



## Haugesund - Salhusvegen

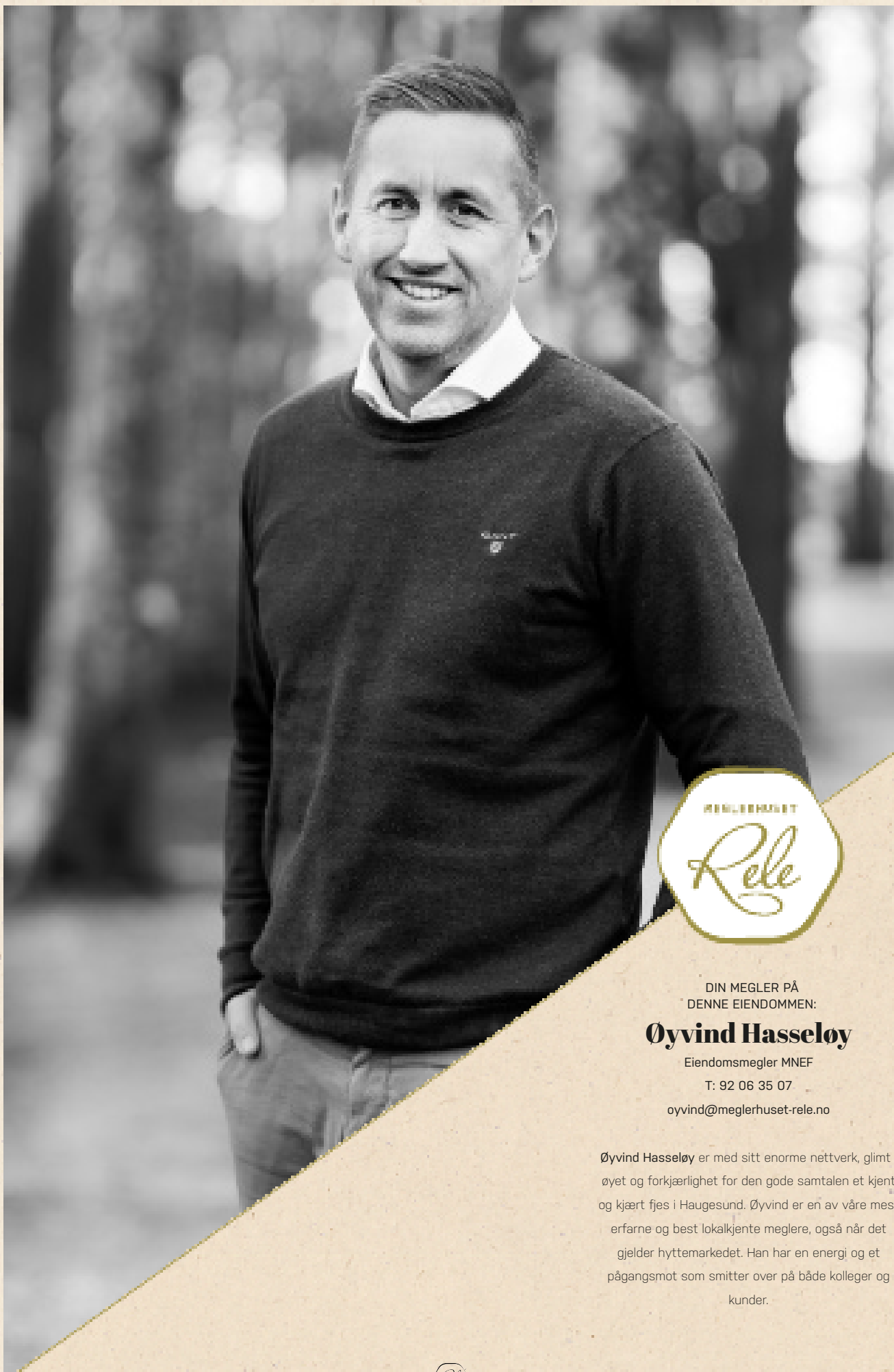
Salhusvegen 27C 5529 Haugesund

Prisant: **15 500 000** + 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

Kort om eiendommen \_\_\_\_\_ s 10

Nærområde \_\_\_\_\_ s 58

Innhold \_\_\_\_\_ s 60

Teknisk info og skjema \_\_\_\_\_ s 62

Budskjema \_\_\_\_\_ s 113



Del 1 - Salhusvegen 27C

---

# Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning





# Nøkkelinfo



**EIENDOMSTYPE:**

Enebolig

**PRISANTYDNING:**

Kr. 15 500 000 + omk.

**TOMT:**

930.7 m2 Eiet tomt

**EIENDOMSBETEGNELSE:**

Gnr. 33 Bnr. 646  
i Haugesund kommune

**AREAL:**

P-rom: 295 m2  
Bra: 445 m2



Kort om eiendommen

---

# Funkisvilla med panorama mot Karmsundet...

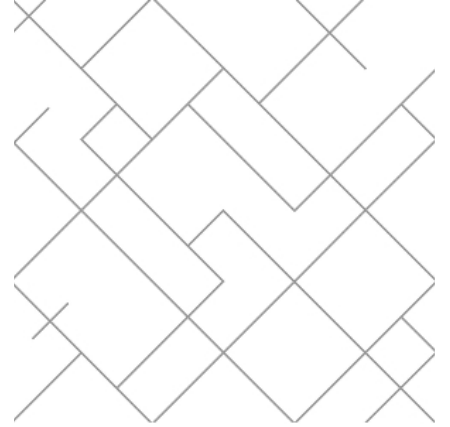
Velkommen til praktieiendommen Salhusvegen 27C - En arkitekttegnet og svært innholdsrik funkisenebolig tegnet av Holon Arkitekter, oppført i 2017, med råflott, påkostet standard og spekket med smarte løsninger som vannbåren gulvvarme (via jordvarme), selvrensende vinduer fra Schüco med soldemping, balansert ventilasjon m.m.

Boligen kan videre skilte med store, solrike terrasser/uteområder, dobbel garasje på 40 m<sup>2</sup> i flukt med huset, samt to godkjente hybelleiligheter. Hoveddelen inneholder blant annet 6 soverom, 2 stuer, 3 bad og vaskerom.

Eiendommen ligger skjermet og solrikt til på et høydedrag øst for Salhusvegen, med fantastiske utsiktsforhold mot Karmsundet.

Gangavstand til alle fasilitetene og opplevelsene i sentrum. Eiendommen bør oppleves.







Hovedstuen er svært romslig, lys og luftig og har flere soner/innredningsmuligheter. Den dekorative peisen fra Brunner er en naturlig romavdeler.











Store vindusflater er gjennomgående for hele hovedetasjen.



Flott, oljet eikeparkett (Boen), slette vegger og listfrie overganger mellom vegger og himling.















Utgang til gedigen terrasse/uteområde via store foldedører.







Terrassen er solrik og skjermet - en privat oase, og fungerer som en forlengelse av stuen i sommerhalvåret.













Glassrekkverk åpner for den fantastiske utsikten.

Boligen er utstyrt med Schüco vinduer - Selvrensende og soldempende.











Overbygget terrasse med utgang fra kjøkken.

Delikat kjøkkeninnredning fra IKEA påkostet med Silestone benkeplate, underlimt vask av merket "Blanco", stillegående oppvaskmaskin fra Miele, Gaggenau stekeovn, Liebherr kombiskap med isbitfunksjon, 90 cm lang platetopp fra Witt og Thermex ventilator.













Matlaging får en ny dimensjon på dette kjøkkenet...









Spisestue med utgang til den store terrassen/uteområdet.



Trapp ned til 1. etasje.





Plass til stor spisegruppe.







Særdeles stort og luftig hovedsoverom med utgang til terrasse/uteområde. Rommet har lekker skyvedørgarderobe, samt plassbygget garderobeløsning, samt direkte adkomst til hovedbad.





Stort hovedbad med dobbel servant, dusjnisse og badekar. Gulv er belagt med store, lekke fliser. Vannbåren gulvvarme.







Baderom nr. 2 i hovedetasje.











Romslig sov-/gjesterom/kontor med utgang til øvre terrasse/uteområde.



Soverom nr. 3 i hovedetasje/2. etasje.



Stue i 1. etasje.







Soverom nr. 1 i 1. etasje.



Soverom nr. 2 i 1. etasje.

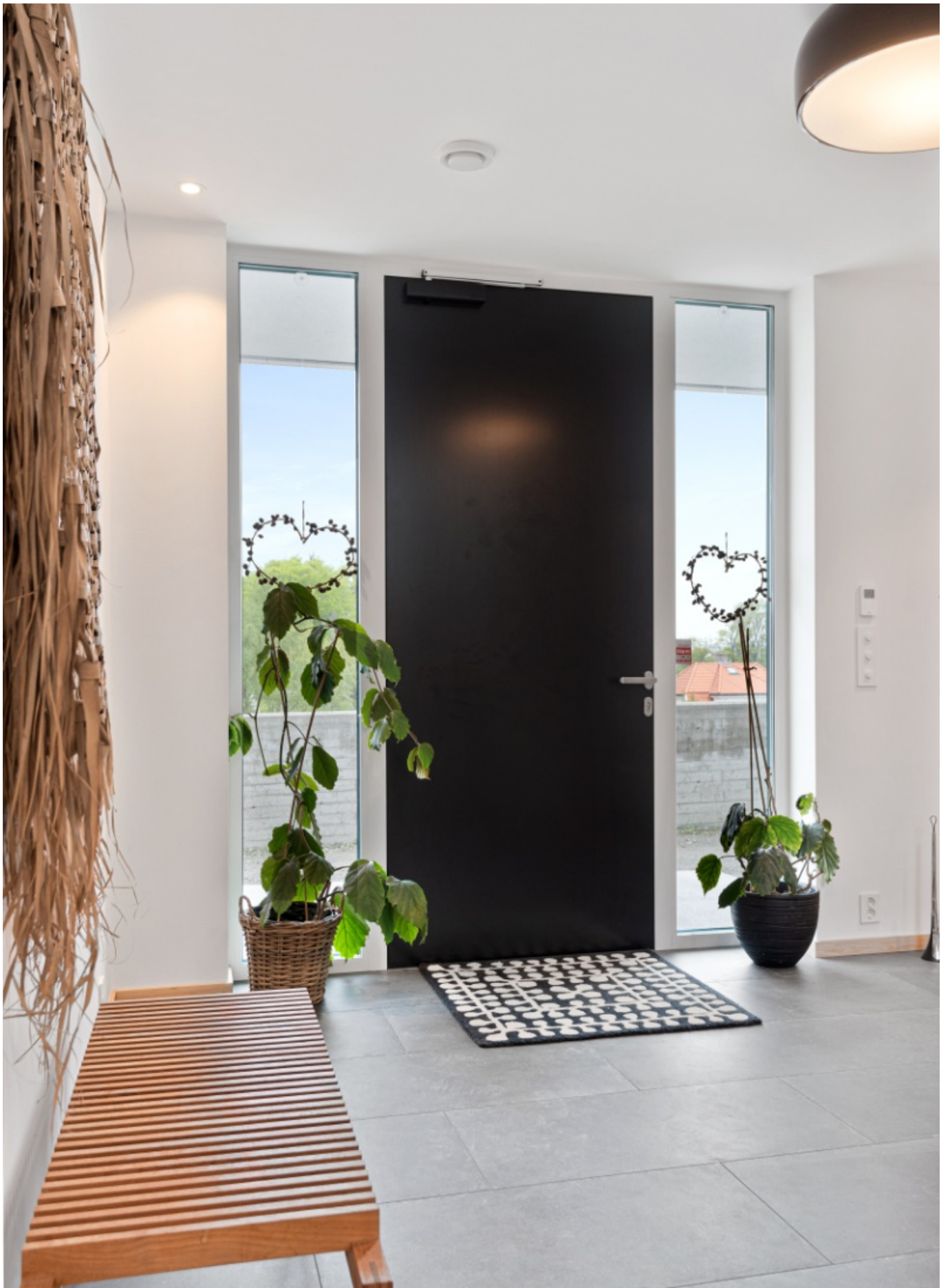




Nydelig baderom i 1. etasje.



