



## Haugesund - Smedasundet

Sundgata 167 B, 5527 Haugesund

Prisant: **6 750 000** + 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:

## **Øyvind Hasseløy**

Eiendomsmegler MNEF

T: 92 06 35 07

[oyvind@meglerhuset-rele.no](mailto:oyvind@meglerhuset-rele.no)

Øyvind Hasseløy er med sitt enorme nettverk, glimt i øyet og forkjærlighet for den gode samtalen et kjent og kjærte fjes i Haugesund. Øyvind er en av våre mest erfarne og best lokalkjente meglere, også når det gjelder hyttemarkedet. Han har en energi og et pågangsmot som smitter over på både kolleger og kunder.







# Innhold

Eiendommen	_____	s 6
Nøkkelinfo	_____	s 8
Standard	_____	s 10
Nærområde	_____	s 26
Innhold	_____	s 28
Teknisk info og skjema	_____	s 32







Del 1 - Sundgata 167 B

---

# Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning





# Nøkkelinfo





**BOLIGTYPE:**

Tomannsbolig

**PRISANTYDNING:**

Kr. 6 750 000 + omk.

**TOMT:**

1 322 m<sup>2</sup> Eiet (felles)

**EIENDOMSBETEGNELSE:**

Gnr. 39 Bnr. 241  
i Haugesund

**AREAL:**

P-rom: 168 m<sup>2</sup>  
Bra: 294 m<sup>2</sup>



Standard

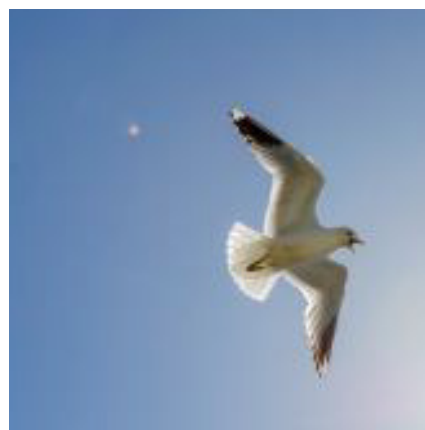
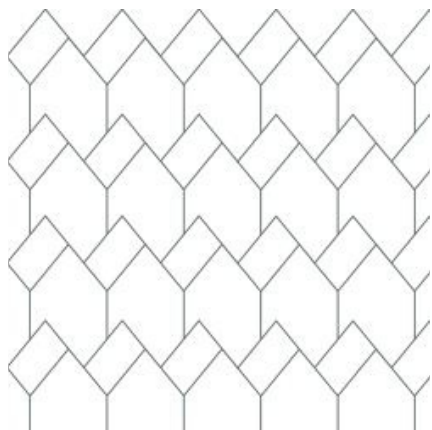
---

# Maritime vibber...

Velkommen til Sundgata 167 B! I første rekke mot Smedasundet ligger dette flotte sjøhuset, tvers ovenfor indre kai med orkesterplass mot sundet, byen og det yrende båtlivet. Bygget ble oppført i 2013 og har egen kailinje med dypvannskai. Det fremstår som et solid, tradisjonelt og samtidig tidsriktig bygg. Sjøhuset inneholder to stk 3-roms leiligheter med tiltalende standard, store utsiktstvinduer og gjennomtenkt, praktisk planløsning.

Leilighetene kan selges samlet eller separat. Ved kjøp av hele bygget kan man for eksempel velge å bo i den ene leiligheten og leie ut den andre.









Leilighet nr. 1 i 2. etasje: Fra stuen har du nydelig utsyn mot sundet, takket være de store vindusflatene.









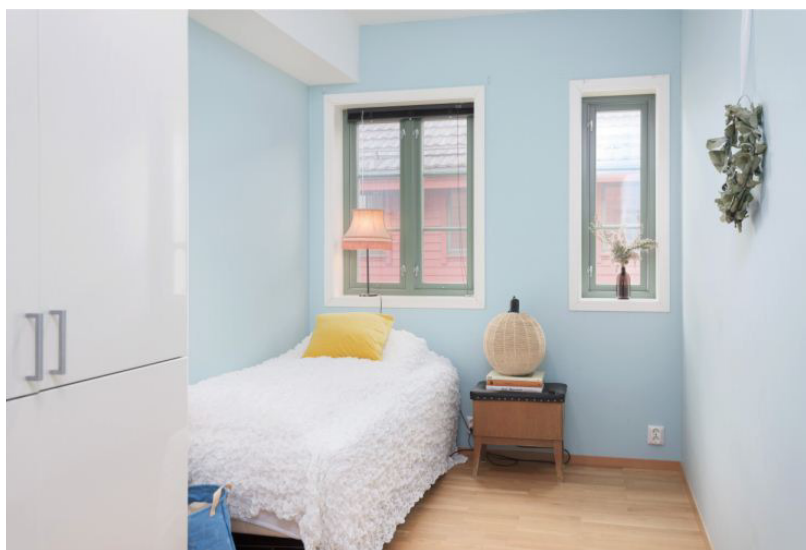




Tidløs kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer og god arbeidsflate.



Under: Leiligheten har to gode soverom, hvorav ett med utgang til egen altan.  
Til høyre: Helfliset bad. Leiligheten har i tillegg separat vaskerom.















Leilighet nr. 2 i 3. etasje - Romslig stue og kjøkken. Store vindusflater og nydelig utsikt mot Smedasundet!



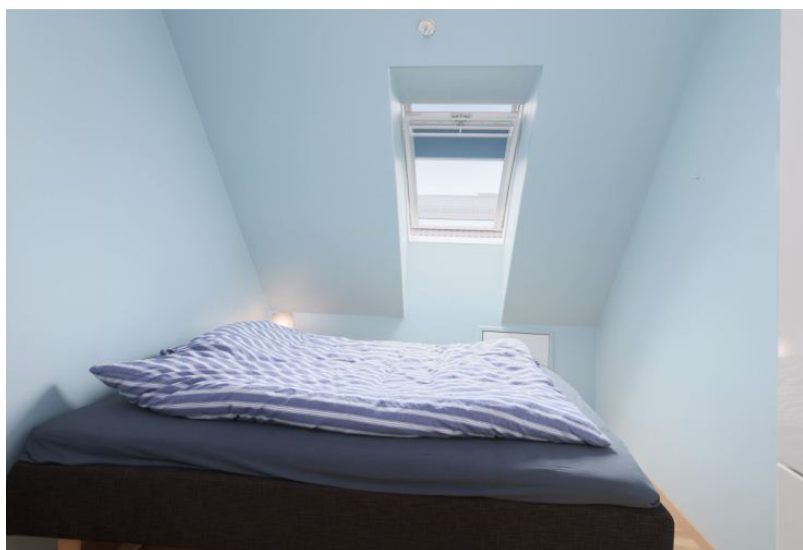








Til venstre: Helfislet bad. Også denne leiligheten har separat vaskerom.  
Under: To soverom.











Begge leilighetene har adgang til hver sin private altan.





Bygget har egen kailinje på ca. 10 meter. Dypvannskaiaen har en dybde på ca. 3,5 meter.



