 min	🚶
🏊 Liv & Lyst treningssenter	21 min	🚶
🏋 CrossFit Haugesund	4 min	🚶

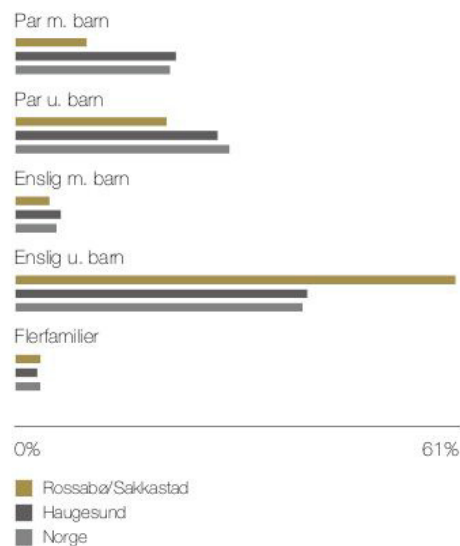
Boligmasse



Aldersfordeling barn (0-18 år)



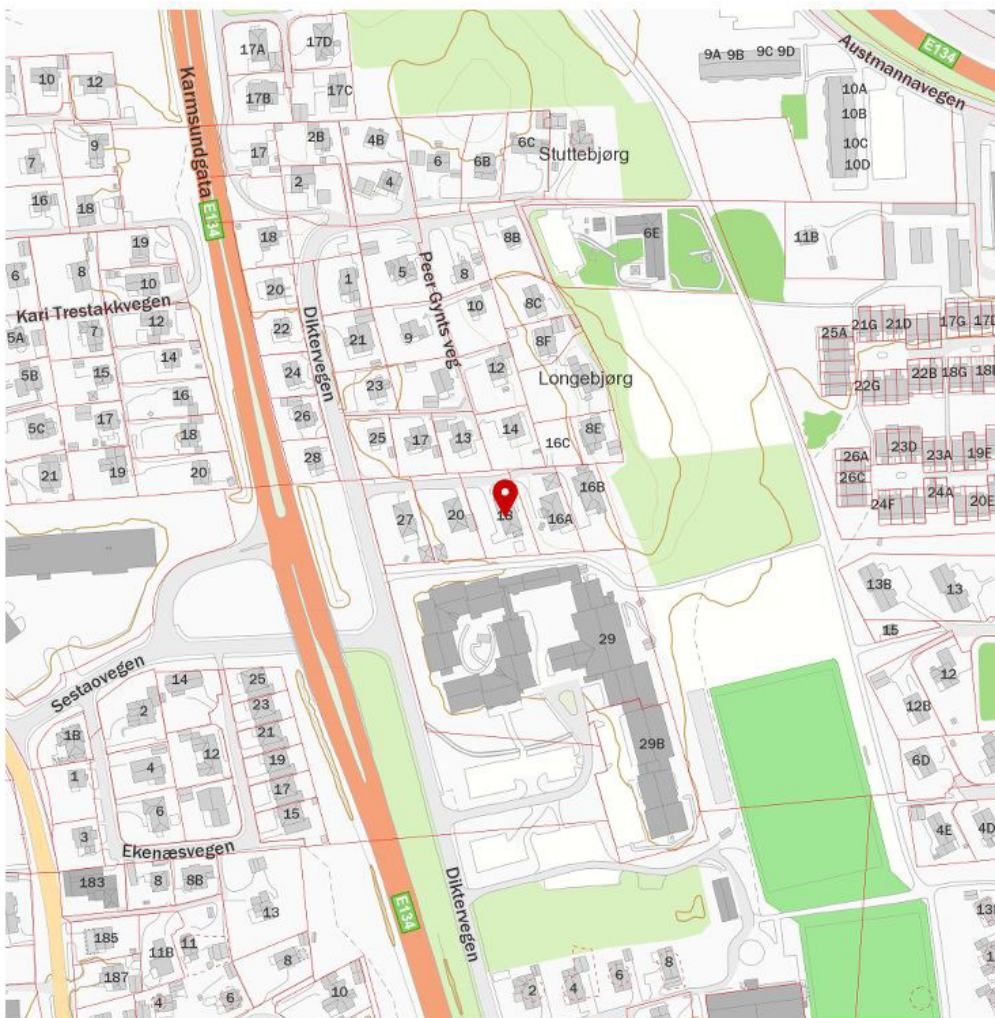
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	34%
Ikke gift	49%	52%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

