

MEGGERHUSET

Rele

81

STRANDGATE GJESTEGI 1

RESEPSJON

SS
GG
HOTEL

Haugesund - Sentrum

Strandgata 81, 5528 Haugesund

Prisant: **4 750 000** + omk

Meglerhuset Rele er i dag ledende aktør innen næringsmegling på Haugalandet, Sunnhordland, Sauda og Odda og distriktene rundt, og utfører tjenester innen salg, utleie, verdivurdering og rådgivning. Vi har lang erfaring, unik kompetanse og svært god kjennskap til markedet, hvilke er avgjørende suksessfaktorer ved kjøp og salg av nærings-eiendom. Som kunde hos Meglerhuset Rele kan en være trygg på at en blir ivaretatt på en profesjonell måte.

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset



DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Asbjørn Hovland

Eiendomsmeglerfullmektig

T: 91 30 77 90

asbjorn@meglerhuset-rele.no

Asbjørn Hovland har lang erfaring som eiendomsutvikler, noe som ga en naturlig overgang til eiendomsmeglerbransjen. Asbjørn har en brennende stå-på-vilje og er alltid positiv. Han tok Bachelorgrad i Eiendomsmegling ved BI i Stavanger.



Innhold

Eiendommen _____ s 6

Nøkkelinfo _____ s 8

Innhold _____ s 22

Vedlegg _____ s 27

Budskjema _____ s 53

Del 1 - Strandgata 81

Eiendommen

Bilder - Eiendomsinfo



Nøkkelinfo



**EIENDOMSTYPE:**

Pensjonat/Gjestgiveri

PRISANTYDNING:

Kr. 4 750 000 + omk.

TOMT:

Areal: 254 m²

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 40 Bnr. 87 i Haugesund

BTA:

Bta: 356 m²

























Innhold

1. etasje: Entré, resepsjon, trapperom, vaskerom, kjøkken/spiserom, gang, og 2 rom med bad.

2. etasje: Trapperom, gang, 2 bad, 2 rom med integrert bad, 2 rom med eget bad på gang, wc og kott.

3. etasje: Trapperom, gang, 2 bad, 2 rom med integrert bad, 2 rom deler bad 1, 1 rom har eget bad på gang.

Loftsetasje: Trapperom, gang, 2 bad, 4 rom og 1 alkove som deler to bad på gang.

I tillegg er det oppført anneks på eiendommen (ikke byggemeldt) med et BRA på 27 m², som inneholder oppholdsrom for personalet, samt lagerrom.



Eiendommen

Beskrivelse:

Fra tilstandsrapport: Verneverdig bygg fra ca 1900, som ligger sentralt plassert i Haugesund sentrum. Bygget er i dag brukt som gjestgiveri. Bygget er oppgradert ved behov. Bygning er antatt fundamentert på fjell og sprengstein. Ingen synlige riss i grunnmur. Yttervegger i tømret utførelse som er vanlig på en bygning fra dette årstallet. Ytterdør og dør til portrom av aluminium. Innvendige brannører og fyllingsdører av furu. Standard saltak fra byggeår, med åser. Taket er tekket med skifer. Innvendig trapp i tre. To stykk teglsteinspiper. Piper er pr i dag ikke i bruk. Se tilstandsrapport for en mer detaljert beskrivelse av boligens tekniske tilstand.

Eiendomstype:

Pensjonat/Gjestgiveri

Eieform:

Selveier

Standard:

Sjarmende bygg, for tiden drevet som gjestgiveri/næringsbygg, med meget "turistvennlig" beliggenhet midt i sentrum. Bygningen ble oppført rundt 1900 og er fredet. Alt arbeid på fasade og takflater må avklares med byantikvar. Gjestgiveriet har til sammen 15 rom i ulike størrelser, noen med og noen uten eget bad, fordelt på alle de fire etasjene. I første etasje er det i tillegg resepsjon, kjøkken/spisesal og vaskerom. Hyggelig bakgård med anneks og sitteplasser. Bygningsmassen er sporadisk oppgradert ved behov opp igjennom årene. Malt i 2009. I 2007 ble vinduer og kledning på anneks skiftet. Nytt panel i anneks i 2007. Deler av bygningsmassen har likevel behov for modernisering.

Taket skal oppgraderes i 2019.

Fasaden har vedlikeholdsbehov.

Badene har moderniseringsbehov.

Det er utført årlige kontroller på el-anlegget av ETR.

Årlig kontroll Schneider alarm.

Sprinkleranlegg - Storasund rør via Bergen

Sprinkler.

Alf Lea slukkerutstyr.

Beliggenhet:

Bygget ligger meget sentralt i Haugesund sentrum, med kort vei til alle fasilitetene her. Strandgata er parallellgaten til handlegaten. Et par steinkast mot vest ligger Smedasundet, med yrende båtliv om sommeren. Indre Kai har et bredt tilbud av restauranter og utesteder. Herfra går det også rutebåt til idylliske Røvær. Båt til Utsira har avgang fra kai på Risøy - Også dette ligger i gangavstand fra Gjstgiveriet. Beliggenheten er et ypperlig utgangspunkt for alle som besøker byen!

Adkomst:

Enkel adkomst fra Karmsundgata. Ved sykehuset, kjør mot vest i rundkjøringen. Fortsett rett frem og hold til høyre der veien deler seg ved Rådhuset. Ta til venstre ved Festiviteten og fortsett rett frem. Ta til høyre i Strandgata. Gjstgiveriet ligger på høyre hånd.

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Meglerhuset Rele ved annonserte fellesvisninger.

Tomtebeskrivelse:

Eiendommen er opparbeidet med steinheller i bakgård. Eiendommen er opparbeidet med steinheller i bakgård. Det gjøres oppmerksom på at store deler strekker seg ut i Strandgata og at nettoareal derfor er mindre enn oppgitt areal.

Vei, vann og kloakk:

Tilknyttet kommunalt vannledningsnett via private stikkledninger, og kommunalt avløpsnett via private stikkledninger. Offentlig vei.

Parkering:

Parkering i offentlig gate etter gjeldene bestemmelser.

Adresse:

Strandgata 81, 5528 Haugesund

Oppdragsnummer:

218569

Byggeår:

Ca. 1901

Areal:

BTA: 356 m²

Tomt:

254 m²

Eiet tomt. Det gjøres oppmerksom på at store deler av tomta strekker seg ut i Strandgata og at nettoareal derfor er mindre enn oppgitt areal.

Diverse:

Næringskunder står fritt til å velge hvilken renovasjonsavtale de vil ha, samt og hyppighet på tømminger. Nåværende eier har en årlig kostnad på kr. 6.916,- per år for 1 x 360 liters avfallsdunk med ukentlig tømming.

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

Selger:

Mybo AS

Matrikelnr.:

Gnr. 40 Bnr. 87 i Haugesund kommune

Regulering:

Bygget inngår i hensynsone nr. 1 "Sentrumskjernen". Alt arbeid på fasade og takflater skal avklares med byantikvar. Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til næring i Sentrumsplanen. Sentrumsplanen er under revidering. Kopi av planbestemmelser og kart, kfr. megler.

Offentlige avgifter:

29 788 (Variabelt)

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest foreligger ikke. Det foreligger midlertidig brukstillatelse vedr. bruksendring til pensjonat, datert 27.02.1997. Alle punkter for brukstillatelse er lukket. Det fremgår nå av pbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.



Heftelser:

Heftelser i eiendomsrett:
1901/900064-1/46 19.01.1901 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE.

Dokumentet kan fås ved henvendelse til
megler.

Prisantydning:

4 750 000,-

Omkostninger:

118 750,- Dokumentavgift (2,5%)

525,- Tinglysning av skjøte

525,- Tinglysning av pant

202,- Attestgebyr

120 002,- (omkostninger totalt)

Omkostningene gjelder ved kjøp for
prisantydning. Det tas forbehold om endringer i
ovennevnte gebyrer.

Mangler:

Det gjøres oppmerksom på at deler av
bygningssmassen har moderniserings/
renoveringsbehov. Annekset som står oppført
på eiendommen er ikke byggemeldt.

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere
avtale mellom partene.