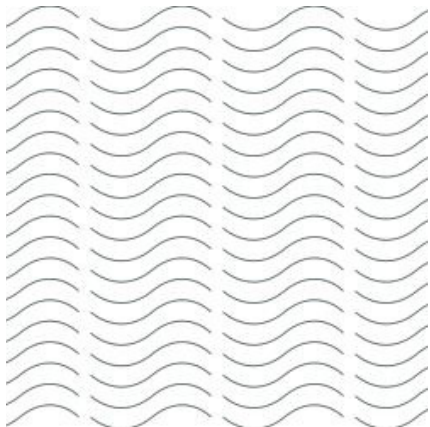




Etasje på kaiplan inneholder boder og garasje.









Haugesund

---

# Vakre Smedasundet...

Eiendommen ligger i et veletablert og maritimt område på Risøy,  
den sydeligste av Haugesunds to sentrumsøyer.

Bygget ligger i første rekke ved Smedasundet, tvers ovenfor indre kai.

Fra eiendommen er det kun en liten spasertur til alle fasilitetene i Haugesund sentrum.



# Innhold

Sjøhus med egen kailinje oppført over 3 plan.

Bygget inneholder 2 leiligheter beliggende i henholdsvis 2. og 3. etasje. Leilighetene har adkomst via felles yttergang.

Kaiplan: Garasje med porter ut mot kai, garasje for bil, felles bodanlegg, teknisk rom og trapperom.

2. etg. - Leilighet nr. 1: Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom og gang. I tillegg medfølger dobbel lagringsbod på kaiplan.

3. etg. - Leilighet nr. 2 : Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom og gang. I tillegg medfølger lagringsbod på kaiplan.

Det er egen inngang til felles bodanlegg på kaiplan. Bodanlegget er felles for det fremtidige sameiets 5 boenheter (Sundgata 167 B og C)





2. ETG: BRA 105 m2

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



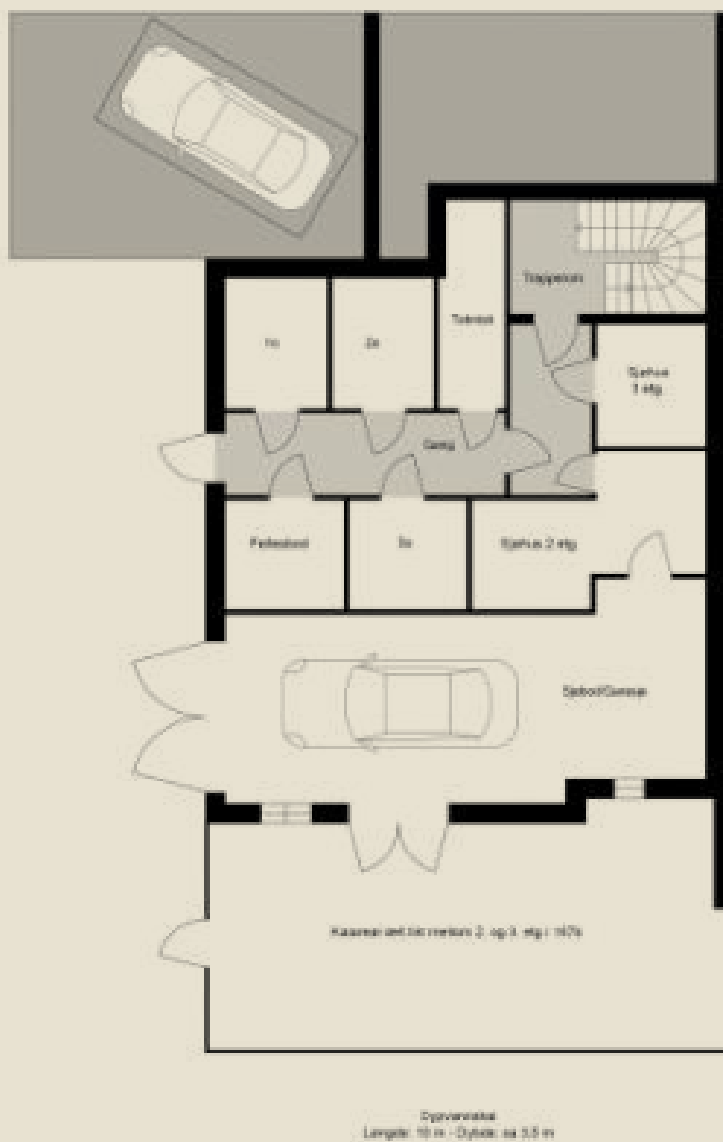
# 3.



3. ETG: BRA 86 m2

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





KAIPLAN: BRA 103 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:**

219171

**Adresse:**

Sundgata 167 B, 5527 Haugesund

**Eiendomsbetegnelse:**

Gnr. 39 Bnr. 241 i Haugesund kommune

**Eiers navn:**

Risøy Eiendom AS att. Arvid A. Bertelsen

**Prisantydning:**

6 750 000,-

**Kjøpers omkostninger:**

168 750,- Dokumentavgift (2,5%)

525,- Tinglysning av skjøte

525,- Tinglysning av pant

202,- Attestgebyr

11 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

-----

181 102,- (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:**

Tomannsbolig

**Eierform:**

Selveier

**Utleie:**

Med sin strategiske beliggenhet har leilighetene gode utleiemuligheter. En kan for eksempel selv bebo en av leilighetene og leie ut den andre (pt utgjør de månedlige leieinntektene for leilighet i 3. etasje kr. 12.000,-).

**Standard:**

Leilighet nr. 1 ligger i 2. etasje og leilighet nr. 2 ligger i 3. etasje. Adkomst via felles trappegang. Inngangspartiet ligger i 2. etasje. På kaiplan er det etablert bodanlegg (felles for dette bygget og Sundgata 167C) dypvannskai og garasje plass.

Begge leilighetene holder en gjennomgående pen og moderne standard og utgang til egen altan. Lys og romslig stue med god plass til både sofa og spisegruppe. Flott utsikt mot Smedasundet og indre kai takket være store vindusflater! Tidløs kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Samtlige soverom har garderober. Helfliset bad med veggmontert klosett, dusjnisje og servant nedfelt i baderomsinnredning med skuffer. Nedfelt gulv nivå. Dusjvegger i glass. Separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

Overflater leiligheter:

Parkettgulv i alle oppholdsrom, gipsplater på vegger og i himlinger. Bad: Flis på gulv/vegger. Fellesgang har belegget på gulv og malt gips på vegger og i himling.

For øvrig:

- Sprinkleranlegg i alle plan.
- Villaventanlegg
- Dørcallinganlegg
- Brannnød inn til de ulike boligdelene
- Brannalarmer og pulverapparat
- Automatsikringer
- Ny type strømmåler som er plassert i fellesskap

**Areal:**

P-rom: 168 m<sup>2</sup>

Bra: 294 m<sup>2</sup>

**P-rom innhold:**

Samtlige rom er primærrom, med unntak av kaiplan og felles trapperom.

**Bruksareal per etasje:**

Kaiplan: 103 kvm.

2.etg.: 105 kvm.

3.etg.: 86 kvm.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

**Byggeår:**

2013

**Antall soverom:**

4 soverom

**Antall rom:**

6 rom

**Etasje:**

Bygget er oppført over 3 etasjer.

**Parkering:**

Det er garasje med plass til 1 bil på kaiplan. Sameiet har felles parkering på eiendommen. Seksjonsvedtektene vil regulere hvor den enkelte seksjon skal parkere. Det vil bli etablert parkering på eiendommen som tilhører Sundgata 167 B og C.

