

Haugesund - Sentrum/Hauge

Haraldsgata 217, 5525 HAUGESUND

Prisant:

1 690 000 + 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

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 20

Innhold _____ s 26



Del 1 - Haraldsgata 217

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Selveierleilighet

PRISANTYDNING:

Kr. 1 690 000 + omk.

FELLESKOSTNADER:

Ca. Kr. 700,- pr mnd. per måned

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 40 Bnr. 359 Snr. 3
i HAUGESUND

AREAL:

P-rom: 82 m²
Bra: 84 m²

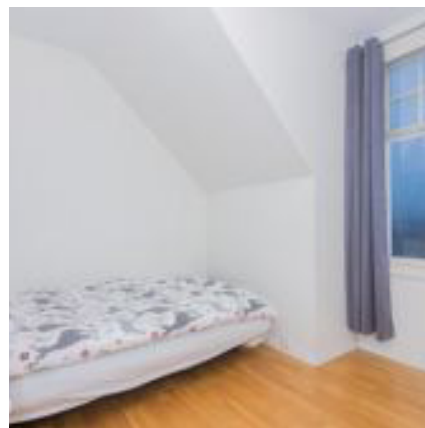
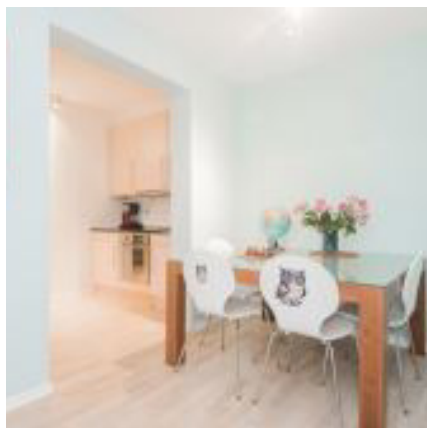
TOMT:

476 m² Selveier

Standard

Sentrumsnær leilighet med god romløsning

Eiendommen holder alminnelig god standard. Leiligheten består av entré med plass til sko og klær. Et godt baderom, tre soverom av bra størrelse og et koselig kjøkken. Leilighetens hjerte, stuen, ligger midt i leiligheten, og har bl.a. peisovn - perfekt på kalde vinterdager.



Baderom









Billedtekst





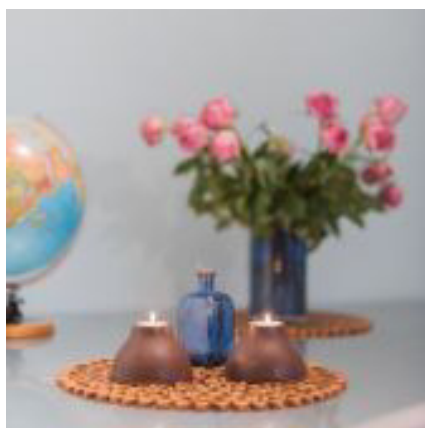








Billedtekst



HAUGESUND

Her vil dere trives...

Bygg og leilighet modernisert i 2008.

Beliggende i utkant av sentrumskjernen, like ved byparken. Her er det kort vei til det meste.

Av matbutikker ligger Coop, mega, kiwi og rema innen få minutters gange. Er du av den treningsglade typen ligger det tre forskjellige treningssenter i nærheten: powergym, itrain og Vici (helsehuset). Det samme gjelder indre kai, med restauranter og uteliv.

Innhold

Er du på utkikk etter et hjem med særpreg og sjel? Ønsker du en sentral, men rolig beliggenhet? Da kan dette være din drømmebolig.

Beliggende i utkant av sentrumskjernen, like ved Hauge skole/byparken, finner du en flott, eldre bygård med navnet "Klampenborg".

Dette er en vakker trebygning i jugendstil, med dimensjoner utover det som er vanlig i dag, herunder blant annet god takhøyde og store vindusflater.

Beliggenheten er ypperlig, med kort vei til det meste. Coop, mega og rema ligger alle innen få minutters gange. Er du av den treningsglade typen ligger det tre forskjellige treningssenter i nærheten: powergym, itrain og Vici (helsehuset). Det samme gjelder indre kai, med restauranter og uteliv.

For den tur- og joggeglade kan kyststien være et godt, sentrumsnært alternativ til djupadalen og vangen. Badeplass i Asalvika en spasertur unna.



BRA 84 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:

217238

Adresse:

Haraldsgata 217, 5525 HAUGESUND

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 40 Bnr. 359 Snr. 3 i HAUGESUND kommune

Eiers navn:

Haugaland Tingrett

Prisantydning:

1 690 000,-

Kjøpers omkostninger:

42 250,- Dokumentavgift (2,5%)

525,- Tinglysning av skjøte

525,- Tinglysning av pant

202,- Attestgebyr

43 502,- (omkostninger totalt)

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

Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring i dette tilfellet.

Total kjøpesum:

1733502,-

Felleskostnader/Husleie:

Ca. 700,- pr mnd.,- per mnd.

De månedlige felleskostnadene inkluderer felles husforsikring.

Eiendomstype:

SELVEIERLEILIGHET

Eierform:

Selveier

Utleie:

Fremleie av boligen må godkjennes av sameiets styre.

Standard:

Eldre trebygning som de siste 10 årene har blitt oppgradert, hovedsakelig i 2008.

Leiligheten består av entré med plass til sko og klær, et godt baderom, tre soverom av god størrelse og et koselig kjøkken. Leilighetens hjerte, stuen, ligger midt i leiligheten, og har bl.a. peisovn - perfekt på kalde vinterdager.