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.

Informasjonen i dette prospektet er mottatt fra
selger og forutsettes gjennomgått i detalj før
bindende bud inngis. Eiendommene forutsettes
besiktiget, og det anbefales at kjøper selv får
gjennomgått eiendommens tekniske tilstand
ved bruk av egne fagfolk, samt at man
gjennomgår leiekontrakter, reguleringsbestem-
melser og liknende vedrørende eiendommene.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at
arealangivelser er basert på opplysninger fra
selger og tegninger, og partene er enige om at
eventuelle uriktige angivelser av eiendommens

arealer (utvendige og innvendige) ikke under
noen omstendighet skal kunne gi grunnlag for
mangelkrav. Selger har ikke energimerket
bygningen, og interessenten må derfor legge til
grunn at bygningen har energiattest G.

"As is"-klausul:

Eiendommen og dens tilbehør overtas "som
den/det er", jfr. avhendingsloven § 3-9.
Avhendingsloven § 3-9 fravikes slik at det kun
skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger
mangel i følgende tilfelle: dersom selger har
forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i
avhendingsloven § 3-7 eller dersom selger har
gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr.
reguleringen i avhendingsloven § 3-8. Risikoen
for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette
kjøper. Avhendingsloven § 4-19 (2) fravikes
også, slik at den endelige reklamasjonsfristen
settes til 6 mnd etter overtakelse. Selger
kjenner ikke til at det er forurensing i
tomtegrunnen m.v. Kjøper skal, dersom
forurensing i ettertid skulle bli oppdaget, bære
det fulle ansvar for all forurensing som
eksisterer på eiendommen, med unntak av
forurensing forårsaket av selger. Det gjøres
oppmerksom på nye regler om avskrivning av
faste tekniske installasjoner i avskrivbare
bygninger samt justerings-forpliktelser ifm.
MVA. Partene har selv ansvaret for å sette seg
inn i regelverket og konsekvensene av dette.
Megler er uten ansvar for konsekvenser
reglene påfører partene.

Salgsoppgavedato:

2019-01-15

Kontaktinfo

Asbjørn Hovland

M: 91 30 77 90

E: asbjorn@meglerhuset-rele.no

Meglerhuset Rele AS

Haraldsgata 139,

5529 Haugesund

Telefon: 52 73 15 00

Org.nr. 997 175 565

www.meglerhuset-rele.no

Tilstandsrapport Strandgata

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Strandgata 81, 5528 HAUGESUND

Gnr 40: Bnr 87
1106 HAUGESUND KOMMUNE
Næring, Gjestgiveri

SERTIFISERT TAKSTMANN
Tom Erik Tørring
Telefon: 476 75 131
E-post: tom Erik@tmtaksering.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
TM Taksering AS
Bjørnsøns gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131
Organisasjonsnr: 920 983 723

Dato befaring: 05.12.2018
Utskriftsdato: 07.12.2018
Oppdrag nr: 14



d7b217

Dokument

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 87
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 81, 5528 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



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 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 tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Dokument

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 87
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 81, 5528 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



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.
- Visuell: 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 '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

Dette oppdraget er utført av en uavhengig sertifisert NTF (Norsk Takst) takstmann, som følger det regelverk og alle de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for alle sine medlemmer. Denne tilstandsrapporten er en tilstandsbeskrivelse iht. NTF's regler og NS 3424/3451. "Nivå 1" er registreringsnivået, basert på kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverk, eventuelt supplert med enkle målinger.

Dette er en praktisk tilnærming av standarden for ikke å gjøre rapporten for komplisert og omfattende ved omsetning av boliger. Der takstmann allikevel har registrert symptomer på svikt som kan utvikle seg videre dersom ikke tiltak blir iverksatt, er dette vurdert i kommentaren til den bygningsdelen der det gjelder.

Ved arealmåling er rommene vurdert etter bruk, og ikke om de er godkjent eller har korrekt utførelse iht. byggeforskrifter. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014 er lagt til grunn.

Skulle det være ønskelig med ytterligere opplysninger/råd generelt - ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon 47675131.

Dokument

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 87
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Strandgata 81, 5528 HAUGESUND

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131



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

Fredet bygg fra ca 1900, som ligger sentralt plassert i Haugesund sentrum. Bygget er i dag brukt som gjestgiveri. Bygget er oppgradert ved behov. Det er vinduer av nyere dato i pvc utførelse og nyere ytterdører mot gate/vei av aluminiums utførelse. God kvalitet.
Det kan nevnes i rapport at badet er i ferd med å oppnå sin levetid, og må påregnes oppgradert innen kort tid.
Det vises ellers til mer detaljert beskrivelse i rapport.

HAUGESUND, 07.12.2018

Tom Erik Tørring
Telefon: 476 75 131

Dokument

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 87
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 81, 5528 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	May Iren Hestvik Davidson
Takstmann:	Tom Erik Tørring
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.12.2018. - Tom Erik Tørring. Tlf. 476 75 131 - May Iren Hestvik Davidson. Tlf. 99489460
Revisjoner:	Dato: 05.12.2018 Rev 1

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Næring, Gjestgiveri
Hjemmelsovergang:	2005 Type: Fritt salg
Beliggenhet:	Haugesund sentrum.
Bebyggelsen:	Næring/bolig.
Standard:	Trenger noe oppgradering. Utvendig kledning trenger behandling.
Tilknytning vann:	Tilknyttet kommunalt vannledningsnett via private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Tilknyttet kommunalt avløpsnett via private stikkledninger.
Andre forhold:	Vernet bolig, bygget ca 1900

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1106 HAUGESUND Gnr: 40 Bnr: 87
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	254 m² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	May Iren Hestvik Davidson
Adresse:	Strandgata 81

Kommentar egenerklæring	
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	
Egenerklæring forelå ikke på befaringstidspunktet.	

Dokument

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 87
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 81, 5528 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Bygninger på eiendommen

Gjestgiveri/hospits

Bygningsdata	
Byggeår:	1901 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Hotelldrift/næring

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	92	74	74		Entré, resepsjon, trapperom, vaskerom, kjøkken/spiserom, gang, hotellrom/m bad 1, hotellrom/m bad 2.
2. etasje	107	100	97	3	Trapperom, gang, bad 1, bad 2, 2 rom med integrert bad, 2 rom med eget bad på gang, wc, kott.
3. etasje	107	100	100		Trapperom, gang, bad 1, bad 2, 2 rom med integrert bad, 2 rom deler bad 1, 1 rom har eget bad på gang.
4. etasje	50	48	48		Trapperom, gang, bad 1, bad 2, 4 hotellrom-alkove. Deler to bad på gang.
Sum bygning:	356	322	319	3	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Arealmålingene i denne rapporten målsetter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014". Retningslinjene har NS-3940, 2012 som et utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller ved verdisetting av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan fremskaffes ved henvendelse til adm@ntf.no Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovliggheit og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringdagen. Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom trenger oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré, resepsjon, trapperom, vaskerom, kjøkken/spiserom, gang, rom/m bad 1, rom/m bad 2	
2. etasje	Trapperom, gang, bad 1, bad 2, 2 rom med integrert bad, 2 rom med eget bad på gang, wc	Kott
3. etasje	Trapperom, gang, bad 1, bad 2, 2 rom med integrert bad, 2 rom deler bad 1, 1 rom har eget bad på gang	
4. etasje	Trapperom, gang, bad 1, bad 2, 4 rom-alkove. deler to bad på gang.	

