



Haugesund - Øvre bydel

Fjellvegen 44B 5532 Haugesund

Prisant: **4 590 000** + omk

Å kjøpe eiendom

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

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset



MEGLERHUSET

Rele

DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Olav Jentoft

Eiendomsmegler MNEF

T: 93 49 22 24

olav@meglerhuset-rele.no

Olav Jentoft møter du som oftest med et stort smil om munnen. Han er en sann humørspreder både på jobb og privat. Vi får ofte positive tilbakemeldinger fra våre kunder om Olav, og det med god grunn. Han er en omsorgsfull og meget dyktig eiendomsmegler. Olav har Bachelor i Eiendomsmegling ved Handelshøyskolen BI.



Innhold

Eiendommen _____ s 6

Nøkkelinfo _____ s 8

Standard _____ s 10

Nærområde _____ s 26

Innhold _____ s 28

Teknisk info og skjema _____ s 32

Budskjema _____ s 42

Del 1 - Fjellvegen 44B

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Enebolig

PRISANTYDNING:

Kr. 4 590 000 + omk.

TOMT:

832.4 m2 Eiet tomt

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 33 Bnr. 344

347

i Haugesund

AREAL:

P-rom: 334 m2

Bra: 339 m2

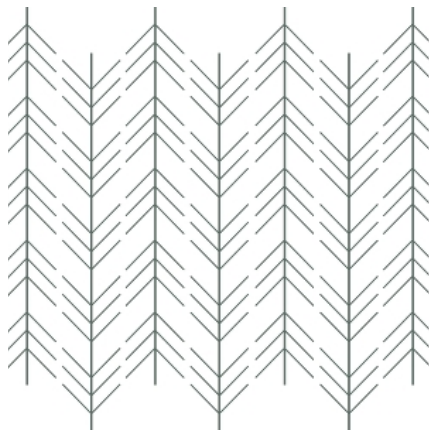
Standard

En familiebolig med stor F!

Velkommen til Fjellvegen 44B! En utbygget og påkostet enebolig med god standard. Boligen er innredet over to etasjer og inneholder blant annet 6 soverom (hvorav fire soverom er ca. 20 m²), 4 bad, gjestetoalett, 2 stuer og vaskerom. I tillegg er det innredet til hybel med stue/soverom, kjøkken, bad og kontor.

Videre har man stor garasje med gode lagringsmuligheter på loft. Boligen ligger sentralt og fint til med gode solforhold. Her ligger man med nærhet til offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra boligen er det kort avstand til ulike skoler, barnehager, butikker og sentrum.

Flotte tur- og rekreasjonsområder like i nærheten. En tur opp på Vardafjellet belønnes med flott utsikt over byen. Eller hva med en kveldstur i lysløypa i Djupadalen?





Hovedstue i 1. etasje med mange innredningsmuligheter!







Romslig kjøkken med spiseplass. Pen innredning fra IKEA.







Meget stort og helfliset baderom i 1. etasje.



I 1. etasje finner dere 3 soverom.





Soverom underetasje (hoveddel).







Helfiset baderom i underetasje.



Kjellerstue med biljardbord.

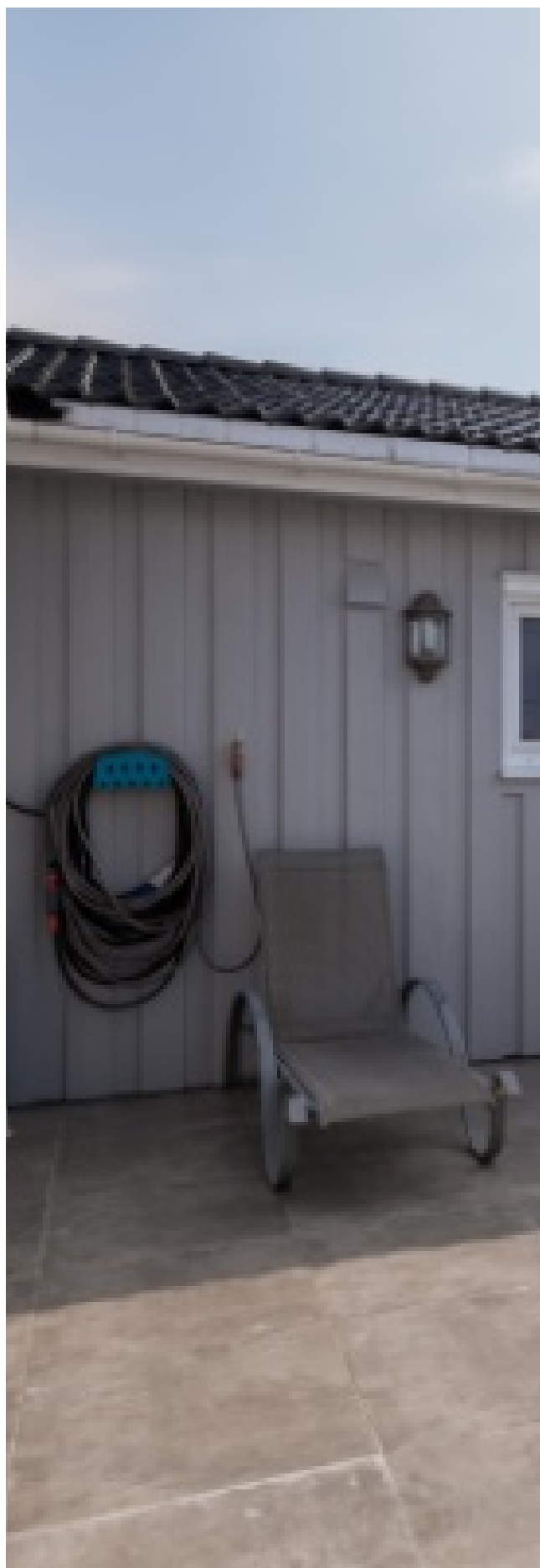




Vaskerom med egen inngang.



Solrik altan med adkomst fra stue i 1. etasje.







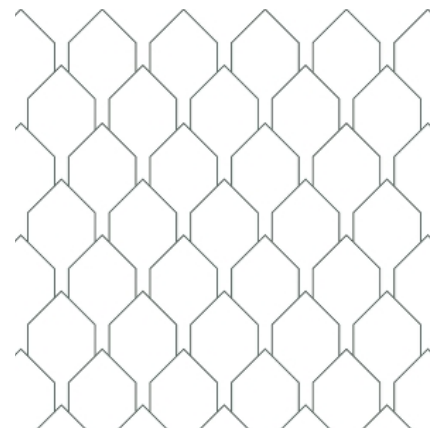


Eiendommen er flott opparbeidet med lune uteplasser, og plen med masse tumleplass for de minste.





Fugleperspektiv.



Her vil dere trives...

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet i øvre bydel av Haugesund. Flott utsiktsbeliggenhet.

Området er populært da man bor like ved byens flotte naturområder. I løpet av få minutter befinner du deg på toppen av Vardafjellet, med flott utsikt over byen. Likeså har du Djupadalen med et vell av opparbeidede turstier innen gangavstand.

Alt dette tatt i betraktning er det likevel bare ca. 10-15 minutters gange til Haugesund sentrum, med alle dets fasiliteter. Kort veg til Lillesund skole (1-7 kl.). Fjellstemmen barnehage ligger kun et steinkast unna og den helt nye Rossabø Fus Barnehage på Hemmingstad ligger like borti gata.

Av matbutikker i finner du både Spar Sørhaug (ferskvaredisk) og Kiwi Spannavegen (langåpent) i kort gangavstand.

Innhold

Eneboligen er innredet over 2 plan som inneholder:

1.etasje:

Gang, kjøkken, stue, 2 baderom og 3 soverom.

Underetasje, hoveddel: Gang, 2 soverom, kjellerstue, bad, vaskerom, wc-rom, bod og kott.

Underetasje, hybel: Entré, stue, kjøkken, kontor og bad/vaskerom.

I tillegg er det oppført dobbel garasje i 2005. BRA/BTA: 40/45 m². Garasjen har 2 plan. Loftsarealet er ikke målbart grunnet lav takhøyde. Gulvareal er ca. 26 m².

1.

BRA 166 m2



U.

BRA 173 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:

1-0144/19

Adresse:

Fjellvegen 44B, 5532 Haugesund

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 33 Bnr. 344
og ideell 1/6 av bnr. 347 i Haugesund kommune

Eiers navn:

Øivind Johan Thuen

Prisantydning:

4 590 000,-

Kjøpers omkostninger:

114 750,- Dokumentavgift (2,5%)
525,- Tinglysning av skjøte
525,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
11 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

127 102,- (omkostninger totalt)

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

Eiendomstype:

Enebolig

Utleie:

Boligen er selveiet og kan i sin helhet leies ut.

Standard:

Boligen holder en normal standard. Utstrakt bruk av lyse og pene overflater.

