Haugesund - Sentrum

Haraldsgata 197, 5525 HAUGESUND

Prisant: **2 100 000**,- + omk

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

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset

MEGLERHUSET Rele

DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Torbjørn Håvås Tjønn

Fagansvarlig/Jurist/Eiendomsmegler MNEF

T: 99 24 69 65

torbjorn@meglerhuset-rele.no

Torbjørn Håvås Tjønn er vår pålitelige bauta av en jurist og fagansvarlig. En mer sindig vestlending skal du lete lenge etter, og vi har ennå til gode å se noe vippe denne mannen av pinnen. I tillegg til å være fagansvarlig er han en erfaren og dyktig megler med mange år i eiendomsmeglerbransjen. Torbjørn tok jusutdannelsen sin ved henholdsvis Universitetet i Bergen og Oslo.

Innhold

Eiendommen _____ s 6

Nøkkelinfo _____ s 8

Kort om eiendommen _____ s 10

Nærområde _____ s 26

Innhold _____ s 28

Teknisk info og skjema _____ s 30

Budskjema _____ s 80

Del 1 - Haraldsgata 197

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning

Nøkkelinfo

EIENDOMSTYPE:
Eierseksjon

PRISANTYDNING:
Kr. 2 100 000 + omk.

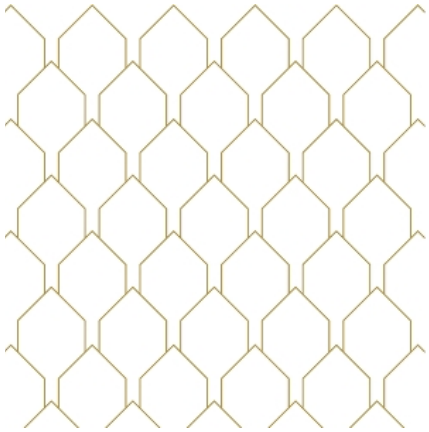
TOMT:
262.3 m² Felles eiet tomt

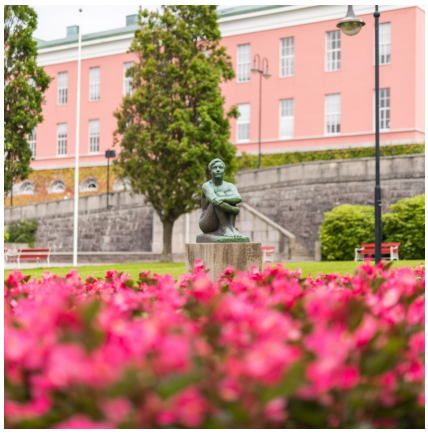
EIENDOMSBETEGNELSE:
Gnr. 40 Bnr. 348 Snr. 4
i Haugesund kommune

AREAL:
P-rom: 81 m²
Bra: 81 m²

Urban 4-roms selveier i tredje etasje, i en av sentrums peneste gater.

Leiligheten gir et godt helhetsinntrykk da den kombinerer tradisjonelt eksteriør med moderne, innvendige overflater. Kjøkken av nyere dato. Tre soverom av ok størrelse. Leiligheten befinner seg midt i smørøyet, for de som vil bo sentralt og urbant i Haugesund.





Sentral beliggenhet..

Med nærhet til "alt"

Strålende beliggenhet i en av sentrums peneste gater, som nylig er rehabilitert i kommunal regi. Kort vei til alt sentrum har å by på, herunder både butikker, servering og parkanlegg.