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



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

Tilstandsrapport

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Peer Gynts veg 18, 5538 HAUGESUND

Gnr 35: Bnr 1198
1106 HAUGESUND KOMMUNE
Enebolig

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

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



Dato befaring: 05.08.2019
Utskriftsdato: 07.08.2019
Oppdragsnr: 19361
Referansenr: ed46f96



ed46f96

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1198
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Peer Gynts veg 18, 5538 HAUGESUND

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



Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/290790d2-d44e-4c7d-8e47-c464a9bb47ce>

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 takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

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

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svak 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.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
 Norsk takst

Befaringsdato: 05.08.2019

Side: 2 av 14

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1198
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Peer Gynts veg 18, 5538 HAUGESUND

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



LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

Arealberegning

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

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

Egne forutsetninger

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1198
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Peer Gynts veg 18, 5538 HAUGESUND

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



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

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

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

Tilstandsgrader settes etter følgende kriterier:

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

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

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

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

Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

Bolig med underetasje og 1. etasje og kryploft som er bygget i 1975

Boligen er oppført med grunnmur i betongelementer, vegger i trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Valmtak i trekonstruksjon tekket med glassert teglaktstein.

Boligen har en normal standard og vedlikehold, men det er behov for noe oppgraderinger innvendig bl annet på badene, det ble også registrert en del punkterte glass.

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

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

HAUGESUND, 07.08.2019

Jan Willy Fjetland



Jan Willy Fjetland
 Takstingeniør/byggmester
 Telefon: 971 82 339

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1198
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Peer Gynts veg 18, 5538 HAUGESUND

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



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Jon Palmar Hole
Takstmann:	Jan Willy Fjetland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.08.2019. - Jan Willy Fjetland. Takstingeniør/byggmester. Tlf. 97 18 23 39 - Jon Palmar Hole. Eier.

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

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1106 HAUGESUND Gnr: 35 Bnr: 1198
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 226,6 m² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Jon Palmar Hole
Adresse:	Peer Gynts veg 18, 5538 HAUGESUND

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Eiendomsverdi	05.08.2019		Innhentet		

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1198
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Peer Gynts veg 18, 5538 HAUGESUND

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



Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1975 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Bolig


Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	150	137	111	26	
1. etasje	160	147	147		
Sum bygning:	310	284	258	26	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Bad, hall m/trapp, kjellerstue 1, kjellerstue 2, kjøkken, vaskerom, vindfang 1, vindfang 2, soverom, wc	Garasjerom
1. etasje	Bad, kjøkken, stue 1, garderobe, hagestue, soverom	

Konstruksjoner

Utendørs

Terrengforhold - Utendørs		
Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.		
Bearbeidet terreng, generelt		
Beskrivelse:	Forstøtningsmur i betongelementer og lecablokker. Terreng skråner i fra øst mot vest.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er skjevheter og sprekker i forstøtningsmurene på østsiden og vestsiden av boligen.	TG: 2 

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1198
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Peer Gynts veg 18, 5538 HAUGESUND

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



Bolig


Grunn og fundamenter - Bolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Fundamentert på antatt god grunn, grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Beskaffenheten er ikke kjent, vurderingen er gjort ut i fra tilstand på grunnmur. Det er ikke påvist skader på muren, slik at grunnen vurderes å være stabil. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Gulv på grunn er av betong.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av tilfarergulv på betong er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Grunnmur - Bolig	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.	
Vegger mot grunn	
Beskrivelse:	Grunnmur i betongelementer.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. På lett kontrollerbare flater er det ikke registrert avvik som vurderes å ha konstruksjonsmessig betydning. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Drenering - Bolig	
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Drenering som normalt på oppføringstidspunktet, mest sannsynlig steinsatt.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert indikasjon på fukt innvendig i kjeller. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Bolig	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfældige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.	
Yttervegger	
Beskrivelse:	Vegger i trekonstruksjon med trekledning utvendig.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. På lett kontrollerbare flater er det ikke registrert avvik som vurderes å ha konstruksjonsmessig betydning. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1198
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Peer Gynts veg 18, 5538 HAUGESUND