1. etasje:

- Lys og trivelig stue. Flere innredningsmuligheter og god plass til både sofa og spisegruppe. Koselig peis. Utgang til stor, solrik altan.
- Praktisk, tidsriktig kjøkken. Pen innredning fra IKEA. Godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Side-by-side kjøleskap og integrert platetopp, stekeovn og mikro. Plass til frokostbord.
- Bad nr. 1 er særdeles romslig og inneholder

dobbel servant montert på baderomsmøbel, vegghengt klosett, vegghengt urinal og stort badekar med dusj og steam/badstuløsning. Badet er smakfullt flislagt og har varmekabler i gulv. Mekanisk ventilasjon og vindu som kan åpnes.
- Bad nr. 2 er helfliset og inneholder klosett, baderomsmøbel med servant og speil, samt dusjløsning med garnityr. Varmekabler i gulv.
- Etasjen har hele tre soverom, en ideell planløsning hvis man har små barn.

Underetasje, hoveddel:

- Hall/gang med innebygget plass for oppbevaring for yttertøy og sko. Flislagt gulv med varmekabler. Trapp opp til 1. etasje.
- Kjellerstue med gulvvarme.
- Stor kjellerstue nr. 2 med biljardbord.
- 2 romslige soverom, eventuelt kontor, gjesterom ell.
- Helfliset bad/rom som inneholder klosett, urinal, dusjkabinett med garnityr og baderomsmøbel med servant og speil. Varmekabler i gulv.
- Separat vaskerom med egen inngang. Flislagte gulv og vegger. Gulvvarme. Inneholder 200l bereder for varmtvann, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
- Vaskeromsinnredning.
- Wc-rom (midlertidig) med klosett og baderomsmøbel med vask og speil. Det er åpen himling i rommet.
- Lagringsplass i bod.

Underetasje, hybel:

- Entré med plass til yttertøy.
- Stue med vedkamin (ikke funksjonstestet).
- Kjøkken med eldre innredning.
- Helfliset bad/vaskerom som inneholder dusjnise, klosett og baderomsmøbel med servant og speil.

Overflater:

Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte, tapetserte flater, fliser, smartpanel og tapetserte flater.
Himlinger: Malte bygningsflater og takess.

Areal:

P-rom: 334 m2
Bra: 339 m2

P-rom innhold:

Samtlige rom er P-rom, med unntak av bod og kott.

Bruksareal per etasje:

Underetasje: 173 m2
1. etasje: 166 m2

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

1965

Antall soverom:

6 soverom

Antall rom:

8 rom

Parkering:

Parkering i garasje og gårdsrom.

Byggemåte:

Fra tilstandsrapport: Opprinnelig mur er oppført i betongstein, og plassbygget betong for påbygg, betonggulv. Etasjeskiller i tre på opprinnelig del og etasjeskiller i betong for påbygg. Tradisjonelt bindingsverk i trekonstruksjon som er utvendig kledd med trepaneler. Saltak i trekonstruksjon med W takstoler som er utvendig tekkt med sutaksbord/plater og betongtakstein med gavlpanner. Se ellers kommentarer og begrunnelser av tilstandsmerknings fra takstmann i fullstendig tilstandsrapport.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Tom Erik Tørring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Elektrisk og vedfyr. Det er installert varmekabler i gulv i underetasje gang, kjellerstue, bad og vaskerom mot sør. Det er også varmekabler i hybelbad og hybelgang, samt i bad/rom i 1. etasje. Det er i tillegg i 2018 installert luft/luft varmepumpe.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

Boligen er energimerket F - GUL

Tomteareal:

832.4 m²

Tomt/Eierform:

Eiet tomt

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Formuesverdi bolig:

945 907,- for 2018

Kommunale avgifter:

Ca. 22 500,- per år.

De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk i enkelte kommuner og avvik vil forekomme.

Tilbehør:

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

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

- Ferdigattest for enebolig med garasje foreligger, datert 25.09.1965.
- Ferdigattest for påbygg enebolig samt bruksendring av tilleggsareal til boligformål, datert 06.09.2019.

Diverse:

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

Regulering:

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

Konsesjonsplikt:

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

Meglers vederlag:

Meglers vederlag:
Fast provisjon: kr. 48 118,-
Markedspakke: kr. 10 500/20 900,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

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

Boligselgerforsikring:

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

Boligkjøperforsikring:

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøper-forsikring. Man kan velge mellom en vanlig og en utvidet variant av denne forsikringen. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Ved å tegne den utvidede versjonen har man i tillegg adgang til advokathjelp på andre viktige rettsområder i livet, samt avtalemaler. Tilleggsdekningen på kr. 2800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP forsikring. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Pris for borettslaget: kr. 4100/6900,- selveier og aksjeleilighet: kr. 7100/9900,- enebolig, tomanns-bolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt: kr. 11100/13900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Finansiering:

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

Salgsoppgavedato:
2019-09-10

Personvern:

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

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

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

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

Kontakt:

Olav Jentoft
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 93 49 22 24
olav@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:

Olav Jentoft

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

Fjellvegen 44 B

Idrettslaget Stensundfotballklubben - rundt 100 fotballspillere

Spesialt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Studenter



Offentlig transport

Lillevan	1 min
Lilje 201, 243, 245, 1204, 1205	0.7 km
Haugesund busstasjon	8 min
Total 18 min tipp	2.7 km
Haugesund fortifikkelse	7 min
Lilje Rør	2.7 km
Kjøretøyet forbered	8 min
Lilje Lunde	2.8 km
Haugesund Rør	12 min

Skoler

Haugesund Høyskole skole (1. 10 kl.)	12 min
Runde skole (1. 7 kl.)	12 min
100 skole, 21 skole	0.8 km
Skole skole (1. 10 kl.)	12 min
100 skole, 10 skole	1.4 km
Haugesund skole (1. 10 kl.)	22 min
100 skole, 14 skole	1.8 km
Haugesund skole (1. 10 kl.)	8 min
100 skole, 10 skole	2.8 km
Haugesund skole skole	7 min
10 kl skole	0.8 km
Haugesund skole skole	10 min
100 skole, 22 skole	0.8 km



Opplevd trygghet

Tryk 100 i 100



Kvalitet på skolen

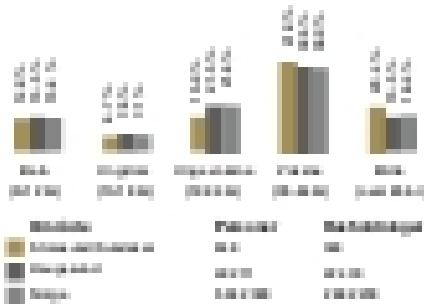
Tryk 100 i 100



Helsekapet

Tryk 100 i 100

Adresser



Marne

Fjellvegen skole (1. 10 kl.)	8 min
10 kl, 10 kl, 10 kl	0.4 km
10 kl, 10 kl, 10 kl	8 min
10 kl, 10 kl, 10 kl	0.7 km
Haugesund skole skole (1. 10 kl.)	12 min
10 kl, 10 kl, 10 kl	0.8 km

Daglig

Haugesund skole	8 min
Haugesund skole	12 min
Haugesund skole	12 min

Idrettslaget Stensundfotballklubben - rundt 100 fotballspillere

Pånnar transportmiddel

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Buss

 **Stogrivelt**
Litt stogri vil 100 TCD

 **Turs ulghetene**
Nær til stogri og turs 100 TCD

 **Koll vektillid ut**
Nær til 100 TCD

Sport

 Fotballings fotballingstid	10 min
 Basketballing fotballingstid	10 min
 Basketballing fotballingstid	10 min
 Basketballing fotballingstid	10 min

Ende igjennom

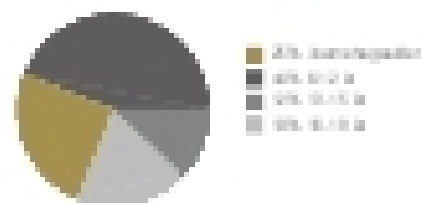


Offisiell bil og høgaste maktet med
for i vil til 100 TCD, ulghetene og og
100 TCD

100 TCD



Adressfordeling barn (0-18 år)



Paralllel og same maktet



Sjått bil og bil

	Prosent	Menge
Egen bil	40%	100
Sykkel	40%	100
Buss	20%	100
Turs ulghetene	10%	100

100 TCD



Tilstandsrapport

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Fjellvegen 44b, 5532 HAUGESUND

Gnr 33: Bnr 344
1105 HAUGESUND KOMMUNE
Selveier

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

AUTORISERT FORETAKE
TM Taksering AS
Bjamsens gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131
Organisasjonsnr: 920 963 723



Dato befaring: 19.08.2019
Utskriftsdato: 21.08.2019
Oppdragsnr: 109
Referansenr: 672757c



672757c

Norsk takst er markedsanerkjent i Norge. Takseringsordboken

Tilstandsrapport

Matrikkel: Omr 33: Bar 344
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Fjellvegen 44b, 5532 HAUGESUND

TMTaksering AS
Bjørnsens gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131



Personvern

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

Norsk takst samarbeider med Vindu AS som utvider tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <http://samtykke.vindu.no/4da60496-a065-4b80-a6f9-d82c65dd29d7d>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT (BUS) OG DENS AVGRENSNINGER

Denne er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved et eventuelt kjøp. Den understrekes at rapporten ikke erstatter eidegrensundersøkelser eller kjøpers underretningsskylde, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle involverte parter.

