

MEGLERHUSET

Rele

Haugesund Skåredalen

Ragnvold Westboes gate 1, 5534 Haugesund

Prisant: **2 990 000** + omk

Å kjøpe eiendom er en av

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

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset



DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Georg Berg

Eiendomsmegler MNEF

T: 97 95 12 00

georg@meglerhuset-rele.no

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



Innhold

Eiendommen	_____	s 7
Nøkkelinfo	_____	s 8
Standard	_____	s 10
Nærområde	_____	s 22
Innhold	_____	s 24
Teknisk info og skjema	_____	s 27
Budskjema	_____	s 53

Del 1 - Ragnvald Westbøes gate 1

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Selveierleilighet

PRISANTYDNING:

Kr. 2 990 000 + omk.

FELLESKOSTNADER:

Kr. 2 416 per måned

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 3 Bnr. 121 Snr. 11
i Haugesund

AREAL:

P-rom: 108 m²
Bra: 113 m²

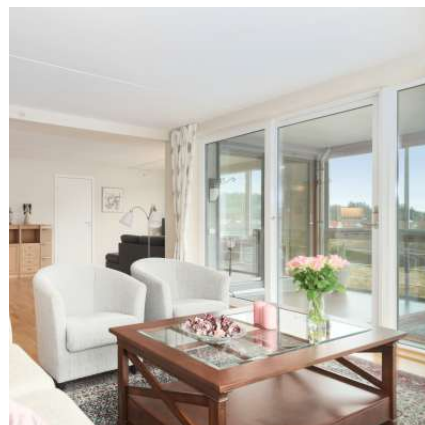
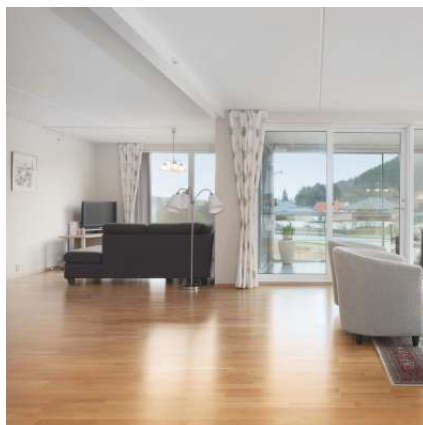
TOMT:

6 161 m² felles eiet tomt.

Standard

Velkommen til Ragvald Westbøes gate 1!

Leiligheten er hovedsaklig innredet med parkett/fliser på gulv og malte overflater på vegger.



Romslig stue med flere innrednings muligheter.
Utgang til hagestue med fliser på gulv som ligger sør-vest vendt. Hagestuen har glassvegger som kan skyves/åpnes til sidene.



Åpen kjøkkenløsning fra stue.







Hvit kjøkkeninnredning med slette fronter og fliser mellom overskap og benkeplate. Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap.



2 soverom med garderobeskap.





Soverom. Helfliset bad/vaskerom som inneholder veggghengt wc, dusj, opplegg for vaskemaskin og servant.



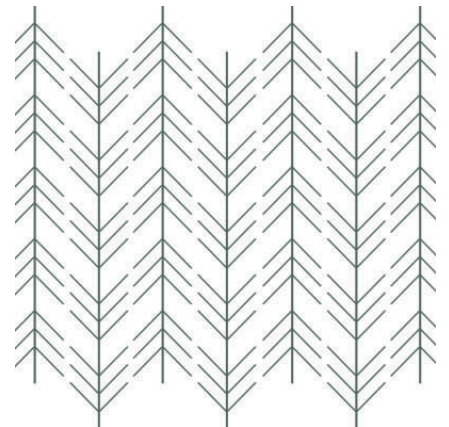








Utgang fra stue til innglasset terrasse med fliser på gulv.



Haugesund

Her vil dere trives...

Boligen ligger i et attraktivt boligområde i Skåredalen, med nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder.

Nærbutikken Spar ligger i samme bygg som boligen, og man kan enkelt handle inn til uken som kommer.

Her er kort avstand til flotte turområder. Da blant annet til Djupadalen og Steinsfjellet. Dette er områder som blir benyttet til turgåing hele året.

Trygg og rolig skolevei til Skåredalen barne- og ungdomskole. Videre er det kort avstand til blant Espira barnehage og Rufus barnehage.

Kort avstand til Raglamyr med de fleste servicetilbud.