**Byggemåte:**

Antatt fundamentert på stabile masser. Gulvet på grunn er av betong. Drenering som normalt for byggeår. Bindingsverk i trekonstruksjon. Utvendig kledd med trekledning. Etasjeskillere i tre og betong. Saltak i trekonstruksjonen, med taksperrer og sutak. Taket er tekket med teglstein fra 2013. Undertak og lekter er også fra dette tidsrommet. Vinduer i tre, med trekarm. Dobbelisolerte glass. Alle vinduer er med kittfals. Ytterdører i tre.

Leilighetene er innredet etter dagens nybyggstandard (TEK 10) i tillegg til at byggets fasade/eksteriør er utformert i samråd med antikvariske krav. Det er brukt kledning i eldre tradisjonell stil og det er brukt kittfalsede vinduer malt i rett fargekombinasjon.

Selger opplyser følgende: Før oppføring av bygget ble byggearealet pelet med stålskinner for å oppnå et stabilt fundament.

**Tilstandsrapport:**

Tilstandsrapport utført av Tom Erik Tørring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Oppvarming:**

Elektrisk oppvarming. Varmepumpe (luft/luft) i begge leilighetene, og varmekabler i gulv på bad i begge leilighetene.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

**Energimerking:**

Energimerke B og oppvarmingskarakter RØD





**Beskaffenhet:**

Sameiets felles tomt er opparbeidet med asfalt og parkeringsplasser. Pt omfatter eiendommen 3 bygg med adresse Sundgata 167 A, B og C. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tomte er under fradeling. Opplyst tomtestørrelse vil bli endret/reduert etter fradeling, da Sundgata 167 A vil bli utskilt som egen eiendom. Endelig, fremtidig størrelse på eiendommen vil ikke fremkomme før oppmåling etter fradeling. Kjøper må derfor akseptere usikkerhet rundt fremtidig tomtestørrelse ved kjøp av eiendommen.

**Tomteareal:**

Pt 1 322 m<sup>2</sup>

Tomtearealet vil endres/redueres etter fradeling. (Se vedlegg - situasjonskart)

**Tomt/Eierform:**

Eiet (vil bli felles for det fremtidige sameiet)

**Overtakelse:**

Overtakelse av bygget 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,-](http://www.skatteetaten.no,-)

**Kommunale avgifter:**

Til sammen ca. 11 000,- per år for begge leilighetene.

De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk 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 foreligger for "nye bygg og anlegg - Frittliggende. Tomannsbolig, horisontaldelt (sjøhuset)", datert 31.10.2013.

**Spesielle forhold:**

Eiendommen er under fradeling og seksjonering. Sundgata 167 B og C skal fradeles slik at disse to byggene blir etablert som eget seksjonssameie. Sundgata 167 A blir en egen eiendom. Det vil bli en felles vei mellom eiendommene som strekker seg fra Sundgata og ned til Smedasundet. Sundgata 167 A, B og C skal benytte denne veien.

Det tas forbehold om at fradeling og seksjonering godkjennes av Haugesund kommune. Prosessen er igangsatt av Matriula AS. Kontakt megler for mer info.

**Kjøpers undersøkelsesplikt:**

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

**Regulering:**

Eiendommen ligger i et uregulert område, innenfor Sentrumsplanen. Eiendommen K11 er i planen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende, i sone med angitte særlige hensyn: Bevaring kulturmiljø. Eiendommen ligger i et område hovedsakelig avsatt/regulert til boligformål, næring og industri. For kopi av planbestemmelser og plankart, kontakt megler eller besøk Haugesund kommunes hjemmeside (Sentrumsplanen er tilgjengelig her).

**Tinglyste forhold/servitutter:**

Heftelser i eiendomsrett:  
1957/44-1/46 17.01.1957 ERKLÆRING/AVTALE  
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. prov. garasje.  
1997/6245-1/46 23.12.1997 LEIEAVTALE  
Leie fra dato : 01.08.1997  
Leietid : 5 år  
Leiebeløp : NOK 396 000 pr. år  
Rettighetshaver: MMC SKOGLAND AS

ORG.NR: 919 838 469

Bestemmelser om regulering av leien.  
Bestemmelser om forlengelse.  
Kan framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier.

**Konsesjonsplikt:**

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

**Meglers vederlag:**

Meglers vederlag:  
Fastpris: 131 250,-  
Markedspakke: kr. 20 900,-  
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

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

**Boligselgerforsikring:**

Selger er et AS og har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring. Selger har likevel fylt ut et egenerklæringsskjema som interessenter oppfordres til å sette seg inn i.

**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 rettsområdet i livet, samt avtalemåler. 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 aksjeeiendommen: kr. 7100/9900,- enebolig, tomannsbolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt: kr. 1100/13900,-. 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:  
2019-05-20

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.

**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:**

Øyvind Hasseløy  
Eiendomsmegler MNEF  
Tlf: 92 06 35 07  
[oyvind@meglerhuset-rele.no](mailto:oyvind@meglerhuset-rele.no)

**Ansvarlig megler:**

Øyvind Hasseløy

**Meglerhuset Rele AS**

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





# Nabolagsprofil

## Sundgata 167 B

Nabolaget Risøy - vurdert av 16 lokalkjente

### Spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



### Offentlig transport

🚶 Aibel	6 min 🚶
Linje 207, X210, 260	0.5 km
✈ Haugesund Karmøy	21 min 🚶

### Skoler

Breidablik Læringscenter (1-10 kl.)	14 min 🚶
40 barn, 5 klasser	1.2 km
Lillesund skole (1-7 kl.)	24 min 🚶
430 barn, 19 klasser	2 km
Hauge skole (1-10 kl.)	7 min 🚶
345 barn, 15 klasser	2.1 km
Vardafjell videregående skole	8 min 🚶
530 barn, 22 klasser	2.6 km
Karmsund videregående skole	9 min 🚶
750 barn, 42 klasser	2.8 km

### Ladepunkt for el-bil

🚗 Markedet Kjøpesenter, Haugesund	15 min 🚶
🚗 Sørrhauggata ladestasjon, Haugesu...	16 min 🚶



### Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



### Opplevd trygghet

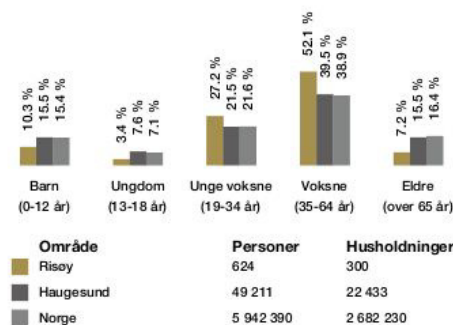
Veldig trygt 78/100



### Naboskapet

Høflige 62/100

### Aldersfordeling



### Barnehager

Småbarnehager Risøy (0-6 år)	2 min 🚶
8 barn, 1 avdeling	0.2 km
Lilly's barnehage	19 min 🚶
Bråsteintunet barnehage (0-5 år)	21 min 🚶
70 barn, 5 avdelinger	1.7 km