Tilstandsrapport bolig er en visuell og presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved et eventuelt kjøp. Rapporten er ikke bygget på at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakemeldinger eller uklarhet 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. Derfor er oppdragsgiver pliktig å lese gjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om, og på når selger benytter en eiendomsregler.

TAKSTRAPPORTEN

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

OM TILSTANDSRAPPORTEN

Takstoppdragstakere som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Forutsatt autorisasjoner tilknyttet de sertifiserte som takstmannen i første tilstand.

OM TAKSTMANNEN

Takstmannen i Norsk takst er sertifisert av forbruker, når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifisert logo og 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 etterlevere alle andre relevante regler og god takstmanns praksis.

KLAGEDORDING

Det er opprettet en felles klageenhet for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageenheten er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra forbrukerområdet på den ene siden og fra bransjens tjenesteytere på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapport og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til denne klageenheten. For betjeningen for et søk skal bringes inn for saksbehandling, og et klage for rett sak og med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nevende vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metode og terminologier, så langt det er mulig, er i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (Tilstandsrapport) og NS 3451 (Byggingseier). Materielleskader og beskrivelser av symptomer på tilstandsvikler er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandsvikler angis også i tråd med NS 3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, T0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, T1: Små symptomer
- Tilstandsgrad 2, T2: Middele kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, T3: Kraftige symptomer (også sammenhengende og total funksjonsfeil)
- T4 angir ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis bare dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandsvikler.

BEFARINGER

NS 3424 har undersøkelsesområdet fra 1-4. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomgangen av befinningen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten typiske inngrep (f.eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, bopper, badkar, vaskebømler, kjøleskapp, gjenstander og lignende fjernet på, med mindre inspektoren grunner skulle til det.
- Flater som er skjult av noe eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det angies i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygning deler, som isolasjon, plater, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Ytterste inspeksjon normalt fins luftveier og utvendig fra takkanten eller fra stige, dersom delene er tilgjengelig og rett til befinningen.
- Utenforstående hjulene og luft, samt kjøpplene og kjøpplene, inspeksjon dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av påskjoldninger, støtt skinner er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndsundersøkelser om sikkerhet.
- Vitrer og andre som med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befinningen vil framkomme i de enkelte undersøkelsespunkter i rapporten.

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 33: Bar 344
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Fjellvegen 44b, 5532 HAUGESUND

TilTaksveier AS
Bjørnsens gate 23, 5538 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131



LIVETIDSMETRATYNGER

Det refereres til en levetidstabel i utarbeidet på grunnlag av 700.000 intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, NNTF Byggfærte, 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 ulike faktorer som er tilknyttet 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, fukt og/eller brannrisiko, er lagt til grunn. Levetidsmetriseringen er generell og angir den tiden den gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningdelen i like lang tid fremdeles girte minimumskrav.

TILSTANDSUNDERSØKELSE

- Rør og ledninger: Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelse etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser synes påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderinger og bruk. Det anbefales alltid å konsultere en EL. Takstmannen dersom grunnleggende råd vil være å se på det.

ANDRE UTTRYK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykk for tilstanden til objektet med utgangspunkt i en definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt foransett tilstand til en bygningsdel, blir vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Skadekategorier: Denkel kategori under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spes. gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale gule risikoen og det materiale som objektet består av.
- Symptomer: Et tegn på en berørt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle grad i forhold til referansenivået, gitt i forhold til avvik fra referansenivået.
- Se "Tilstandsgrader" under punktet om rapportens struktur.
- Værst: Det som kan sees, og i denne sammenheng, antyder det en begrensning i berøringsmetoden slik at berøring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fullstendighetsgrad: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller teste etter fullstendighet i konstruksjonen.

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

Arealberegning

Arealmålingen i denne rapporten har NS 3048:2012 som utgangspunkt. Prosedyrer for enkelte arealmålinger og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdsettelse av boliger er beskrevet i Takstreguleringens retningslinjer for arealmåling - 2014. Areal oppgitt i hele kvadrattimer i rapporten, og gjelder for det bidraget i permittisjonen rent skat. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealberegninger: 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 brukssending av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Målevedtatte arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjekiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i etasjen, regnes trappens horisontale projeksjon med i etasjens areal. Store skal ha alt innhold og gangbar gulv. Rommets bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er målevedtatte.

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 fastsett 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.

NS 3425 angir at Tilstandsgrader (Tg) fra 0 - 3 skal benyttes for å angi grader av tilstandssvekkelse.

- TG 0 - Ingen symptomer
- TG 1 - Svake symptomer
- TG 2 - Middele kraftige symptomer
- TG 3 - Kraftige symptomer

Takstmannen kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om skader som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler eller komponenter. Kunden/konkurrenten skal lese gjennom dokumentet for bruk og gi en tilbakemelding til takstmannen om det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

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 utlåtelse iht. byggeforskrifter. Takstmannens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014 er lagt til grunn.

Om dokumentet er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

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

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 33: Bar 344
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Fjellvegen 44b, 5532 HAUGESUND

TNTaksering AS
 Bjørnsens 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

Bolig over to plan som er oppført i 1965, men påbygget i to omganger i senere tid. Garasje med stort garasjerom og lagringsplass på loft.

Boligens opprinnelige del er oppført i 1965 og er påbygget i to omganger. Opprinnelig mur er oppført i betongstein, og plassbygget betong for påbygg, betonggulv. Etasjeskiller i tre på opprinnelig del og etasjeskiller i betong for påbygg. Tradisjonell bindingsverk i trekonstruksjon som er utvendig kledd med trepaneler. Sattak i trekonstruksjon med W takstoler som er utvendig kledd med sutskibordplater og betongtakstein med garvpinner.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god, både innvendig og utvendig. Det må allikevel påregnes vedlikehold av boligen.

Se ellers kommentarer og begrunnelser av tilstandsmerkninger fra takstmann senere i rapport.

HAUGESUND, 21.08.2019

Tom Erik Tønning
 Takstmann
 Telefon: 476 75 131

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 344
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Fjellvegen 44b, 5532 HAUGESUND

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Øyvind Thuen
Takstmann:	Tom Erik Tørring
Befaringsstedet:	Befaringsdato: 19.08.2019. - Øyvind Thuen - Hjemmelshaver. Tlf. 811 27 588 - Tom Erik Tørring - Takstmann. Tlf. 476 75 131
Revisjoner:	Dato: 19.08.2019 Revisjon 1

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Seheier
Beliggenhet:	Boligen ligger noe tilbaketrukket i fjellvegen 44b i Haugesund kommune. Familie og barnevennlig område med nærhet til skole, barnehage og butikk.
Bebyggelsen:	Bebyggelse bestående av boliger.
Standard:	Boligen har normal standard.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1106 HAUGESUND Gnr: 33 Bnr: 344
Eiet/Tvistet:	Eiet
Areal:	832 m² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Øyvind Thuen
Adresse:	Fjellvegen 44b, 5532 HAUGESUND

Kilder/vedlegg					
Dokumentkilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.08.2019		Ikke fremvist		
Tegninger	20.08.2019		Ikke fremvist		

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.	

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 33: Bnr 344
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Fjellvegen 44b, 5532 HAUGESUND

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1965 Kilde: Eier.
Anvendelse:	Boligtomål
Tilbygg:	År: 2006 Påbygget bad og soverom mot sørvest.
Tilbygg:	År: 2012 Påbygget soverom mot nord.

Arealer					
Etagje	Bruttoareal STA m²	Bruttoareal (BRA) m²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	185	173	168	5	Gang, kontor/soverom, bad, kjølerstue/soverom, hybel-gang, hybel-sovstue, hybel-kjøkken, hybel-kontor, hybel-bad/vaskerom, kjølerstue sør, bad, vaskerom, wc, kott
1. etasje	175	166	166		Gang, kjøkken, stue, bad 1(gang ved trapp), bad 2, 3 soverom
Sum bygning:	360	339	334	5	

Regler for arealberegning, se også avsnitt i rapportens forklaringer.