Stort, separat vaskerom innredet med praktisk innredning.







Romslig entré/hall med flislagt gulv og vannbåren varme. Praktisk skyvedørgarderobe.



Carport og dobbel garasje i flukt med boligen. Fra garasjen er det direkte adkomst inn i huset.













Boligen har to hybler i 1. etasje med egen adkomst og garasje.













Gruset oppkjørsel.

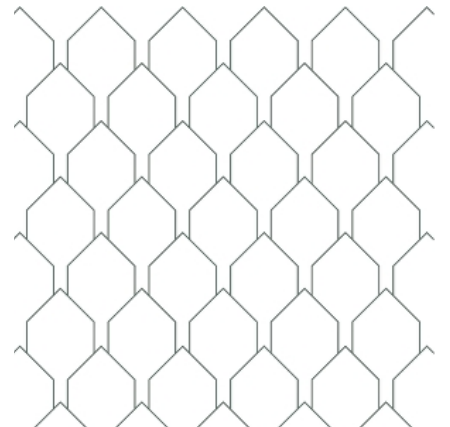














Salhusvegen

---

# Idyllisk og sentrumsnært...

Høyt og fritt, med gangavstand til "alt"

Særdeles attraktiv beliggenhet i vakkert og sentrumsnært villaområde. Fra ca 1918-1920 bygget flere av byens største skipsredere sine villaer i og rundt Salhusvegen. Området hadde og har fortsatt store tomter med store, parkmessige hager.

Om sommeren er det spesielt idyllisk å spasere en tur gjennom dette vakre boligstrøket, og ned til sentrum for et glass vin med gode venner på Indre kai, en forestilling på Festiviteten eller shopping i handlegaten.

Videre har man gangavstand til Haugesund sykehus, skoler (Lillesund og Håvåsen), barnehage, Karmsundet og Haugesund Tennisklubb, for å nevne noe. I Salhusvegen 27C er alt lagt til rette for et behagelig liv i flotte omgivelser. Velkommen til visning!

# Innhold

Praktisk planløsning over 2 etasjer.

Eneboligen er oppført og innredet over 2 plan, og inneholder:

- 1. etasje:

Hoveddel: Hall med trapp, 3 soverom, stue, bad, vaskerom, teknisk rom og garasje.

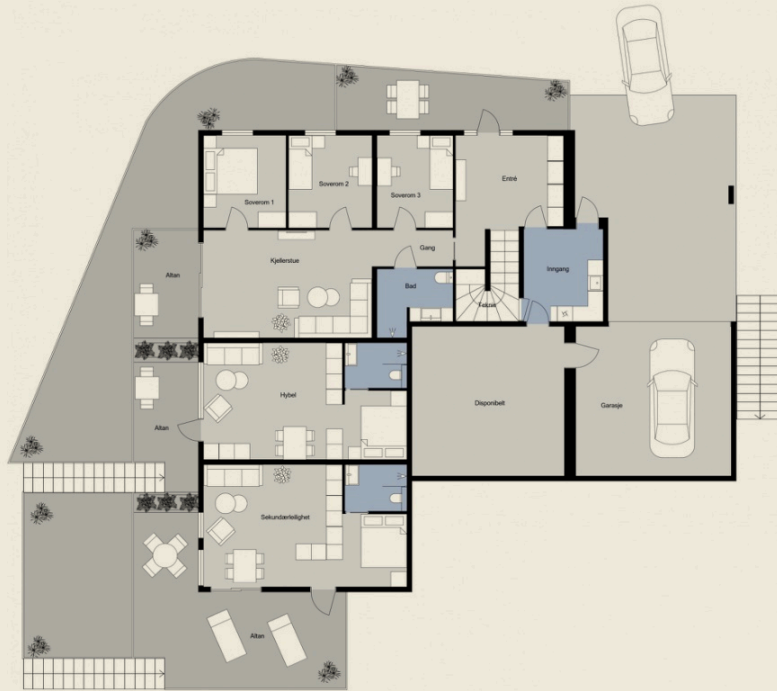
Hybel 1: Stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

Hybel 2: Stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

- 2. etasje/hovedetasje: Stue/kjøkken/spisestue med trapp, 3 soverom, hovedbad, gjestebad og gang.



1.



2.



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





Del 2 - Salhusvegen 27C

---

# Teknisk info og skjema

Eiendommen - Vedlegg - Budskjema

# Eiendommen

**Oppdragsnummer:**

1-0130/22

**Adresse:**

Salhusvegen 27C, 5529 Haugesund

**Eiendomsbetegnelse:**

Gnr. 33 Bnr. 646 i Haugesund kommune

**Eiers navn:**

Modulf Amundsen, Reidun Nordbø

**Prisantydning:**

15 500 000,-

**Kjøpers omkostninger:**

387 500,- Dokumentavgift (2,5%)  
585,- Tinglysning av skjøte  
585,- Tinglysning av pant  
202,- Attestgebyr  
11 500,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)  
-----  
400 372,- (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,-.

**Total kjøpesum:**

15 900 372,-

**Eiendomstype:**

Enebolig

**Eierform:**

Eiet

**Utleie:**

Eneboligen har to godkjente hybler i 1. etasje. Nåværende, månedlige leieinntekter utgjør kr. 8 500,- per hybel - Til sammen 17 000,-/mnd.

For at leieinntektene skal kunne være skattefrie må leieforholdet vare minst 30 dager og utleieverdien av den utleide delen av din bolig må være lavere enn tenkt leieverdi fra den delen du selv bor i.

**Standard:**

Boligen holder en påkostet, høy standard. Utstrakt bruk av oljet eikeparkett (Boen), slette vegger, listfrie overganger mellom vegger og himling, vannbåren gulvvarme via jordvarmeanlegg og downlights.

Hovedetasjen/2. etasje er dedikert til sosialt samvær.

- Stuen er svært romslig, lys og luftig og har flere soner/innredningsmuligheter. Store vindusflater lar den vakre utsikten mot Karmsundet komme til sin rett. Den dekorative peisen fra Brunner er en naturlig romavdeler i det store oppholdsarealet. Utgang til gedigen terrasse og uteområde, via store foldedører. Terrassen er solrik og skjermet - en privat oase, og fungerer som en forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Her kan man innrede med mange soner. God plass til stor utepisegruppe, lounge, utekjøkken/grillstasjon, planter m.m. Glassrekkverk. Det er lagt frem strøm til en eventuell fremtidig hagestue, samt montert utekran med varmt og kaldt vann.

- Kjøkken og spisestue i åpen løsning. Plass til stor spisegruppe. Delikat kjøkkeninnredning fra IKEA påkostet med Silestone benkeplate levert av Skattkjær stein, underlimt vask, Gaggenau stekeovn, stillegående Miele oppvaskmaskin, Liebherr kombiskap med isbit-skuff/maskin (integreert i skapet tilknyttet egen vannforsyning), 90 cm lang platetopp fra Witt og Thermex ventilator med avtrekk ut. Utgang til overbygget terrasse.

- Særdeles stort og luftig hovedsoverom med direkte adkomst til hovedbad. Rommet har lekker skyvedørsgarderobe, samt plassbygget garderobeløsning laget av møbelsnekker.

Utgang til øvre terrasse/uteområde.

- Svært romslig soverom nr. 2 med utgang til øvre terrasse/uteområde.

- Soverom nr. 3, perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

- Gang med plassbygde garderobeskap, laget av møbelsnekker.

- Hovedbad inneholder badekar, dusjnise, dobbel servant i corian nedfelt i baderomsinnredning, veggskap med speilfronter og veggmontert klosett. Gulv er belagt med store, lekre fliser. Vannbåren gulvvarme. Vegger i dusjnise, samt del av vegger for øvrig er belagt med mosaikkfliser. For øvrig slette, malte

veggflater. Downlights i himling. Balansert ventilasjon. Baderoms møbler er fra Vedum. - Baderom nr. 2 med lekker vintageinspirert innredning. Emaljert servant, baderomsinnredning fra Vedum, speil, klosett og dusjnise med glassvegger. Store 20 mm Carrera marmorplater på gulv og delvis våtromsplater/delvis slette, malte vegger. Vannbåren varme. Balansert ventilasjon. Rommet har vindu som kan åpnes.

Første etasje består av hoveddel og to hybler. Begge hyblene har egen inngang.

Hoveddel inneholder:

- Stor hall med trapp opp til 2. etasje.

- Tre soverom av god størrelse. Soverommene er del av en sone tilrettelagt for barna i huset, med stue og baderom i samme fløy.

- Baderommet har mosaikkfliser på vegger og gulv. Vannbåren gulvvarme. Badet er lekkert innredet med baderomsinnredning fra Vedum, dobbel servant i corian, veggmontert klosett og stedbygd dusj med glassvegger.

- Vaskerom med vegger og himlinger i malt utførelse. Flislagt gulv med gulvvarme.

Vaskeromsinnredning i hvit utførelse med nedfelt utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

For øvrig:

- Elko plus

- Schüco vinduer, selvsensende og soldempende

- Balansert ventilasjon

- Baderomsutstyr og sisterner fra kvalitetsleverandører som Villeroy & Boch, Grohe m.m.

- Lamper fra Louis Poulsen

- Motoriserte låser til vaskeromsdør og hovedinngangsdør - Betjenes med fingerscan (eller ordinær nøkkel). Nye låssylindere og ubrukte nøkler til disse dørene og slagdør i foldedør medfølger.

Overflater i hoveddel:

Gulv: Hovedsakelig oljet eikeplank. Fliser på våtrom.

Vegger: Hovedsakelig slette, malte vegger. Fliser på noen våtrom.

Himlinger: Hovedsakelig slette, malte flater.

Utleieløsningene i boligen er særdeles gjennomtenkte. Begge hyblene har adskilt



adkomst fra hoveddelen. Det er lydisolert utover normal standard mellom hoveddel og hybler. Hyblene har begge funksjonell planløsning og rikelig med oppbevaringsplass. Begge hyblene har egen parkeringsplass i separat garasje, lamellgardiner i alle vinduer, downlights m.m.

#### Hybel 1:

- Inngangsparti med flislagt gulv.
- Trivelig stue/kjøkken. Veggmontert uplight. Pen kjøkkeninnredning fra Kvik i hvit utførelse, med integrerte hvitevarer fra AEG; Kombiskap, stillestående oppvaskmaskin, pyrolyseovn og induksjonstopp. Laminat benkeplate og integrerte hvitevarer.
- Bad/vaskerom som inneholder servant i baderomsinnredning, veggmontert toalett og stedbygd dusj. Opplegg for vaskemaskin. Flislagt vegger og gulv med vannbåren varme. Malt himling.
- Soverom.

#### Hybel 2:

- Inngangsparti med flislagt gulv.
- Trivelig stue/kjøkken. Veggmontert uplight. Pen kjøkkeninnredning fra Kvik i hvit utførelse, med integrerte hvitevarer fra AEG; Kombiskap, stillestående oppvaskmaskin, pyrolyseovn og induksjonstopp. Laminat benkeplate og integrerte hvitevarer.
- Bad/vaskerom som inneholder servant i baderomsinnredning, veggmontert toalett og stedbygd dusj. Opplegg for vaskemaskin. Flislagt vegger og gulv med vannbåren varme. Malt himling.
- Soverom.