### Dagligvare

Coop Extra Helsehuset	14 min 🚶
Joker Haugesund	15 min 🚶

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



## Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Sykkle

**Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 82/100

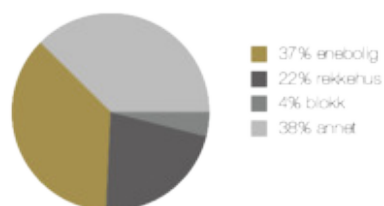
**Støynivået**  
Lite støynivå 77/100

**Gateparkering**  
Vanskelig til tider 75/100

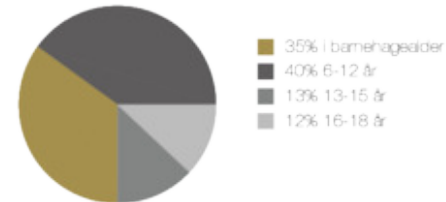
## Sport

Flotmybanen	19 min
Haugesund stadion	19 min
Power Gym	16 min
Trimeriet Haugesund	7 min

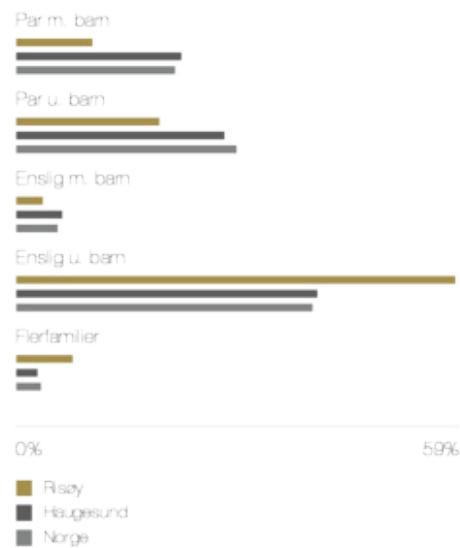
## Boligmasse



## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

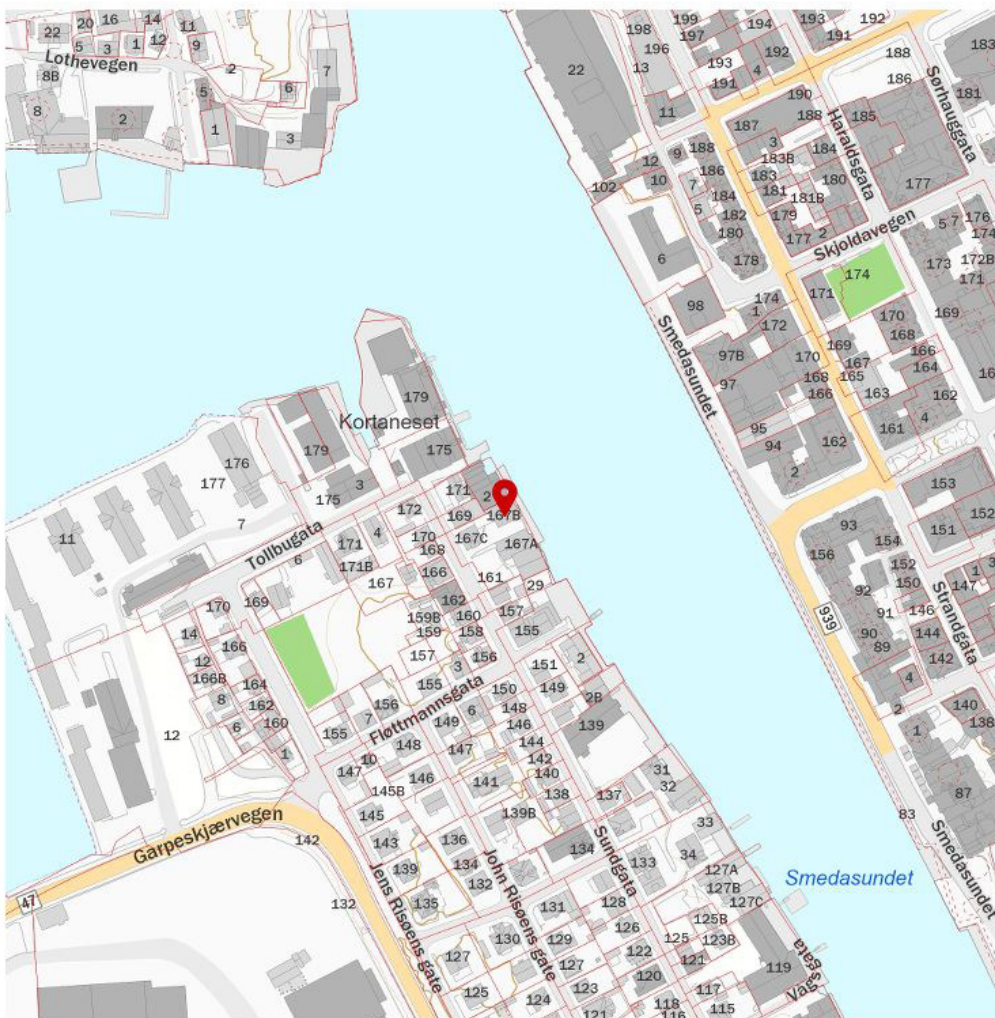


## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	34%
Ikke gift	53%	52%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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



# Tilstandsrapport leilighet 1

 Norsk takst

## TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

**Sundgaten 167b, Leil 2 etg, 5527 HAUGESUND**

Gnr 39: Bnr 241  
1106 HAUGESUND KOMMUNE  
Flermannsbolig

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

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

Dato befaring: 10.05.2019  
Utskriftsdato: 12.05.2019  
Oppdrag nr: 70



1fe731



# Tilstandsrapport leilighet 1

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 241  
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE  
 Adresse: Sundgaten 167b, Leil 2 etg, 5527 HAUGESUND

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



## Forutsetninger

### TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

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

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er 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 leilighet 1

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 241  
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE  
 Adresse: Sundgaten 167b, Leil 2 etg, 5527 HAUGESUND

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



## LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

## Arealberegning

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

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

## Egne forutsetninger

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

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

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

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



# Tilstandsrapport leilighet 1

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 241  
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE  
Adresse: Sundgaten 167b, Leil 2 etg, 5527  
HAUGESUND

TM Taksering AS  
Bjørnsøns 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](http://www.norsktakst.no).

## Konklusjon tilstand

Bolig i sjøhusstil med tre etasjer som er oppført i 2013. Bodplass/lagring på kaiplan.

Boligen er oppført med støpt ringmur/grunnmur i betong. Tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med behandlede trepaneler. Etasjeskillere i tre og betongdekker, og saltak i trekonstruksjonen. Asfaltert gårdsrom, og klargjort for lekeplass med støtabsorberende plater.

Boligen og området rundt gir et godt inntrykk. Tilstanden på boligen fremstår som god, både innvendig og utvendig. Det må allikevel påregnes vedlikehold av boligen.

Se ellers kommentarer fra takstmann under hver enkelt post videre i rapport.