Kommentar areal
<p>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 omsættning og/eller ved verdsettning av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningsvillor de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.</p> <p>"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan fremskaffes ved henvendelse til adm@ntt.no</p> <p>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.</p> <p>Arealberegningen tar ikke hensyn til kvifighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringstidspunktet.</p> <p>Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom inneholder oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme.</p>

Romfordeling		
Etagje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Gang, kontor/soverom, kjølerstue/soverom, kjølerstue sør, bad, vaskerom, hybel-gang 2, hybel-sovstue 2, hybel-kjøkken 2, hybel-kontor 2, hybel-bad/vaskerom 2, wc	Bad, kott
1. etasje	Gang, kjøkken, stue, bad 1(gang ved trapp), bad 2, 3 soverom	

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 33: Bar 344
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Fjellvegen 44b, 5532 HAUGESUND

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	2005 Kilde: Eier
Anvendelse:	Biloppstilling/lagring

Arealer					
Eiende	Bruttoareal	Bruttoareal (BRA) m²			Kommentar
	BTM m²	Totalt	Primer P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	45	40		40	Garasjerom
Løft					Areal er ikke målbar grunn et lav takhøyde men har gulvareal på ca 20 m2
Sum bygning:	45	40	0	40	

Heger for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal	
<p>Arealmålingene i denne rapporten målt etter "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 omsatning og/eller ved verdsettelse av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningsstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.</p> <p>"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan fremskaffes ved henvendelse til adm@ntt.no</p> <p>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.</p> <p>Arealberegningen tar ikke hensyn til lovliggjort og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.</p> <p>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.</p>	

Romfordeling		
Eiende	Primerareal (P-ROM)	Sekundæreal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom
Løft		

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 33: Bar 344
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Fjellvegen 44b, 5532 HAUGESUND

TMTaksering AS
Bjørnsens gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131



Konstruksjoner

Utendørs

Tørrengforhold - Utendørs	
Vurdering av tilfalloshold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og legger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.	
Bearbeidet tørreng, generelt	
Beskrivelse:	Beleggningsstein i gårdsrom. Noe opparbeidet med plenområder, med noe skruft og forholdsvis flatt tørreng.
Tilstandsvurdering:	De første tre meterne ut fra grunnmur bør ha fall på 1:50 fra grunnmur. Om det er mindre fall en anbefalt kan dette medføre større påkjenninger på grunnmur med fall mot denne om den ikke er tilstrekkelig beskyttet.

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Bolig med opprinnelig del oppført i 1955 som er påbygget i to omganger. Opprinnelig mur er oppført i betongstein, og plassbygget betong for utbygg, betonggulv. Etasjeskiller i tre på opprinnelig del og betong for utbygg. Tradisjonelt bindingsverk i trekonstruksjon som er utvendig kledd med trepaneler. Sallak i trekonstruksjon med W takstoler som er utvendig tekket med subakbordplater og betongtakstein med gavlpanner. Det er felge eller oppdagat søkne i bod i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Det er viktig og viktig for over at tilstandsrapporten kun er en rapport på nivå 1. Det vil si at det ikke er foretatt inngrep i bygningskonstruksjonene. Det er derfor nødvendig og ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Kf - NS 3424. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

Grunn og fundamenter - Enebolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Byggegrunnen er ukjent. Boligen er antatt fundamenteret på stabile masser.
Tilstandsvurdering/ Tilstandsgrad:	Masser i grunn og bærekraftighet er ikke kjent. Vurderingene i denne rapporten er gjort ut ifra tilstand på mur. Det registreres ingen riss i mur som var synlig på befaringsdagen. Det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Det er enkelte riss i puss som var synlig på befaringsdagen. Det undersøkes at store deler av mur er etterisolert og utvendig pusset.
Til: 1	
Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Gulvet på grunn er av betong.
Utskifting/vedlikehold	Normal tid for reparasjon av plasslagt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 50 år. Normal tid for utskifting av tilfærgulv på betong er 50 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ Tilstandsgrad:	Gulv i underetasje er i vesentlig grad tildekket, og setningspnekker må påregnes. Tilstandsgrad settes grunnet alder.
Til: 2	

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 33: Bar 344
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Fjellvegen 44b, 5532 HAUGESUND

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Grunnmur - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.		
Vegger mot grunn		
Beskrivelse:	Grunnmur i plassenstøpt betong for påbygg og betongstein for opprinnelig del.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Det er på befæringsdagen oppdaget noe riss i puss enkelte steder på bolig.</p> <p>Understreker at store deler av mur er utvendig isolert og pussert, så full tilstandsvurdering krever nærmere undersøkelser da konstruksjonen er tilnærmet fullt lukket.</p> <p>Mindre del av murvegg i underetasje er synlig i bod. Det er her oppdaget riss i mur.</p> <p>Vegger mot grunn i opprinnelig del av bolig TG2</p>	<p>TG 1</p> <p>■ □</p>
Drenering - Enebolig		
Vurderingene gjelder fuktisikring av grunnmur og aldringsavvikelse av drenerer. Observasjonene er visuelle.		
Drenering		
Beskrivelse:	Drenering som normal fra byggeår. Drenerende masser. Det er i tillegg noe synlig grunnmurspust rundt deler av bolig som er påbygg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av dreneringsystem med drenerledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av dreneringsystem med drenerledninger er 1 - 5 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befæringsdagspunktet.</p> <p>Hovedproblemet med denne typen fuktisikring(drenerende masser) er at det over tid vil bli redusert dreneringsfunksjon av masser og kan føre til fuktnings mot mur, som igjen forårsaker fukt da helst i nedre del av yttervegger i kjeller.</p> <p>Det er synlig fuktisikring ved mur på sørvest, men det er ikke installert klemlist.</p> <p>Fuktspøk på tilgjengelige steder innvendig mot vest indikerer ikke fuktforskjeller av betydning, men det er noe fuktmerker og særlig synlig i bod mot øst.</p>	<p>TG 2</p> <p>■ □</p>
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikkaktninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.		
Yttervegger		
Beskrivelse:	Bindingsverk i trekonstruksjonen. Vurderinger av øvre fasader er gjort fra bakkenivå.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.</p> <p>Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser, da konstruksjonen er fullt lukket.</p> <p>Tilstandsgrad settes grunnet alder.</p>	<p>TG 1</p> <p>■ □</p>
Utvendige overflater		
Beskrivelse:	Utvendige overflater i trekleddning.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekleddning eller lakk, malt er 6 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Kledning er i god stand. Det er ingen indikasjoner på råtne på utvendig kledning. På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.</p> <p>Øvre fasader er vurdert fra balkkonplan.</p> <p>Normaltid før utskifting av trekleddning er 40 - 60 år.</p> <p>Tilstandsgrad settes grunnet alder.</p>	<p>TG 1</p> <p>■ □</p>

Tilstandsrapport

Måttakst: Omr 33: Bar 344
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Fjellvegen 44b, 5532 HAUGESUND

TilTakkering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Vinduer og dører - Enebolig		
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikkprøvinger med hensyn til råtteskader. 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:	De fleste vinduer i boligen er skiftet i nyere tid. Det er kun 6 stk vinduer mot øst av eldre årgang. Nyere vinduer er i pvc utførelse med trekarm og isolerglass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengtude er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer i boligen er i alminnelig god kvalitet. Det ble ikke observert punkterte vinduer på befaringsdagen. Enkelte vinduer er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Vinduer mot øst med enkle glass bør vurderes skiftet.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Vinduer av eldre årgang mot øst TG2		
Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Ytterdører av normal god standard. Pvc utførelse.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterdører på boligen er i alminnelig god kvalitet. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Innvendige dører - Underetasje		
Beskrivelse:	Innvendige dører i standard utførelse.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering:	Normal bruksallasje. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt.	
Innvendige dører - 1. etasje		
Beskrivelse:	Innvendige dører i standard utførelse.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering:	Normal bruksallasje. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt.	
Takkonstruksjon - Enebolig		
Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikkprøvinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.		
Takkonstruksjoner		
Beskrivelse:	Sattak i takkonstruksjonen. Viftekstoler. Gulakshord/plater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen indikasjoner på sopp, råte eller vanninntrengning. Konstruksjonen er tørt. Det er heller ingen indikasjoner på borebiller et. i konstruksjonen. Avtrekk på kaldloft gjennom ventiler i gavler og netting inntrekk. Del av takstol ved oppgang til loft er kuppet bort.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Taktekking - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.		
Taktekking og membraner		
Beskrivelse:	Taket er tekket med betongtakstein.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tekking fra byggeår og nyere dato/grunnet påbygg. Fremstår som i normal god stand. Ingen indikasjoner på edelagte takstein. Vurderinger av taktekking er gjort fra bakkeplan.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Tekking på opprinnelig del TG2		

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 33: Bar 344
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Fjellvegen 44b, 5532 HAUGESUND

TMTaksering AS
Bjørnsens gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131



Rønner, nedløp og beslag - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust mm.		
Utvendige beslag		
Beskrivelse:	Takrenner og beslag i plast.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid for utskifting av overgang tak/vegg, skotrenne er 15 - 35 år. Normal tid for utskifting av luftelyster, ventilasjonssetter er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen indikasjoner på skader på renner eller beslag. Renne under balkong ved soverom mot nord/vest er ikke tilkoblet og mangler endebeslag. Ellers normal alder og slitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div> <div>TG 1</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> </div>
Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige ståktakninger. Rekkverk kontrolleres.		
Trapper og ramper		
Beskrivelse:	Innvendig trapp i tre fra byggeår og betong av nyere dato. Trapper er dekket med tepper og fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal alder og slitasje. Noe knick i trapp fra byggeår, som er og forventet av en trekonstruksjon. Stabil rekkverk. Det er ikke installert håndrekk mot vegg på trapper. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div> <div>TG 1</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> </div>
Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Terrasse i betong, og tre. Fliselagt, ellers spaflisedekke.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal alder og slitasje. Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasjer fra terrasse inn i hybel. Dette kan sees tydelig i gang i hybel. Terrassedekker med innredet areal under bær jevnlig vedlikeholdes grunnet dette er en risikokonstruksjon grunnet opprøpmet innvendig areal. Noe skjenheter i beslag for glass. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div> <div>TG 1</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> </div>
Piper og ildsteder - Enebolig		
Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feilsluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.		
Piper, plassbygde ildsteder m.v.		
Beskrivelse:	Pipe i tegl, utvendig pusset. Feilsluke synlig utvendig. Plassbygget ildsted med innsats i stue i 1 etasje, eldre kamin i hybel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen observert riss eller sprekker på pipe, eller ildsted. Pipe og ildsted er ikke tetthets/funksjonsprøvd. Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for et pipe og ildsted som er i bruk tilfredsstillende dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generell kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	<div> <div>TG 2</div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> </div>