Baderom med fliser på gulv og vegger, og inneholder toalett, baderomsseksjon med vask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder på ca. 200 liter. Dusjkabinett med dyser.

Velholdt kjøkken med over- og underskap. Folierte fronter og integrert stekeovn og koketopp medfølger.

Ellers er det hovedsakelig parkettgulv i leiligheten. Fliser i entré.

Veggene er slette og malte, med noe tapet.

Malt himling.

Areal:

P-rom: 82 m²

Bra: 84 m²

Byggeår:

1904

Antall soverom:

3 soverom

Antall rom:

4 rom

Parkering:

Parkering i offentlig gate etter gjeldene bestemmelser.

Byggemåte:

Leilighetsbygg i fire etasjer, som er oppført i grunnmur i tegl. Trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon, teknet med skifertakstein.

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

Oppvarming:

Elektrisk. Peis i stue

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

Boligen er energimerket -ingen valgt-

Beskaffenhet:

Eiet, felles tomt.

Tomteareal:

476 m²

Tomt/Eierform:

Selveier

Overtakelse:

Overtagelse er i utgangspunktet 3 måneder fra den dato begjæring om stadfestelse blir forelagt tingretten.

Ligningsverdi:

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

Tilbehør:

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

Vei, vann og avløp:

Opplyste årlige kommunale avgifter pr. 2017: Kr. 3.716,- (vann og avløp)
Kr. 2.437,- (renovasjon HIM)

Det tas forbehold om endring i de kommunale satsene.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattes for arbeider utført i 2008 foreligger.

Diverse:

Fremleie av boligen må godkjennes av styret.

I forbindelse med tvangssalg risikerer man å måtte oppbevare eiers løsøre/eiendeler i en tidsavgrenset periode.

Interessenter gjøres oppmerksom på at dette salget reguleres av tvangsfullbyrdsesloven. Det opplyses om at kjøper i slike tilfeller har begrenset reklamasjonsmulighet jfr. tvbl. § 11-39.

Kjøper har en streng betalingsplikt ved tilsalg jfr. tvfbl. § 11-31 3. ledd.

Eiendommen overleveres som den er, uten at den nødvendigvis er ryddet eller vasket. Kjøper aksepterer dette.

Vesentlige mangler:

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

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

Regulering:

Eiendommen ligger regulert under sentrumsplanen. Bygningsmassen er utvendig fredet.

Tinglyste forhold/servitutter:

Kommunen har legalpant i eiendommen, hvilket er en generell heftelse for alle eiendommer tilknyttet kommunale tjenester.

Servitutter i grunn:

15.11.1905 9000037 Bestemmelse om bebyggelse

15.11.1905 9000040 Bestemmelse om bebyggelse

Konsesjonsplikt:

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

Forkjøpsrett:

Ingen forkjøpsrett.

Meglers vederlag:

Meglers vederlag reguleres ihht. tvangsfullbyrdsesloven m/ forskrift.

Boligselgerforsikring:

Det er ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring i forbindelse med tvangssalg.

Finansiering:

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

Salgsoppgavedato:

2018-01-31

Boligen selges etter avhendingsloven

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
Tlf: 99 24 69 65
torbjorn@meglerhuset-rele.no

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





Bygningsdata

WebMatrikkel - Utskrift

Side 1 av 5

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 40 /359 /0 /3

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER. AREAL	HIST. OPPG. AR.	HIST. AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	ENDRET	ANDEL
40	359	0	3	Seksjon	01.12.2008		0	ikke oppgitt			Ja	27.02.2016	82/513

SEKSJONERT PÅ

40/359

FORMÅL TILLEGGSAREAL

Boligseksjon NEI

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR / ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
	VIKSE, MONA FRAMNES	HARALDSGATA 217, H0301	5525 HAUGESUND	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	05.05.2010	3

EIERHISTORIKK (1)

ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERVET	AVGITT
Hjemmelshaver	1	1/1	UTLEIEBOLIG BR AS	08.10.2007	05.05.2010

TIDLIGERE IKKE TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR / ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	FRADATO	TILDATO
991670971	UTLEIEBOLIG BR AS	Postboks 2122	5504 HAUGESUND	1/1		08.10.2007	12.12.2008

FORRETNINGER (1) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL (M ²)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET
Seksjonering	Seksjonering	0		01.12.2008	01.12.2008	2008/5669	1106noe	40/359 40/359 40/359 40/359 40/359 40/359		

<http://iem02/WebMatrikkel/utskrift.aspx?matrikelid=11060004003590000003&tvnr...> 07.02.2017


Bygningsdata

WebMatrikkel - Utskrift

Side 2 av 3

BYGG												
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	KOORD / KART
Bygning	171088615	322 - Butikk/forretningsbygning	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogn	2	0	513	0	513	155	07.04.2015	N:6592375 Ø:288073

ETASJER										
ETASJE	ANT. BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT. AREAL	ALT. AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT	
LD1	0	70	0	70	0	0	0	0	0	
H03	1	164	0	164	0	0	0	0	0	
H02	1	168	0	168	0	0	0	0	0	
H01	0	111	0	111	0	0	0	0	0	
sum	2	513	0	513	0	0	0	0	0	

BRUKSENHETER										
ADR ESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT	SKAL UTGÅ
110604740 Haraldsgata 217	H0101	111	0	0	0	Annet enn bolig		40/359/0/1	02.12.2008	
110604740 Haraldsgata 217	H0201	83	1	1	3	Bolig	Kjøkken	40/359/0/2	02.12.2008	
110604740 Haraldsgata 217	H0301	82	1	1	3	Bolig	Kjøkken	40/359/0/3	02.12.2008	