Innhold

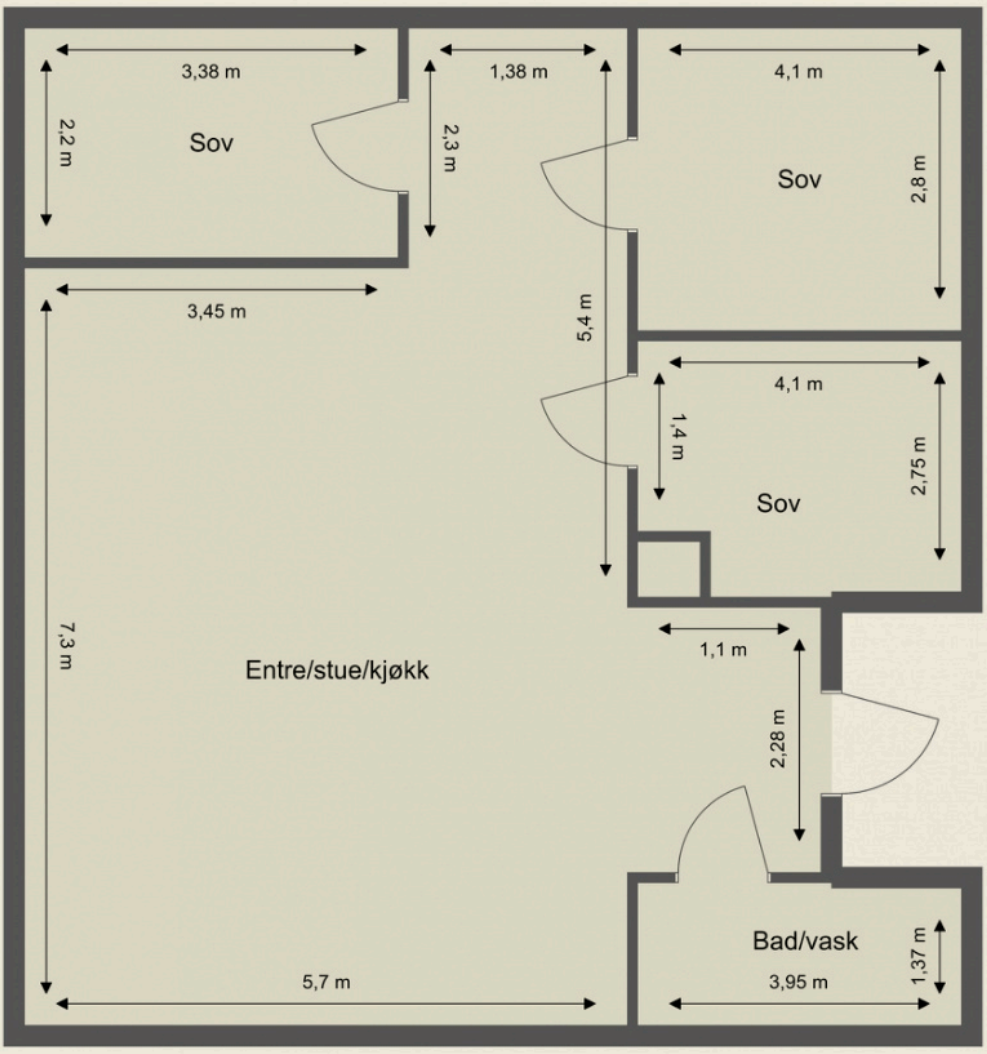
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder:

Entré, bad/vaskerom, åpen kjøkken- og stueløsning, samt tre soverom. Se vedlagt plantegning.

TM Taksering AS

Haraldsgata 197 - 3 etg

1. Etasje



Takstmann Tom Erik Tørring, TM Taksering AS
Plantegning er kun ment å være en illustrasjon som viser romdeling og plassering av innervegger og dører.
Planskissen er på grunn av dette ikke måleverdig, og skal kun brukes etteravtale med takstmann.

Plantegning

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

Del 2 - Haraldsgata 197

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:
1-0489/21

Adresse:
Haraldsgata 197, 5525 HAUGESUND

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 40 Bnr. 348 Snr. 4 i Haugesund kommune

Sameiebrøk 89/447

Selgers navn:
Haugaland Tingrett

Prisantydning:
2 100 000,-

Kjøpers omkostninger:
52 500,- Dokumentavgift (2,5%)
585,- Tinglysning av skjøte
585,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
---
53 872,- (omkostninger totalt)

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

Total kjøpesum:
2 153 872,-

Eiendomstype:
Eierseksjon

Eierform:
Eierseksjon

Utleie:
Boligen er selveiet og kan i sin helhet leies ut.