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



Utvendige overflater		
Beskrivelse:	Trepaneler som er behandlet. Underetasjen er forblendet med skifer, unntatt mot øst.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kledningen er i god stand. Skiferforblendingen mot sør har fler løse skiferheller, TG. 2.	TG: 1 


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

Innvendige dører		
Beskrivelse:	Standard innvendige dører.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 2 

Vinduer		
Beskrivelse:	Vinduer med karmen i tre og isolerglass hovedsakelig i fra byggeår, kamapper i fra 1987 og plastvindu i hagestuen i fra 2007.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er minst 5 punkterte glass, 2 på kjøkken, ett i hall og et på kjøkken og bad i underetasjen samt ett knust glass i sidefeltet ved inngangsdøren. Enkelt glass er skiftet ved behov. Vinduer i fra 2007 TG. 1.	TG: 2 

Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Ytterdører i alminnelig god kvalitet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Kjellerdør mot nord har enkelt glass, TG. 2. Leddport i tre, TG. 2.	TG: 1 

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

Takkonstruksjoner		
Beskrivelse:	Valmtak i trekonstruksjoner med sperr og sutaksbord.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Ved pipen er det misfargede sutaksbord, TG. 2.	TG: 1 

Taktekking - Bolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.		

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1198
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Peer Gynts veg 18, 5538 HAUGESUND

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



Taktekking og membraner		
Beskrivelse:	Tekket med glassert tegltakstein. Gesimser i tre.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. De er ikke takstige ved pipen.	TG: 2

Renner, nedløp og beslag - Bolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.		

Utvendige beslag		
Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i plast. Beslag i metall.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Bolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.		

Trapper og ramper		
Beskrivelse:	Utvendig platting i betong. Innvendige trapper i tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Innvendig trapp er ikke iht. dagens krav vedr. håndreke og høyde på rekkverk.	TG: 2

Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Balkong i trekonstruksjon med spaltegulv mot nord. På sørsiden er det veranda med dekke i betong over garasjen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.		
Beskrivelse:	Elementpipe som er forblendet med murstein som er malt utvendig. Det er to åpne peiser. Det er oljefyr med oljetank i garasjen	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Fra 2020 er det ikke lengre lov å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger i Norge. Det er mulig å søke om støtte (25%) til alternativ oppvarming/fjerning av oljeanlegg på enova.no	TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1198
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Peer Gynts veg 18, 5538 HAUGESUND

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



Etasjeskillere - Bolig

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

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Etasjeskillene i trekonstruksjon.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet. Ujevnheter, små skjevheter og noe gulvknikk må påregnes i en trekonstruksjon.	TG: 1

Rom under terreng - Bolig

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

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

Bad - Bolig

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

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

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

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sluken er tilgjengelig for kontroll, det ikke mulig å rengjøre sluken da slukrist er fliset fast, det er heller ikke mulig å kontrollere om det er membran. Det ble registrert noe fall på gulvet. Det ble registrert løse fliser i dusjen.	TG: 3

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1198
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Peer Gynts veg 18, 5538 HAUGESUND