Overflater hybel 1 og 2:

Gulv: Hovedsakelig parkett. Fliser på våtrom.  
Vegger: Hovedsakelig slette, malte vegger.  
Våtromsplater på bad/vaskerom.  
Himlinger: Hovedsakelig slette, malte flater.

#### Innbo/løstøre:

Ladeanlegg for elbil medfølger ikke i salget. Anlegget kan overtas etter avtale, direkte med hjemmelshaver Amundsen.

#### Areal:

P-rom: 295 m<sup>2</sup>  
Bra: 445 m<sup>2</sup>

S-rom: 105 m<sup>2</sup>

Enebolig med to hybler

Bruksareal

1. etasje: 255 kvm Hoveddel: Hall m/trapp, stue, 3 soverom, bad og vaskerom. Teknisk rom og garasje (40 m<sup>2</sup>).

Hybel 1 (36 m<sup>2</sup>): Stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

Hybel 2 (36 m<sup>2</sup>): Stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

2. etasje: 190 kvm Stue/kjøkken, 3 soverom, 2 bad og gang.

Primærrom

1. etasje: 105 kvm Hoveddel: Hall m/trapp, stue, 3 soverom, bad og vaskerom.

Hybel 1 (36 m<sup>2</sup>): Stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

Hybel 2 (36 m<sup>2</sup>): Stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

2. etasje: 190 kvm Stue/kjøkken, 3 soverom, 2 bad og gang.

Sekundærrom

1. etasje: 78 kvm Teknisk rom og garasje.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

#### Byggeår:

2017

#### Antall soverom:

8 soverom

#### Antall rom:

12 rom

#### Parkering:

Parkering i dobbel garasje, i flukt med boligen. Elbillader kan medfølge etter avtale (dette må spesifiseres i eventuelle bud). Utleieenheterne har egen parkering i dedikert garasje, avskilt fra hoveddelen.

#### Radonmåling:

Det er et generelt krav om radonmåling ved utleievirksomhet. Selger har ikke presentert megler for utført radonmåling, og kjøper må derfor legge til grunn at dette ikke foreligger. Kjøper bærer risiko for å eventuelt drive med utleie i henhold til gjeldende regelverk.

#### Byggemåte:

Fra tilstandsrapport:

Enebolig

Bygningen ligger på en høyde med god avrenning bort fra bygningen. Det er byggegrunn av fjell. Grunnmur oppført av betong. Isolert på utsiden av grunnmuren. Bordforskalt overflater. Etasjeskille av betong. Isolasjon av isopor og påstøpt. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre. Yttervegger oppført i betongkonstruksjon. Isolasjon, lufting og pussede plater på utsiden. Noe bærende søyler av stål. Noe av ytterveggene er kledd med Royalimpregneret trepanel. Flatt tak oppført som prefabrikkert lett tak. Isolert utførelse. Tekket med sarnafilbelegg. Det er anordnet taknedløp av metall. Sluker i tilknytning til dekker til balkong og terrasse er ikke synlig. Innebygde nedløp. Ytterdører av aluminium. Leddport av metall.

Garasje

Garasje oppført med yttervegger og flatt tak i betongkonstruksjon. Taket er tekket med asfalt papp. To sluker med avrenning til grunn. Leddport av metall. El. portåpner. Gulv av betong. Synlige konstruksjoner på vegger og himling.

Tilstandsgrad 2 er gitt på følgende: Nedløp og beslag, veggkonstruksjon, terrassebord (punktvis råtedannelse), overflater, bad, vaskerom, bad/vaskerom.

Se ellers kommentarer og begrunnelser av tilstandsmerkninger fra takstmann i fullstendig tilstandsrapport.

#### Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport datert 18.05.2022 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### Oppvarming:

Bergvarmeanlegg. Utstrakt bruk av vannbåren gulvvarme. Peis med innsats i hovedstue. Ellers elektrisk. Bygningen har balansert ventilasjon. Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

#### Energimerking:

Boligen er energimerket B - Lys grunn

**Beskaffenhets:**

Tomta har god topografi, beliggende på et høydedrag like øst for Salhusvegen. Eiendommen er opparbeidet med veiareal, trapper, terrasse og plen i tilknytning til boligen og terrenget. Utvendige trapper med trinn av granitt. Forstøtningsmurer i bordforskalt utførelse. Vei/oppkjørselen er gruset. Drenerør for oppkjørsel er lagt frem flere steder - Disse er tilkoblet avløpsnett.

**Tomteareal:**

930.7 m<sup>2</sup>

**Tomt/Eierform:**

Eiet tomt

**Bebyggelse:**

Boligen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

**Skolekrets:**

Lillesund (1.-7. klasse). Skolen har omlag 500 elever fordelt på 22 klasser.

**Overtakelse:**

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

**Formuesverdi bolig:**

1 623 278,- for 2020

Sekundær formuesverdi 5 843 801,- for 2020

**Kommunale avgifter:**

34 133,- per år.

Herav:

Kommunale avgifter (prognose for 2022): kr 31 152,- (vann, avløp, eiendomsskatt og feiing)  
Renovasjon HIM: kr. 2 981

De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk og avvik vil forekomme.

Andre faste, løpende kostnader kan være forsikring, strøm, abonnement kabel-TV/internett o.l.

**Tilbehør:**

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund m.fl. av 01.01.2020 legges til grunn for handelen,

dersom ikke annet fremgår i denne salgsoppgave. Det bemerkes at det er full avtalefrihet om hva som skal følge med en eiendom i forbindelse med salg. Listen er tilgjengelig hos meglerforetaket, samt hos [www.nef.no](http://www.nef.no)

**Hvitevarer:**

Det er kun integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Merk at noen hvitevarer kan være frittstående, selv om de fremstår som integrerte. Kjøper anbefales å ta forbehold i bud om eventuelle hvitevarer som ønskes at medfølger.

**Vei, vann og avløp:**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger, samt offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Adkomst via privat vei. Det er tinglyst veirett til eiendommen.

**Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:**

Ferdigattest for enebolig med sekundærleilighet og garasje foreligger og er datert 04.09.2017. Videre er det utstedt byggetegning for enebolig med hybel, sekundærleilighet og garasje, vedtatt/stemplet i 2015. Dagens planløsning i 1. etasje avviker noe fra byggetegning - Boden tilknyttet garasjen er bygget større enn på tegningen. Det foreligger også ferdigattest for byggemodning av 3 boligtomter, datert 24.09.2013.

At en ferdigattest foreligger betyr ikke nødvendigvis at arbeidet som er utført på eiendommen i senere tid er godkjent eller byggemeldt.

**Diverse:**

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

**Sammendrag selgers egenerklæring:**

Selger opplyser ikke om vesentlige feil eller mangler i egenerklæringen.

**Regulering:**

Eiendommen omfattes av:

- Kommuneplanens arealdel 2014-2030 (ID 1106plan-kp3). Delareal: 931 m<sup>2</sup> - Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.  
- Reguleringsplan (ID RL1243). Delareal: 921 m<sup>2</sup> - Formål: Frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen grenser til friområde og boligbebyggelse.

**Tinglyste forhold/servitutter:**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1106/33/646:

- 06.01.1926 - Dokumentnr: 900042 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:33 Bnr:710

EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

- 08.07.2010 - Dokumentnr: 510255 -

Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1106 Gnr:33 Bnr:1137

- 08.07.2010 - Dokumentnr: 510265 -

Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1106 Gnr:33 Bnr:1138

**Legalpant:**

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

**Konsesjonsplikt:**

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

**Meglers vederlag:**

Meglers vederlag er fastprisbasert.

Fastpris: kr. 80 000,-

Markedspakke: kr. 16 900,-

Avisannonse H-avis (helside): 6 000,-

Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

Fotograf: kr. 4 460,-

Oppdragsgiver betaler i tillegg oppdragstakers



utlegg. Alle overnevnte satser er inkludert mva.

#### **Lov om hvitvasking:**

Det følger av Hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. Kontrollen skjer løpende, og vil blant annet gjennomføres ved oppdragsinngåelse, budgivning, gjennomføring av oppgjør og ved eventuell forsterket mistanke.

Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle merkostnader og ansvar dette kan medføre, uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar ovenfor meglerforetaket.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

#### **Betalingsbetingelser:**

Partene skal signere kjøpekontrakt innen rimelig tid etter at handel er kommet i stand. Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto og skriftlig melding fra kjøpers bank må foreligge innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Personopplysninger:**

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

I henhold til eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøpere lagres av meglerforetaket i minimum 10 år.

#### **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 rettsområder i livet, samt avtalemaler. Tilleggsdekningen på kr. 2.800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP forsikring. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Pris for borettslag og aksjeleiligheter: kr. 4.100/6.900,-, selveier og rekkehus: kr. 7.400/10.200,-, enebolig, tomannsbolig, fritidsbolig og tomt: kr. 11.500/14.400,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

#### **Salgsoppgavedato:**

2020-02-10

#### **Lovanvendelse:**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven: Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type

og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. For vurdering av et eventuelt innvendig arealavvik gjelder avhl. § 3-8.

Ved tvil, så kontakt megler for avklaring.

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: 92063507  
[oyvind@meglerhuset-rele.no](mailto:oyvind@meglerhuset-rele.no)

#### **Ansvarlig megler:**

Øyvind Hasseløy  
Eiendomsmegler MNEF  
Tlf: 92063507  
[oyvind@meglerhuset-rele.no](mailto:oyvind@meglerhuset-rele.no)

**Meglerhuset Rele Haugesund**

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

**Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:**

Meglers skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

I forbrukerforhold (det vil si 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.

Bud kan legges inn på finnannonsen på "gi bud knappen", ved meglingsoppdrag etter avhendingsloven. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. For annen viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår, samt forbrukerinformasjon om budgivning, se budskjema.



# Tilstandsrapport



## Tilstandsrapport

📍 Salhusvegen 27 C , 5529 HAUGESUND

🏠 HAUGESUND kommune

# Gnr. 33, Bnr. 646

Areal (BRA): Enebolig 445 m<sup>2</sup>, Dobbel garasje 40 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.05.2022

Rapportdato: 23.05.2022

Oppdragsnr: 15572-1107

Referansenummer: GC7522

Autorisert foretak: Kvala Takst AS



## Kvala Takst

Gyldig rapport  
23.05.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Tilstandsrapport



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Kvala Takst

Eskild Kvala  
Uavhengig Takstmann  
23.05.2022 | KOPERVIK

Kvala Takst AS  
Pb. 155  
52 84 23 23

### Rapportansvarlig

Eskild Kvala  
Uavhengig Takstmann  
eskild@kvala.no  
975 35 102






# Tilstandsrapport

Salhusvegen 27 C, 5529 HAUGESUND  
Gnr 33 - Bnr 646  
1106 HAUGESUND

Kvala Takst AS  
Pb. 155  
4291 KOPERVIK



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELENER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

# Tilstandsrapport

Salhusvegen 27 C, 5529 HAUGESUND  
Gnr 33 - Bnr 646  
1106 HAUGESUND

Kvala Takst AS  
Pb. 155  
4291 KOPERVIK  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.





# Tilstandsrapport

Salhusvegen 27 C , 5529 HAUGESUND  
Gnr 33 - Bnr 646  
1106 HAUGESUND

Kvala Takst AS  
Pb. 155  
4291 KOPERVIK



## Beskrivelse av eiendommen

Bebyggelsen består av en innholdsrik og arkitekttegnet bolig oppført med 1. og 2. etasje.  
Dobbel garasje i tilknytning til 1. etasje.  
To hybelleiligheter på 1. etasje.  
Dobbel garasje i en underetasje.