Innhold

Leiligheten ligger i 2.etasje, har enkel adkomst via heis og inneholder:

Vindfang, teknisk rom, gjestetoalett, bad/vaskerom, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til innglasset stor terrasse.

I tillegg har boligen bod på fellesarealer og egen parkeringsplass i felles garasje.



BRA 113 m2

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

Del 2 - Ragnvald Westbøes gate 1

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:

219128

Adresse:

Ragnvald Westbøes gate 1, 5534 Haugesund

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 3 Bnr. 121 Snr. 11 i Haugesund kommune
Sameiebrøk 114/3230

Eiers navn:

Torill Ness

Prisantydning:

2 990 000,-

Kjøpers omkostninger:

74 750,- Dokumentavgift (2,5%)
525,- Tinglysning av skjøte
525,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
7 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

83 102,- (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,-.

Felleskostnader/Husleie:

2 416,- per mnd.
Husleien inkluderer felles forsikring av bygningsmassen, vask i fellesareal, strøm i fellesareal, kabel-tv, vaktmestertjeneste, forretningsførsel og avsetning til fremtidig vedlikehold.

Eiendomstype:

Leilighet

Eierform:

Selveier

Utleie:

Fremleie av boligen må meldes til styret for registrering og evt godkjenning.

Standard:

Leiligheten er hovedsaklig innredet med parkett/fliser på gulv og malte overflater på

vegger.

Romslig stue med flere innrednings muligheter. Utgang til hagestue med fliser på gulv som ligger sør-vest vendt. Hagestuen har glassvegger som kan skyves/åpnes til sidene.

Åpen kjøkkenløsning fra stue. Hvit kjøkkeninnredning med slette fronter og fliser mellom overskap og benkeplate. Integreerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap.

2 soverom med garderobeskap.

Helfislet bad/vaskerom som inneholder vegghengt wc, dusj, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med helstøpt servant, overhengende speil og belysning. Varmekabler i gulv.

Helfislet gjestetoalett som inneholder vegghengt wc og servant. Muligheter for montering av dusj. Varmekabler i gulv.

Teknisk rom er innredet med hyller på vegger og fliser på gulv.

Vindfang med fliser på gulv og varmekabler.

I tillegg har boligen balansertventilasjon med varmegjenvinning og fjernvarme. Callinganlegg.

Areal:

P-rom: 108 m²

Bra: 113 m²

P-rom innhold:

Vindfang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og gjestetoalett.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

2001

Antall soverom:

2 soverom

Etasje:

2.etg.

Parkering:

En parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Byggemåte:

Yttervegger med trepanel, betong og fasadeplater.
Etasjeskille av betong.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Eskild Kvala ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Elektrisk og vannbåren fjernvarme fra Haugaland Kraft som går i radiatorer.

Varmekabler i gulv på begge badetom.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

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

Beskaffenhet:

Opparbeidet område med noe beplantning. Asfalterte fellesområder med gjesteparkering.

Tomteareal:

6 161 m²

Tomt/Eierform:

Felles eiet tomt.

Overtakelse:

Overtakelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene.

Ligningsverdi:

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

Kommunale avgifter:

10 983,- per år.
De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk i Haugesund kommune og avvik vil forekomme. Renovasjonsavgiften er inkludert.

Tilbehør:

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

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest for nytt kobinasjonsbygg (næring/bolig), datert 30.06.2011, kan besiktes hos megler.

Diverse:

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

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg godt inn i sameiets/borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap og innkalling/protokoll fra tidligere sameiermøter/generalforsamlinger.

Regulering:

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

Tinglyste forhold/servitut:

Ingen servitut registrert.

Konsesjonsplikt:

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

Forretningsfører:

Haugesund Boligbyggelag

Meglers vederlag:

Meglers vederlag er provisjonsbasert.
Prosentsats: 2%.
Markedspakke: kr. 20 900,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

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

Boligselgerforsikring:

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

Boligkjøperforsikring:

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

Finansiering:

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

Salgsoppgavedato:

2019-04-02

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/personvernerklaering/>

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

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

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

Kontakt:

Georg Berg
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 97 95 12 00
georg@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:

Georg Berg

Meglerhuset Rele AS

Haraldsgata 139,
5529 Haugesund
Telefon: 52 73 15 00
Org.nr. 997 175 565
www.meglerhuset-rele.no

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

I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Meglerhuset Rele vil heller ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter.