Dokument

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 87
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 81, 5528 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Uthus

Bygningsdata	
Byggeår:	1901 Kilde: Eier
Anvendelse:	Lagring
Modernisering:	År: 2007 Oppgradert. Ny kledning, og nytt panel innvendig.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	15	12		12	Bod/lagring
2. etasje	18	15	15		Oppholdsrom
Sum bygning:	33	27	15	12	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Arealmålingene i denne rapporten målsetter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014". Retningslinjene har NS-3940, 2012 som et utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller ved verdisetting av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan fremskaffes ved henvendelse til adm@ntf.no Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovliggheit og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringdagen. Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom trenger oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme. Bod mot sør har ikke måleverdige arealer.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bod/lagring
2. etasje	Oppholdsrom	

Dokument

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 87
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 81, 5528 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Konstruksjoner

Gjestgiveri/hospits

Bygning generelt - Gjestgiveri/hospits	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Vernet hus fra ca 1900.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år. Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av skifer er 10 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hus som er oppgradert ved behov. Utvendig trenger huset behandling grunnet flass og buling i maling. En del jordslag i bakgård. Spor etter vannlekkasje i tredje etasje. Dette kom fra lekkasje i bad i fjerde etasje, men dette er ifølge eier utbedret ved at det ble byttet beleg. Anneks med et oppholdsrom, og lagring i første etasje. Bygget blir kun brukt til lagring pr i dag. Kledning av nyere dato på anneks. Det er et toalett rom i andre etasje med gulvmontert toalett og vask med speil. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av protimeter. Det er en skjevhet i gulv i loftsetasje, og noe knirk generelt i huset, som må påregnes i et hus bygget i dette tidsrommet. Det registreres løse skiferheller på anneks, i tillegg til at noe stein har falt ned fra tak på hovedhus mot gate. Spor etter lekkasje i takvindu på bad 1 i loftsetasje. Takrenner av sink og stuprenner av plast.
	TG: 2
Grunn og fundamenter - Gjestgiveri/hospits	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Generell fundamentering av bygning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygning er antatt fundamentert på fjell og sprengstein. Ingen synlige riss i grunnmur.
	TG: 1
Drenering - Gjestgiveri/hospits	
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Drenering.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Drenering er ikke tilgjengelig for å visuelt besiktiges. Oppbygging og omfang er ikke kjent. Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet.
	TG: 1

Dokument

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 87
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 81, 5528 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Gjestgiveri/hospits

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegger i tømret utførelse som er vanlig på en bygning fra dette årstallet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen indikasjoner på vesentlige skjevheter eller skader. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser. Noe råde på kledning på vegg mellom hovedbolig og anneks. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Vinduer og dører - Gjestgiveri/hospits

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 er ifølge eier skiftet i 2007.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer i PVC utførelse i hele bygget. Enkelte vinduer er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Normal bruksslitasje, og noe justering må påregnes.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdør og dør til portrom av aluminium.	
Tilstandsvurdering:	Ytterdører av nyere dato, og trenger således ingen videre vurdering. Undertegnede velger å ikke sette tilstandsgrad.	

Innvendige dører - 1. etasje

Beskrivelse:	Innvendige branndører og fyllingsdører av furu.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører av normalt god kvalitet. Brannklasse B30 for branndører. Fyllingsdører fra byggeår. Enkle dører er funksjonstestet, og noe justeringer må påregnes. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Innvendige dører - 2. etasje

Beskrivelse:	Innvendige branndører og fyllingsdører av furu.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører av normalt god kvalitet. Brannklasse B30 for branndører. Fyllingsdører fra byggeår. Enkle dører er funksjonstestet, og noe justeringer må påregnes. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Innvendige dører - 3. etasje

Beskrivelse:	Innvendige branndører og fyllingsdører av furu.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører av normalt god kvalitet. Brannklasse B30 for branndører. Fyllingsdører fra byggeår. Enkle dører er funksjonstestet, og noe justeringer må påregnes. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Dokument

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 87
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 81, 5528 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Innvendige dører - 4. etasje		
Beskrivelse:	Innvendige branndører og fyllingsdører av furu.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører av normalt god kvalitet. Brannklasse B30 for branndører. Fyllingsdører fra byggeår. Enklele dører er funksjonstestet, og noe justeringer må påregnes. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Takkonstruksjon - Gjestgiveri/hospits		
Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.		
Takkonstruksjoner		
Beskrivelse:	Standard saltak fra byggeår, med åser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Viktig å understreke at taket kun er besiktiget fra bakkeplan. Ingen indikasjoner på vesentlige skjevheter eller skader. Konstruksjonen er lukket, full tilstandsvurdering og vurdering av isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Taktekking - Gjestgiveri/hospits		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.		
Taktekking og membraner		
Beskrivelse:	Taket er tekket med skifer	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det har falt ned noen takstein mot gate. En del takstein er løse på anneks. Det registreres at det ikke er installert snøfangere på tak. Konstruksjonen er lukket, full tilstandsvurdering og vurdering av isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser. Tilstandsgrad settes grunnet alder	TG: 2

Overlys, takluker - Gjestgiveri/hospits		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.		
Overlys og takluker		
Beskrivelse:	Takvinduer fra 2002. Et vindu ble ifølge eier byttet i 2010.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Indikasjon på lekkasje i det ene vinduet i loftsetasjen. Vinduer er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Men noe justering må påregnes.	TG: 2

Terrasse, balkonger, trapper ol - Gjestgiveri/hospits		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.		
Trapper og ramper		
Beskrivelse:	Innvendig trapp i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Svingtrapp fra byggeår med tette trinn. Noe knirk, som må påregnes med en trapp fra dette årstallet. Grunnet alder er det en del bruksslitasje på trapp. Det er installert håndlist inn mot vegg. Ingen råte registrert etter tilfeldige stikktakninger. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 2

Dokument

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 87
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 81, 5528 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Piper og ildsteder - Gjestgiveri/hospits

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:	To stykk teglsteinspiper.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering:	Den ene pipen er pusset, mens den andre er kledd med beslag. Piper er pr i dag ikke i bruk. Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

Kjøkken - Gjestgiveri/hospits

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:	Kjøkkeninnredning fra 2000	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkeninnredning av normalt god kvalitet. En del bruksslitasje er å påregne. Enkelte skuffer og dører er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt men noe justering må påregnes. Ingen indikasjoner på fukt i vaskeskap. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Innvendige overflater - Gjestgiveri/hospits

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 - 1. etasje

Beskrivelse:	Gulvbelegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvbelegg av normalt god kvalitet. En del bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse:	Hovedsakelig malte flater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av glassfiberveg, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Malte strier gjennomgående i første etasje. En del bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Overflater på innvendig himling - 1. etasje

Beskrivelse:	Hovedsakelig panel og malte bygningsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje grunnet bygg av denne typen. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Dokument

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 87
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 81, 5528 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Overflater på innvendige gulv - 2. etasje		
Beskrivelse:	Gulvbelegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvbelegg av normalt god kvalitet. En del bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ■ □ □
Overflater på innvendige vegger - 2. etasje		
Beskrivelse:	Hovedsakelig malte flater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av glassfiberbev, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Malte strier gjennomgående i andre etasje. En del bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ■ □ □
Overflater på innvendig himling - 2. etasje		
Beskrivelse:	Hovedsakelig panel og malte bygningsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje grunnet bygg av denne typen. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ■ □ □
Overflater på innvendige gulv - 3. etasje		
Beskrivelse:	Gulvbelegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvbelegg av normalt god kvalitet. En del bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ■ □ □
Overflater på innvendige vegger - 3. etasje		
Beskrivelse:	Hovedsakelig malte flater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av glassfiberbev, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Malte strier gjennomgående i tredje etasje. En del bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ■ □ □
Overflater på innvendig himling - 3. etasje		
Beskrivelse:	Hovedsakelig panel og malte bygningsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering:	Normal bruksslitasje grunnet bygg av denne typen. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	
Overflater på innvendige gulv - 4. etasje		
Beskrivelse:	Gulvbelegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvbelegg av normalt god kvalitet. En del bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ■ □ □
Overflater på innvendige vegger - 4. etasje		
Beskrivelse:	Hovedsakelig malte flater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av glassfiberbev, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Malte strier gjennomgående i fjerde etasje. En del bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ■ □ □

Dokument

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 87
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 81, 5528 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Overflater på innvendig himling - 4. etasje

Beskrivelse:	Hovedsakelig panel og malte bygningsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje grunnet bygg av denne typen. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Gjestgiveri/hospits

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:	Vaskerom, første etasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er vaskerom i første etasje med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og beredere. Det er sprinkler ventil i dette rommet. Gulvbelegget i dette rommet er ikke tett. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av protimeter.	TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannførende ledninger i kobber. Avløpsrør i plast. Bygget er helsprinklet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegget virker visuelt sett i god stand. Det er installert vannmåler i bygget. Bereder fra 2000, merke Hekla. Rørapplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørapplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/rørlegger. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming.	
Tilstandsvurdering:	Trenger ingen videre vurdering utover dette. En velger å ikke sette tilstandsgrad.	