Boligen er under fem år og framstår som ny.  
Arkitektfirma og prosjekteringsfirma har prosjektert bygningen med beskrivelser av detaljer og preaksepterte løsninger.  
Det anbefales at ny eier får tilgang til dokumentasjon av utførelsen og gjennomgang om hvordan bygningen er prosjektert.

Selv om bygningen framstår som ny, må en forvente noe misfarging og merker etter naturlig bruk.

### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	183	105	78
Leilighet 1	36	36	0
Leilighet 2	36	36	0
2. etasje	190	190	0
<b>Sum</b>	<b>445</b>	<b>367</b>	<b>78</b>
Dobbel garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	40	0	40
<b>Sum</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>40</b>

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Dobbel garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Tilstandsrapport

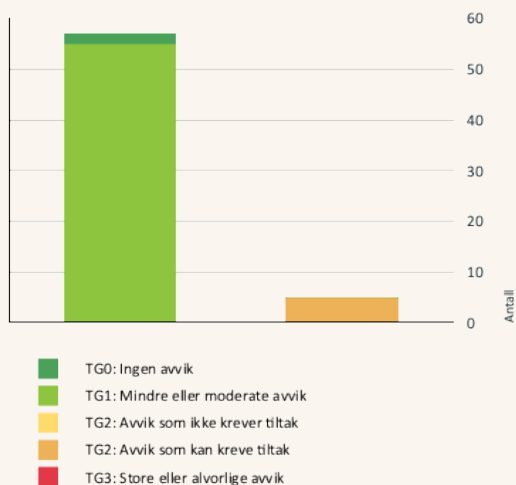
Salhusvegen 27 C , 5529 HAUGESUND  
Gnr 33 - Bnr 646  
1106 HAUGESUND

Kvala Takst AS  
Pb. 155  
4291 KOPERVIK



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- !** **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Sluker er ikke synlige på balkong og terrasse.
- !** **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Det ble registrert noe stedvis misfarging.
- !** **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Det ble registrert noe punktvis råte dannelse på terrassebord.
- !** **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Normal slitasje på innvendige overflater.  
En må likevel forvente noe misfarging og merker etter oppheng kroker.  
Det ble registrert stedvis bom i fliser ved entredør i leiligheter.
- !** **Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom** [Gå til side](#)


Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)  
Fall til sluk ble målt til 1,4 cm.



# Tilstandsrapport

Salhusvegen 27 C, 5529 HAUGESUND  
Gnr 33 - Bnr 646  
1106 HAUGESUND

Kvala Takst AS  
Pb. 155  
4291 KOPERVIK



## Tilstandsrapport

### ENEBOILIG

**Byggeår**  
2017

**Standard**  
Fin standard

**Vedlikehold**  
Godt vedlikeholdt

### UTVENDIG

#### Taktekking

TG 1U

Det ble opplyst at taket er tekket med sarnafilbelegg.

#### Nedløp og beslag

TG 2

Det er anordnet taknedløp av metall.  
Sluker i tilknytning til dekker til balkong og terrasse er ikke synlig.  
Innebygde nedløp.  
Det er viktig med rengjøring av sluker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Sluker er ikke synlige på balkong og terrasse.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

En må utføre tiltak for å lukke avviket.

#### Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger oppført i betongkonstruksjon.  
Isolasjon, lufting og pussede plater på utsiden.  
Noe bærende søyler av stål.  
Noe av ytterveggene er kledd med Royalimpregnet trepanel.  
Det anbefales innhenting av dokumentasjon av utførelsen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Det ble registrert noe stedvis misfarging.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

En må utføre tiltak for å lukke avviket.

#### Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Flatt tak oppført som prefabrikkert lett tak.  
Isolert utførelse. Tekket med sarnafilbelegg.  
Det anbefales innhenting av beskrivelse.

### Vinduer

TG 1

Store vinduer med karmen av aluminium. Type Schuco. Soldempende glass og selvrensede glass.

### Dører

TG 1

Ytterdører av aluminium. Type Schuco.  
Leddport av metall.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Balkong mot nord-vest i tilknytning til stue / kjøkken på 2. etasje.  
Terrasse motsør i tilknytning til 2. etasje.  
Terrasse i tilknytning til innganger til leilighetene.  
Rekkverk av glass og rekkverk av spiler av tre.  
Dekke av betong belagt med terrassebord av sibirsk lerk..  
Ukjent oppbygning av betongdekker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Det ble registrert noe punktvis råte dannelse på terrassebord.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

En må foreta tiltak for å lukke avviket.

### Utvendige trapper

TG 1

Utvendige trapper med trinn av granitt. Rekkverk av stedforskalt betong.  
Det ble registrert sprekke i plate av granitt ved inngang.

### INNENDIG

#### Overflater

TG 2

Gulvoverflater med parkett. Oljet eik. Type Boen.  
Noe fliser.  
Malte slette vegger og himlinger. List frie løsninger.  
Synlige konstruksjoner i garasje og teknisk rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Normal slitasje på innvendige overflater.  
En må likevel forvente noe misfarging og merker etter oppheng kroker.  
Det ble registrert stedvis bom i fliser ved entredør i leiligheter.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbart tiltak.

# Tilstandsrapport

Salhusvegen 27 C, 5529 HAUGESUND  
Gnr 33 - Bnr 646  
1106 HAUGESUND

Kvala Takst AS  
Pb. 155  
4291 KOPERVIK  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 1

Etasje skille av betong.  
Isolasjon av isopor og på-støyp.

### Radon

1 TG 0

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.  
Innhent dokumentasjon, dersom det ikke foreligger.

### Pipe og ildsted

1 TG 1

Det er montert peis av type Brunner.  
Heve senk anordning.  
Det er feiervesenet som utfører kontroll på pipe og ildsted.

### Rom Under Terreng

1 TG 1

Yttervegger i garasje og teknisk rom har synlige konstruksjoner.  
Ytterveggene i leilighetene framstår som nye.

### Innvendige trapper

1 TG 1

Trapp av tre. Helte trinn. Stedbygd rekkverk.

### Innvendige dører

1 TG 1

Innvendige dører med karmar av tre. Dørblader i kvit utførelse.

### Overflater vegger og himling

1 TG 1

Mosaikkfliser på vegger, samt malte vegger.  
Malt himling.

### Overflater Gulv

1 TG 1

Mosaikkfliser på gulv.  
Vannbåren oppvarming.

### Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 1

Slukrenne av plast i dusj.  
Det foreligger dokumentasjon.

### Sanitærutstyr og innredning

1 TG 1

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter veggmontert toalett og stedbygd dusj..

### Ventilasjon

1 TG 1

Det er balansert ventilasjon.

### Fukt i tiliggende konstruksjoner

1 TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da bygningen framstår som ny.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige.

## LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM


#### Generell

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens. Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige.

# Tilstandsrapport

Salhusvegen 27 C, 5529 HAUGESUND  
Gnr 33 - Bnr 646  
1106 HAUGESUND

Kvala Takst AS  
Pb. 155  
4291 KOPERVIK 

## Tilstandsrapport

### Overflater vegger og himling



Fliser på vegger.  
Malt himling.

### Overflater vegger og himling



Fliser på vegger.  
Malt himling.

### Overflater Gulv



Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvarme.

### Overflater Gulv



Fliser på gulv. Vannbåren varme.

### Sluk, membran og tettesjikt



Sluk av plast i dusj.  
Det foreligger dokumentasjon.

### Sluk, membran og tettesjikt



Sluk av plast i dusj.  
Det foreligger dokumentasjon.

### Sanitærutstyr og innredning



Rommet har servant, veggmontert toalett og stedbygd dusj.  
Opplegg for vaskemaskin.

### Sanitærutstyr og innredning



Rommet har servant veggmontert toalett og stedbygd dusj.  
Opplegg for vaskemaskin.

### Ventilasjon



Mekanisk ventilasjon

### Ventilasjon



Mekanisk ventilasjon.

### Fukt i tilleggende konstruksjoner



Hulltaking er ikke foretatt da bygningen framstår som ny.

### Fukt i tilleggende konstruksjoner



Hulltaking er ikke foretatt da bygningen framstår som ny.

## LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

### Generell

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.  
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt.  
Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.  
Normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 år før det bør oppgraderes/renoveres.  
Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.  
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt.  
Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.  
Normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 år før det bør oppgraderes/renoveres.  
Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige.

### Overflater vegger og himling



Vegger i malt utførelse og fliser på vegger.



# Tilstandsrapport

Salhusvegen 27 C, 5529 HAUGESUND  
Gnr 33 - Bnr 646  
1106 HAUGESUND

Kvala Takst AS  
Pb. 155  
4291 KOPERVIK  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### Overflater Gulv

1 TG 1

Fliser og vannbåren varme.

### Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 1

Slukrenne i dusj.  
Det foreligger dokumentasjon.

### Sanitærutstyr og innredning

1 TG 1

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter veggmontert toalett og stedbygd.

### Ventilasjon

1 TG 1

Det er balansert ventilasjon.

### Fukt i tilleggende konstruksjoner

1 TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da bygningen framstår som ny.

## 2. ETASJE > BAD 2

### Generell

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.  
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.  
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt.  
Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.  
Normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 år før det bør oppgraderes/renoveres.  
Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige.

### Overflater vegger og himling

1 TG 1

Vegger i malt utførelse.  
Marmor flis i stedbygd dusj.

### Overflater Gulv

Store marmor fliser.  
Vannbåren varme.  
Det er ikke anordnet tilstrekkelig nok fall til sluk.

### Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 1

Slukrenne i dusj.  
Det foreligger dokumentasjon av tettesjikt.

### Sanitærutstyr og innredning

1 TG 1

Vegghengt klosett ( demontert ved befaring ), stedbygd dusj og servant.

### Ventilasjon

1 TG 1

Det er balansert ventilasjon.

### Fukt i tilleggende konstruksjoner

1 TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da bygningen framstår som ny.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.  
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.  
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt.  
Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.  
Normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 år før det bør oppgraderes/renoveres.  
Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige.

### Overflater vegger og himling


1 TG 1

Vegger og himlinger i malt utførelse.

# Tilstandsrapport

Salhusvegen 27 C, 5529 HAUGESUND  
Gnr 33 - Bnr 646  
1106 HAUGESUND

Kvala Takst AS  
Pb. 155  
4291 KOPERVIK



## Tilstandsrapport

### Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Fall til sluk ble målt til 1,4 cm.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk i tilknytning til innredning.  
Det foreligger dokumentasjon av tettesjikt.

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Skapinnredning i kvit utførelse. Nedfelt utslagsvask.  
Opplegg for vaskemaskin.

### Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon.

### Fukt i tiliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da bygningen framstår som ny.

## KJØKKEN

### LEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 1

Prefabrikkert kjøkkeninnredning i kvit utførelse.  
Laminat benkeplate.  
Integrerte hvitevarer.

#### Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### LEILIGHET 2 > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 1

Prefabrikkert kjøkkeninnredning i kvit utførelse.  
Laminat benkeplate.  
Integrerte hvitevarer.

### Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Godt utstyrt kjøkkeninnredning av type Ikea.  
Benkeplate av Silestone plater fra Skattkjær steinindustri.  
Integrerte hvitevarer.

#### Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Vannledninger er av plastrør (rør i rør).

### Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

### Ventilasjon

TG 1

Bygningen har balansert ventilasjon.

### Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstank i tilknytning til vannbåren varme.

### Vannbåren varme

TG 1

Vannbåren oppvarming med varme i gulv.

### Elektrisk anlegg

TG 1

1. Foreligger det ertilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i ertilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Salhusvegen 27 C, 5529 HAUGESUND  
Gnr 33 - Bnr 646  
1106 HAUGESUND

Kvala Takst AS  
Pb. 155  
4291 KOPERVIK



## Tilstandsrapport

### Branntekniske forhold

TG 0

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

TG 1

Det er byggegrunn av fjell.