REG. BYGNINGSTATUSER		
STATUS	DATO	REG. DATO
Tatt i bruk		22.09.2005

BYGG													
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	ENDRINGSTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD	ENDRET	KO ORD /KART
Bygningsendring	171088615-1	322 - Butikk/forretningsbygning	Ombygging	Ferdigattest	Varehandel, reparasjon av motorvagnar	3	0	270,8	111,2	382	155	17.03.2011	N:6592375 Ø:288073

ETASJER										
ETASJE	ANT. BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT. AREAL	ALT. AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT	
LD1	1	69,6	0	69,6	0	0	0	0	0	
H03	1	99,2	0	99,2	0	0	0	0	0	
H02	1	102	0	102	0	0	0	0	0	
H01	0	0	111,2	111,2	0	0	0	0	0	
sum	3	270,8	111,2	382	0	0	0	0	0	

BRUKSENHETER										
ADR ESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT	SKAL UTGÅ
110604740 Haraldsgata 217	H0101	111,2	0	1	2	Annet enn bolig		40/359/0/0	17.03.2011	
110604740 Haraldsgata 217	H0102	102	1	1	3	Bolig	Kjøkken	40/359/0/0	17.03.2011	
110604740 Haraldsgata 217	H0103	99,2	1	1	3	Bolig	Kjøkken	40/359/0/0	17.03.2011	

REG. BYGNINGSTATUSER		
STATUS	DATO	REG. DATO
Igangsett/ingstiltelse	01.04.2008	14.10.2008
Rammestiltelse	01.04.2008	14.10.2008
Ferdigattest	28.10.2008	12.11.2008

BYGNINGSREFERANSER	
TYPE	REFERANSE
Journalnummer	07/6596
Bygningsrådsvedtak	PS 08/46

<http://iem02/WebMatrikkel/utskrift.aspx?matrikkelid=11060004003590000003&tvne...> 07.02.2017


Bygningsdata

WebMatrikkel - Utsnitt

Side 3 av 3

ADRESSE				
VEGADRESSE	ADR. TIL. NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD / KART	VIS
110604740 Haraldsgata 217		552 5 HAUGESUND	N:65 92375 Ø:28 8073	Detaljer

<http://igem02/WebMatrikkel/utskrift.aspx?matrikkelid=11060004003590000003&tvne...> 07.02.2017



Bygningsdata

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RL1483

Grønnhauggt. 4 Haraldsgt 215, 217 og 219, GNR/BNR 28/566
HAUGESUND KOMMUNE

Planen er datert 27.02.06

Bestemmelser er datert 27.02.06 – rev. 14.08.06

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

§ 1

GENERELT

- § 1.1 Formålet med planen er å tilrettelegge for boliger og kontorer(forretninger) med tilhørende parkering.
- § 1.2 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven med forskrifter, og evt. vedtekter for Haugesund kommune.
Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold i strid med disse reguleringsbestemmelsene.

§ 2

REGULERINGSFORMÅL

- § 2.1 Innenfor planens områdegrense er det regulert til følgende formål:
Byggeområde:
- Bolig og kontor(forretning)
Spesialområde bevaring:
- bolig og kontor
- § 2.2 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

§ 3

BYGGEOMRÅDE – BOLIGER OG KONTORER(FORRETNINGER)

- § 3.1 Teknisk utvalg skal ved sin behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får god form og materialbruk, og at bygningene får en harmonisk utførelse. Bebyggelsen skal tilfredstille kravene til universell utforming.
- § 3.2 Bebygd areal kan utgjøre inntil 65% av netto tomteareal.
- § 3.3 Innenfor området skal andel av boliger være 30-70 %.
- 1.etg mot Haraldsgata skal være kontorer(forretninger). Eksisterende kontorbygg (tidligere politibyg) kan brukes som kontorbygg i sin helhet.



Bygningsdata

- § 3.4 Gesimshøyde mot gate skal være maks 14,0m over gatenivå.
I tillegg kan oppføres tilbaketrukket toppetasje maks 3,5m over gesims.
Eventuell ny bebyggelse som settes opp sør for bygninger regulert til spesialområde bevaring skal avtrappes ned mot vernet bebyggelse.
- § 3.5 Det skal legges spesielt vekt på utforming av hjørnebygg.
- § 3.6 Parkeringsdekningen skal være i henhold til enhver tid gjeldende kommunal norm. Parkering skal legges i underetasje(r).

§ 4

SPESIALOMRÅDE BEVARING

- § 4.1 Eksteriøret på eksisterende bygninger i Haraldsgata 215, 217 og 219 bevares i nåværende form. Bygningene kan forbindes med nybygg.
- § 4.2 Bygninger kan settes i stand og endres under forutsetning av at bygningens målestokk, takform, fasader, (vindusdeling, dør - og vindusutforming), materialvalg og detaljer opprettholdes eller tilbakeføres eller på annen måte utføres antikvarisk og arkitektonisk tilfredsstillende. Eksisterende bygninger innenfor spesialområde tillates ikke revet. Antikvarisk myndighet skal gis anledning til å uttale seg før byggetillatelse gis. Videre detaljering vil da gjøres i samarbeid med antikvarisk myndighet og utbygger.