HAUGESUND, 12.05.2019

Tom Erik Tørring  
Telefon: 476 75 131



# Tilstandsrapport leilighet 1

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 241  
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE  
 Adresse: Sundgaten 167b, Leil 2 etg, 5527 HAUGESUND

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



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Arvid Bertelsen
Takstmann:	Tom Erik Tørring
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 10.05.2019. - Tom Erik Tørring. Tlf. 476 75 131
Revisjoner:	Dato: 10.05.2019 Rev 1

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Flermannsbolig
Beliggenhet:	Boligen ligger på Risøy i Haugesund. Sentrum av Haugesund er kun en kort spasertur unna.
Bebyggelsen:	Bebyggelse bestående av bolig, noe næring.
Standard:	God standard.
Tilknytning vann:	Tilknyttet kommunalt vannledningsnett via private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Tilknyttet kommunalt avløpsnett via private stikkledninger.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1106 HAUGESUND Gnr: 39 Bnr: 241
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 322 m² Arealkilde: Seeiendom,kartverket
Hjemmelshaver:	Arvid Bertelsen
Adresse:	SUNDGATEN 167b

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 leilighet 1

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 241  
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE  
 Adresse: Sundgaten 167b, Leil 2 etg, 5527 HAUGESUND

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



## Bygninger på eiendommen

### Flermannsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	2013 Kilde: Eier
Anvendelse:	Flermannsbolig

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. etasje	118	105	93	12	Gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken, felles gang/trapperom, 2 soverom
Sum bygning:	118	105	93	12	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

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 omsetning og/eller ved verdisetting av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.</p> <p>"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan fremskaffes ved henvendelse til adm@ntf.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 lovlig 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		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom	Felles gang/trapperom



# Tilstandsrapport leilighet 1

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 241  
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE  
 Adresse: Sundgaten 167b, Leil 2 etg, 5527 HAUGESUND

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



## Konstruksjoner

### Flermannsbolig

Grunn og fundamenter - Flermannsbolig		
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.		
Direkte fundamentering		
Beskrivelse:	Antatt fundamentert på stabile masser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Masser i grunn er ikke kjent. Vurderingene i denne rapporten er gjort ut ifra tilstand på mur. Det registreres ingen skader på mur i deler som var synlige. Understreker at det ikke er foretatt grunnundersøkelser.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>
Gulv på grunn		
Beskrivelse:	Gulvet på grunn er av betong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det registreres ingen riss eller sprekker i betonggulv. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Det registreres fuktutslag ved bruk av fuktmålerutstyr innvendig på gulvnivå på kaipen ved trapp mot nord. Dette bør undersøkes nærmere. Eier opplyser at det tidligere har vært og er problemer med brannmur mot nord, men dette skal utbedres før hjemmelsovergang.	TG: 2 <div><div></div><div></div><div></div></div>
Grunnmur - Flermannsbolig		
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.		
Vegger mot grunn		
Beskrivelse:	Plasstøpt ringmur/grunnmur i betong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. På muroverflater som er enkle å kontrollere er det ingen avvik som har negativ betydning for konstruksjonen. Det er noe flass avskalling i puss på brannmur som er synlig. Brannmur er oppført i betongblokker.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>
Drenering - Flermannsbolig		
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.		
Drenering		
Beskrivelse:	Drenering som normalt for byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det registreres fuktutslag ved bruk av fuktmålerutstyr innvendig på gulvnivå på kaipen ved trapp mot nord. Dette bør undersøkes nærmere. Eier opplyser at det tidligere har vært og er problemer med brannmur mot nord, men dette skal utbedres før hjemmelsovergang. Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>



# Tilstandsrapport leilighet 1

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 241  
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE  
 Adresse: Sundgaten 167b, Leil 2 etg, 5527 HAUGESUND

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



## Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Flermannsbolig

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

### Yttervegger

Beskrivelse:	Bindingsverk i trekonstruksjon. Utvendig kledd med trekledning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Antatt normal elde og slitasje. Det registreres ingen skjevheter som vil ha negativ betydning for konstruksjonene. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser, da konstruksjonen er fullt lukket.

TG: 1  
☐ ☐ ☐

### Utvendige overflater

Beskrivelse:	Det er installert behandlede trepaneler.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utvendige overflater er av god kvalitet, og i god stand.

TG: 1  
☐ ☐ ☐

Normaltid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

## Vinduer og dører - Flermannsbolig

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

### Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer i tre, med trekarm. Dobbelisolerte glass. Alle vinduer er med kittfals.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering:	Vinduer i bolig i god kvalitet. Det er installert brannklasse vinduer i fast utførelse mot kringliggende bygninger. Enkelte vinduer er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

### Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører i tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering:	Ytterdører i god kvalitet. Dører er lydisolert, og har brannklassifisering. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

### Innvendige dører - 2. etasje

Beskrivelse:	Innvendige dører i bolig er i standard utførelse og av nyere dato.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering:	Dører er i god kvalitet. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Normal bruksslitasje. En velger å ikke sette tilstandsgrad.



# Tilstandsrapport leilighet 1

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 241  
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE  
 Adresse: Sundgaten 167b, Leil 2 etg, 5527 HAUGESUND

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



Takkonstruksjon - Flermannsbolig	
Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.	
Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjonen, med taksperrer og sutak.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det er ingen tegn til fuktinntrengning eller skader, sopp, råte ved besiktigelse av kaldloft. Det er ventiler på kaldloft. Eier opplyser at på grunn av takets lave vinkel på den ene siden, ble det i 2018 oppdaget at det ved sterk vind ble presset vann opp under takpanner. Dette ble utbedret ved at tak i 2018 på den aktuelle delen ble tatt av og tekket nytt.
TG: 1	
Taktekking - Flermannsbolig	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.	
Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Taket er tekket med teglstein fra 2018. Undertak og lekter er også fra dette tidsrommet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eier opplyser at på grunn av takets lave vinkel på den ene siden, ble det i 2018 oppdaget at det ved sterk vind ble presset vann opp under takpanner. Dette ble utbedret ved at tak i 2018 på den aktuelle delen ble tatt av og tekket nytt.
TG: 1	
Renner, nedløp og beslag - Flermannsbolig	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.	
Utvendige beslag	
Beskrivelse:	Takrenner og beslag i sink. Det er stigetrinn mot pipe på tak mot nord/øst.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av snøfangere, taksikringsutstyr, takstige er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering:	Normal elde og slitasje. Det registreres ingen skader på renner eller beslag. En velger å ikke sette tilstandsgrad.
Terrasse, balkonger, trapper ol - Flermannsbolig	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.	
Trapper og ramper	
Beskrivelse:	Innvendig trapper i tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering:	Normal elde og slitasje. Det er god kvalitet på trapper innvendig. Det er ikke registrert noe knirk i trapper, stabilt rekkverk. En velger å ikke sette tilstandsgrad.



# Tilstandsrapport leilighet 1

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 241  
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE  
 Adresse: Sundgaten 167b, Leil 2 etg, 5527 HAUGESUND

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



Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Terrasser i trematerialer. Betong undelag på terrasse i leil i andre etg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Terrasser er bygget i alminnelig gode slitesterke materialer.. Ingen råde.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Piper og ildsteder - Flermannsbolig		
Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbar materiale.		
Piper, plassbygde ildsteder m.v.		
Beskrivelse:	Elementpipe i leca, utvendig pusset. Det er ikke vedovn i bolig.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke registrert sprekker eller riss i innvendig pusset pipe. Feiluke er inspisert, og er i god stand. Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Etasjeskillere - Flermannsbolig		
Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.		
Frittbærende dekker		
Beskrivelse:	Etasjeskillere i tre og betong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere av betong og lettbetong er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det er noe knirk i konstruksjonen, men det antas at dette kommer fra overflatene som er lagt på etasjeskillere. Det er ellers ikke registrert negative avvik i konstruksjonen som vil ha konsekvens for trekonstruksjonen.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Bad - Flermannsbolig		
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 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		
Beskrivelse:	Fliser på gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen indikasjoner på sprekker eller riss i fliser/fuger. Ingen indikasjon på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Sluk er besiktiget, og det registreres bruk av membran/slukmansjett. Det er noe fall på gulvet.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Fliser på vegger.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen indikasjoner på sprekker eller riss i fliser/fuger. Ingen indikasjon på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Det er registrert avløp fra innebyggings sistene på vegg ved toalett.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>