#### Drenering

TG 1

Det er anordnet drenering på utsiden av grunnmuren.  
Innhent dokumentasjon om nødvendig.

#### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur oppført av betong.  
Isolert på utsiden av grunnmuren.  
Bordførskalte overflater.

#### Forstøtningsmurer

TG 1

Bordførskalte forstøtningsmurer.

#### Terrengforhold

TG 1

Bygningen ligger på en høyde med god avrenning bort fra bygningen.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



# Tilstandsrapport

Salhusvegen 27 C , 5529 HAUGESUND  
Gnr 33 - Bnr 646  
1106 HAUGESUND

Kvala Takst AS  
Pb. 155  
4291 KOPERVIK



## Bygninger på eiendommen

### Dobbel garasje



**Byggeår**  
2017

**Kommentar**

**Standard**

Solid standard

**Vedlikehold**

Godt vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Dobbel garasje oppført med yttervegger og flatt tak i betongkonstruksjon.  
Taket er tekket med asfalt papp.  
To sluker med avrenning til grunn.  
Leddport av metall. El. portåpner.

Gulv av betong.  
Synlige konstruksjoner på vegger og himling.

Fin standard.  
noe rissdannelse i gulv.

# Tilstandsrapport

Salhusvegen 27 C , 5529 HAUGESUND  
Gnr 33 - Bnr 646  
1106 HAUGESUND

Kvala Takst AS  
Pb. 155  
4291 KOPERVIK



## Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRRUM) + S-ROM (SEKUNDÆRRUM)$   
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



### Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

### Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Areal avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

### Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrum, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

### Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

### Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

### Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Tilstandsrapport

Salhusvegen 27 C , 5529 HAUGESUND  
Gnr 33 - Bnr 646  
1106 HAUGESUND

Kvala Takst AS  
Pb. 155  
4291 KOPERVIK



## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1. etasje	183	105	78	Hall m/trapp , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Vaskerom	Garasje , Teknisk rom
Leilighet 1	36	36	0	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom	
Leilighet 2	36	36	0	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom	
2. etasje	190	190	0	Stue/kjøkken , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bad 2	
<b>Sum</b>	<b>445</b>	<b>367</b>	<b>78</b>		

### Kommentar

Arealberegning er delvis ut fra kontrollmål og delvis ut fra oversendte tegninger.

### Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Teknisk rom på 1. etasje er utvidet noe i forhold til vedlagte tegninger.

### Dobbel garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Underetasje	40	0	40		Garasje
<b>Sum</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>40</b>		



# Tilstandsrapport

Salhusvegen 27 C , 5529 HAUGESUND  
Gnr 33 - Bnr 646  
1106 HAUGESUND

Kvala Takst AS  
Pb. 155  
4291 KOPERVIK



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
16.5.2022	Øyvind Hasseløy Eskild Kvala	Rekvirent  Takstmann	92063507  975 35 102

### Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	33	646		0	930.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Salhusvegen 27 C

#### Hjemmelshaver

Amundsen Modulf, Nordbø Reidun

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og solvendt til nord i Salhusvegen på østsiden av veien, like sør for Storasundgata. Et fint område med etablerte eiendommer og noe spredt nyere bebyggelse. Sentral beliggenhet i forhold til barnehager, skoler, idrettsanlegg og sentrum. Fri utsikt mot nord, vest og sør i retning Karmsundet.

#### Adkomstvei

Offentlig veg, samt privat veg over naboeiendommer fram til eiendommen.

#### Tilknytning vann

Offentlig vann.

#### Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

#### Regulering

Regulert område.

#### Om tomten

Tomten er bebygget og opparbeidet med vegareal, trapper og terrasse i tilknytning til boligen og terrenget. Gruset veg fram til boligen. Forstøtningsmur i bordforskalt utførelse.

#### Kommuneplan

Boligområde.

#### Konsesjonsplikt

Ikke konsesjon.

#### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en innholdsrik og arkitekttegnet bolig oppført med 1. og 2. etasje. Dobbelt garasje i tilknytning til 1. etasje. To hybelleiligheter på 1. etasje. Dobbelt garasje i en underetasje.

# Tilstandsrapport

Salhusvegen 27 C , 5529 HAUGESUND  
Gnr 33 - Bnr 646  
1106 HAUGESUND

Kvala Takst AS  
Pb. 155  
4291 KOPERVIK



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Innhentet	0	Nei
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei
Eier			Ingen	0	Nei
Situasjonskart			Fremvist	0	Nei
Tegninger			Fremvist	0	Nei

# Tilstandsrapport

Salhusvegen 27 C , 5529 HAUGESUND  
Gnr 33 - Bnr 646  
1106 HAUGESUND

Kvala Takst AS  
Pb. 155  
4291 KOPERVIK



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportens sammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). 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).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevare og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapport

Salhusvegen 27 C , 5529 HAUGESUND  
Gnr 33 - Bnr 646  
1106 HAUGESUND

Kvala Takst AS  
Pb. 155  
4291 KOPERVIK



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal siltasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

### PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.venduo.no/GC7522>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Meglerfirma	
Meglerhuset Rele AS	
Oppdragsnr.	
1-0130/22	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Reidun Nordbø	Modulf Amundsen
Gateadresse	
Salhusvegen 27C	
Poststed	Postnr
HAUGESUND	5529
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2017
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1-0130/22

Spørsmål for alle typer eiendommer

# Egenerklæring

1	Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
	Beskrivelse	-Riss i fug/flis og løst toalett. -Er under utbedring i regi av Polygon AS. Arbeidene blir ifølge Polygon AS ferdigstilt innen overtakelse.
2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?	
	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	Ref. overstående punkt. Opprinnelig utført av fagfolk. -Mangler utbedres nå også av fagfolk. Carrera-marmor på gjestebad ble produsert av Skattkjær skiferindustri og montert av Haugesund Flis-service AS i 2019).
	Arbeid utført av	Polygon AS
2.1	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
2.2	Er arbeidet byggemeldt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
3	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
4	Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?	
	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	-Sirkulerende varmtvannssløyfe er lagt nær kaldsvannsledning, -noe som gjør at det tar noe tid å få kaldt tappevann. Problem løst ved å slå av sirkulasjonspumpe. -Har hatt trykkfall vannbåren varme/kjøle-anlegg. -Skal nå være utbedret av Hervik Rør AS (2022). -Periodisk signalfeil termostat stue. Kan ifølge leverandør utbedres med forsterker. Ikke vært et stort problem.
	Arbeid utført av	Inge Vaaga AS
5	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
	Beskrivelse	Øvrig fukt: Tidvis fuktighet på overflater garasjer. Avfukter er anbefalt.
6	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
	Beskrivelse	Utette skjøter på beslag rundt glassrekkverk på terrasser. -Drypper tidvis fra kiste.
7	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
	Beskrivelse	Exodraft/avtrekksvifte på pipe var defekt. Byttet av Varmefag Bygges Bygg Varme AS i 2022.
8	Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
9	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
10	Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
11	Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. ojetank, sentralfyr, ventilasjon)?	
	Svar	Ja, kun av faglært
	Beskrivelse	Montering el-bil lader 2021.
	Arbeid utført av	Rulfedal Elektro AS
11.1	Foreligger det samvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja

Document reference: 1-0130/22



# Egenerklæring

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja

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

21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja

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

24 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

Document reference: 1-0130/22

# Egenerklæring

## Tilleggskommentar

Nordbø har ikke hatt tilgang til/bebodd eiendommen siden 1 april-20.

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (akjseboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- 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 næringsleidend
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringselskapet 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.

Forørig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0130/22

# Egenerklæring

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidun Nordbø	7bc6049837d5c673c24cbf7 869cfa57d97b2aca8	23.05.2022 17:19:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Modulf Amundsen	8c7dfce961015a6f23c8651a b32fcbd6a4bc518d	23.05.2022 13:43:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1-0130/22

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>





# Ferdigattest enebolig



**Haugesund kommune**  
Enhet for byutvikling

Haugesund kommune Enhet for Byutvikling Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	<b>Ferdigattest</b>			
	Mappesaksnr. 2014/361		Utvalgssaksnr. 15/215	
	Eiendom/byggested Salhusvegen 27 C, 5529 HAUGESUND			
	Gnr 33	Bnr 646	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker OPUS ARKITEKTER AS Postboks 426 5501 HAUGESUND		Tiltakshaver Modulf og Reidun Amundsen Salhusvegen 27 C 5529 HAUGESUND		
<b>Spesifikasjon</b>				
Tiltaket/byggets art Nytt bygg - boligformål - over 70 m <sup>2</sup>				
Tillatelsen omfatter Enebolig m/sekundærleilighet og garasje				
Saksbehandler byggetilsyn Jon Arne Solberg		Dato 04.09.2017	Telefon.	
<b>Merknader</b>				
<p>Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10.</p> <p>Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse jf. forskrift om byggesak (SAK) § 8-1.</p> <p>Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.</p> <p>Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak om tillatelse. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag jf. SAK § 8-1.</p> <p>Søker har en forpliktelse til å videreformidle ferdigattest til alle som har hatt ansvarsrett i tiltaket jf. SAK § 12-2 bokstav h. Søker skal overlevere dokumentasjon til tiltakshaver mot kvittering jf. SAK § 8-2.</p> <p><b>Angivelse av adresse:</b> Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.</p> <p>I alle nye boliger/leiligheter skal det installere vannmåler. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til teknisk driftsenhet tlf. 52 74 33 14 eller 907 75 975.</p>				

Jon Arne Solberg  
Saksbehandler ved byggetilsynet

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur.*

Sendes til: Ansvarlig søker  
Kopi til: Tiltakshaver

# Ferdigattest enebolig

## Byggemodning



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 2009/5558	Utvalgssaksnr. 10/52	
	Eiendom/byggested Salhusvegen 27 A - B - C		
	Gnr 33	Bnr 646	Festenr
Ansvarlig søker Rådgivende Ingeniørfirma John Alvseike Breidablikgt. 143 5527 HAUGESUND	Tiltakshaver Ellen Skogland as Postboks 338 5529 HAUGESUND		
<b>Spesifikasjon</b>			
Tiltaket/byggets art Nye bygg og anlegg			
Tillatelsen omfatter Byggemodning av 3 boligtomter			
Saksbehandler byggetilsyn Kjetil Husevåg	Dato 24.09.2013	Telefon. 52 74 32 44	
<b>Merknader</b>			
<p>Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII.</p> <p>Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.</p> <p>Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.</p> <p><b>Angivelse av adresse:</b> Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.</p> <p>I alle nye boliger/leiligheter skal det installere vannmåler. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til teknisk driftsenhet tlf. 52743314 eller 90775975.</p>			
<b>Vilkår</b>			

Kjetil Husevåg  
Saksbehandler ved  
byggetilsynet

Sendes til: Søker  
Kopi til: Tiltakshaver


# Ferdigattest tomter



Haugesund kommune Teknisk forvaltning  
 Postboks 2160 Kirkegt. 85  
 5504 Haugesund 5528 Haugesund  
 Org. Nr: NO 944 073 787 postmottak@haugesund.kommune.no

Haugesund kommune

Haugesund kommune Teknisk forvaltningsenhet Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	<b>Ferdigattest</b>		
	Mappesaksnr 2009/5558	Utvalgssaksnr. 10/52	
	Eiendom/byggested Salhusvegen 27 A – B - C		
	Gnr 33	Bnr 646	Festenr
Ansvarlig søker Rådgivende Ingeniørfirma John Alvseike Breidablikgt. 143 5527 HAUGESUND	Tiltakshaver Ellen Skogland as Postboks 338 5529 HAUGESUND		
<b>Spesifikasjon</b>			
Tiltaket/byggets art Nye bygg og anlegg			
Tillatelsen omfatter Byggemodning av 3 boligtomter			
Saksbehandler byggetilsyn Kjetil Husevåg	Dato 24.09.2013	Telefon. 52 74 32 44	
<b>Merknader</b>			
<p>Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII.</p> <p>Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.</p> <p>Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.</p> <p><b>Angivelse av adresse:</b>          Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.</p> <p>I alle nye boliger/leiligheter skal det installere vannmåler. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til teknisk driftsenhet tlf. 52743314 eller 90775975.</p>			
<b>Vilkår</b>			