§ 5

FELLESBESTEMMELSER

- § 5.1 Fast utvalg etter plan- og bygningsloven kan, innenfor rammen av plan- og bygningsloven, gjøre unntak fra disse bestemmelsene hvor særlige grunner taler for det.
- § 5.2 Hver bolig skal ha min. 5 m² felles leke og oppholdsareal pr. leilighet eller min. 100 m² pr. kvartal. Kan plasseres på bakkeplan eller på tak inne i kvartalet. Arealet skal være solrikt, lunt, maks. 55 dBA og spesifisert utstyr. Alt: 1,5 m² felles innendørsareal pr. leilighet. Min romstørrelse 10 m²., eller organisert leke- fritidstilbud eller annet som kan godkjennes av utvalg etter plan og bygningsloven. I kombinasjon med fellesrom eller lignende bør det være noe utendørs leke-/oppholdsareal. Kravet gjelder leilighet større enn 50 m². Kravet kan reduseres eller bortfalle dersom det kan dokumenteres at kravet om lekeareal er ivarettatt i rimelig nærhet.
- § 5.3 Boliger skal støyskjermes slik at støynivået innendørs ikke overstiger følgende retningsgivende nivåer:
- | | | |
|--------------------|---|--------|
| | Ekvivalent Maks. støynivå/Støynivå, døgn natt kl(22-06) | |
| Beregnet innendørs | 30 dBA | 45 dBA |
- For utendørs oppholdsareal skal ekvivalent støynivå være maks 55 dBA.
Det må dokumenteres at støykravene er ivarettatt.
- § 5.4 Det skal tilrettelegges for god adkomst for renovasjonsbil og opparbeides samleplass for avfallshåndtering.



Bygningsdata

	Reguleringsplan Haugesund Kommune	Fargekoder for reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven av 2008			
Reguleringsplan: RL-1483 Adresse: HARALDSGATA 217 Målestokk: 1:700 Dato: 07.02.2017 Signatur:	Frittliggende småhusbebyggelse		Idrettsanlegg		
	Konsentrert småhusbebyggelse		Komm.tekniske anlegg		
	Fritidsbebyggelse		Park/friområde		
	Område for forretning		Lekeplass/uteopphold		
	Område for kontor		Kjøreveg		
	Område for industri/lager		Gang-/Sykkelveg		
	Offentlig/privat tjenesteyting		Område hvor det er arealplaner under arbeid		



Bygningsdata



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.: **359**

Fnr.:

Snr.: **3**





Bygningsdata



Haugesund kommune
Postboks 2160
5504 Haugesund
Org. Nr: NO 944 073 787

Teknisk forvaltning
Kirkegt. 85
5528 Haugesund
postmottak@haugesund.kommune.no

Haugesund kommune

Haugesund kommune Teknisk forvaltningsenhet Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	Ferdigattest			
	Mappesaksnr 2007/6596		Utvalgssaksnr. PS- 08/46	
	Eiendom/byggested Haraldsgata 217 -			
	Gnr 40	Bnr 359	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker Opus Arkitekter AS Postboks 426 5501 Haugesund		Tiltakshaver Utleiebolig AS Postboks 2122 5504 Haugesund		
Spesifikasjon				
Tiltaket/byggets art Mindre byggearbeid på boligeiendom				
Tillatelsen omfatter Butikkbygning				
Saksbehandler byggetilsyn Ben Kåre Bårdsen		Dato 28.10.2008	Telefon. 52743268	
Merknader Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken. Angivelse av adresse: Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til. I alle nye boliger/leiligheter skal det installere vannmåler. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til teknisk driftsenhet tlf. 52743314 eller 90775975.				
Vilkår				

Anda Tjøstvoll
for Ben Kåre Bårdsen
Overingeniør

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver



Bygningsdata

Vedtekter for Haraldsgt 217-Klampenborg

§ 1- Formål

Formålet med eierseksjonsameiet i Haraldsgt 217, kalt Klampenborg, er på vegne av sameierne å forvalte eiendommen, regulere forholdet seksjonsinnehaverne imellom, og å ivareta forholdet til omverden på best mulig måte.

Kjøper gjør sameiets vedtekter og husordensregler m.v. bindende for seg og sine. Ved overdragelse av seksjon (er) plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eier kjent med sameiets regler.

Gnr 40 bnr 359 kalt Klampenborg bestående av 6 seksjoner.

§ 2-Rettslig råderett:

Bruksenheten med tilhørende ideell sameierandel i hele eiendommen skal fritt kunne disponeres over som egen bolig, ved salg, pantsettelse eller på annen måte i samsvar med den til enhver tid gjeldende lovgivning.

Seksjons nr.	formål	Sameiebrøk	Tilleggsdel
1	Næring	111	Ingen
2	Bolig	83	Bod, terrasse øst
3	Bolig	82	Bod, terrasse øst
4	Bolig	70	Bod, terrasse øst
5	Bolig	82	Bod, terrasse øst
6	Bolig	85	Bod, terrasse øst
Sum:		513	

Ingen kan erverve mer en to seksjoner i sameiet jmf. eierseksjonsloven § 22

Sameiet har panterett i seksjonen begrenset til folketrygdens grunnbeløp for hver seksjon.

§ 3 - Faktisk råderett:

Seksjonseierne har eksklusiv rett til bruk av sin bruksenhet og rett til forholdsmessig bruk av eiendommens tilhørende fellesareal.

Utøvelse av bruken av bruksenheten og fellesareal må ikke urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruk av fellesareal må skje i samsvar med det som fellesarealet etter sin beskaffenhet naturlig kan brukes til i dag og tiden fremover.