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



Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Bad		
Beskrivelse:	Vask og dusj på vegg med glassdører.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 2
Luftbehandling, generelt - Underetasje / Bad		
Beskrivelse:	Ventil i vegg og vindu som kan åpnes.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en mekanisk ventilasjon og luftespalte i dør.	TG: 2
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sluken er ikke tilgjengelig for kontroll, det ble registrert fast slukrist som gjør renhold vanskelig, det er noe fall på gulvet. Foran vasken er det løse fliser. Det er ikke benyttet elastikk fugemasse i overgangen mot vegg. Badet er av eldre årgang og normal levetid er overskredet, oppgradering er påregnelig.	TG: 3
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Bedet er av eldre årgang og oppgradering er påregnelig.	TG: 2
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Baderomsinnredning med dobbel vask, toalett og dusj på vegg med dusjhjørne.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1
Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Ventil i himling og tilluft under dør samt vindu som kan åpnes.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en mekanisk ventilasjon.	TG: 2
Vaskerom - Bolig		
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.		
Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Fliser med sokkelfliser på vegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sluken er tilgjengelig for kontroll, det ble ikke registrert membran. Det er stake-kum med fliser over. Det er noe fall på gulvet. Det er ikke elastisk fugemasse mot sokkelflis.	TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1198
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Peer Gynts veg 18, 5538 HAUGESUND

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



Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Tapet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>
Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Utslagsvask, varmtvannsbereider på ca. 200 liter og opplegg for vaskemaskin , samt stoppekran med vannmåler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>
Luftbehandling, generelt - Underetasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Vindu som kan åpnes.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en mekanisk ventilasjon og luftespalte i dør.	TG: 2 <div><div></div><div></div><div></div></div>
Toalettrom - Bolig		
Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.		
Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Wc		
Beskrivelse:	Vask og toalett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 2 <div><div></div><div></div><div></div></div>
Luftbehandling, generelt - Underetasje / Wc		
Beskrivelse:	Ventil i himling og tilluft i dør, samt vindu som kan åpnes.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en mekanisk ventilasjon.	TG: 2 <div><div></div><div></div><div></div></div>
Kjøkken - Bolig		
Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.		
Annet fast inventar - Underetasje / Kjøkken		
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med speilfronter i beiset treverk med ventilator over komfyr.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 2 <div><div></div><div></div><div></div></div>
Annet fast inventar - 1. etasje / Kjøkken		
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte lakkerte fronter. Det er ventilator over komfyr.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1198
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Peer Gynts veg 18, 5538 HAUGESUND

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



Innvendige overflater - Bolig

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

Innvendige overflater kommenteres ikke spesielt uten at det er vesentlige visuelle feil/skader.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Bolig

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

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Brannslukking, generelt

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannledninger i kobber. Avløpsledninger i plast og soil. Tilstand og type rør i grunn er ikke kjent.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 20 til 25 år. Normal levetid for vannledninger av kobber rør er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 20 til 75 år.

TG: 2

Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk og ved. Det er luft til luft varmepumpe i hall. Det er varme i gulvene i hall, kjellerstue mot sør og badene i underetasjen og 1. etasje.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke foretatt funksjonprøving, derfor er ikke tilstandsgrad satt.

Elektriske anlegg - Bolig

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

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Det lokale eltilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.

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

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 35: Bnr 1198
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Peer Gynts veg 18, 5538 HAUGESUND

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



Terrengforhold - Bolig

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

Fast dekke i gård, opparbeidet hage med flatt terreng. De 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på 1:50 i fra grunnmuren.

Det kan medføre større påkjenninger på grunnmuren med fall mot denne hvis den ikke er tilstrekkelig beskyttet.

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	219271		
Adresse	Peer Gynts veg 18		
Postnummer	5538	Poststed	HAUGESUND
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	1999	Hvor lenge har du bodd i boligen?	19 år 7 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	if	Polise/avtalenr.	6079393
Selger 1 fornavn	Jon Palmar	Selger 1 etternavn	Hole

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Tidvis maur under steiner i innkjørsel. Fjernes effektivt og omgående med spray/pulver. Det har forekommet "Spor" etter mus i garasjen.

Egenerklæring

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Mindre lekkasje fra terrasse til underliggende garasje effektivt tettet av tidligere eier. Tidvis mindre vannlekkasje under terrassedør inn til "solstue" ved ekstrem nedbør vinterstid. e nedbør

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

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

Kommentar

Ikke de seneste ca.15 år. Før det flislegging terrasse og oppgradering av eksisterende "sol-stue".