For annen viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår, samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Nabolagsprofil

Ragnvald Westbøes gate 1

Nabolaget Skåredalen/Vassbrekke - vurdert av 94 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**



Offentlig transport

Ørpetveitvegen	2 min	🚶
Linje 202, 240, 241, 245, 260, N285	0.2 km	
Haugesund Karmøy	17 min	🚗

Skoler

Skåredalen skole (1-10 kl.)	4 min	🚶
530 barn, 22 klasser	0.3 km	
Brakahaug skole (1-4 kl.)	21 min	🚶
130 barn, 7 klasser	1.5 km	
Steinerskolen i Haugesund (1-10 kl.)	5 min	🚶
130 barn, 10 klasser	2.5 km	
Danielsen Ungdomsskole Haugesund (8-10 kl.)	10 min	🚶
Vardafjell videregående skole	7 min	🚶
530 barn, 22 klasser	3.9 km	
Karmsund videregående skole	8 min	🚶
750 barn, 42 klasser	5 km	

«De fleste i samme situasjon som oss, nyetablerte. Ungt miljø og veldig hyggelige folk:»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

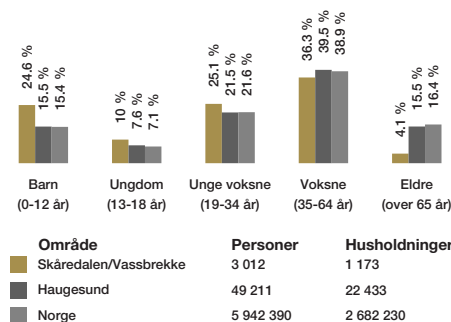
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rufus foreldrelagsbarnehage (0-6 år...)	2 min	🚶
62 barn, 4 avdelinger	0.1 km	
Steinsfjellet barnehage (1-6 år)	12 min	🚶
68 barn, 4 avdelinger	1.1 km	
Skåredalen familiebarnehage (0-5 år...)	16 min	🚶
10 barn, 2 avdelinger	1.2 km	

Dagligvare

SPAR Skåredalen	0 km
Kiwi Skåredalen	9 min 

Primære transportmidler

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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

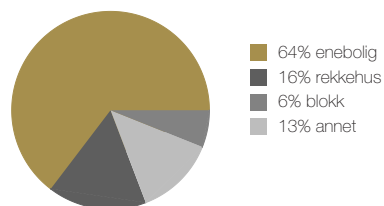
 **Støynivået**
Lite støynivå 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 85/100

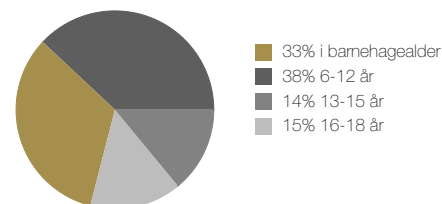
Sport

-  Skåredalen aktivitetsanlegg 4 min 
-  Brakahaug ballbinge 22 min 

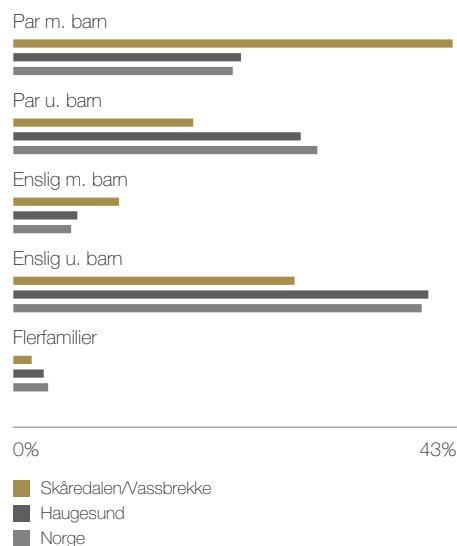
Boligmasse



Aldersfordeling barn (0-18 år)