Endringer av det nødvendige arrangement på bygninger så som parabol, antenner etc og forandringer av bygningens fasade skal på forhånd være godkjent av sameie, og i tvilstilfeller skal kommunens sakkyndige kontaktes før endring.

Bygningsdata

Eiendommen er utvendig fredet, grunnet sitt opprinnelige og meget spesielle arkitektoniske flotte preg. Eiendommen fikk i 2008 Haugesunds kommune sin hederspris for sin særegne arkitektur. Dette betyr av utvendige endringer av fasader ikke er tillatt uten at fylkesmannen blir forespurt. Normalt vedlikehold er selvsagt lovlig.

Innvendige entre` dører til leilighetene i snr. 2, 3,5 og 6 er av kommunen betegnet som bevaringsverdige, og oppfyller godkjente brannkrav. Dørenes pakninger må derfor etterses, og overflater må ikke endres til annen overflate uten at det er innenfor de krav og retningslinjer kommunen har. Overflater er innvendig malt med 3 strøk brannhemmende maling. Vinduer i dører er også av type brannhemmende glass.

De to boligseksjonene i Sameiet Haraldsgt 215 skal ha råderett og kunne disponere bod kalt 215 i seksjoneringen som plassert i i søre inngang ved kjellerdør mot øst. For dette skal de to boligseksjonene betale beløp kr 300 pr. år. Dette betales til sameiet.

De to boligseksjonene i Sameiet Haraldsgt 215 skal ha råderett og kunne disponere bod kalt 215 i seksjoneringen som plassert i i søre inngang ved kjellerdør mot øst. For dette skal de to boligseksjonene betale beløp kr 300 pr. år. Dette betales til sameiet.

§ 4- Vedlikehold

Innvendig vedlikehold og utbedringer av hoveddel og tilleggsdel påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Dette inkluderer anlegg for avtrekk/ventilasjon for seksjonen. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med byggeforskriftene eller er til sjanse for tilstøtende seksjon. Sameierne kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning det kan være en fare for andre seksjoner. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameierens regning. Øvrig vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesareal, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Renovasjonsdunker for sameiet Klampenborg og Haraldsgt 215, skal om ikke annen praktisk løsning finnes, kunne stå under halvtak i forbindelse med inngangspartiet til sameie Haraldsgaten 215.

§ 5- Fellesutgifter

Sameierne skal være ansvarlig for en andel, tilsvarende deres sameiebrøk av felles drift- og vedlikeholdsutgifter. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Dog vil det være slik at vinduer for den enkelte seksjon er seksjonens ansvar. Det betyr at dersom det blir knust vindu eller det trengs byttes vindu vil den enkelte seksjon måtte ta denne kostnaden. Dersom skaden overstiger sameiets egenandel på forsikring betaler seksjonen egenandelen.

Næringslokale må tegne egen vindusforsikring.



Bygningsdata

Fellesutgiftene skal fordeles likt i forhold til sameiebrøk for boligseksjonene. Hver seksjon skal betale beløp stort kr 8 pr. kvm pr. mnd, og regnes ut fra bra (bruksareal).

Næringseksjon skal betale mindre på bakgrunn av at den ikke disponerer fellesareal, boder, hagedel eller tv del. Denne del skal betale kr 5 pr kvm av bra (bruksareal) pr. mnd.

Fellesutgiftene går til dekning av fiberoptikk-grunnpakke tv del, felles husforsikring og utvendig vedlikehold.

Strøm i fellesarealer er fordelt forholdsmessig i forbindelse med renovering, og oppdelt skikk at hver av boligseksjonene er tilkoblet en andel av felles strøm i ganger/boder/utelys og alarmanlegg.

Fellesutgifter forfaller forskuddsvis den første hver mnd. Hver sameier plikter å inngå avtale med sin bank om autogiro for fast overføring av fellesutgifter til sameiet.

§ 6- Sameiet

Hvor ikke annet er bestemt i denne avtale, treffes beslutninger i sameiet med simpelt flertall blant sameierne, i forhold til de avgitte stemmer.

Styret kan dog gjøre bestemmelser uten vedtak med beløp inntil kr 5000,-Over dette må det 2/3 flertall.

Styret velges på sameiemøte. Styre skal bestå av minst to personer. Ordinært sameiemøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Styre velger selv formann og seksretær.

Sameierne forplikter ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Ekstraordinært sameiemøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameie skal føre ett enkelt regnskap.

Sameiemøtet velger person til å revidere regnskapet. På sameiemøtet kan det besluttes at sameie skal ha revisor.

§ 7- Forsikring

Sameiet tegner fullverdigsforsikring for bygget, mens den enkelte sameier selv tegner nødvendige innboforsikring.

§ 8- Mislighold

Ved vesentlig mislighold gjøres eierseksjonslovens bestemmelser jmf. § 25 pålegg om salg/eller § 26 fravikelse gjeldende.

Bygningsdata

§ 9 -Formalisering

Sameiets organer følger lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr 31. Selger har ansvaret for formalisering av sameiet som regulerer forholdet mellom sameierne.

Hgsd 05/11-08

Bjørn Ringøy



Bygningsdata

AT0011

Matrikkelbrev

106 - HAUGESUND

0

59

Utskriftsdato/klokkeslett: 07

Produsert av: Ni

Attestert av: Ha

rev

«Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i loven er matrikkelbrevet et utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet.