  
 Kjetil Husevåg  
 Saksbehandler ved  
 byggetilsynet

Sendes til: Søker  
 Kopi til: Tiltakshaver



# Byggetegninger

05 MARS 2015

PLAN 1. ETG

PLAN 2. ETG

VILLA AMUNDSEN  
SALURERENNING  
FRAM AMUNDSEN

KONSEPT  
SIVILARK. PSNR

7510

REKVISITT  
REKVISITT

100

1:200

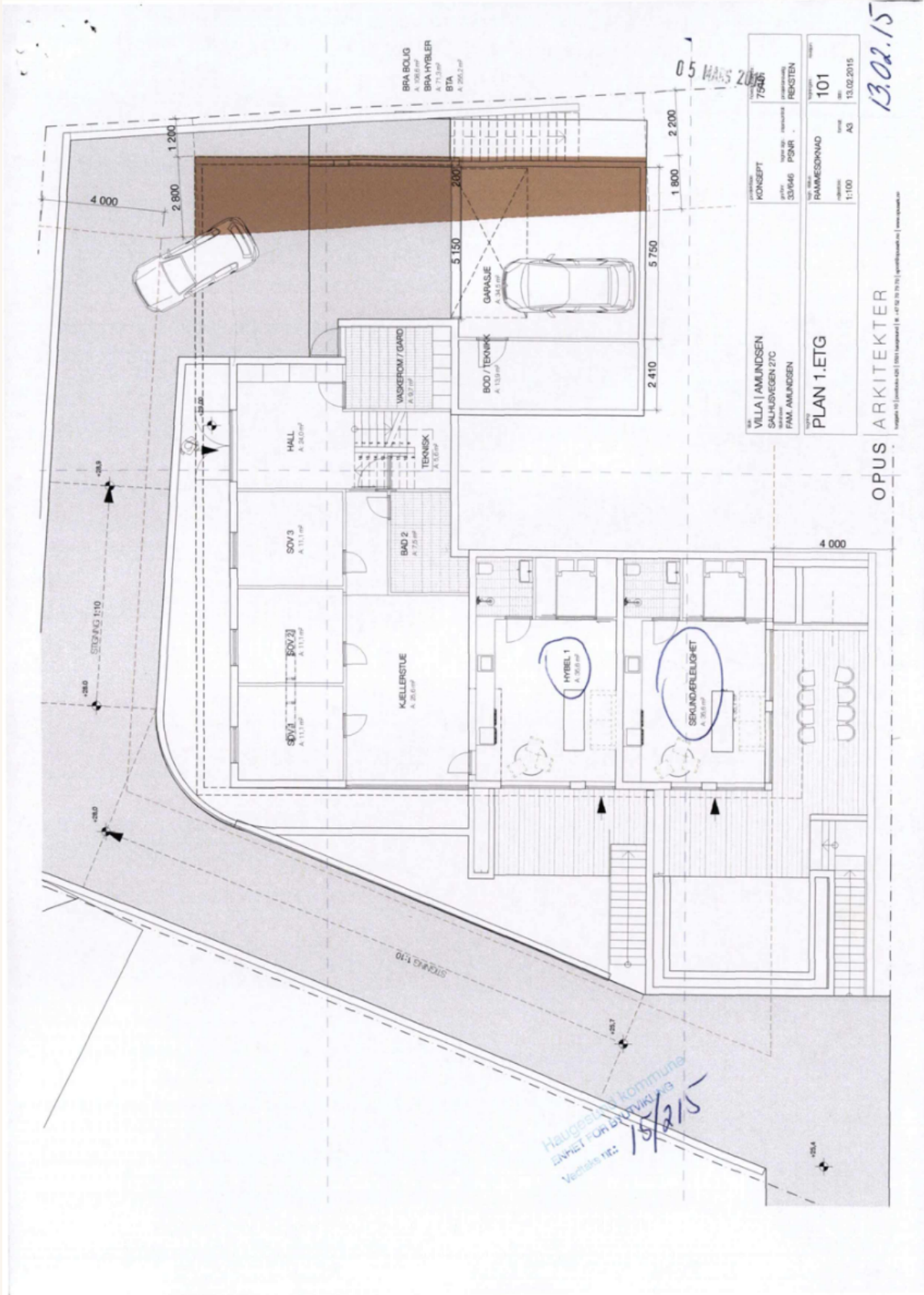
13.02.2015

PLANER

OPUS ARKITEKTER

Handesund kommune  
Byutvikling  
15/2/15

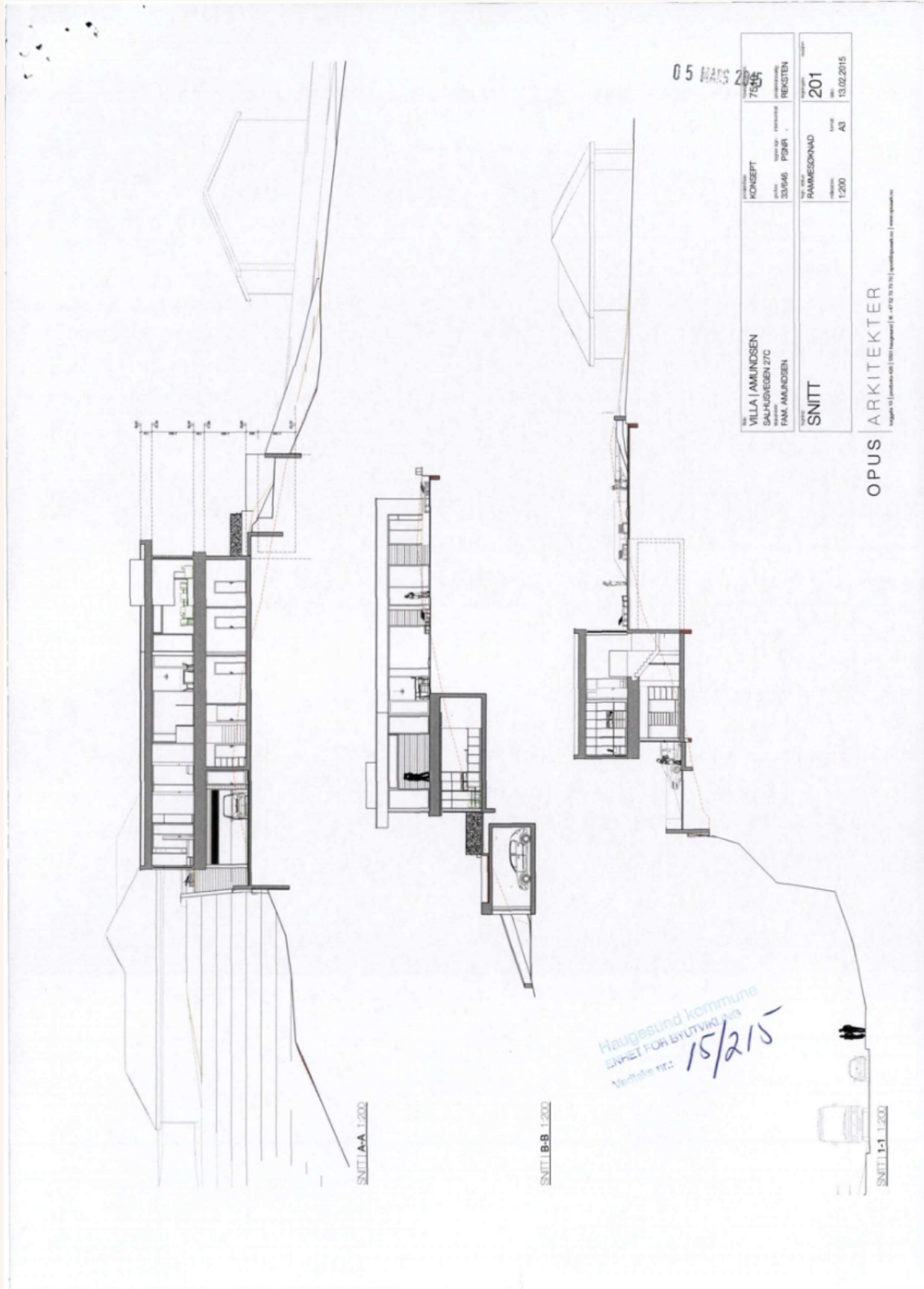
# Byggetegninger



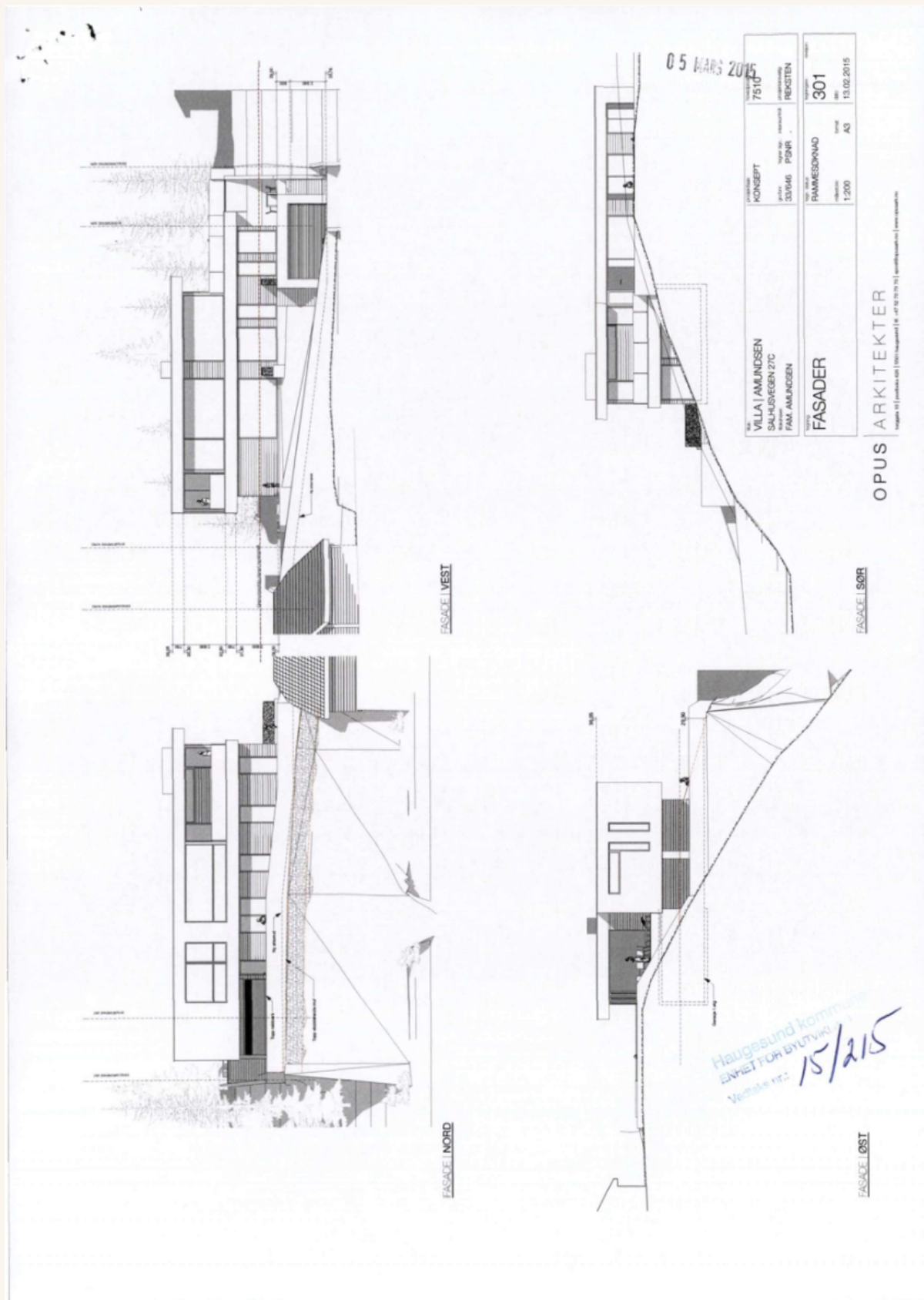




# Byggetegninger



# Byggetegninger



# Grunnkart

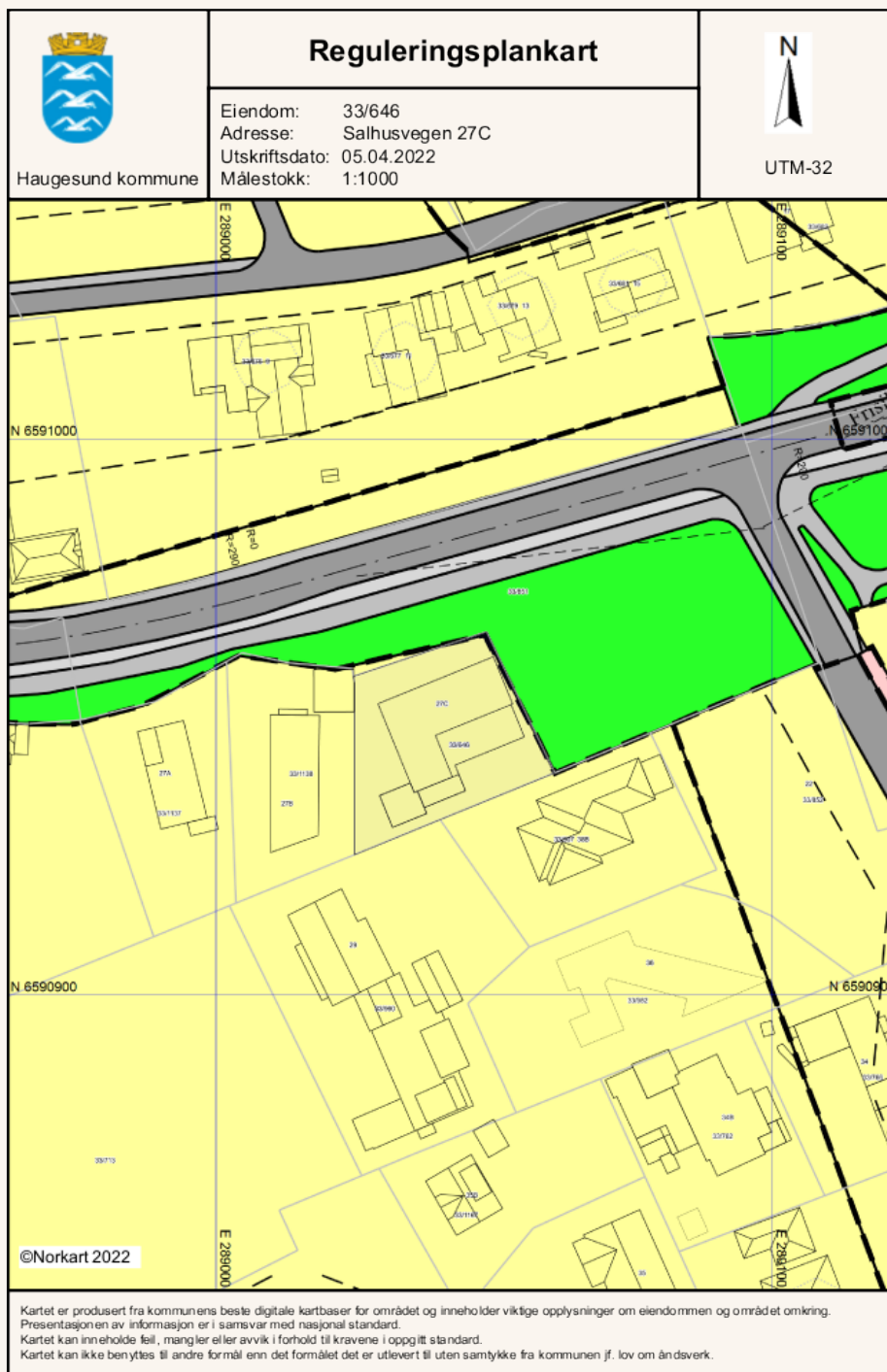




# Grunnkart

Tegnforklaring	
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Fiktiv grense
	Eiendomsgrense - innmåkt
	Eiendomsgrense - usikker
<b>Ahc</b>	Gårds- og bruksnummer
<i>Traktorveg/stier</i>	
	Traktor/Kjerreveg midt
	Sti
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>	
	Godkj. Nybygg
	Godkj. Tilbygg
	Godkj. Påbygg
<b>Ahc</b>	Godkj. Tiltak
	Omriiss Tiltak
<b>Ahc</b>	Godkj. Tiltak
<i>Veg og veganlegg</i>	
	Veg
	Fortauskant
	Annet vegareal
	Midtdeler/Trafikkøy
	Avgrensning mot annet vegareal
	Avgrensning mot avkjørsel
	Gang/Sykelveg på bro
	Gang/Sykelveg
	Autovern på bro
	Autovern
	Vegdekkekant
	Gang/Sykelveg kant på bro
	Gang/Sykelveg kant i undergang
	Gang/Sykelveg kant
	Gangvegkant
<i>Fastmerker</i>	
<b>Ahc</b>	Fastmerke tekst
<i>Ledningsnett EL</i>	
	Fordelingskap
	Mast/Liten stolpe
	Mast
	Belysningspunkt
<i>Høydeinformasjon</i>	
	Høydekurve 20m
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
	Forsenkningkurve 1m
<i>Innsjøer og vassdrag</i>	
	Innsjø
	Innsjøkant