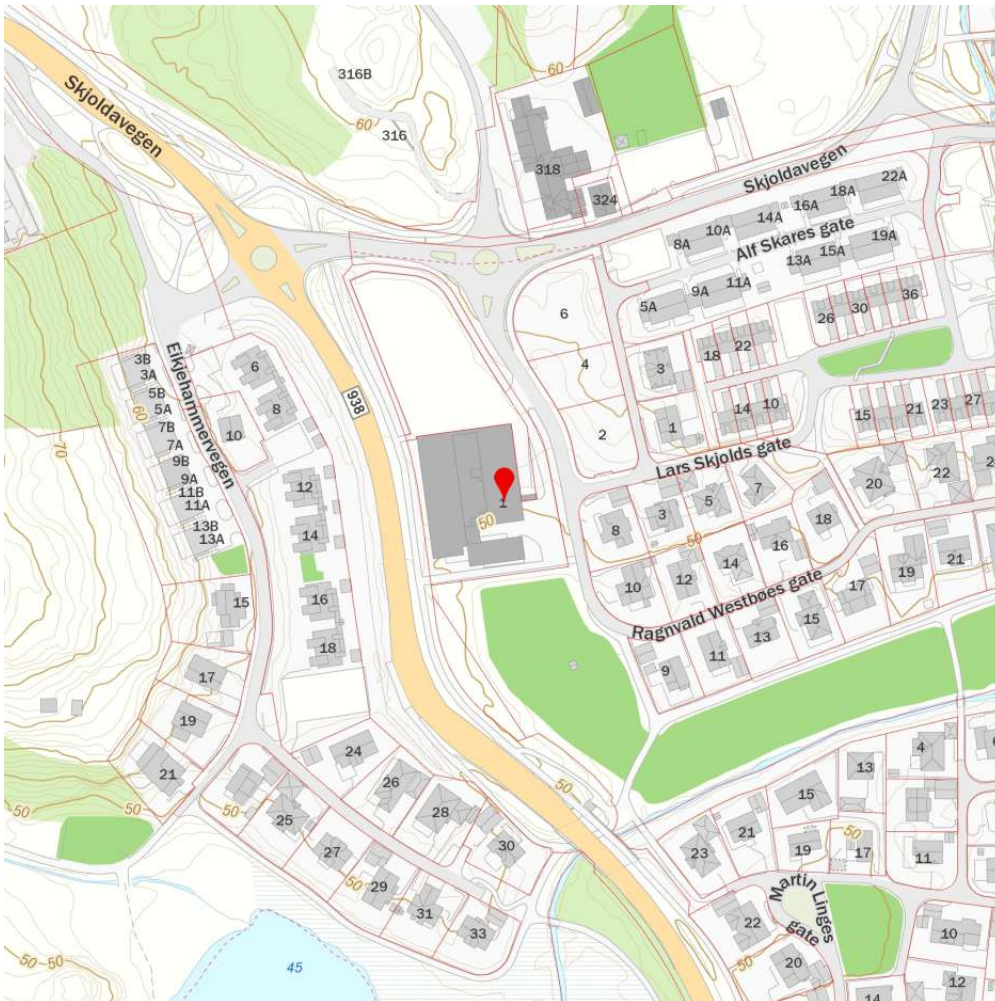
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	34%
Ikke gift	62%	52%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Tabellene og kartene er basert på data fra 2017. Dataene er basert på data fra 2017. Dataene er basert på data fra 2017. Dataene er basert på data fra 2017.



Innehåll och bildtexter är inte skyddade av upphovsrätt och kan därför användas fritt. Detta gäller även bilder som är skyddade av upphovsrätt men som inte är skyddade av upphovsrätt i Norge.

Tilstandsrapport bolig

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Ragnvald Westbøes gate 1, 5534 HAUGESUND

Gnr 3: Bnr 121 (snr: 11)
1106 HAUGESUND KOMMUNE
Leilighet

SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann Eskild Kvala MNTF
Telefon: 975 35 102
E-post: privat@eskildkvala.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK
Telefon: 52 85 25 50
Organisasjonsnr: 990 391 874



Dato befaring: 26.03.2019
Utskriftsdato: 26.03.2019
Oppdrag nr: 20190791



Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 121 (snr: 11)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Ragnvald Westbøes gate 1, 5534
 HAUGESUND

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

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

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

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

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 121 (snr: 11)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Ragnvald Westbøes gate 1, 5534
 HAUGESUND

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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.

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 121 (snr: 11)
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Ragnvald Westbøes gate 1, 5534
HAUGESUND

Eskild Kvala AS
Postboks 155, 4291 KOPERVIK
Telefon: 52 85 25 50



Konklusjon tilstand

Leilighet oppført i et større kombinasjonsbygg med flere leiligheter og næringsarealer.
Leiligheten framstår som godt vedlikeholdt.
Det blir gitt tilstandsanmerkninger som følge av normal slitasje.
Kontrollen er utført innvendig av leiligheten.