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

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

Firmanavn

Einarsen Eiendom og Jacobsen Energiservice

Redegjør for hva som er gjort og når

Hovedsikringer skiftet til "automat" ca. 2015. Utskiftning av varmepumpe 2018.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Kjenner ikke til hva som måtte foreligge fra forrige eiers tid.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Varmepumpe er nevnt ovenfor. Øvrige nevnte installasjoner ubenyttet eller uforandret

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når, hva og av hvem?

Diverse flislegging og oppgradering av "solstue" på terrasse utført av eier. Ca. 15-18 år siden

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tidligere eier innredet en utleieleilighet i sokkel etasjen. Den er siden benyttet som gjesteleilighet av familie og venner på besøk.

18. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Opprinnelig bod i kjeller benyttes som vaskerom. Opprinnelig vaskerom i hovedetasje integrert i kjøkken

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ingen spørsmål i den forbindelse i min tid som eier.

Egenerklæring

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ingen slike forhold er kjent.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av totalforsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtalelovens kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må 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.

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

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

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

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

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

Egenerklæring

Hole, Jon Palmar

Signert av



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

Verified by
Idfy
02.08.2019

Ferdigattest

Gulhaugen Boktrykkeri/Haugesund

Lnr. 49/75.

Ferdigattest.

Byggemelding av 10-12-1973 vedr. Nybygg - 2.m.bolig.

på nr. 18 Peer Gyntsvæg.

Byggherre Harry Aase

Ansvarsh. Odd Johan Hveding.

godkjent 6/2-74 sak 119/74. Dep.

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

i 1 etasjer + kjeller + loft

Bebygget grunnflate 136,- m² + garasje for biler m²Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	Å rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted
I	1	4	1	1	2			
underetasje	1	2	Thekj. Dusj.	1	+ garasje under terasse.			

Oppvarming: Elektrisk + ovn.

Loddpiper: 2 - 9" x 9"

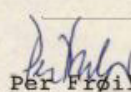
Ildsteder: i kjelleren: på loft:

i 1ste etasje: i 4de etasje:

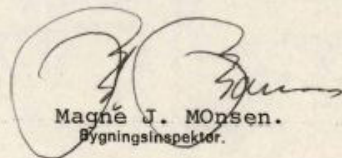
i 2den etasje: 1 peis - 1 ovn; 5te etasje:

i 3dje etasje:

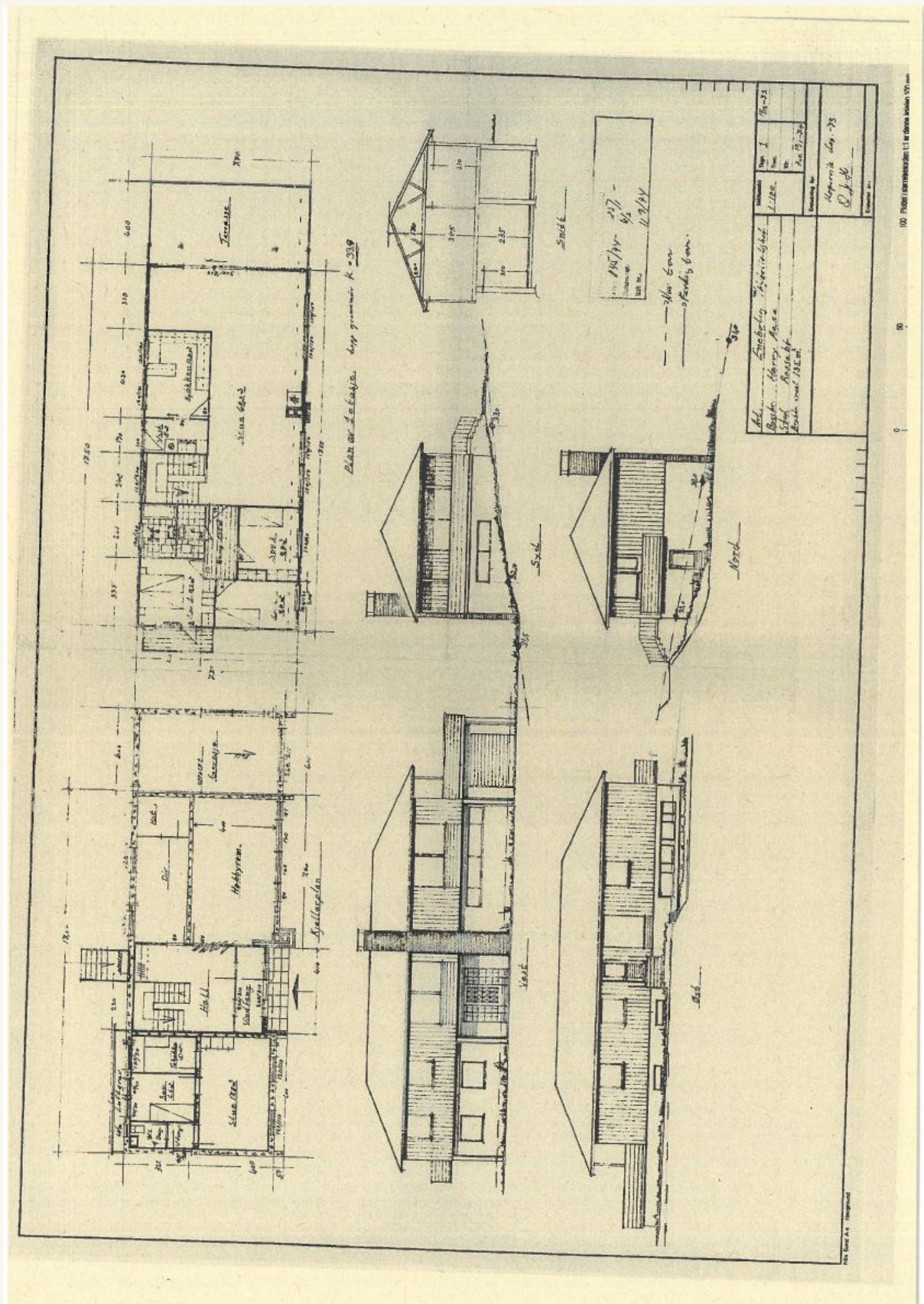
Haugesund, den 24. februar 1975.