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Alarmanlegg og sprinkler.	
Tilstandsvurdering:	Sprinkler ventil på vaskerom i første etasje. Det er ifølge eier årlig kontroll på slokkeanlegget. Slokkeanlegg er ikke vurdert utover dette, da det kreves spesialkompetanse på området. En velger å ikke sette tilstandsgrad.	

VVS-installasjoner, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredninger og utstyr tilhørende rom 101 og 102	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bad, rom 101: Ikke besiktiget da rommet var bebodd under befaringen. Bad, rom 102: Gulvmontert toalett, dusjkabinett og vask med speil. Sluk under dusjkabinett er ikke besiktiget. Mekanisk avtrekk i rommet, men ikke dørspalte. Skal i følge eier monteres luftespalter i baderomsdører før salg. Vinylbelegg på gulv, og malt strie på vegger. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av protimeter. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 2

Dokument

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 87
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 81, 5528 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



VVS-installasjoner, generelt - 2. etasje		
Beskrivelse:	Baderomsinnredninger og utstyr tilhørende rom 201, 202, 203 og 204	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bad, rom 201: Gulvmontert toalett, dusjkabinett og vask med speil. Sluk under duskabinett er ikke besiktiget. Det er ikke ventilasjon i rommet. Skal i følge eier monteres luftespalter i baderomskdører før salg. Vinylbelegg på gulv, og malt strie på vegger. Sluk under dusj er ikke besiktiget. Noe misfarging på belegg. Bruksslitasje på baderomsutstyr. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av protimeter. Bad, rom 202: Gulvmontert toalett, dusjkabinett og vask med speil. Sluk under duskabinett er ikke besiktiget. Det er ikke ventilasjon i rommet. Skal i følge eier monteres luftespalter i baderomskdører før salg. Vinylbelegg på gulv, og malt strie på vegger. Sluk under dusj er ikke besiktiget. Noe misfarging på belegg. Bruksslitasje på baderomsutstyr. Mekanisk avtrekk, ikke funksjonstestet. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av protimeter. Bad, rom 203: Gulvmontert toalett, dusjkabinett og baderomsseksjon med vask og speil. Sluk under duskabinett er ikke besiktiget. Skal i følge eier monteres luftespalter i baderomskdører før salg. Vinylbelegg på gulv, og malt strie på vegger. Sluk under dusj er ikke besiktiget. Noe misfarging på belegg. Bruksslitasje på baderomsutstyr. Ingen ventilasjon i rommet. Lukter mugg i rommet. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av protimeter. Bad, rom 204: Gulvmontert toalett, dusjkabinett og vask med speil. Sluk under duskabinett er ikke besiktiget. Skal i følge eier monteres luftespalter i baderomskdører før salg. Vinylbelegg på gulv, og malt strie på vegger. Sluk under dusj er ikke besiktiget. Noe misfarging på belegg. Bruksslitasje på baderomsutstyr. Mekanisk avtrekk, ikke funksjonstestet. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av protimeter.	TG: 2
VVS-installasjoner, generelt - 3. etasje		
Beskrivelse:	Baderomsinnredninger og utstyr tilhørende rom 301, 302, 303, 304 og 305	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bad, rom 301: Dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderomsseksjon med vask og speil. Vinylbelegg på gulv og malt strie på vegger. Ingen ventilasjon i rommet. Ingen utlufting i spalte i dør, men dette skal ifølge eier installeres før salg. Spor av fuktskader på baderomsinnredning. Sluk under dusj er ikke besiktiget. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av protimeter. En del bruksslitasje på baderomsutstyr. Bad, rom 302 og 304: Dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant med speil. Vinylbelegg på gulv og malt strie på vegger. Ingen ventilasjon i rommet. Ingen utlufting i spalte i dør, men dette skal ifølge eier installeres før salg. Spor av fuktskader på baderomsinnredning. Noe misfarging i himling. Sluk under dusj er ikke besiktiget. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av protimeter. En del bruksslitasje på baderomsutstyr. Bad, rom 303: Dusjkabinett, gulvmontert toalett og baderomsseksjon med vask og speil. Vinylbelegg på gulv og malt strie på vegger. Ingen ventilasjon i rommet. Ingen utlufting i spalte i dør, men dette skal ifølge eier installeres før salg. Spor av fuktskader på baderomsinnredning. Sluk under dusj er ikke besiktiget. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av protimeter. En del bruksslitasje på baderomsutstyr. Bad ved trapp, som tilhører rom 305: Dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant med speil. Vinylbelegg på gulv og malt strie på vegger. Det er mekanisk avtrekke i rommet, men dette er ikke funksjonstestet. Ingen utlufting i spalte i dør, men dette skal ifølge eier installeres før salg. Sluk under dusj er ikke besiktiget. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av protimeter. En del bruksslitasje på baderomsutstyr.	TG: 2

Dokument

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 87
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 81, 5528 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsøns gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



VVS-installasjoner, generelt - 4. etasje

Beskrivelse:	Bad 1 og 2 i loftsetasjen.
Tilstandsvurdering:	Bad 1: Dusjhjørne med forheng, gulvmontert toalett og servant med speil. Belegg på gulv, og malt stire på vegger. Romet er kun ventilert gjennom takvindu. Ellers ingen ventilasjon, men det skal ifølge eier installeres luftespalte i dør før salg. Ujevnheter i gulv. Sluk i gulv med klemring mot belegg. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av protimeter. En del bruksslitasje på baderomsutstyr. Bad 2: Dusjhjørne med forheng, gulvmontert toalett og servant med speil. Belegg på gulv, og malt stire på vegger. Romet er kun ventilert gjennom takvindu. Ellers ingen ventilasjon, men det skal ifølge eier installeres luftespalte i dør før salg. Ujevnheter i gulv. Sluk i gulv med klemring mot belegg. Toalett står å renner. Må kontrolleres nærmere. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av protimeter. En del bruksslitasje på baderomsutstyr.

Elektriske anlegg - Gjestgiveri/hospits

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 i tavle. Ny digital strømmåler installert 05/12-2018	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hovedtavle i boligens første etasje. Ellers fordelingstavler for hver etasje. Ifølge eier er det årlig kontroll av det elektriske anlegget. Elanlegget er ikke nærmere vurdert. Det bør vurderes av person med spesialkompetanse. Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig. Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Dokument

inter **hannover**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Megler-firma	HEGGERHUSET RØLE		Oppdragsnr.	
Adresse	STRANGATEN 81			
Postnr.	5528	Sted	HAUGESUND	
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn		
Når kjøpte du boligen?	2005	Hvor lenge har du bodd i boligen?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Ja ☒ Nei
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF		Polise/avtalsnr.	
Selger 1 Fornavn	MAYIREN HESTVICK DAVIDSEN		Etternavn	HESTVICK DAVIDSON
Selger 2 Fornavn	MYRØ AS		Etternavn	

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Lekkasje fra vutrom 4 m 3 betasje
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Nytt gulvbellegg, mntes tett
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse: 2010/11
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: etter forskrifter
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse: HM gulv
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
- Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Årlig kontroll + egenkontroll i q.mnd - trykk
- Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse: STORASUND RØR
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med lldsted/skøstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse: HAR IKKE ILDSTED, PIPE MÅ HA NYTT BESLAG
Betong har fått nedlagt med skifer.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/oppgjør):