Tilstandsrapport

Matrikkel: Omr 33: Bar 344
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Fjellvegen 44b, 5532 HAUGESUND

TMTaksering AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Etasjeskillere - Enebolig		
Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.		
Frittstående dekker		
Beskrivelse:	Etasjeskiller i tre i opprinnelig del av bolig. Etasjeskiller i betong for påbygg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år. Normal tid for reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av betong eller t-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Ingen indikasjoner på skjevheter som har negativ betydning for konstruksjonen. Noe knirk enkelte steder i opprinnelig del av bolig som er tre, som er å påregne av en trekonstruksjon. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser, da konstruksjonen er helt lukket. Etasjeskiller i opprinnelig del TG2	TG: 1

Bad - Enebolig	
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasje under badrom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktigtes og kommenteres. Badromsinneordninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Bad		
Beskrivelse:	Fliser på gulv	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er noe fall på gulvet. Sluk er ikke tilgjengelig, da dette krever demontering. Ved bruk av fuktmålerutstyr er det ikke observert fuktorskjeller av betydning. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Ingen indikasjoner på riss eller sprekker i fliserfuger. Det understrekes at badrommet er etablert med nye egeninnsats.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Bad		
Beskrivelse:	Fliser på vegg	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og bruksforfall. Badrommet er etablert ved egeninnsats.	TG:

Utstyr for saniterinstallasjoner - Underetasje / Bad		
Beskrivelse:	Gulvmontert toalett, urinal, dusjkabinett med garnityr og badromsmøbel med vask og speil.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal elde og bruksforfall.	TG:

Luftbehandling, generelt - Underetasje / Bad		
Beskrivelse:	Rommet har ingen ventilasjon. Vindu i rommet kan åpnes.	
Tilstands-vurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke luftepaale i dør. Det anbefales at det installeres mekanisk ventilasjon for rommet.	TG:

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad 1(gang ved trapp)		
Beskrivelse:	Fliser på gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det er noe tell på gulvet. Fliser i våtsoner ligger noe høyere enn gulvet generelt. Dette er en noe uheldig løsning da sluk i våtsoner skal dekke behovet for bortføring av vannet for hele rommet. Sluk er besiktiget og det registreres bruk av membran. Ved bruk av fuktmålerutstyr er det ikke observert fuktorskjeller av betydning. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Ingen indikasjoner på riss eller sprekker i fliserfuger.</p> <p>Det understrekes at badrommet er etablert med nye egeninnsats.</p>	TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel: Omr 33: Bar 344
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Fjellvegen 44b, 5532 HAUGESUND

Tiltaksring AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad 1(gang ved trapp)		
Beskrivelse:	Fliser på vegg	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og bruksalder. Baderommet er etablert ved egeninnsats. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TD: 3
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad 1(gang ved trapp)		
Beskrivelse:	Gulvmontert toilet, baderomsmebel med vask og speil og dusjløsning med garnityr.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal elde og bruksalder.	TD: 1
Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad 1(gang ved trapp)		
Beskrivelse:	Mekanisk ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke luftspalte i dør.	TD: 1
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad 2		
Beskrivelse:	Fliser på gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er lokalt fukt på gulvet. Sluk var ikke tilgjengelig på betaningsdagen. Ved bruk av fuktmålerutstyr er det ikke observert fuktorskjeller av betydning. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Ingen indikasjoner på ris eller sprekker i fliser/fuger. Det understrekes at baderommet er etablert med mye egeninnsats. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TD: 1
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad 2		
Beskrivelse:	Fliser på vegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og bruksalder. Baderommet er etablert ved egeninnsats. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TD: 1
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad 2		
Beskrivelse:	Veggmontert toilet, urinal, badekar med dusj og steam/badstu løsning og baderomsmebel med vask og speil.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal elde og bruksalder.	TD: 1
Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad 2		
Beskrivelse:	Vindu som kan åpnes, og mekanisk vifte i dusj løsning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke luftspalte under dør. Det anbefales generell og installere mekanisk ventilasjon for rommet i vegg.	TD: 1
Vaskerom - Enebolig		
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besøkt. Hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke fyllet på innredninger og utstyr.		
Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Fliser på gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksalder. Det er ingen indikasjoner på sprekker eller ris i fliser/fuger. Ingen fuktorskjeller av betydning ved bruk av fuktmålerutstyr. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TD: 1

Tilstandsrapport

Måttoket: Omr 33: Bar 344
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Fjellvegen 44b, 5532 HAUGESUND

TilTaksring AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	Fliser på vegg
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ Tilstandsgrad:	Normal elde og brukslitasje. TG 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	200l bereder for varmtvann, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Vaskeromsinnredning.
Tilstandsvurdering/ Tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal elde og brukslitasje. Den ene benkeplaten på vaskerom er løs, men dette er grunnet eler på grunn av fjerning av vaskemaskin og tørketrommel. TG 1

Luftbehandling, generelt - Underetasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	Rommet er ventilert gjennom ventil i vegg.
Tilstandsvurdering/ Tilstandsgrad:	Det er ikke luftspalte i dør. Det anbefales og installere mekanisk ventilasjon/avtrekksvifte. TG 2

Toalettrom - Enebolig	
Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.	

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Wc	
Beskrivelse:	Ifølge eier er dette rommet kun bygget midlertidig. Det er belegg på gulv.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering:	Det er noe mangler i belegg.

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Wc	
Beskrivelse:	Smartpanel.
Tilstandsvurdering:	Normal brukslitasje.

Overflater på innvendig himling - Underetasje / Wc	
Beskrivelse:	Åpen himling.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert himling i dette rommet da det ifølge eier er et midlertidig rom.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Wc	
Beskrivelse:	Gulvmontert toilet og baderomsmebel med vask og speil.
Tilstandsvurdering:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal elde og brukslitasje.

Kjøkken - Enebolig	
Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	

Kjøkkeninnredning - Underetasje / Hybel-kjøkken 2	
Beskrivelse:	Enkel kjøkkeninnredning.
Tilstandsvurdering/ Tilstandsgrad:	Kjøkkeninnredningen er utidsmessig og trenger oppgradering. TG 2

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 33: Bar 344
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Fjellvegen 44b, 5532 HAUGESUND

TilTaksring AS
Bjørnsens gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131



Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Ikea kjøkkeninnredning med god skaplass. Høytrykkskomprimert benkeplate i støp. Integrert komfyr og plåteopp, oppvaskmaskin, Ventilator.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal alder og tilstand. Det er ingen indikasjoner på fukt på erfaringsmessig utsatte steder. Enkelte skuffer og skap er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Det er ikke installert automatisk vannstoppsventil med sensor for kjøleskap.	TG 1
	Manglende vannstoppsventil med sensor for kjøleskap TG2	

Innvendige overflater - Enebolig

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

Overflater på innvendige gulv - Underetasje

Beskrivelse:	Laminat og flis.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksstilstand. Det er riss i flis i gang i hybel.	TG 1

Overflater på innvendige vegger - Underetasje

Beskrivelse:	Hovedsakelig smartpanel og malte tapesterie(glassfiberstrie) flater	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år. Normal tid for maling av glassfiberrev, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal alder og bruksstilstand.	TG 1

Overflater på innvendig himling - Underetasje

Beskrivelse:	Malte bygningsplater og takplater, takoss.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal alder og bruksstilstand.	TG 1

Overflater på innvendige gulv - Underetasje / Hybel-bad/vaskerom 2

Beskrivelse:	Fliser på gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er noe fall på gulvet, glassbyggerstein tar av noe av tallet for badet. Sluk er besiktiget og det registreres bruk av membran. Ved bruk av lukkmålerutstyr er det ikke observert lekkasjer eller av betydning. Dette gjelder også for tilstøtende rom ingen indikasjoner på riss eller sprekker i fliser/fuger. Det undersøkes at badet er etablert med mye egeninnsats. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG 2

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Hybel-bad/vaskerom 2

Beskrivelse:	Fliser på vegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid for reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal alder og bruksstilstand. Badet er etablert ved egeninnsats. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG 2

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 33: Bar 344
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Fjellvegen 44b, 5532 HAUGESUND

TilTaksring AS
Bjørnsens gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131



Overflater på innvendige gulv - 1. etasje		
Beskrivelse:	Laminat gulv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er skade i laminat i stue mot vest, ellers normal bruksilitsasje.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje		
Beskrivelse:	Malte tapetserte flater. Noe malte bygningsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av paprtapet, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og bruksilitsasje.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Overflater på innvendig himling - 1. etasje		
Beskrivelse:	Malte bygningplater og noe takess. Tak i stuedel og gang er opprinnelig strietk.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er noe skader på strietk i opprinnelig del av boligen. Ellers normal elde og bruksilitsasje.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannførende ledninger i kobber og plast, rør i rør. Avløpsrør i plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er plassert fordelerskap for toppens på bad i 2 etasje og vaskerom i underetasje. Begge mangler avløp fra skap. Eier opplyser at det skal utføres tiltak før hjemmeløstegang. Rørstopplugg ellers, som er synlig i rommene virker i god stand. Normal elde og siltasje. Rørstopplugg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørstopplugg 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 manglende avløp på fordelerskap.	TG: 2 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk og vedfyrt. Det er installert varmekabler i underetasje gang, kjølerstue, bad og vaskerom mot rør. Hybel bås og gang og 1 etasje badesom. Det er i tillegg i 2018 installert luft/luft varmpumpe.	
Tilstandsvurdering:	Overnevnte er ikke funksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. En velger å ikke sette tilstandsgrad.	