KOPERVIK, 26.03.2019

Takstmann Eskild Kvala MNTF
Ingeniør
Telefon: 975 35 102

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 121 (snr: 11)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Ragnvald Westbøes gate 1, 5534 HAUGESUND

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Torill Ness
Takstmann:	Eskild Kvala
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 26.03.2019. - Marianne Ness. Tlf. 98260871 - Eskild Kvala. Ingeniør. Tlf. 975 35 102

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet
Beliggenhet:	Leiligheten ligger fritt og solvendt til i sørvestre hjørne i et kombinasjonsbygg i Ragnvald Westbøes gate. Skåredalen boligområde. Sentral beliggenhet i forhold til barnehage, skole, turområde og butikk. Fri utsikt mot sør-vest utover boligområdet og retning Raglamyr.
Bebyggelsen:	Leiligheten ligger i sør-vestre hjørne av en bygning oppført med 3 etasjer og underetasje. I bygningen er det 23 leiligheter, kolonialbutikk og noe utleiearealer. Garasjer og boder i underetasjen. Heis og callinganlegg.
Om tomten:	Tomten er eid som et sameie og er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser. Noe grøntområde. Belegningsstein ved inngang.
Regulering:	Regulert område. Blandet formål.
Adkomstvei:	Offentlig veg
Tilknytning vann:	Offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1106 HAUGESUND Gnr: 3 Bnr: 121 Seksjon: 11
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 114/3230
Sameiets navn:	Sameiet Skåredalsporten v / Jan Johannessen
Organisasjonsnr.:	997627288
Hjemmelshaver:	Torill Ness
Adresse:	Regnvald Westbøes gate 1, 5534 HAUGESUND
Kommentar:	Fellesutgifter : kr. 2416,- pr mnd.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Situasjonskart			Innhentet		
Tegninger			Fremvist		
Eiendomsverdi.no			Innhentet		
Eier					

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 121 (snr: 11)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Ragnvald Westbøes gate 1, 5534
 HAUGESUND

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	2011 Kilde: I følge EDR

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
2. etasje	126	113	108	5	Vindfang, 2 soverom, bad/vaskerom, teknisk rom, stue/kjøkken, wc
Sum bygning:	126	113	108	5	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Hagestue (15 m²), svalgang ved inngang (7 m²), samt sportsbod og garasje er ikke medtatt i arealberegningen.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Vindfang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, wc	Teknisk rom

Konstruksjoner

Leilighet

Bygning generelt - Leilighet		
Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Leiligheten ligger i et kombinasjonsbygg oppført med 3 etasjer og underetasje. 23 leiligheter. Solid betongkonstruksjon. Yttervegger med trepanel, betong og fasadeplater. Etasjeskille av betong. Innvendige felles trapper av betong. Fliser i trinn. Felles heis. Callinganlegg. Garasjeport av metall. Fjernstyring.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilsynelatende godt vedlikeholdt bygningsmasse. Fellesarealer og felles konstruksjoner er ikke kontrollert.	TG: 1

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 121 (snr: 11)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Ragnvald Westbøes gate 1, 5534
 HAUGESUND

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



Grunn og fundamenter - Leilighet		
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.		
Gulv på grunn		
Beskrivelse:	Gulv i garasjer og sportsbod av betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert noe ujevnheter og noe rissdannelse.	TG: 1 ■ □ □
Vinduer og dører - Leilighet		
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 karm og foringer av tre. Aluminiumsbeslag på utsiden. Energiglass. Innvendige persiener. Skyveglass av pvc / aluminium i hagestue og svalgang. Uisolert glass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på vinduer.	TG: 1 ■ □ □
Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Ytterdør med karm av tre. Malt dørblad. To skyvedører til terrasse. Karm av tre. Isolerglass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på ytterdører.	TG: 1 ■ □ □
Innvendige dører		
Beskrivelse:	Innvendige dører med karm av tre. Dørblader i malt utførelse.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på innvendige dører. To terskler er demontert.	TG: 1 ■ □ □
Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.		
Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Innglasset terrasse. Dekke av betong, belagt med fliser. Avrenning til sluk / renne. Rekkverk med søyler av stål og glass. Skyveglass over rekkverk. Persiener. Hagestuen er ikke isolert.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje.	TG: 1 ■ □ □

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 121 (snr: 11)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Ragnvald Westbøes gate 1, 5534
 HAUGESUND

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



Etasjeskillere - Leilighet

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

Gulvsystemer

Beskrivelse:	Etasjeskille av betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert unormal skjevhet på gulvet.	TG: 1

Bad - Leilighet

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fukturverdinger 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.