1

Dokument

inter hannover

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Skjort gulv i 4 etasje
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: _____
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter i boligen som: skjeggkre, sølvkre, perlekre eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: _____
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Tak skal skiftes, noen skifer har blitt fjernet
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: SKAL GJØRES I 2019
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse: DET IKKE ENNA, SKAL SØKE KULTURMINNEFONDET
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralflyr, ventilasjon, varmepumpe)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Årlig kontroll av ETR, nymaler 01.12.19
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse: ETR, ALLE ELEKTRISK BLIR SJEKKET ÅRLIG
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Årlige rapporter
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralflyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: HAR IKKE
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenerings, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: _____
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 Beskrivelse: _____
15. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: _____
16. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 16.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: _____
- 16.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: _____
- 16.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: _____ Siste målte radonverdi: _____
17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: _____
- 17.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: _____
18. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Fra 1997, men alle punkter lukket, får ikke ferdigattest nå
19. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Tilstandsrapport av 05.12.2018
20. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, reduser:
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: TU avtale med Hoist, Nakkubols avl. Brann, byggesaker og detaljer kan fremskaffes.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

Dokument

inter hannover

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BØRETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

21. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
22. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
23. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____
24. Kjenner du til om det er/har vært insekter i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: skjeggekre, sølvkre, perlekke og lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse _____

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

Det er lekkasje fra vindu i 4 etasje (bad). Det har tatt ned (gått ned) noen skifer heller. Nytt tak i løpet av våren 2019, det vil bli søkt kulturminnefondet om o. 2019.
 Vedleggsgang vindu (hvor lekkasjen er) må skiftes, det lekker vann inn i a karm.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjen. 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 boligselgerforsikrings tilbud. 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 G – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres.
 Etter 6 måneder må egenerklæringskjennet 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 selget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsleiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsskjemaet til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsleiendom, 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 Söderberg & Partners.



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

Dato 06.12.2018

Sted

Flaugesund

Signatur selger 1:

MYBO AS, Allan Jørgen Hestvik Davidson

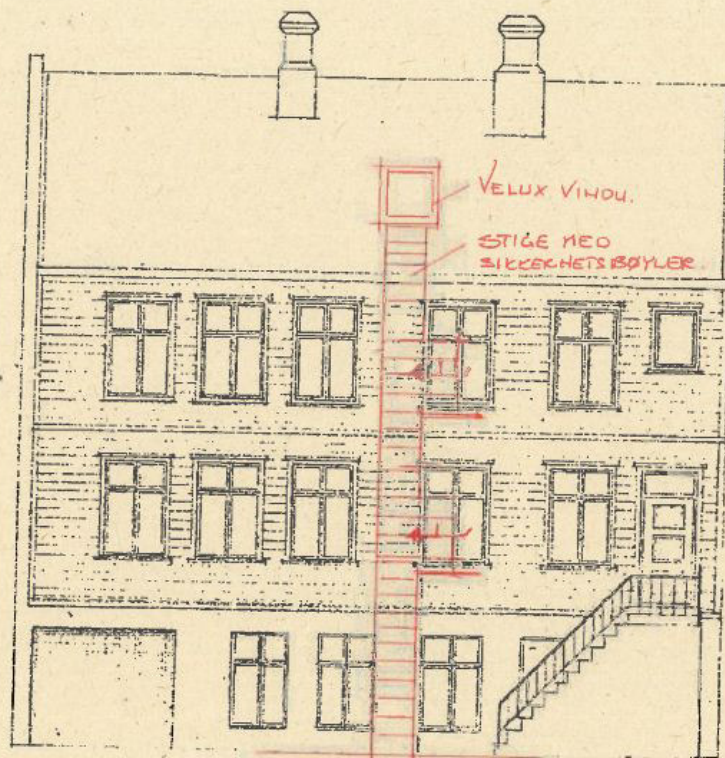
Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Dokument

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
 J.nr.: 109/61-26/1 -
 Behandlet: 8/2 46/08528
 Sak nr.: 35/61

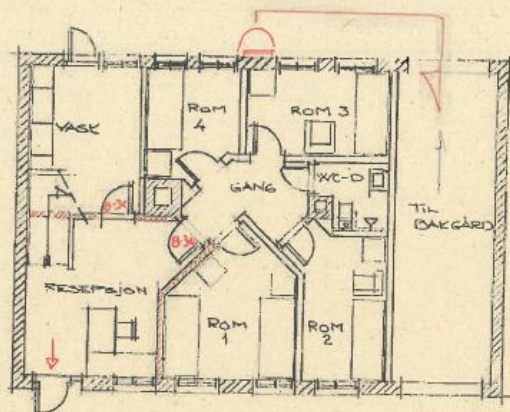


Haugesund kommune
 TEKNISK ETAT
 GODKJENT
 Saks nr. 25/92 J nr

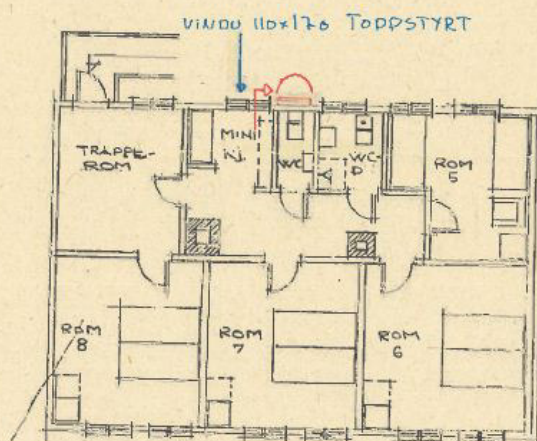
Fasade mot gårds plass

Rettinger		Kopier		NR: 81 Strandgaten		M = 11/00
Dato	Sign.	Dato	Antall	EIER: HR. SVERRE AMDAL		
		20.1	3	Plan og fasade		Dato: 23.1.61.
				for forandring		
				ALBIN J. TORGENSEN		
				ARKITEKT NITO		
				Smedasundet 93	HAUGESUND	Telefon 4659

Dokument



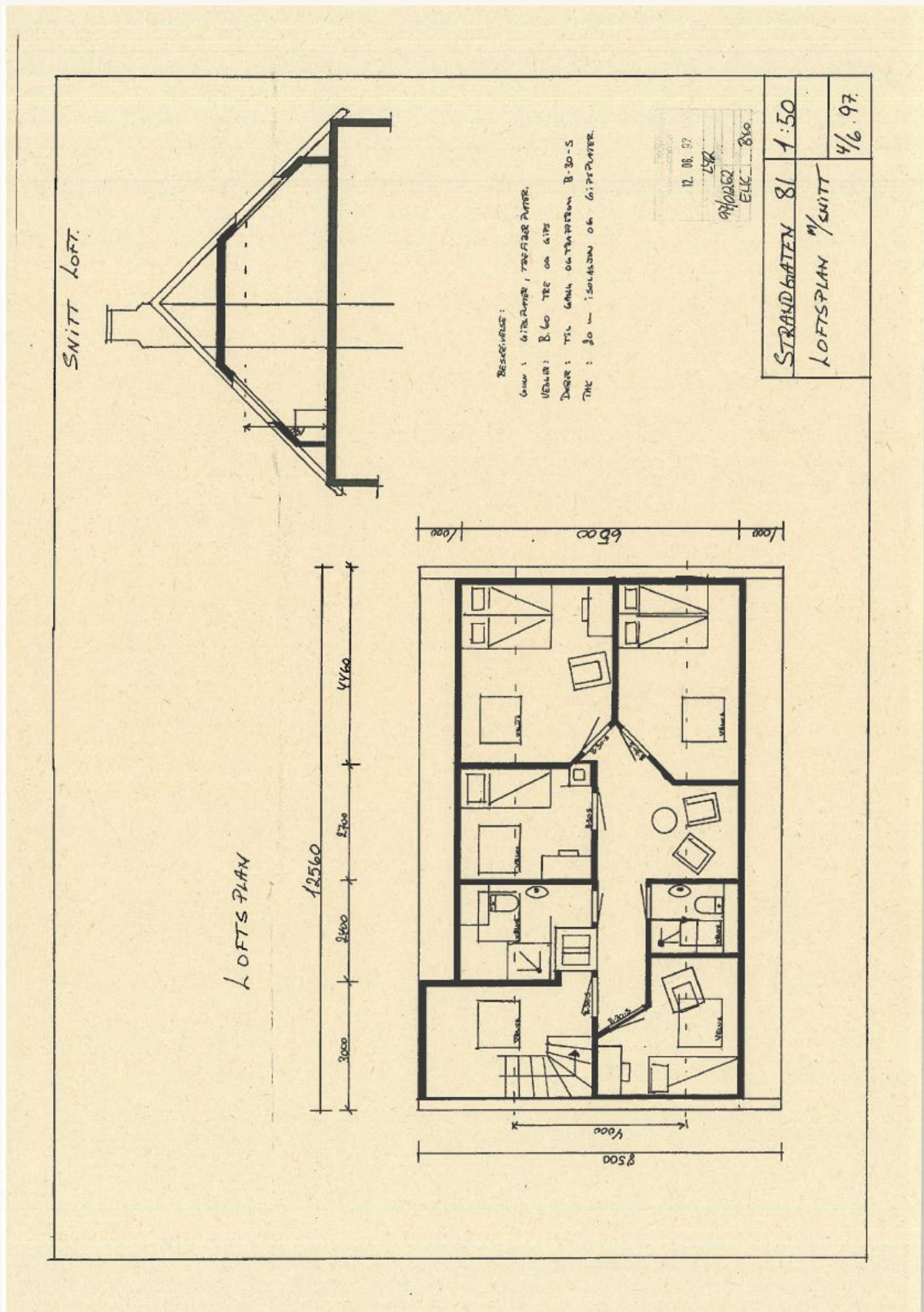
PLAN - GATE-ETASJE.