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Brannslukker.	
Tilstandsvurdering:	Overnevnte er ikke funksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. En velger å ikke sette tilstandsgrad.	

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Bod

Beskrivelse:	200l Oso bærer for varmtvann.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og siltasje.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 33: Bar 344
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Fjellvegen 44b, 5532 HAUGESUND

Tiltaksring AS
 Bjørnsens gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Hybel-bad/vaskerom 2		
Beskrivelse:	Gulvmontert isalett, badersommetel med vask og speil, opplegg for vaskemaskin og dusjlesning med garnlyr.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i allmenlig god kvalitet. Normal elde og bruksittasje.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Luftbehandling, generelt - Underetasje / Hybel-bad/vaskerom 2		
Beskrivelse:	Avtrekksvifte.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Avtrekksvifte er ikke funksjonstestet og er derfor ikke videre vurdert. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

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

Elkraft, generelt		
Beskrivelse:	Automatsikringer og ny type strømmåler.	
Tilstandsvurdering:	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-lisyn er offentlig kontrollmyndighet på etanlegget. En velger å ikke sette tilstandsgrad.	
	Utskifting av sikringskap inkludert kabler og ledninger 20-40 år.	

Garasje

Bygning generelt - Garasje		
Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Plåstøpt såle, ringmur påsatt såle i ettertid. Bindingsverk i konstruksjonen som er utvendig kledd med trepaneler. Etasjeskiller i tre. Sattak som er utvendig tekket med sutakplater og betongtakstein.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det har vært og er mindre lekkasjer inn i garasje i overgang sålemur. Eller opplyser at dette skal utbedres før hjemmebovergang. Vinduer i garasje har enkle glass.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	24 02 00		
Adresse	Røllsøien 44b		
Postnummer	0532	Poststed	HAUGESUND
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2002	Hvor lenge har du bodd i boligen?	17 år 9 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilken forbindelse har du tegnet villysthusforsikring?	Første	Rolle og betalings	
Solger 1 fornavn	Olvind	Solger 1 etternavn	Thuen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIEENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil i tilknyttet utrustning, f.eks. sprekkar, lekkasje, riss, lukt eller oppslader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun avfaglet ☒ Ja, avfaglet og utgylert/egeninnsett/dugnad ☐ Ja, kun avfaglet utgylert/egeninnsett/dugnad

Finnene

Redegjør for hva som er gjort og når

3.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv selv

3.2 Er arbeid det bygget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv selv

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbalet og avsløps vann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun avfaglet ☐ Ja, avfaglet og utgylert/egeninnsett/dugnad ☐ Ja, kun avfaglet utgylert/egeninnsett/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinngang, øving fukt eller fuktmerker i underetasj/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv selv

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med isot/skostein/pipef.else, dårlig trekk, sprekkar, pålegg, fyr og forbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Egenerklæring

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv selv:

Riss i mur fra bad

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv selv:

Lekkasje fra terrasse. Dette er utbedret.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun avfaglaert ☐ Ja, avfaglaert og utglaert/egeninnsett/dugnad ☒ Ja, kun avfaglaert/egeninnsett/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når:

Skiftet tak på garasjedel i 2004. Resten er nytt etter utbygging.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun avfaglaert ☐ Ja, avfaglaert og utglaert/egeninnsett/dugnad ☐ Ja, kun avfaglaert/egeninnsett/dugnad

Firma/navn

Jacobsen Installasjon

Redegjør for hva som er gjort og når:

Nye sliringer og nytt anlegg i utbygg.

12.1. Foreklarer det samvanserklæring i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når, hva og av hvem:

Ny varmpumpe 2018 av Jacobsen Varme

14. Kjenner du til om utfaglaerte har utført arbeid som normalt bare utføres av faglaerte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Kjenner du til om det foreligger påbud, befølgelse/krav/manglende tilatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel etc?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv selv:

Hybel i kjeller

17.1. Hvis ja, er overføringsavtalen hos bygningseierendene?

☒ Nei ☐ Ja

18. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Egenerklæring

19. Kjenner du til om det er i innredet/brukssendret/bygget ut kjøll er ell er loft el ler andre d el er av bol lgen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv sel en

Tilbygg bygget 2006/2012

19.1 Er innredning en/ utbygging en godkjent hos bygning ens ynd lghetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv sel en

Tilbygg bygget 2006/2012

20. Kjenner du til manglende brukstil lelse el ler ferd l gttet?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstands vurderinger el ler utførte mål lger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BODIG I SAMME/BORRETSLAG/BOLIGS EIESKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre ekstra fel leskostnader/felt fel esgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det er/har vært so ppholdslader/insjekter/kladder i sameiet/laget/selskapet (fel lesareal ell er i andre bol lger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggene i sameiet/laget/selskapet (fel lesareal ell er i andre bol lger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Bol lgefor forsikring

☒ Jeg ønsker å tegne bol lgefor forsikring, og beklærer å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til sel ger i forbindelse med tegning av bol lgefor forsikring. Forsikr lgen trer i kraft på det tid lunkt det foreligger en budaksept mellom partene begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjør so oppdrag trer forsikr lgen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til size 12 måneder før overtakelse. Jeg beklærer med dette at eiendommen ikke er en nær lgeleilendom, at den ikke selges som ledd i nær lgevirksomhet eller med om etatfel ler el ler del lninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, saken, eller med om personer som bor eller har bodd på bol lgeleildommen. Forsikringen er ugjeld lgen som den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er forfattet med at eiendommen og lgen ikke har full mul t til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total for lingskostnad er honorar til Sadeberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne bol lgefor forsikring, men m ogler har tilbudt m og å tegne slik for forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne bol lgefor forsikring lgt vil l.

Jeg beklærer at opplysningene er gitt etter best l kjenn. Jeg er lant med at dersom jeg har gitt ufullstendige, urtl lge eller m lvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regres for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, fr. så lår for bol lgefor forsikring punkt 7.1 og forsikringsbetal lgenes kapital l. Jeg er orientert om mitt m lge ansvar som sel ger etter avhendingsloven, eventuelt etter l apelsen (al lgebol lger) og om forsikrings gver sitt bol lgefor forsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premie ltlbudet som er gitt m ogler er bindende for forsikrings gver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringso lstenet l gnevne på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspartene på ng l gnevningstid som legges til grunn.

Egenerklæring

Det kan ikke tegnes boligselgersforsikring ved salg av boligeiendoms i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller ektefeller i ett oppsigende eller nedstigende leje, selskap, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendoms nærm og/eller
- når selget skje som i ødd i således nærliggende samhet/er en nærliggende
- etter at boligeiendoms en er lagt ut for salg.

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

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

Ved oppgjørssoppgang blir forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til seks (6) måneder før overtakelse.

For parter oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendoms nærm grundig, jf. avhendingslovens § 8-10 og kjøpslovens § 30 (ukeboliger).

Ved signering av nærmende kjøps akseptens at Söderberg & Partners og idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelle tap av noen art som følge av bruketill, eventuelle feil ved idfy Norge AS sine tjenester eller tredjeparts tjenester, herunder bankID.

Thuen, Øivind Johan

En person kan kun signere dokumenter elektronisk én gang.

Signert av

 bankID

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by idfy. This provides the document of use for a digital signature. It is not signed with a signature.

Verifisert
idfy
01.09.2019

Ferdigattest

153/65

L. nr. _____

Ferdigattest.

Nybygg - enebolig m/ garasje

Byggeavhandling av 1 - 6 - 1964 vedr. _____

Gar. 33, bar. 344 - Storasund

på nr. _____

Johan Nyberg

Byggherre _____

O. Johnsen

Ansvarh. _____

godkjent 24 - 6 - 64 ved 398/64 Dsp. _____

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

i 1 etasje + kjeller + loft.

Bebygget grunnflate 80.- m² + garasje for 1 bil 19,5 m²

Bygget inneholder _____

og følgende leiligheter og rom:

Etasje nr.	Antall leiligheter	# rom	Kjøkken	Bad	W.C.	Korridor	Stuekket	Vestibul	
I	1	3	1	1	1				
Underetasjen					1	+ 1 venterom			

Opprøpning: Øvrer + elektrisk

Løddrager: 1 - 9" x 9"

Plumbet i kjelleren. på loft: _____

1 peis - 1 kamin

I 1ste etasje: _____ i 4de etasje: _____

I 2den etasje: _____ i 3de etasje: _____

I 3de etasje: _____

Hengerud, den 26. september 19 65.