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Fliser. Varmekabler. Sluk i dusj.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke anordnet terskel ved dør. Normal slitasje.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Fliser i lys utførelse.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje.	TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Vegghengt klosett, servant i baderomsinnredning, dusjvegg, opplegg for vaskemaskin og ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sanitærutstyret er fra byggeår og har normal slitasje. Det er ikke synlig drenering fra systemen.	TG: 1

Toalettrom - Leilighet

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Wc

Beskrivelse:	Fliser. Sluk. Varmekabler.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Fall til sluk er ikke kontrollert.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Wc

Beskrivelse:	Fliser.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fliser fra byggeår med normal slitasje.	TG: 1

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 121 (snr: 11)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Ragnvald Westbøes gate 1, 5534
 HAUGESUND

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Wc

Beskrivelse:	Vegghengt klosett. Servant. Muligheter for montering av blandebatteri og dusj.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Det ble ikke registrert synlig drenering fra sisternen.	TG: 1 ☐ ☐ ☐

Kjøkken - Leilighet

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Prefabrikkert kjøkkeninnredning i kvit utførelse. Laminat benkeplate. Integreerte hvitevarer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på kjøkkeninnredningen. Riss mellom kjøleskap og vegg.	TG: 1 ☐ ☐ ☐

Innvendige overflater - Leilighet

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Parkett på gulvoverflatene i stue / kjøkken og soverom. Fliser og varmekabler i vf. Fliser og varmekabler på wc. Fliser i teknisk rom. Fliser i hagestuen.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før oljing av tregulv, parkett, oljet er 1 - 3 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på gulvoverflatene.	TG: 1 ☐ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malte flater. Listfrie løsninger.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegg overflatene er fra byggeår og har normal misfarging og slitasje. Det ble påvist noe stedvis misfarging og noe merker etter oppheng kroker. TG 2 Noe riss mellom vegg og himling.	TG: 1 ☐ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte flater. Malte betongelementer.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal misfarging.	TG: 1 ☐ ☐ ☐

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet

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.

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 121 (snr: 11)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Ragnvald Westbøes gate 1, 5534
 HAUGESUND

Eskild Kvala AS
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK
 Telefon: 52 85 25 50



VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg. Vannrør med rør i rør system. Oppvarming av vann via fjernvarmeanlegg. Sprinkelanlegg. Teknisk rom er anordnet som våtrom med sluk i gulvet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjon og røropplegg fra byggeår med normal slitasje. Det ble ikke registrert synlig feil med røropplegget.	TG: 1

Elektriske anlegg - Leilighet

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

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Sikringsskap med automatsikringer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert synlig feil på el opplegget.	TG: 1

Elvarme, generelt

Beskrivelse:	Fjernvarmeanlegg. Radiatore i stue / kjøkken og soverom. Varmekabler på bad / vaskerom, wc og vf.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alternativ oppvarming.	TG: 1

Diverse utstyr - Leilighet

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Skap og reoler

Beskrivelse:	Prefabrikkerte garderober i hvit utførelse. Prefabrikkerte hyller i teknisk rom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje.	TG: 1

Egenerklæring



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	MEGLERHUSET RELE AS	Oppdragsnr.	219128
Adresse	RANGNVALD WEST BØES GATE 1		
Postnr.	5534	Sted	HAUGESUND
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Når kjøpte du boligen?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☐ Nei
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	TORILL	Etternavn	NESS
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for anstallet og hva som ble gjort:
 Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgav):

1

Egenerklæring



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

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

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

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

16. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 16.2.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 18.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssopdrag):

2

Egenerklæring



SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikt kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 6.1- og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om HDI Global Specialty SE sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for HDI Global Specialty SE i 6 – seks – måneder fra signering av meglers oppdragsavtale, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må nytt egenerklæringskjemaet fylles ut og signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og vilkår på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

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

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

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

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

Dato 2/4 19

Sted Haugesund

Signatur selger 1:

Biørn Egil Ness

Signatur selger 2:

FULLMAGTS HAVER FOR TORILL NESS:
BIØRN EGIL NESS

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Informasjon fra sameiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kari Ann Haugeland

Dato utkjørt: 26.03.19 Side 1 av 2

Sameiet Sk³ redalsporten	V³ r ref.: 223/11	Frdelsdato eier: 04.07.1953
RAGNALD WESTBØES GATE 1	Type: Sameie	
5534 HAUGESUND	Eiere: Torill Ness	
Organisasjonsnr: 997 627 288	Andelsnr:	