	Regulert innsjøkant
	Kanal/Grøft
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Boligbygg
	Andre bygg
	Takkant
	Bygning punkt
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Annen bygning
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Bygningsbru
<i>Adresser</i>	
<b>Ahc</b>	Adressepunkt tekst
<b>Ahc</b>	Gateadresse
<i>Stedsnavn og andre tekster</i>	
<b>Ahc</b>	Vegnummer
<b>Ahc</b>	Annen opplysende tekst
<b>Ahc</b>	Fritekst
<i>Vann og avløp</i>	
	Avløp felles
	Overvannsledning
	Spillvannsledning
	Vannledning
	Brannkum
	Grenpunkt
	Kum
	Kran
	Lufteventil
	Påkoblingspunkt
	Sandfangskum
	Sluk
	Stengeventil
	Ventilpunkt
	Trasepunktledning

# Reguleringsplankart

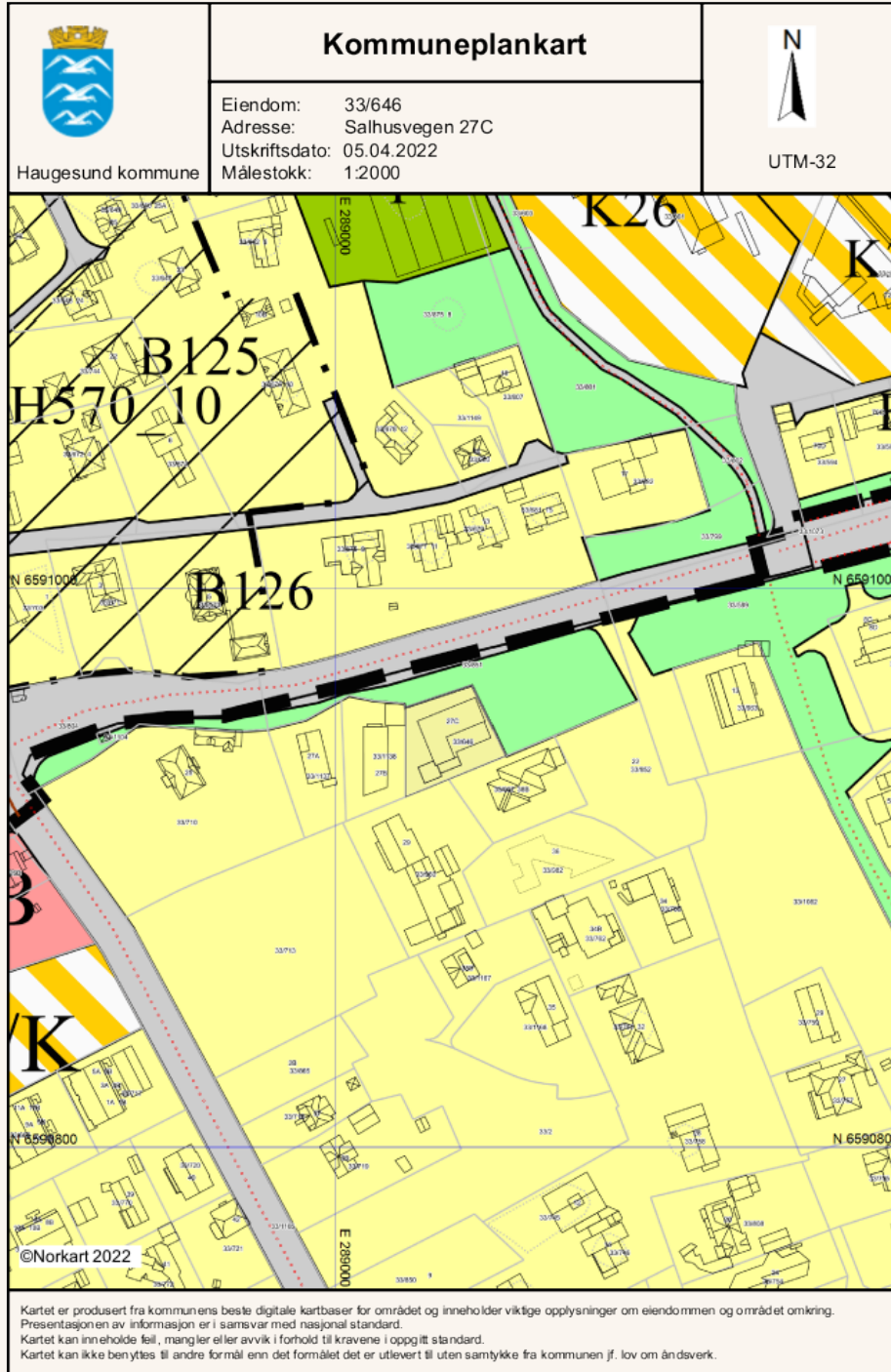


# Reguleringsplankart

Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Friområder
	Anlegg for lek
	Annet friområde
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Annet felles areal for flere eiendommer
	Bolig/Forretning/Kontor
	Bolig/Kontor
	Forretning/Kontor
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Undervisning
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Bolig/kontor
	Forretning/kontor
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Friområde
	Sikringsone - Frisikt
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastrukt.
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde
	Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og anlegg
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert støyskjerm
	Sikringsgjerd
<i>Målelinje/Avstandslinje</i>	
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift plantilbehør