 Per Frøiland.
 Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

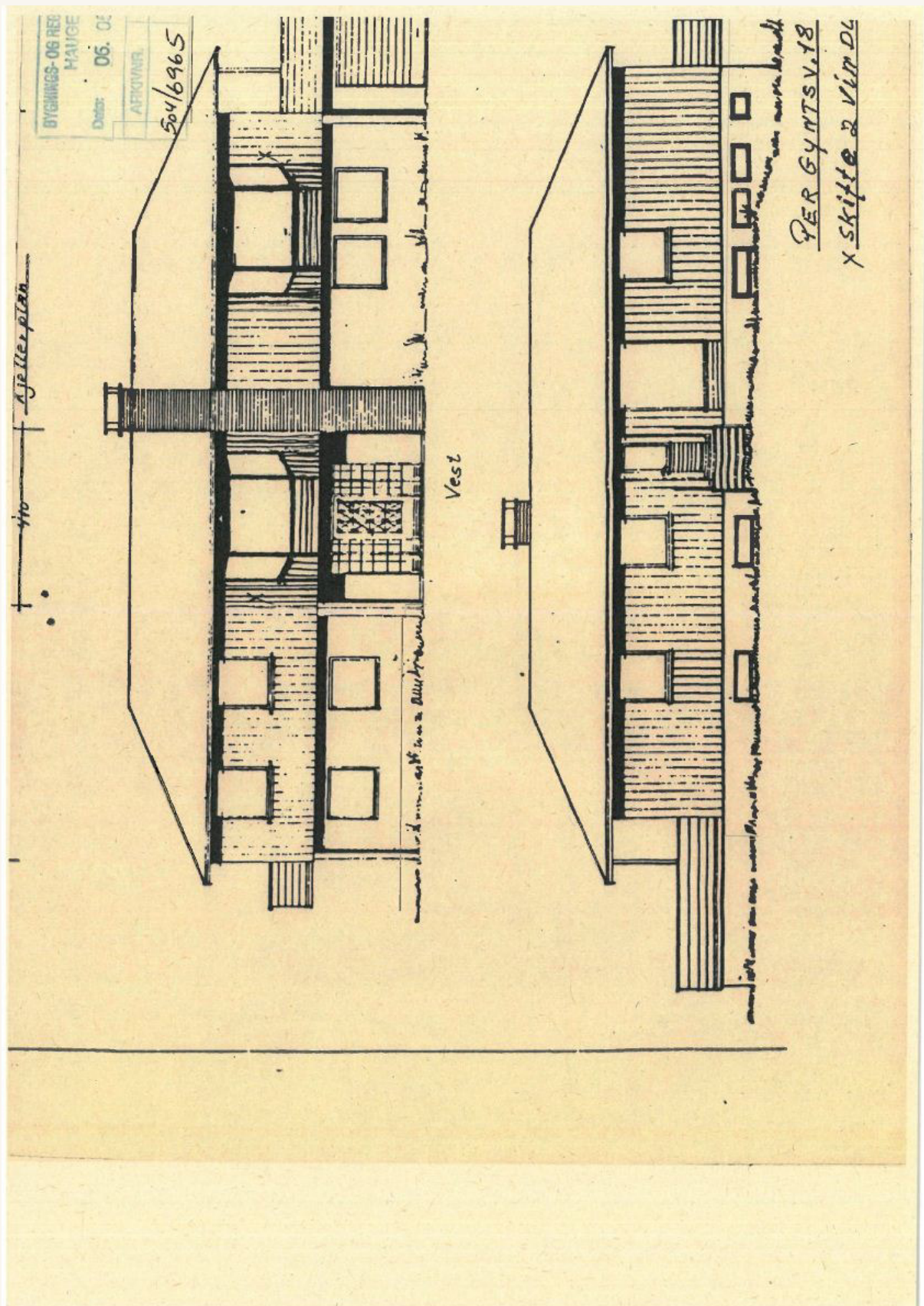

 Magne J. Mønsen.
 Bygningsinspektør.

Byggetegninger





Byggetegninger



Plankart

	Reguleringsplan Haugesund Kommune	Fargekoder for reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven av 2008	
Reguleringsplan: RL 1326 Adresse: Peer Gynts veg 18 Målestokk: 1:1000 Dato: 06.08.2019 Signatur:	Frittliggende småhusbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse Fritidsbebyggelse Område for forretning Område for kontor Område for industri/lager Offentlig/privat tjenesteyting		Idrettsanlegg Komm.tekniske anlegg Park/friområde Lekeplass/uteopphold Kjøreveg Gang-/Sykkelveg Område hvor det er arealplaner under arbeid



Grunnkart



HAUGESUND KOMMUNE

Enhet for byutvikling
Postboks 2160

5504 Haugesund

Telefon.: 52 74 30 00

Telefax: 52 74 32 52

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

MEGLEROPPLYSNINGER

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

Gnr.: 35 Bnr.: 1198 Fnr.: Snr.:



Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

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

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

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

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

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverktjenester og utleie
- Kjøp av kjeretøy 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
- Fornyest årlig

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

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

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





Budskjema

For eiendommen: Peer Gynts veg 18, 5538 Haugesund
Gnr. 35 Bnr. 1198 i Haugesund
Oppdragsnummer: 219271
basert på salgsoppgave datert 2019-08-09



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

NAVN BUDGIVER 1: _____	NAVN BUDGIVER 2: _____
Fødselsnr (11 siffer): _____	Fødselsnr (11 siffer): _____
Nåværende adresse: _____	Nåværende adresse: _____
Postnr/poststed: _____	Postnr/poststed: _____
Tlf (privat/arbeid): _____	Tlf (privat/arbeid): _____
E-post: _____	E-post: _____

LEGITIMASJON
(førekort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(førekort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____	LÅNEGIVER 2: _____
Kontaktperson: _____	Kontaktperson: _____
Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____	Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT

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

_____	_____	_____	_____
Dato	Signatur (Budgiver 1)	Dato	Signatur (Budgiver 2)



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MiniID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en

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

5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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





DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

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