Fullstendighet i matrikkelbrevet

Matrikkelbrevet er basert på en digitalisering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feilaktig registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet kan derfor være usikkert. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkert på stromlinjer og stromledninger.

www.kartverket.no/matrikkelbrev



Bygningsdata

s.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
178	VIKSE MONA FRAMNES	H0301	HARALDSGATA 217 5525 HAUGESUND

Arsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdat
			01.12.2008
		Rolle	Mat
		Avgiver	110
		Mottaker	110
		Mottaker	110
		Mottaker	110
		Mottaker	110
		Mottaker	110
		Mottaker	110

Matrikelbrev for 1106 - 40 / 359 / 0 / 3

Bygningsdata

ing n av motorvogner		Bebygd areal:	155	Ant. boliger:	2
		Bruksareal bolig:	513	Ant. etasjer:	4
		BRA annet:	0	Vannforsyning:	
		Bruksareal totalt:	513	Avløp:	
		Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei
		Alternativt areal 2:	0		
		Oppvarming:			
BRA annet		BRA totalt			
0.0		70.0			
0.0		164.0			
0.0		168.0			
0.0		111.0			
Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bal
H0301	Bolig	82	3	Kjøkken	1
Matrikkelbrev for 1106 - 40 / 359 / 0 / 3					

Bygningsdata



Bygningsdata

WebMatrikkel - Utskrift

Side 1 av 4

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 40 /359 /0 /0

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER. AREAL	HIST. OPPG. AR.	HIST. AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	ENDRET
40	359	0	0	Grunneiendom	19.11.1904	475,8	238	Målebrev	Bolig	HARALDSGATEN 217	Ja	12.12.2008

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR / ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
988159786	HAUGESUND BOLIGUTLEIE AS	Postboks 2122,	5504 HAUGESUND	1/1		Hjemmelshaver	04.01.2011	1
	GRUNNINGEN JONAS	HARALDSGATA 217, H0201	5525 HAUGESUND	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	01.04.2016	2
	VORSE MONA FRAMNES	HARALDSGATA 217, H0301	5525 HAUGESUND	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	05.05.2010	3
	MARCELIUS FRANK ARNE	UTEN FAST BOSTED	Adresse mangler.	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	24.12.2008	4
	SÆTREVIK ASTRID BIRJ	KLEIVANE 20, H0301	5538 HAUGESUND	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	17.11.2009	5
	KOPPANG THEODOR A RONG	HARALDSGATA 219, H0201	5525 HAUGESUND	1/1	Bosatt i Norge	Hjemmelshaver	27.03.2009	6

EIERHISTORIKK (10)

ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERVET	AVGITT
Hjemmelshaver	10	1/1	UTLEIEBOLIG BR AS	08.10.2007	12.12.2008
Hjemmelshaver	9	1/1	Stordev AS	13.04.1999	08.10.2007
Hjemmelshaver	8	1/3	Stordev AS	26.01.1993	13.04.1999
Hjemmelshaver	7	1/3	Stordev AS	26.01.1993	13.04.1999
Hjemmelshaver	6	1/3	Stordev AS	26.01.1993	13.04.1999
Hjemmelshaver	5	72/300	BYCO AS	05.04.1991	26.01.1993
Hjemmelshaver	4	72/300	PAUST A/S	02.05.1978	05.04.1991
Hjemmelshaver	3	76/300	Stordev AS	26.06.1986	26.01.1993
Hjemmelshaver	2	76/300	Stordev AS	26.06.1986	26.01.1993
Hjemmelshaver	1	76/300	Stordev AS	02.05.1978	26.01.1993

TIDLIGERE IKKE TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR / ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	FRADATO	TILDATO
991670971	UTLEIEBOLIG BR AS	Postboks 2122	5504 HAUGESUND	1/1		08.10.2007	12.12.2008
991670971	UTLEIEBOLIG BR AS	Postboks 2122	5504 HAUGESUND	1/1		08.10.2007	12.12.2008
991670971	UTLEIEBOLIG BR AS	Postboks 2122	5504 HAUGESUND	1/1		08.10.2007	12.12.2008
991670971	UTLEIEBOLIG BR AS	Postboks 2122	5504 HAUGESUND	1/1		08.10.2007	12.12.2008
991670971	UTLEIEBOLIG BR AS	Postboks 2122	5504 HAUGESUND	1/1		08.10.2007	12.12.2008
991670971	UTLEIEBOLIG BR AS	Postboks 2122	5504 HAUGESUND	1/1		08.10.2007	12.12.2008

Utskilt fra: 40/319

FORRETNINGER (3) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL (M ²)	REF.	FORR. DATO	REG. DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL. STATUS	TINGL. STATUS ENDRET
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunn eiendom	515,9		19.11.1904				40/319		
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunn eiendom	-277,9		23.01.2007				40/1239		
Sammenslåing	Sammenslåing	239,6		20.10.2008	22.10.2008		110606k	40/360		

TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
67088137	22	6592384	288065	475,8				
Ant. Teiger	1							

<http://iem02/WebMatrikkel/utskrift.aspx?matrikkelid=11060004003590000000&tvne...> 07.02.2017


Bygningsdata

WebMatrikkel - Utskrift

Side 2 av 4

BYGG	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	KOORD/KART
Bygning	18694832	322 - Butikk/forretningsbygning	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogner	3	0	155	0	155	155	07.04.2015	N:6592384 0:288067