Per Frøiland

Bygningschef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

NB. Rom i underetasjen mkk. kontor-
behandling er tillatt benyttet til
oppholdsrom max 1 år.

H. J. Moosen

Bygningsinspektør.

Ferdigattest



Haugesund kommune
Enhet for byutvikling

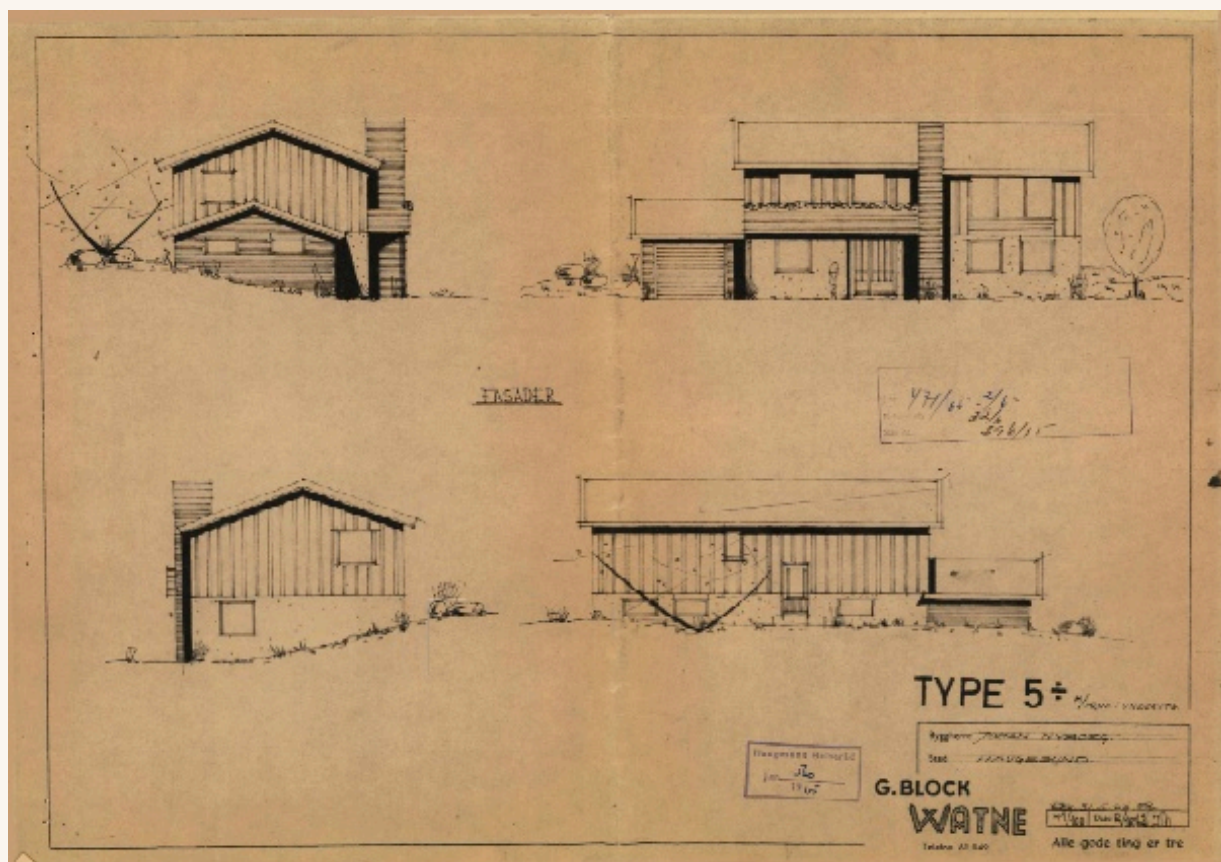
Haugesund kommune Enhet for Byutvikling Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	Ferdigattest			
	Mappesaknr. 2012/4190		Utvalgsaknr. 12/341	
	Eiendomsbyggested Fjellvegen 44 b			
	Gnr 33	Bnr 344	Festnær	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Øivind Johan Thuen Fjellvegen 44 b 5532 HAUGESUND		Tiltakshaver Øivind Johan Thuen Fjellvegen 44 b 5532 HAUGESUND		
Spesifikasjon				
Tiltakets byggesak nr. Påbygg på enebolig samt bruksendring av tilleggsgarasje (garasje) til boligformål				
Tiltaket omfatter Hele tiltaket				
Saksbehandler byggetilsyn Anita Heggheim Tjøsøll		Dato 06.09.2019	Telefon 52 74 32 67	
Merknader Kommunen gir her ved ferdigattest for ovennevnte tiltak jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10. Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig slutt dokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse jf. forskrift om byggesak (SAK) § 8-1. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak om tilatelse. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tilatelser som er gitt. Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag jf. SAK § 8-1.				

Anita Heggheim Tjøsøll
Saksbehandler ved byggetilsynet

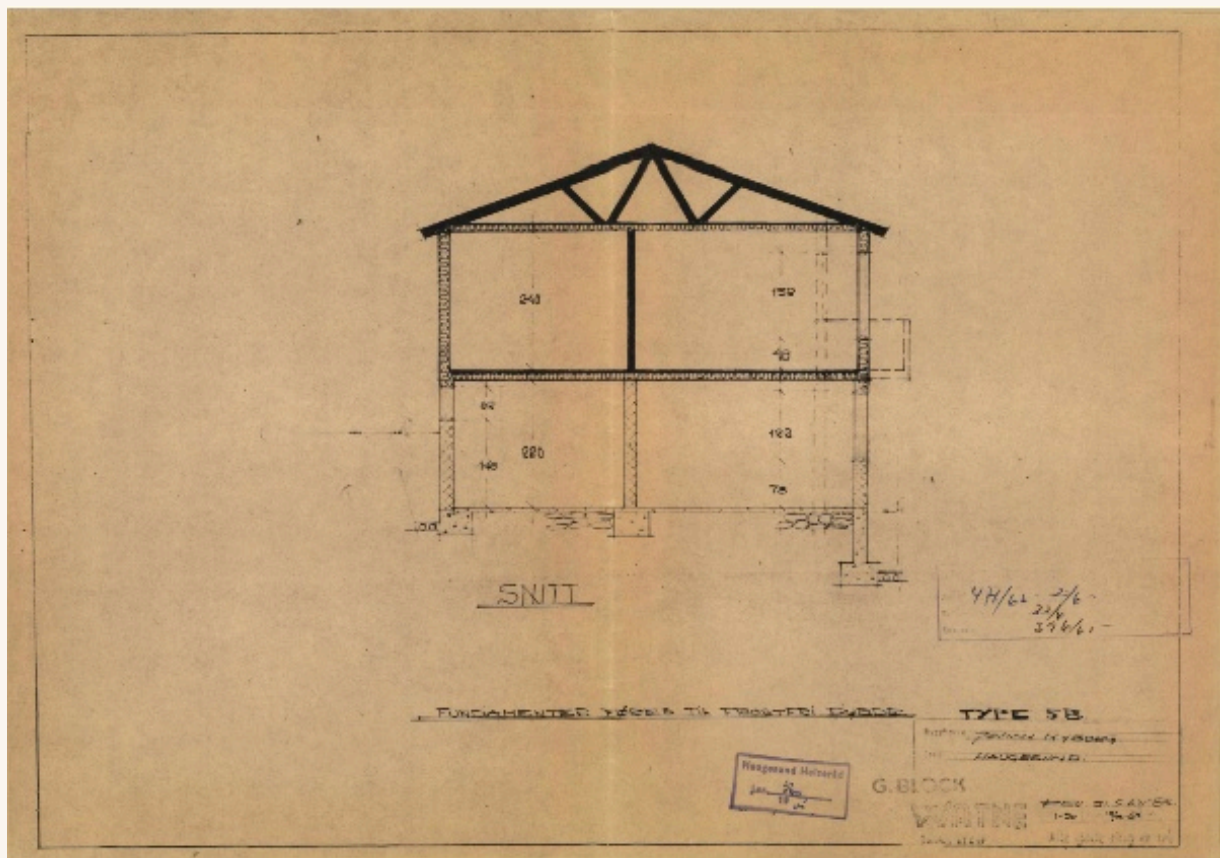
Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur.