# Tilstandsrapport leilighet 1

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 241  
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE  
 Adresse: Sundgaten 167b, Leil 2 etg, 5527 HAUGESUND

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



Overflater på innvendig himling - 2. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Malte bygningsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Veggmontert toalett, dusjløsning med garnityr og baderoms møbel med vask og speilskap.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret installert er i alminnelig god kvalitet. Normal bruksslitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Villavent.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegget var i drift på befaringstidspunktet. Og er således funksjonstestet. Anlegget fungerer som tiltenkt.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Vaskerom - Flermannsbolig		
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 besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.		
Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Gulvbelegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Sluk er inspisert, og belegg går til sluk, festet med klemring. God oppbrett langs vegg. Ingen indikasjon på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr. Dette gjelder også for tilstøtende rom.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Malte bygningsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Ingen indikasjon på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr. Dette gjelder også for tilstøtende rom.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Overflater på innvendig himling - 2. etasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Malte bygningsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	200l oso bereder. Utslagsvask og fordelerskap for tappevann. Villaventanlegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret installert er i alminnelig god kvalitet. Normal bruksslitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Villavent.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegget var i drift på befaringstidspunktet. Og er således funksjonstestet. Anlegget fungerer som tiltenkt.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>



# Tilstandsrapport leilighet 1

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 241  
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE  
 Adresse: Sundgaten 167b, Leil 2 etg, 5527 HAUGESUND

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



Kjøkken - Flermannsbolig				
Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.				
Kjøkkeninnredning - 2. etasje / Stue/kjøkken				
Beskrivelse:	HTH kjøkken. Integrert komfyr, platetopp, ventilator og kjøll/frys. Oppvaskmaskin. Benkeplate i komprimert spon. Det er installert automatisk vannstoppventil på varm og kaldt vann i benkeskap for vask.			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkken i god kvalitet. Normal bruksslitasje. Enkelte skuffer og skap er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Dette gjelder også for ventilator. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. Automatiske vannstoppventiler er ikke funksjonstestet.			
TG: 1				
<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				
Innvendige overflater - Flermannsbolig				
Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.				
Overflater på innvendige gulv - 2. etasje				
Beskrivelse:	Parkett på gulv, oljet.			
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før oljing av tregulv, parkett, oljet er 1 - 3 år.			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Det er enkelte sprekker i skjøter på tregulv.			
TG: 1				
<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				
Overflater på innvendige vegger - 2. etasje				
Beskrivelse:	Malte bygningsplater.			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Sprekker i enkelte hjørner, og i skjøter over dører. Det antas at sprekker er i plateskjøter.			
TG: 1				
<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				
Overflater på innvendig himling - 2. etasje				
Beskrivelse:	Malte bygningsplater.			
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.			
TG: 1				
<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				
VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Flermannsbolig				
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.				
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner				
Beskrivelse:	Vannførende ledninger i plast, rør i rør. Avløpsrør i plast.			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rørøppegget som er synlig i rommene virker i god stand. Normal elde og slitasje. Rørøppegget eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørøppegget 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.			
TG: 1				
<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				



# Tilstandsrapport leilighet 1

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 241  
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE  
 Adresse: Sundgaten 167b, Leil 2 etg, 5527  
 HAUGESUND

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



<b>Varme, generelt</b>	
Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming. Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen. Varmekabler på bad.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmekabler var driftsatt på befaringen, og er således funksjonstestet. dette gjelder også for varmepumpe. <span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>
<b>Brannslukking, generelt</b>	
Beskrivelse:	Brannalarmer og pulverapparat.
Tilstandsvurdering:	Ingen av de ovennevnte er funksjonstestet, og er derfor ikke videre vurdert. En velger å ikke sette tilstandsgrad.
<b>Installasjon for brannslukking med sprinkler</b>	
Beskrivelse:	Boligen er fullsprinklet.
Tilstandsvurdering:	Anlegget er ikke vurdert noe utover det som er synlig i rommene. Det antas at det er årlig kontroll på slokkanlegget. Slokkanlegg er ikke vurdert utover dette, da det kreves spesialkompetanse på området. En velger å ikke sette tilstandsgrad.
<b>Luftbehandling, generelt</b>	
Beskrivelse:	Villavent. Lufteventiler i vegg på kaiplan.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegget var i drift på befaringstidspunktet. Og er således funksjonstestet. Anlegget fungerer som tiltenkt. <span style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>
<b>Elektriske anlegg - Flermannsbolig</b>	
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.	
<b>Elkraft, generelt</b>	
Beskrivelse:	Automatsikringer. Ny type strømmåler som er plassert i fellesskap i Sundgaten 167b, kjeller.
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-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget. En velger å ikke sette tilstandsgrad.



# Egenerklæring

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven



<b>Oppdragsnummer</b>	219171		
<b>Adresse</b>	SUNDGATA 167 b		
<b>Postnummer</b>	5527	<b>Poststed</b>	Haugesund
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	2013	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	0 år0 mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b> <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei			
<b>I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>		Frende	<b>Polise/avtalenr.</b> 131803
<b>Selger 1 fornavn</b>	Risøy Eiendom AS	<b>Selger 1 etternavn</b>	Eiendom AS

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Fukt gjennom blokkmur kjeller og under trapp kjeller, etter at renne mellom bygning og nabo mot(Borgø) nord sviktet grunnet dårlig håndverker arbeid av godkjent entreprenør. Lekkasje oppdaget høst 2018, Nytt rennesystem og beslag installert av godkjent entreprenør (Haugesund Blikk) januar 2019. Fuktutslag i boder tørket ut m/varme og avvfukter, under trapp veggpanel fjernet isolasjon, tørket ut med varme/avfuktere. Området anslått til å være tørt, ingen øvrig fukt observert etter ny renne installert Ny vegg montert under trapp.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar



# Egenerklæring

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Vann inntrengning gjennom tak med liten vinkel mot N-NV under ekstrem vind 2018. Regnvann blåste opp under panner og gjennom sutak. Utbedret etter reklamasjon til Byggmester Engelsen Bygg. Tak panner fjernet for tilkomst, sutak utbedret og tetting foretatt og verifisert fagmessig av Engelsen Bygg. Svakheter anses nå som løst.

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

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

Firmanavn

Engelsen Bygg AS Sveio

Redegjør for hva som er gjort og når

Utbedring av vann inntrengning i tak som beskrevet pkt 10.

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Skaderapport etter lekkasje i vannrenne mellom nabo i nord og bygning. Skaderapport utført av Frende forsikring. Utbedring foretatt iht rapport av Hagesund Blikk AS. Se forøvrig kommentar pkt. 5

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

☐ Nei ☒ Ja



# Egenerklæring

Hvis ja, beskrivelse

167 b og 167 c uteområder bortsett fra kai som til hører 167 b, er definert felles areal rundt de to adressene. Uteområdets areal er definert i salgsavtale. Sameiets felles ansvar og kost er utelys, renhold definert felles gårdsrom og bodrom, postkasse stativ, bussedunker plassering på fellesareal. 167 b har hver sin bod i kjeller. 167 b andre etasje den største mot garasje, garasje tilhører 167 b andre etasje. To parkeringsplasser er tilknyttet 167 B 1 i garasje, for 167 b andre etasje. 167 b tredje etasje 1 i bakke delvis under altan til 167 b andre etasje. I felles bodrom finnes en felles bod for oppbevaring av vannslange, gardintrapp, maling etc. Teknisk rom inneholdende strømmålere og sprinkler denne skal ikke nyttes til generell lagring. 167 b har adkomstrett til sitt kai område gjennom 167 A kai tilkomst gjennom eksisterende dør i gjerde mot kai.

## SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

25. 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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

### Tilleggskommentar

Det definerte kaiområdet tilstøtende til 167 B og avgrenset med eget gjerde på kai mot 167 A skal ved deisalg av leiligheter deles basert på en 50/50 basis. Den nord-ste del til 167 B andre etasje.

### Boligselgerforsikring

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

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 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 oppgjørsoppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

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

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



# Egenerklæring

Bertelsen, Arvid Andreas

-----  
*Signert av*



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

Verified by  
Idfy  
13.05.2019



# 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	<b>Ferdigattest</b>			
	Mappesaksnr 2011/6998		Utvalgssaksnr. 12/48	
	Eiendom/byggested Sundgata 167 B			
	Gnr 39	Bnr 241	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker VIKANES BUNGUM ARKITEKTER AS STRANDGATA 202 5525 HAUGESUND		Tiltakshaver RISØY EIENDOM AS SUNDGATEN 167 5527 HAUGESUND		
<b>Spesifikasjon</b>				
Tiltaket/byggets art Nye bygg og anlegg - frittliggende				
Tillatelsen omfatter Tomannsbolig, horisontaldelt (Sjøhuset)				
Saksbehandler byggetilsyn Jon Arne Solberg		Dato 31.10.2013		Telefon.
<b>Merknader</b>  Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak § 8-1 og lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10  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.  <u><b>Angivelse av adresse:</b></u> 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.				
<b>Vilkår</b>				