ETASJER	ANT. BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT. AREAL	ALT. AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
L01	1	72	0	72	0	0	0	0	0
H04	0	0	0	0	0	0	0	0	0
H03	1	0	0	0	0	0	0	0	0
H02	1	0	0	0	0	0	0	0	0
H01	0	83	0	83	0	0	0	0	0
sum	3	155	0	155	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT	SKAL UTGÅ
110604740 Haraldsgata 219	L0101	60	1	1	3	Bolig	Kjøkken	40/359/0/4	07.04.2015	
110604740 Haraldsgata 219	H0201	83	0	0	0	Bolig	Kjøkken	40/359/0/6	07.04.2015	
110604740 Haraldsgata 219	H0301	82	0	0	0	Bolig	Kjøkken	40/359/0/5	07.04.2015	

REG. BYGNINGSTATUSER	STATUS	DATO	REG. DATO
Tatt i bruk		22.09.2005	

BYGG	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	ENDRINGSTYPER	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	KOORD/KART
Bygningspendring	18694832-1	322 - Butikk/forretningsbygning	Ombygging	Ferdigattest	Varehandel, reparasjon av motorvogner	3	0	268,4	111,2	379,6	155	09.04.2011	N:6592384 0:288067

ETASJER	ANT. BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT. AREAL	ALT. AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
L01	1	69,6	0	69,6	0	0			
H03	1	97,8	0	97,8	0	0			
H02	1	101	0	101	0	0			
H01	0	0	111,2	111,2	0	0			
sum	3	268,4	111,2	379,6	0	0			

BRUKSENHETER	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT	SKAL UTGÅ
110604740 Haraldsgata 219	L0101	69,6	1	1	3	Bolig	Kjøkken	40/359/0/0	17.03.2011	
110604740 Haraldsgata 219	H0101	111,2	0	1	2	Annet enn bolig		40/359/0/0	09.04.2011	
110604740 Haraldsgata 219	H0102	83,2	1	1	3	Bolig	Kjøkken	40/359/0/0	08.04.2011	
110604740 Haraldsgata 219	H0103	81,8	1	1	3	Bolig	Kjøkken	40/359/0/0	17.03.2011	

REG. BYGNINGSTATUSER	STATUS	DATO	REG. DATO
Igangsett innstilte		01.04.2008	14.10.2008
Rammestilling		01.04.2008	14.10.2008
Ferdigattest		28.10.2008	12.11.2008

BYGNINGSREFERANSER	TYPE	REFERANSE
Journalnummer		07/6596
Bygningsadvokat		PS 08/46

BYGG	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	KOORD/KART
Bygning	171088615	322 - Butikk/forretningsbygning	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogner	2	0	513	0	513	155	07.04.2015	N:6592375 0:288073

ETASJER	ANT. BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT. AREAL	ALT. AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
L01	0	70	0	70	0	0	0	0	0
H03	1	164	0	164	0	0	0	0	0
H02	1	168	0	168	0	0	0	0	0
H01	0	111	0	111	0	0	0	0	0
sum	2	513	0	513	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT	SKAL UTGÅ
110604740 Haraldsgata 217	H0101	111	0	0	0	Annet enn bolig		40/359/0/1	02.12.2008	
110604740 Haraldsgata 217	H0201	83	1	1	3	Bolig	Kjøkken	40/359/0/2	02.12.2008	
110604740 Haraldsgata 217	H0301	82	1	1	3	Bolig	Kjøkken	40/359/0/3	02.12.2008	

REG. BYGNINGSTATUSER	STATUS	DATO	REG. DATO
Tatt i bruk		22.09.2005	

BYGG	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	ENDRINGSTYPER	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	KOORD/KART
Bygningspendring	171088615-1	322 -	Ombygging	Ferdigattest	Varehandel, reparasjon	3	0	270,8	111,2	382	155	17.03.2011	N:6592375

<http://iem02/WebMatrikkel/utskrift.aspx?matrikkelid=11060004003590000000&tvne...> 07.02.2017


REG.BYGNINGSTATUSER		
STATUS	DATO	REG.DATO
Bygningsnummer utsatt		22.09.2005

Bygningsdata

WebMatrikkel - Utsnitt

Side 4 av 4

ADRESSE				
VEGADRESSE	ADR. TIL. NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD / KART	VIS
110604740 Haraldsgata 217		552 5 HAUGESUND	N:65 92375 Ø:28 8073	Detaljer
110604740 Haraldsgata 219		552 5 HAUGESUND	N:65 92384 Ø:28 8067	Detaljer

<http://iem02/WebMatrikkel/utskrift.aspx?matrikkelid=11060004003590000000&tvnr...> 07.02.2017



Bygningsdata


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
Kommunale avgifter, gebyrer og legalpant.

Gnr.:	40	Bnr.:	359	Fnr.:		Snr.:	3
-------	-----------	-------	------------	-------	--	-------	----------

1900 Kommunale avgifter og gebyrer

Første termin, av 4 i 2017, kr. 929.

2000 Legalpant

☒ JA	☐ NEI	Legalpant for den aktuelle eiendommen	Sum: kr. 6567
--	------------------------------	---------------------------------------	---------------



Bygningsdata



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Haraldsgaten 217, 5525 HAUGESUND

Gnr 40; Bnr 359 (snr: 3)
1106 HAUGESUND KOMMUNE
Leilighet

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: 97 18 23 39
Organisasjonsnr: 985 834 598



Dato befarng: 22.12.2017
Utskriftsdato: 22.12.2017
Oppdrag nr: 17570



Bygningsdata

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 359 (snr: 3)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Haraldsgaten 217, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 97 18 23 39



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Det er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmennens 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 sertifisert for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av byggningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
 NTF, Norges TakseringsForbund

Befaringsdato: 22.12.2017

Side: 2 av 9



Bygningsdata

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 359 (snr: 3)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Haraldsgaten 217, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 97 18 23 39



LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

Boligen var møblert under befarer og mulighet for skjulte feil kan forekomme.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leiligheten/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Tilstandsvurdering gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggsbygg er beskrevet på mer generelt grunnlag.