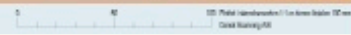
Sendes til: Tiltakshaver

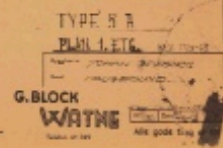
Byggetegning



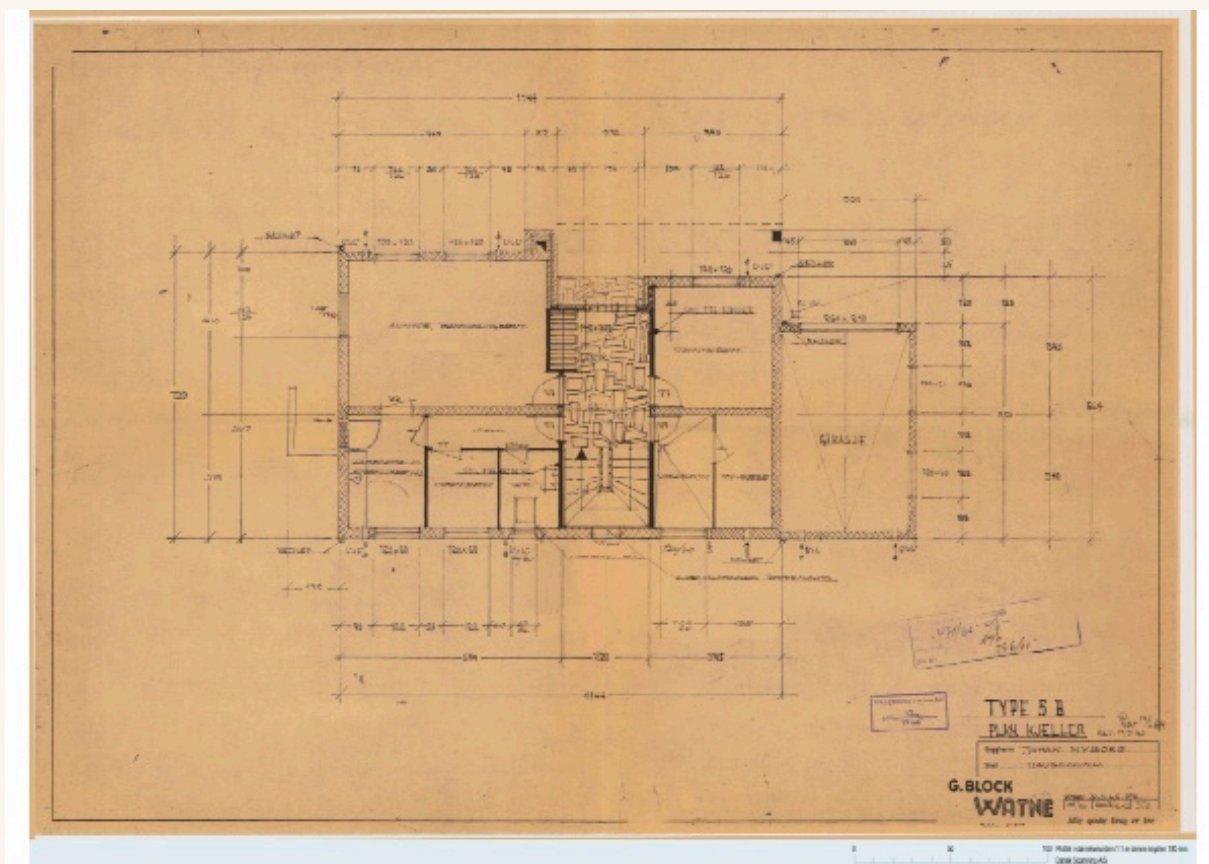
Byggetegning





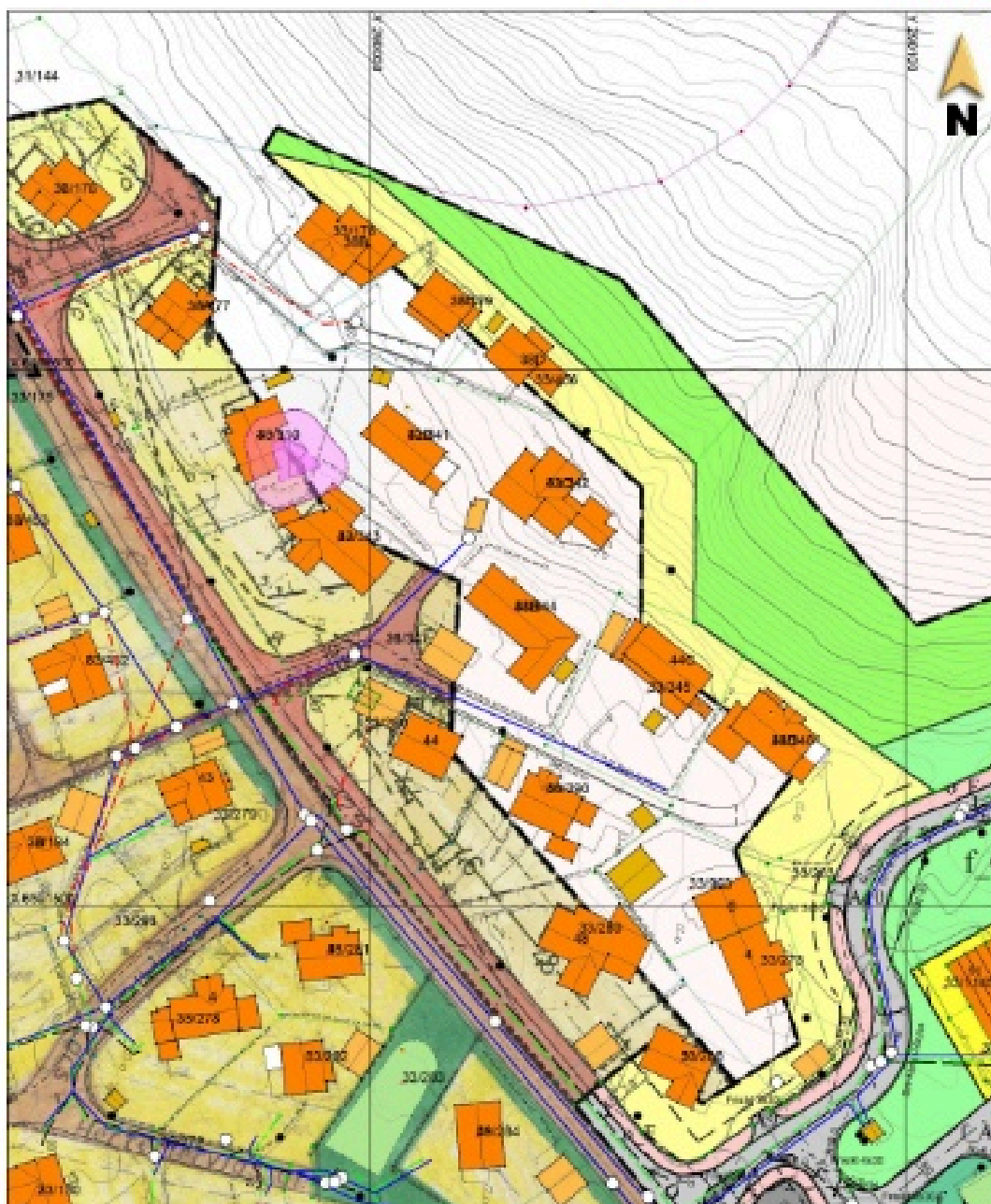


Byggetegning



Situasjonskart

 Reguleringsplan Haugesund Kommune	Fargekoder for reguleringsplaner etter plan- og byggesloven av 2008	
	Reguleringsplan: RL 710 Adresse: Fjellvegen 44 B Målestokk: 1:1000 Dato: 02.09.2019 Signatur:	Frittliggende småhusbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse Fritidsbebyggelse Område for forretnings Område for kontor Område for industri/lager Offentlig/privat tjenesteyting





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



Budskjema

For eiendommen: Fjellvegen 44B, 5532 Haugesund
Gnr. 33 Bnr. 344
347 i Haugesund
Oppdragsnummer: 1-0144/19



Undertegnede legger hverved inn bud på kr _____ + omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld.
skrives kroner med blokkbokstaver _____
og er det gjeld til dato og klokkeslett _____ Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen
etter siste annonseringsdøring. Se våre forbruker-
informasjon om budgivning
Dokument overtalesdato _____
Eventuelle forbehold _____

NAMN BUDGIVER 1: _____
Fødselsnr. (11 siffer) _____
Nåværende adresse: _____
Postnr/poststet: _____
Tlf (privat/arbeid): _____
E-post: _____

NAMN BUDGIVER 2: _____
Fødselsnr. (11 siffer) _____
Nåværende adresse: _____
Postnr/poststet: _____
Tlf (privat/arbeid): _____
E-post: _____

LEGITIMASJON
(Forenkelt eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(Forenkelt eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegnendes finansiering:

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

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

SIGNATUR OG FULLMAKT

Undertegnede bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" (se bilag 1) samt hele prospektet og godtar betingelsene. Undertegnede budgiver(e) samtykker og gir hverandre fullmakt til at hver av partene i en budrunde gjensidig kan representerer hverandre. Dette gjelder eksempelvis ved budforhøyelse, aksept av mottak, 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, Eiendomsmeglerforbudsforbundet, Forbrukerforbundet og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedanfor 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 rettelsesreglene 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.

GLENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt grunnnr), kjøpskurs, budgivers kontaktoplysninger, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nå levert bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før budavgis.

4. Megler skal legge til rette for en fornuftig avviking av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 1200 første virkedag et har 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 utvikle budrunden på en fornuftig 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 inn innen fristene i punkt 4.

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

7. Et bud som 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 angrenset 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 avvikles av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (men 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 inngitt 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:

Olav Jentoft / T: 93 49 22 24 / olav@meglerhuset-rele.no