Jon Arne Solberg  
Saksbehandler ved byggetilsynet

Sendes til: Søker  
Kopi til: Tiltakshaver





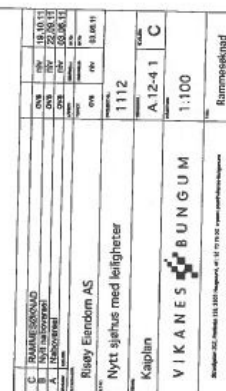




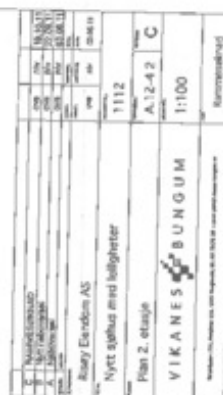










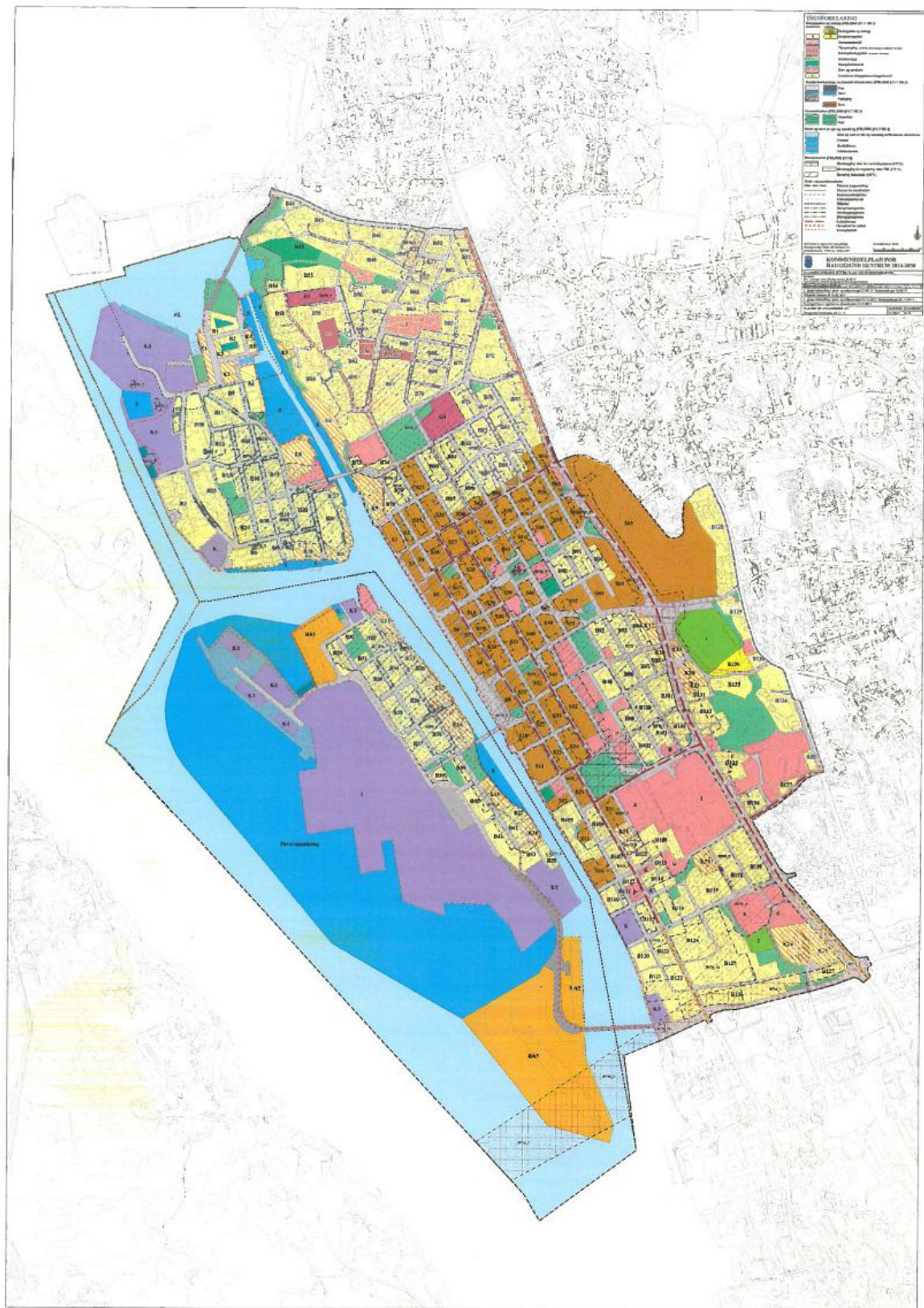






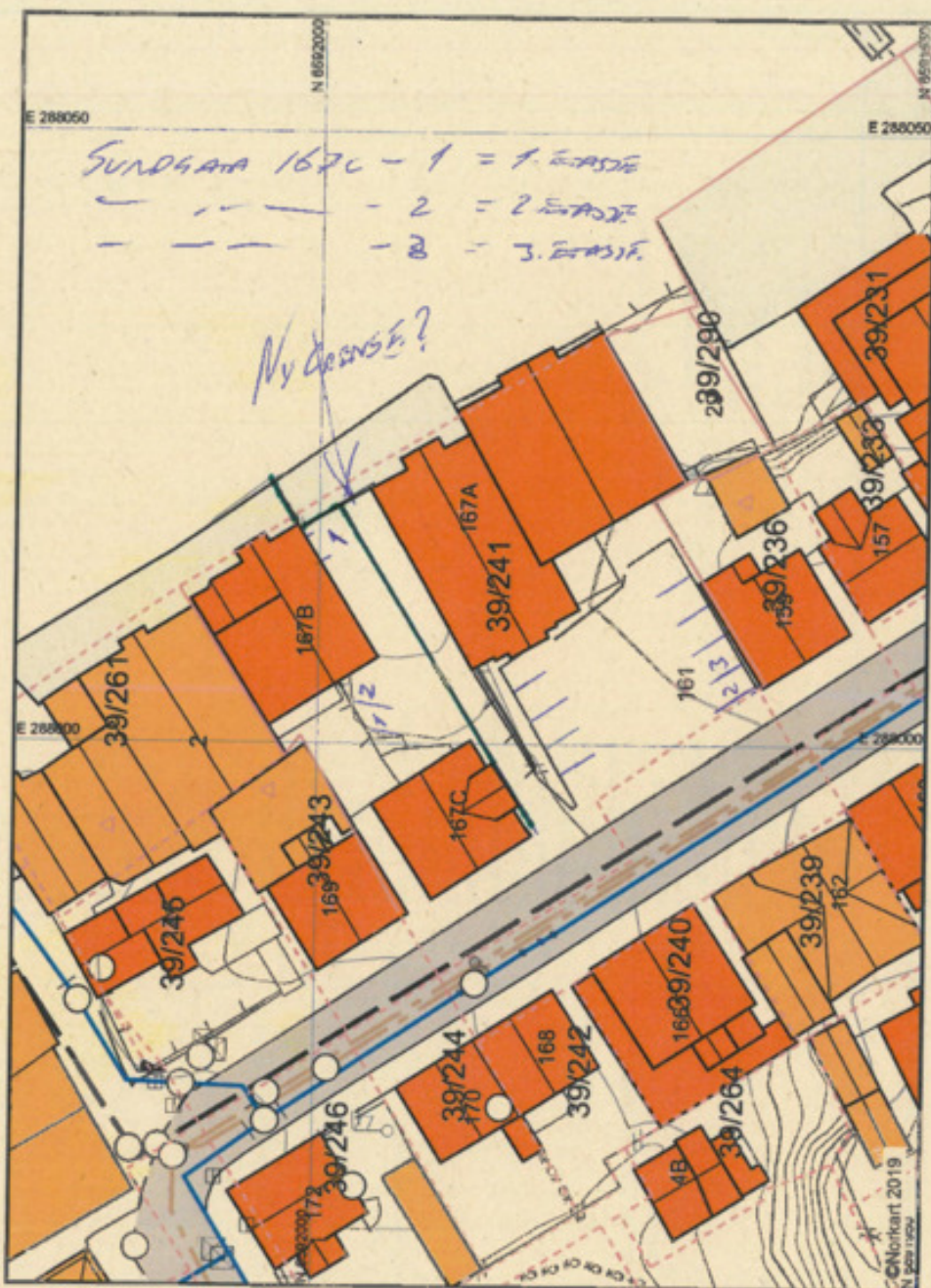


# Plankart





SUNDGATA 1673 - 1 = CORRESP. 1. ERS.  
 1670 - 2 - PARCELS 2. ERS.



# Situasjonskart



Haugesund

Eiendom:

39/241

Dato:

03.05.2019

Målestokk:

1:500



UTM-32





## Tegnforklaring

<b>Høydeinformasjon</b>	<b>Trapp inn til bygg, kant</b>	<b>Luftvend</b>
Høydekurve 5m	Veranda	Overløp
Høydekurve 1m	Bygningstilrøye	Pløtoblingspunkt
Forsenkningkurve 1m	Takspang	Sluk
<b>Eiendomsinformasjon</b>	Målestilrøye	Stengervend
Plottiv grense	Bygningsbru	Utslipp
Eiendomsgrænse - innmål	<b>Bygningsmessige anlegg</b>	Ventilpunkt
Eiendomsgrænse - utmål	Bru	Trappunktledning
Gårds- og bruksnummer	Bruavgrensning	<b>Vermøstatus</b>
<b>Ahr</b>	Annet gårde	SEBRA/Riksantikvaren
<b>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</b>	Grunnriis/Hjelpetøye	
Godkj. Nybygg	Flaggstang	
Godkj. Tilbygg	Flytebrygge	
Godkj. Plbygg	Flytebrygge kant	
Godkj. Tiltak	Frittstående trapp	
Omriis Tiltak	Frittstående trapp kant	
<b>Veg og veganlegg</b>	Kal/Brygge	
Veg	Kal/Brygge kant	
Fortaukant	Frittstående mur	
Annet vegareal	Lodrettforsikningssmur	
Avgrensning mot annet vegareal	Steingjerde	
Avgrensning mot avkjørsel	Tribune kant	
Autoværn	<b>Adresser</b>	
Vegdekkkant	Matrikkeladresse	
<b>Reguleringsplan PBL 2008</b>	Ahr	
Sikingsone - Friakt	Adresspunkt tølut	
<b>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</b>	Ahr	
Bygggrense	Gataadresse	
Frisktilrøye	<b>Vann og avløp</b>	
Heikk	Avløp felles	
<b>Annen naturinformasjon</b>	Drænsledning	
<b>Bygninger</b>	Hjelpetøye VA	
Takspanglum	Overvannsledning	
Beligbygg	Signalkabel	
Andre bygg	Spillvannsledning	
Takkant	Vannledning	
Bygning punkt	Brannkum	
Bygningsdelstøye	Grenspunkt	
Grunnmur	Hydrant	
Annen bygning	Kum	
	Kran	



# Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

**1. INTEGRERTE HVITEVARER** som er i kjøkken medfølger. Frittstående hvitevarer medfølger ikke.

**2. HELDEKNINGSTEPPER**, uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og medfølger likevel ikke.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder følger dette heller ikke med.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG:**

TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennar. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med.

**5. BADEROMSINNREDNING:**

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap.

**6. SPEILFLISER**, uansett festemåte.

**7. GARDEROBESKAP**, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger.

**8. KJØKKENINNREDNING** medfølger, inkl. overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy.

**9. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner, plisségardiner og liftgardiner.

**10. AVTREKKSVENTILER** av alle slag, og fastmonterte aircondition-anlegg.

**11. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange.

**12. LYSKILDER:**

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Vegglamper, krokhangte lamper, herunder lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med.

**13. BOLIGALARM** (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper).

**14. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse.

**15. POSTKASSE.**

**16. PLANTER, BUSKER OG TRÆR** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende.

**17. FLAGGSTANG** og fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som badestamp, lekkestue, utepeis og lignende.

**18. OLJE-/PARAFINFAT:**

Eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato.

**19. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis.

**20. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende der dette er påbudt.

**21. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** der dette er påbudt. Det er hjemmelshavers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.



# 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 losjere
- 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 legges hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering. 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 boligkjøpsaker. Egenandel kr 3 000 i evige hybelsaker dekket av Boligkjøperforsikring Pluss. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For komplette vilkår se [www.help.no](http://www.help.no)







# Budskjema

For eiendommen: Sundgata 167 B, 5527 Haugesund  
Gnr. 39 Bnr. 241 i Haugesund  
Oppdragsnummer: 219171  
basert på salgsoppgave datert 2019-05-20



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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











DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

**Øyvind Hasseløy** / T: 92 06 35 07 / [oyvind@meglerhuset-rele.no](mailto:oyvind@meglerhuset-rele.no)