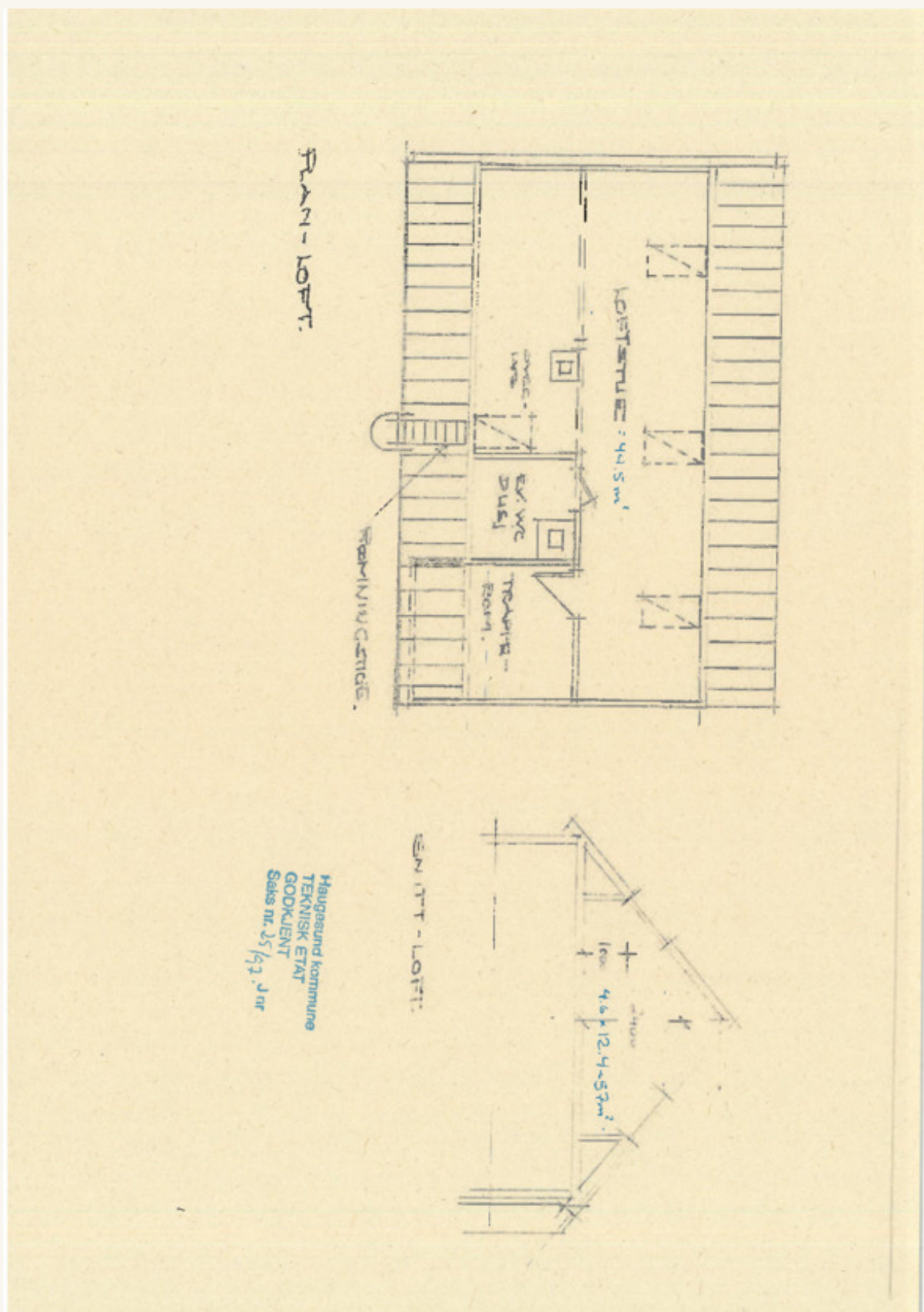
PLAN - II og III ETASJE

Haugesund kommune
TEKNISK ETAT
GODKJENT
Saks nr. 25/92

Dokument



Dokument



Dokument



HAUGESUND KOMMUNE
Sektor for teknisk drift

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
for arbeid etter plan- og bygningslovens § 99, av 20. juni 1986.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass
STRANDGT.81

Gnr. Bnr.
40/87

Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Beh.dato	Saksnr.
BRUKSENDRING	PENSJONAT	15.11.96	16.01.97	BD.25/97

Byggherre
VELO A/S v/Omar Vestre

Adresse
Sluppvegen 4

Anmelder
Sverre Mortveit

Adresse
Steinsfjellet 67

Ansvarshavende
Omar Vestre - hele arbeidet.

Adresse
Sluppvegen 4

Arbeidet er besiktiget. I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for pensjonat.

Ferdigattest må rekvireres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før følgende arbeider er utført:

1. Ventilator må monteres på kjøkken 1 etg.
2. Alle rom skal ha tilfredstillende ventilasjon.
3. Alle våtrom skal ha mekanisk avtrekk.
4. I bøttekottene i 2 og 3 etg. skal det monteres brannslange. Disse rommene må da ha skilter som viser at her er det brannslange (fluoriserende).
5. Takvindu og brannstige må monteres.
6. Alle trapper skal ha rekkverk og håndrekke.
7. Nødutgangskilter over dører skal lyse hele tiden.
8. Det skal skiltes med lys inn til rom der hvor brannstigen monteres.
9. Brannalarmmannlegg må driftssettes straks bygget tas i bruk.
10. Nøkkel-safe må monteres til bygget tas i bruk.