1: Fellesutgifter

Tot. innv. m³ ned:	2 342	
Fellesutgifter:	Fellesutgifter	2 104
Tilleggsytelser:	Kabel-tv	238

2: Registrerte endringer fellesutgifter

Neste endring:	01.05.2019	Tot. utg. i kr.: 2 416
Fellesutgifter:	Fellesutgifter	2 178
Tilleggsytelser:	Kabel-tv	238

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.: 7 458
Klient ajourf. l³ n:	0	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 133 435

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:
 Styreleder: Jan Johannesssen
 Adresse: Ragnvald Westbøes Gate 1
 Postnr/-sted: 5534 HAUGESUND
 Telefon: Mob.: 92422887
 E-post: N/A

5: Restanse fellesutgifter pr. 26.03.2019

Utest³ ende saldo:	0	
Fellesutgifter:	0	Restanse: 0
Gebyr:	0	Forskudd: 0
Rente:	0	Overdekning: 0

6: Ligning - 2018

Annen formue:	22 441	Gjeld: 7 458	Andre inntekter: 145
		Utgifter: 0	

7: P³ lydende

Andelens p³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr:	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 3/121 - seksjon:11
 Bygningstype: Kombinasjonsbygg
 Feste/eiet tomt: Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	16.09.2014	SSBnr:	H0203
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livslyp standard:	Ja	Kategori:	114
Fasiliteter:			

Informasjon fra sameiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kari Ann Haugeland

Dato utkjørt: 26.03.19 Side 2 av 2

Sameiet Sk³ redalsporten

V³ r ref.: 223/11

Fødselsdato eier: 04.07.1953

RAGNVALD WESTBØES GATE 1

Type: Sameie

5534 HAUGESUND

Eiere: Torill Ness

Organisasjonsnr: 997 627 288

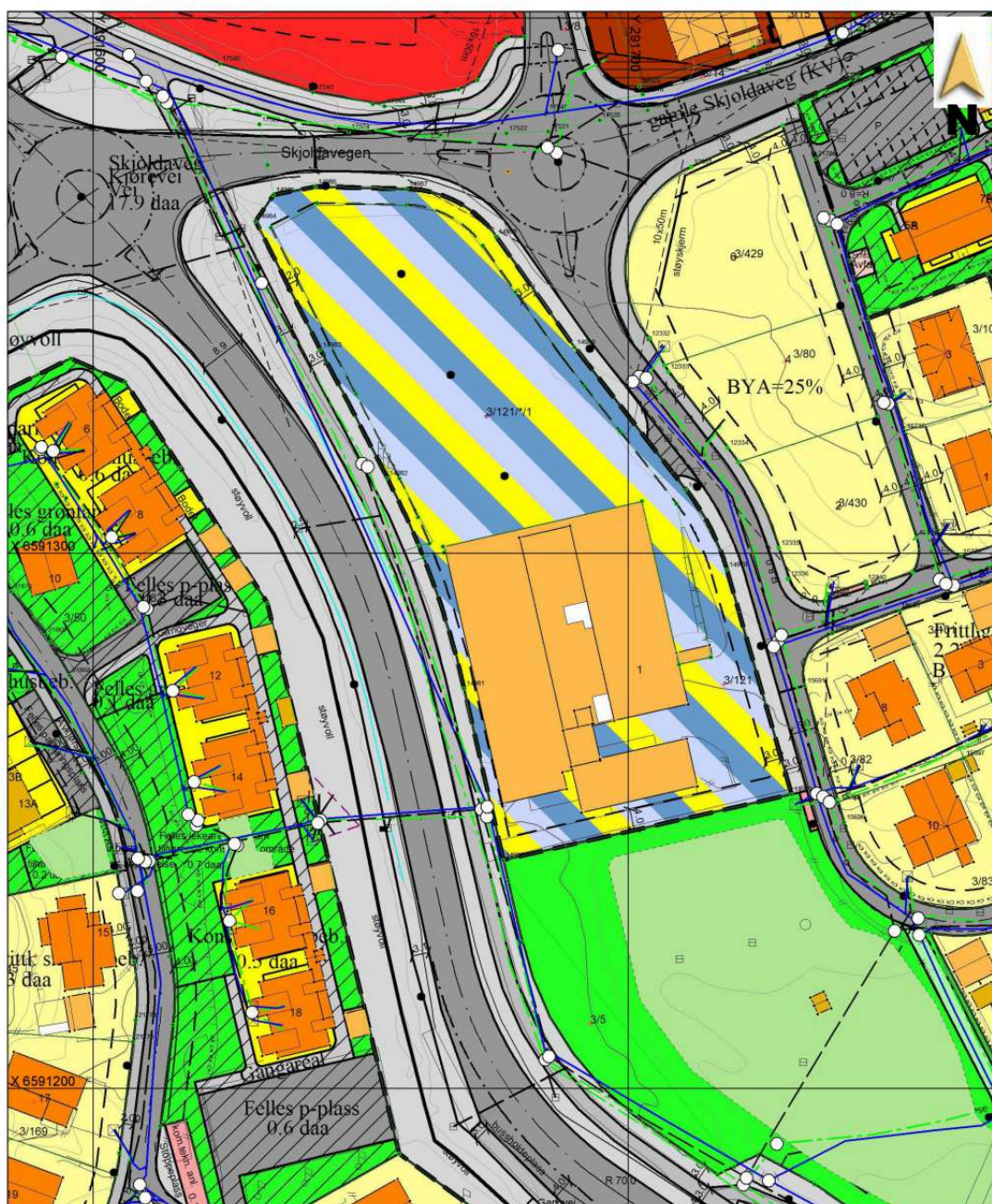
Andelsnr:

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Innlagt fjernvarme. Callinganlegg.

Reguleringskart

	Reguleringsplan Haugesund Kommune		Fargekoder for reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven av 2008	
	Reguleringsplan: RL 1447 Adresse: RAGNVALD WESTBØES GATE 1 Målestokk: 1:1000 Dato: 27.03.2019 Signatur:	Frittliggende småhusbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse Fritidsbebyggelse Område for forretning Område for kontor Område for industri/lager Offentlig/privat tjenesteyting	    	Idrettsanlegg Komm. tekniske anlegg Park/friområde Lekeplass/uteopphold Kjøreveg Gang-/Sykkelveg Område hvor det er arealplaner under arbeid



Ferdigattest



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 2006/5306		Utvalgssaksnr. 06/182	
		Eiendom/byggested Ragnvald Westbøes gate 1			
		Gnr 3	Bnr 121	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker Opus Arkitekter as Postboks 426 5501 HAUGESUND		Tiltakshaver Totalinvest AS Haraldsgata 117 5527 HAUGESUND			
Spesifikasjon					
Tiltaket/byggets art Nytt kombinasjonsbygg næring/bolig					
Tillatelsen omfatter Hele tiltaket					
Saksbehandler byggetilsyn Kjetil Husevåg		Dato 30.06.2011		Telefon. 52743270	
Merknader					
Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt: 06.04.2011					
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

Støyskjemingsløsning for leiligheter type C og D etg. 1-4 må løses snarest mulig

Kjetil Husevåg
Saksbehandler ved byggetilsynet

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver



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

[illegible]

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi håndterer krav mot selger og hans forsikringsselskap.

Boligkjøperforsikringen dekker all nødvendig advokathjelp for å avgjøre om du har et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten
- Ubegrenset dekning gir sterkere posisjon i forhandlinger
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- Ingen egenandel
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

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

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Ingen egenandel for advokathjelp i boligkjøpssaker. Egenandel kr 3 000 i øvrige tvistesaker dekket av Boligkjøperforsikring Pluss. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. **For komplette vilkår se www.help.no**





Budskjema

For eiendommen: Ragnvald Westbøes gate 1, 5534 Haugesund
Gnr. 3 Bnr. 121 Snr. 11 i Haugesund
Oppdragsnummer: 219128
basert på salgsoppgave datert 2019-04-02



Undertegnede legger hverved inn bud på kr _____ + omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld.

skriver kroner med blokkbokstaver _____

og lar det gjelde til dato og klokkeslett _____ Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen etter siste annonserte visning. Se ellers forbrukerinformasjon om budgivning.

Ønsket overtakelsesdato _____

Eventuelle forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____

NAVN BUDGIVER 2: _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Nåværende adresse: _____

Nåværende adresse: _____

Postnr/poststed: _____

Postnr/poststed: _____

Tlf (privat/arbeid): _____

Tlf (privat/arbeid): _____

E-post: _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____

LÅNEGIVER 2: _____

Kontaktperson: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MiniID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

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