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Normal slit 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.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
 NTF, Norges TakseringsForbund

Befaringsdato: 22.12.2017

Side: 3 av 9



Bygningsdata

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 359 (snr: 3)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Haraldsgaten 217, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 97 18 23 39



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.

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 utskifting.

Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

Leilighetsbygg på fire etasjer som er bygget i 1904, renoveret og oppgradert i 2008. Boligen er oppført i grunnmur i tegl, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med skifetakstein.

Leiligheten er i god stand med tanke på bygningens alder. Registrerte tilstandanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder, vedlikehold og konstruksjon samt manglende dokumentasjon.

Markedsverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsverdien gjenspeiler hva en kan forvente at eiendommen kan omsettes for på et fritt marked hensyntatt eiendommens beliggenhet og beskaffenhet sett opp mot øvrige eiendommer i området. Trafikkbetlastning, støy, solforhold, utsikt, hva eiendommen grenser mot, infrastruktur, reguleringsmessige forhold med mer.

Markedsverdi (normal salgsverdi)

Kr. 1 700 000

HAUGESUND, 22.12.2017

Jan Willy Fjetland



Jan Willy Fjetland
 Takstingeniør/byggmester
 Telefon: 97 18 23 39

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
 NTF, Norges TakseringsForbund

Befaringsdato: 22.12.2017

Side: 4 av 9



Bygningsdata

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 359 (snr: 3)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Haraldsgaten 217, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 97 18 23 39



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Mona Framnes Vikse
Takstmann:	Jan Willy Fjetland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.12.2017. - Jan Willy Fjetland. Takstingeniør/byggmester. Tlf. 971 82 339 - Mona Framnes Vikse. Eier. Tlf. 936 32 621

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet
Beliggenhet:	Eiendommen er beliggende nord i sentrum av Haugesund med gangavstand til sentrums fasiliteter.
Standard:	Leiligheten har en normal standard.
Tilknytning vann:	Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1106 HAUGESUND Gnr: 40 Bnr: 359 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Mona Framnes Vikse
Adresse:	Haraldsgaten 217, 5525 HAUGESUND

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsdata.no	21.12.2017				



Bygningsdata

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 359 (snr: 3)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Haraldsgaten 217, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 97 18 23 39



Bygninger på eiendommen

Flermannsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1904 Kilde: Eiendomsdata
Ombygging:	År: 2008 Modernisert

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
3. etasje	90	84	82	2	
Sum bygning:	90	84	82	2	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	Bad/vaskerom, gang, kjøkken, stue, 3 soverom	Bod

Konstruksjoner

Flermannsbolig

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Flermannsbolig	
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 trekonstruksjon med trekledning utvendig.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 2

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

Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer med enkel koblede glass.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Ut i fra alder er vinduene i god stand, vinduer med denne konstruksjon krever en del vedlikehold.. TG: 2



Bygningsdata

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 359 (snr: 3)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Haraldsgaten 217, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 97 18 23 39



Piper og ildsteder - Flermannsbolig

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Skorsteinspipe av tegl som er i inn-kledd. Elementpeis tilkoblet pipe via rør gjennom bod.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På generelt grunnlag anbefales det å monterer nytt røykrør i piper med denne alder. Pipen er innkledd, teglsteinspiper skal ha alle sider tilgjengelig for kontroll.	TG: 2

Etasjeskillere - Flermannsbolig

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

Frittbærende dekker

Beskrivelse:	Etasjeskillene i trekonstruksjon. Det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet. Ujevnheter, små skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet. Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon	TG: 2

Bad - Flermannsbolig

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.

Overflater på innvendige gulv - 3. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sluken er ikke tilgjengelig for kontroll. Det ble registrert noe motfall på gulvet mellom vaskemaskin og sluk under dusj. I fra døren til sluk er det noe fall.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - 3. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 3. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Toalett, baderoms-seksjon med vask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider på ca. 200 liter og dusjkabinett med dyser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1



Bygningsdata

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 359 (snr: 3)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Haraldsgaten 217, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 97 18 23 39



Luftbehandling, generelt - 3. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Avtrekksvifte i vegg og tiluft under dør.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1 ☐ ☐ ☐

Kjøkken - Flermannsbolig

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 - 3. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med folierte fronter og integrerte hvitevarer. Det er ventilator over platetopp.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Benkeplaten er noe oppsvulmet i fremkant og ved vask, TG. 2.	TG: 1 ☐ ☐ ☐

Innvendige overflater - Flermannsbolig

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) - Flermannsbolig

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 med mekanisk ventilasjon i fra bad og kjøkken.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannledninger i plast med rør i rør. Avløpsledninger i plast og soil. Rør i grunn er ikke vurdert.	
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: 1 ☐ ☐ ☐

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Sanitærutstyr i god stand.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1 ☐ ☐ ☐

Elektriske anlegg - Flermannsbolig

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.



Bygningsdata

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 359 (snr: 3)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Haraldsgaten 217, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 97 18 23 39



Beregninger

Årlige kostnader		
Administrasjon og diverse (pr. mnd. Kr. 833)	Kr.	10 000
Sum årlige kostnader	Kr.	10 000

Teknisk verdi bygninger		
Flermannsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 800 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi – Flermannsbolig	Kr.	1 500 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 500 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Normal tomtekostnad:	Kr.	200 000
Sum tomteverdi:	Kr.	200 000







DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

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