DISSE ARBEIDER MÅ VÆRE UTFØRT INNEN 01.04.97

Sektor for teknisk drift, Haugesund, 27.02.97

Tor Petter Alfredsen
Tor Petter Alfredsen
bygningsskontrollør

Sendes : Byggherre
Anmelder
Ansvarshavende

Dokument

**HAUGESUND KOMMUNE**

Enhet for byutvikling
Postboks 2160

5504 Haugesund

Telefon.: 52 74 30 00

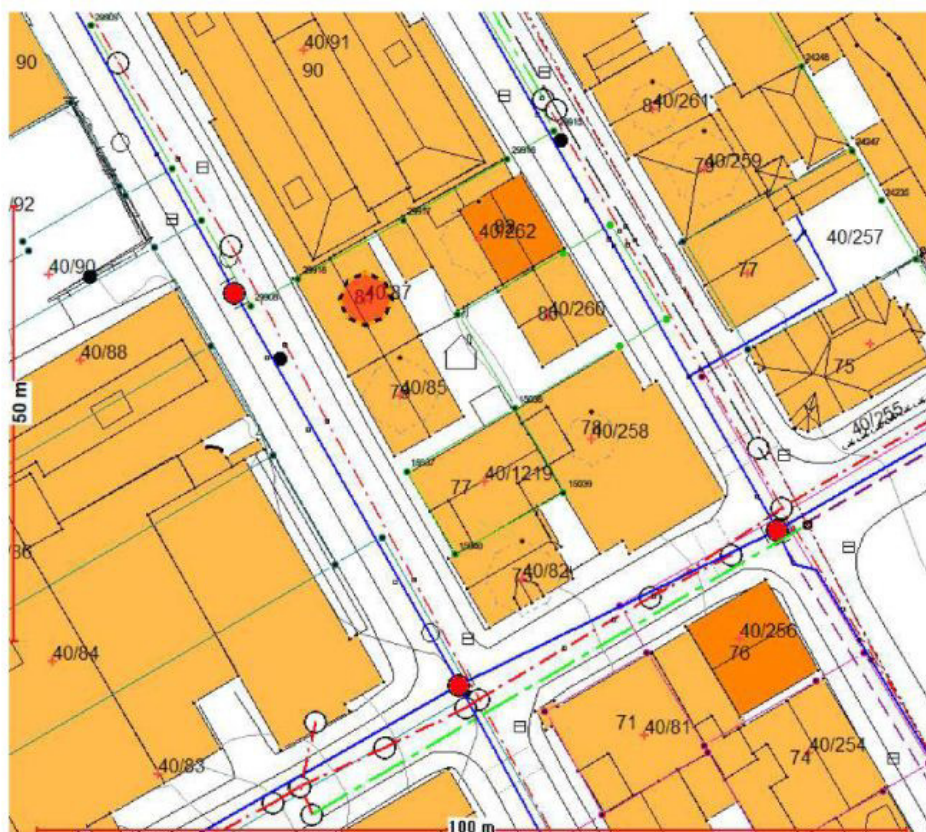
Telefax: 52 74 32 52

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

MEGLEROPPLYSNINGER

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

Gnr.:	40	Bnr.:	87	Fnr.:		Snr.:	
-------	-----------	-------	-----------	-------	--	-------	--



Dokument

Har 1877 den 14. januar blev nogle forrættigheder af
 S. Staaden for Carl Lütcherath
 en opmaalingsforretning afholdt over matr. no. ⁸¹ 75, Straudgade.

Tilstede ved forretningen var:

Rekvirenten Carl Lütcherath, for Selgerne Hans Melchior
 Børn mødte Erich Lindøe, der fremlagde Maalebrev
 over mærværde og den tidligere til Kjøbede Halgeren
 solgte Grund opmaalt under et den 3^{de} Juli 1876 af
 Højesterets Magistrat. Videre mødte Kjøperne Siger
 S. Lii, Kjøbede Halgeren med Maalebrev og for St.
 Hansen Speditions Hansen samt de opmaalte Vidner
 E. Hæstvedt og O. M. Høghem

Hørda!

Man meddele om følgende Grænser: Grænden begrænses
 af fire rette Linjer og stader i Fæt til Straudgade,
 i Nord til St. Hansens Grund, i Fæt til Kjøbede Hal-
 gersens Grund og i Syd til Siger S. Lii's Grund. Herfra
 maales ifølge det fremlagte Maalebrev af 3^{de} Juli 1876 fra
 Skiftepolen med Siger S. Lii langs Straudgade nordover
 13,56 m til Skiftet med St. Hansen, herfra vestover langs
 samme 13,85 m til Kjøbede Halgersens Grund, herfra sydover
 langs samme 12,56 m til Siger S. Lii's Grund og herfra
 vestover langs samme 14,00 m tilbage til Udgangs punktet
 i Gadelinjen. Videre maales Diagonalen fra Grændens
 nordvestre til dens sydøstre Hjørne 18,73 m og fra
 nordøstre til sydvestre Hjørne 18,82 m. Tilstedende
 halve Gade medfølger

Ved disse Maal er Grændens Fæm og Stør-
 relse fuldstændig bestemt og dens areal bliver:

Grændens areal - - - 174,84 m²

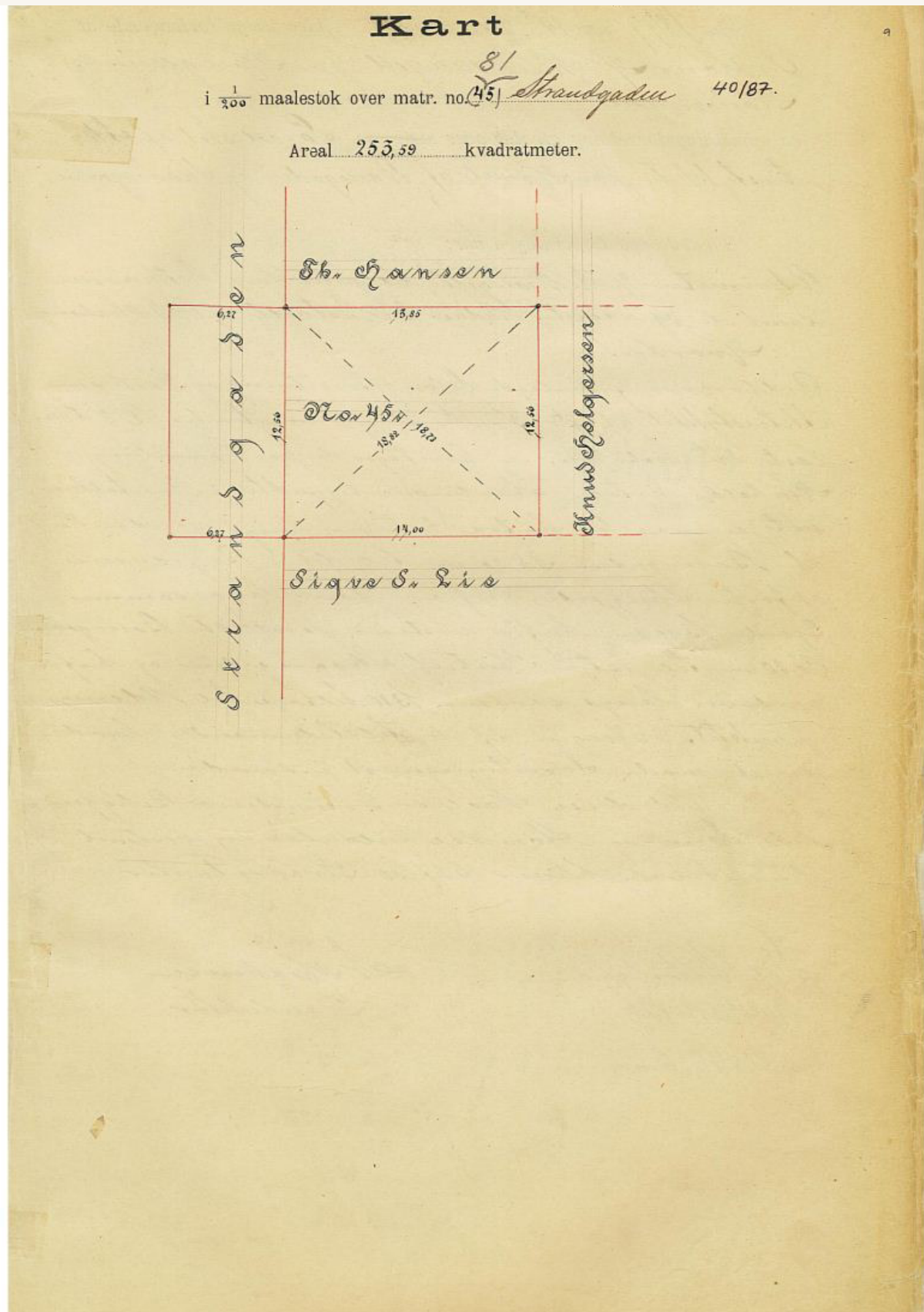
Tilstedende halve Gades areal 78,75 m²

Såm 253,59 Kvadrater

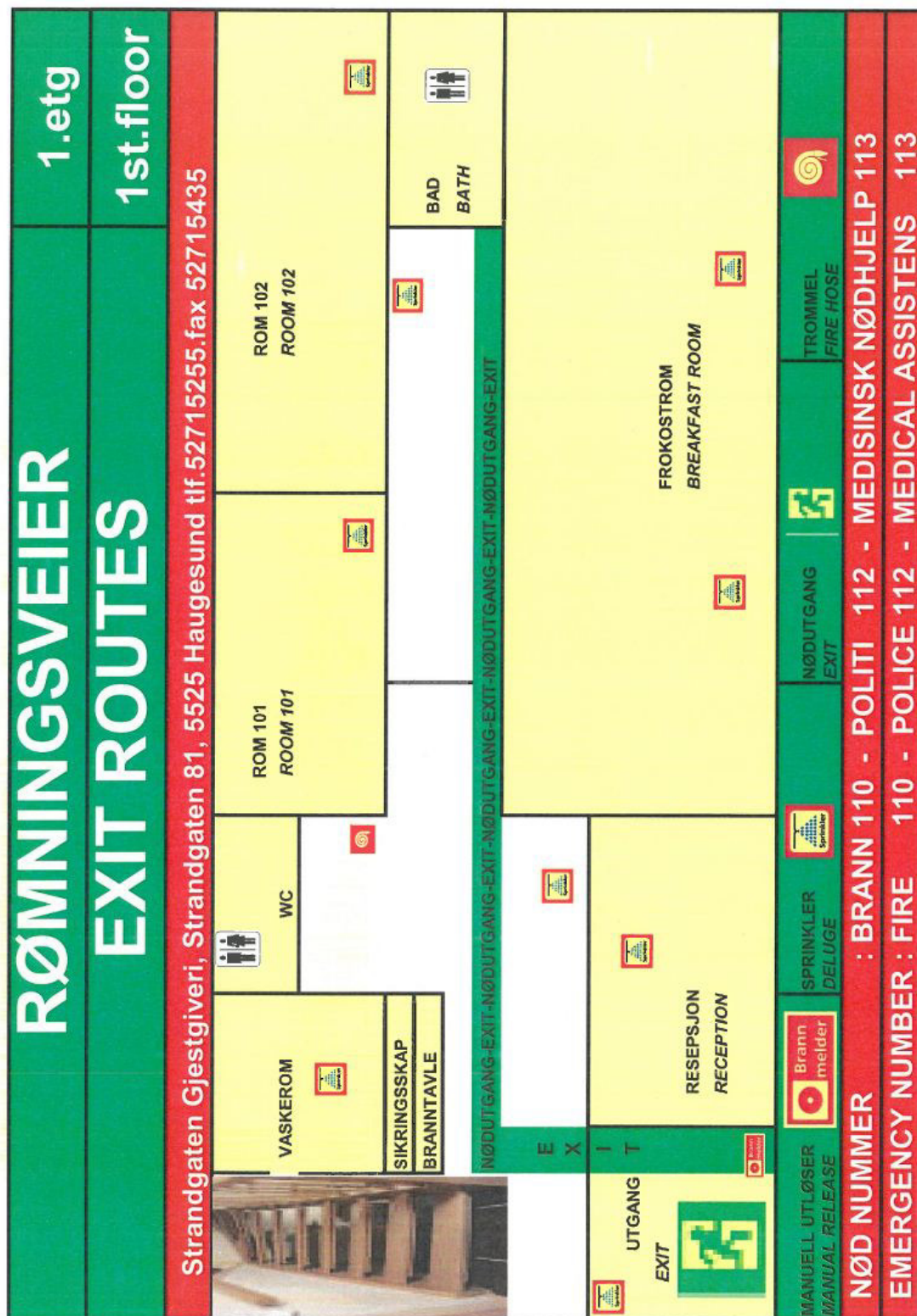
St. Højesteret:
 E. Hæstvedt

S. Høghem
 H. L. H. H.

Dokument



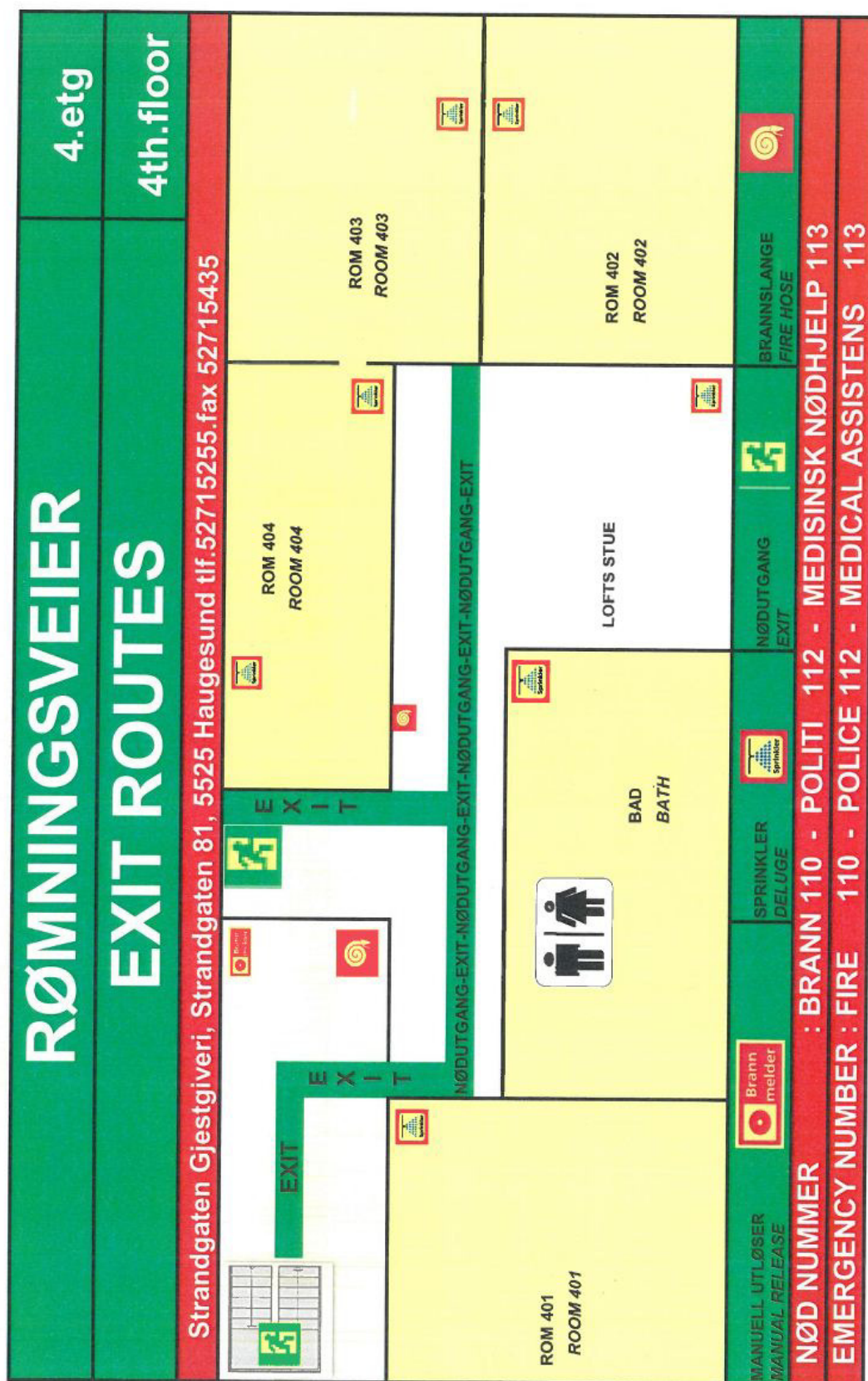
Dokument





Studer oppmerkingen for din etasje, slik at du enkelt kan komme deg ut om brann skulle oppstå. Våre alarmer er direkte tilknyttet brannvesenet, og utrykning vil skje umiddelbart etter at alarm går.

Dokument





Budskjema

For eiendommen: Strandgata 81, 5528 Haugesund
Gnr. 40 Bnr. 87 Snr. i Haugesund
Oppdragsnummer: 218569
basert på salgsoppgave datert 2019-01-15



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

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

LEGITIMASJON
(førekort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(førekort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

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

SIGNATUR OG FULLMAKT

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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





DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Asbjørn Hovland / T: 91 30 77 90 / asbjorn@meglerhuset-rele.no