# Kommuneplankart



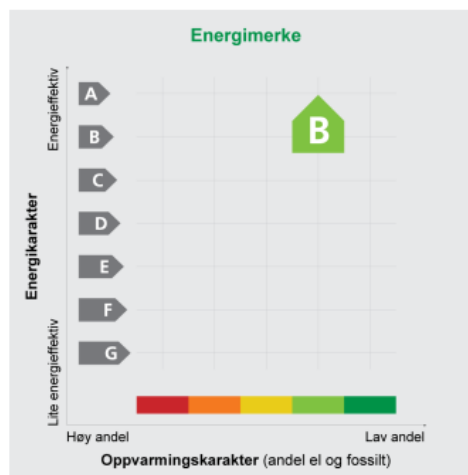
# Kommuneplankart

Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Angittthensyngrense
	Angittthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Bebyggelse og anlegg - fremtidig
	Boligbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Forretning - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - fremtidig
	Idrettsanlegg - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Grav og urnelund - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
	Veg - nåværende
	Veg - fremtidig
	Grønnstruktur - nåværende
	Friområde - nåværende
	Friområde - fremtidig
	Park - nåværende
	Park - fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
	Farleder - nåværende
	Småbåthavn - nåværende
	Friluftsområde - fremtidig
	Forbudsgrense sjø
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg tunnel - framtidig
	Gang-/sykkelveg bro - framtidig
	Sykkelveg - framtidig
	Turveg/turdrag - framtidig
	Kollektivtrase - nåværende
	Farled - nåværende
	Påskrift områdenavn
	Påskrift arealformål/arealbruk
	Kommune(del)plan - påskrift

# Energiattest



Adresse	Salhusvegen 27 C
Postnr	5529
Sted	HAUGESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	33
Bnr.	646
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300508087
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2017-804904
Dato	20.08.2017



Eier	Modulf Amundsen
Innmeldt av	Modulf Amundsen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# Nabolagsprofil

## Salhusvegen 27C

Nabolaget Rossabø kirke/Karmsund vgs - vurdert av 60 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



### Offentlig transport

🚶 Sankt Franciscus	3 min	🚶
Totalt 7 ulike linjer		0.2 km
🚢 Haugesund hurtigbåtkai	16 min	🚶
Linje 700		1.3 km
🚏 Haugesund bussterminal	24 min	🚶
Totalt 19 ulike linjer		1.9 km
🚢 Garpaskjær ferjekai	6 min	🚶
Linje 350		2.4 km
🚶 Haugesund Karmøy	15 min	🚶

### Skoler

Lillesund skole (1-7 kl.)	8 min	🚶
430 elever, 19 klasser		0.6 km
Rossabø skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
460 elever, 21 klasser		1.1 km
Solvang skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
325 elever, 14 klasser		2.9 km
Håvåsen skole (8-10 kl.)	8 min	🚶
365 elever, 14 klasser		0.6 km
Karmsund videregående skole	9 min	🚶
750 elever, 42 klasser		0.7 km
Haugaland videregående skole	15 min	🚶
815 elever		1.2 km

«Veldig trygt godt miljø. Beboere som tar vare på hverandre. Trygt for barn.»

Sitat fra en lokalkjent



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid 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 Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



### Kvalitet på skolene

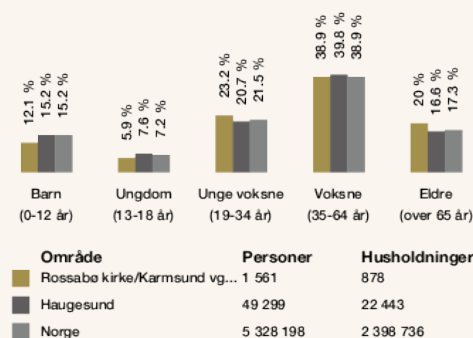
Veldig bra 81/100



### Naboskapet

Godt vennskap 66/100

### Aldersfordeling



### Barnehager


St - Olav barnehage (0-6 år)	3 min	🚶
31 barn, 2 avdelinger		0.2 km
Bråsteintunet barnehage (0-5 år)	9 min	🚶
70 barn, 5 avdelinger		0.7 km
Lilly's barnehage	13 min	🚶


### Dagligvare

Meny Karmsundgata	5 min	🚶
Coop Extra Karmsundgata	8 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.6 km	

# Nabolagsprofil

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

## Gateparkering

Lett 87/100

## Støynivået

Lite støynivå 83/100



## Kvalitet på barnehagene


Veldig bra 82/100

## Sport

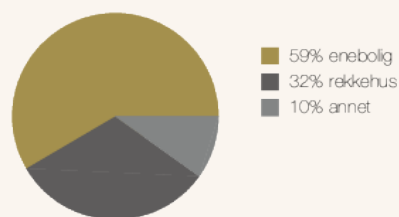
 Lillesund tennisanlegg 3 min   
Aktivitetshall, ballspill, squash, tenni... 0,3 km

 Havåsen skole 5 min   
Aktivitetshall, fotball 0,4 km

 EVO Haugesund 3 min 

 CrossFit Haugesund 9 min 

## Boligmasse







«Stille og rolig med masse tre og havutsikt.»

Sitat fra en lokalkjent

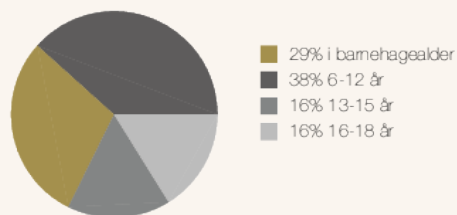


## Varer/Tjenester

 Markedet 14 min 

 Apotek 1 Karmsundgata Senter 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

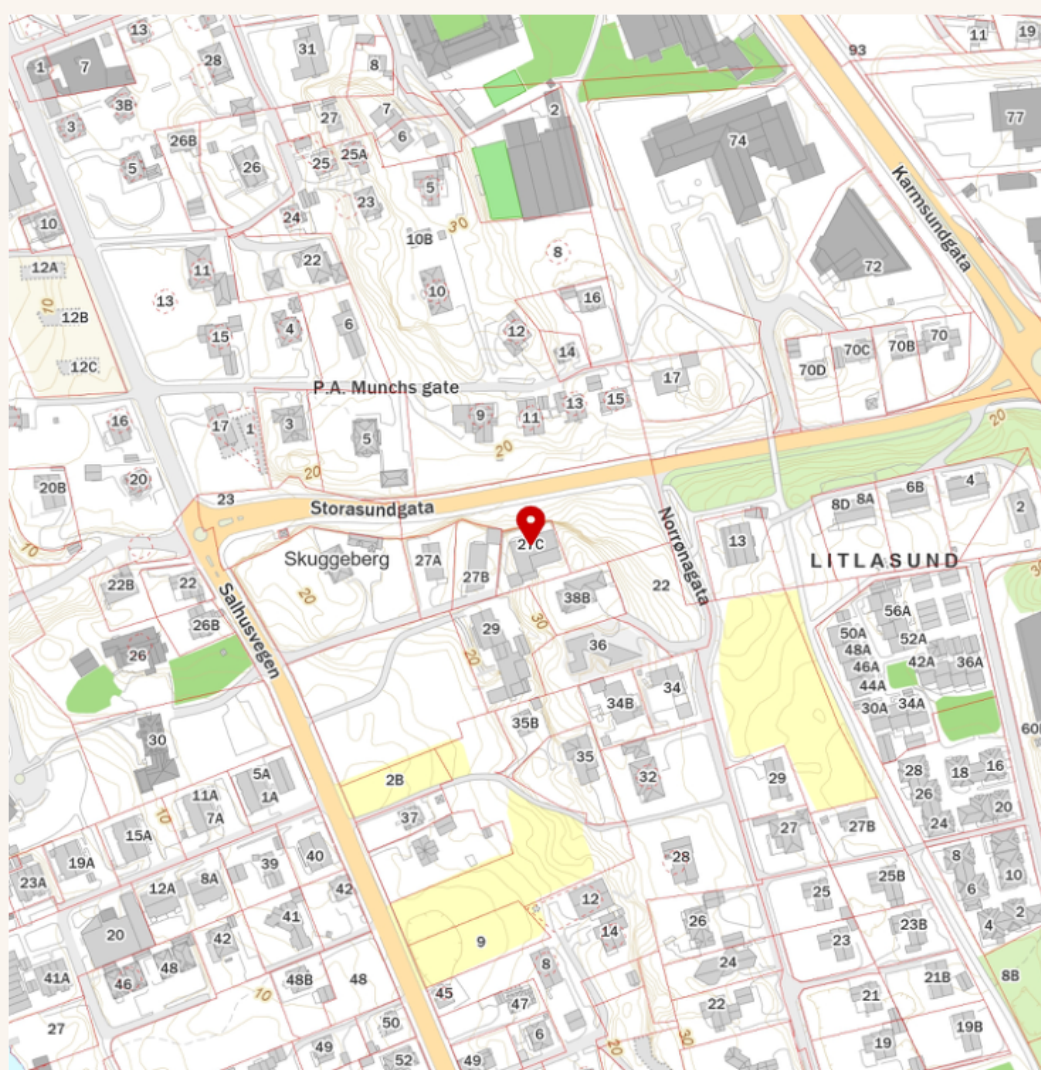
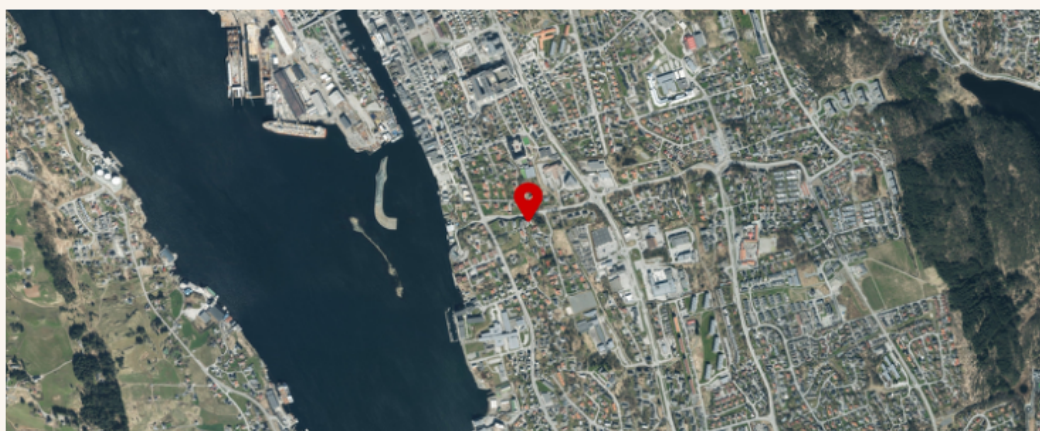


## Sivilstand

Sivilstand	Prosent	Norge
Gift	32%	34%
Ikke gift	50%	53%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid 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 Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

# Nabolagsprofil



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/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 et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022





# Løsøre og tilbehør

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
  2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
  3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
  4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneror/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
  5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
  6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
  7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
  8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
  9. AVTREKKSUVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
  10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
  11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
  12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
  13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
  14. POSTKASSE medfølger.
  15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
  16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
  17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
  19. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
  20. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
  21. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier 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.
  22. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
  23. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeidlerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeidleringsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.







# 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. Nedanfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettreglene 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.

## GLENNINGFØRING 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 budforhøyetser og mottbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente og ydlig i egthet informasjon og signatur fra budgiver. Kravet til informasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-salgstjeneste, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlig bud menes også elektroniske melding er som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for et betiden.

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

**4.** Megler skal legge til rette for en forsvarelig 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, budgiverne og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan utvikle budrunden på en forsvarelig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler franske 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 budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt.

**7.** Et bud er bindende når det er 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 AVTALERETTLIGE FORHOLD

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

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

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

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

**5.** Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (slikke «mottbud»), 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: 92063507 / [oyvind@meglerhuset-rele.no](mailto:oyvind@meglerhuset-rele.no)