Standard:
I følge takstmann fremstår tilstanden på boligen som god, men at det må påregnes normalt vedlikehold.

Innvendig er det laminerte overflater på gulv og malte bygningsplater på vegger og tak. Overflatene fremstår som om de er av nyere dato.

Baderom med fliser på gulv/vegger, samt malte plater i himling. Det er varmekabler i gulv. Det er ikke utført hulltaking av takstmann da aktuelle steder er mot yttervegg eller annen eiendom.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys og komfyr. Det er ikke installert platetopp. Kjøkkeninnredning fremstår av nyere dato.

Innbo/løsøre:
Spesielle regler gjelder for tvangssalg. Konferer megler.

Areal:
P-rom: 81 m²
Bra: 81 m²

Bruksareal
3. etasje: 81 kvm
Primærrom
3. etasje: 81 kvm

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:
1898

Antall soverom:
3 soverom

Antall rom:
4 rom

Etasje:
3.etg.

Parkering:
Parkering i offentlig gate etter gjeldene bestemmelser.

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: Boligbygg med flere enheter oppført i 1898 og renovert og seksjonert i nyere tid. Oppført på grunnmur i teglstein, engelsk hulmur. Yttervegger oppført i treverk som er utvendig kledd med trepaneler. Seksjoneringsvegger i teglstein. Etaskjeslillere i trekonstruksjon. Saltak i trekonstruksjon som er utvendig tekket med skifer.

Tilstandsgrad 2 er gitt på følgende:
Etasjeskille/gulv mot grunn, innvendige dører, overflater bad/vaskerom, sluk, membra og tettesjikt på bad/vaskerom, varmtvannstank

Tilstandsgrad 3 er gitt på følgende:
Ingen.

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

Tilstandsrapport:
Tilstandsrapport datert 27.10.2022 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst:
2100000,-

Oppvarming:
Hovedsakelig elektrisk oppvarming. Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Beskaffenhet:
Eiendommen har ikke klarlagte grenser, og avvik ved oppmåling kan forekomme. Gjennomgang fra gate til trappeoppgang er et steinlagt fellesområde. Bakgården tilhører i utgangspunktet seksjonsnummer 2.

Tomteareal:
262.3 m²

Tomt/Eierform:
Felles eiet tomt

Adkomst:
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Meglerhuset Rele ved annonserte fellesvisninger.

Bebyggelse:
Boligen ligger i et område bestående av bolig og næringsvirksomhet.

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

Formuesverdi bolig:
0,-

Rekvirert, men ikke mottatt.

Kommunale avgifter:
7 732,- per år.
Herav:

Avløp kr. 986,-
Eiendomsskatt kr. 2.878,-
Vann kr. 886,-
Renovasjon HIM: kr. 2.981

Årsprognose for 2022 tilsier at de kommunale kostnadene, eksklusivt kostnad til HIM, vil komme på kr. 5.080,-.

De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk og avvik vil forekomme.

Andre faste, løpende kostnader kan være forsikring, strøm, velforeningskontigent og fellesutgifter.

Vei, vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
I henhold til tegningene i kommunens register inneholder leiligheten to stuer, et soverom, et kjøkken, entré og bad, og dette avviker noe fra dagens innredning, men er antagelig ikke søknadspliktige endringer da det gjelder omdisponering av areal som er godkjent til varig opphold.

Det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for de to næringsseksjonene, men ingen ferdigattest for leilighetsseksjonene. Det fremgår nå av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Diverse:
Dersom en anke ikke er avgjort innen oppgjørsdagen inntrer forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Boligen er en del av et såkalt «forenklet» sameie. Sameiet er seksjonert i fem seksjoner, hvor sameierne i utgangspunktet har et felles ansvar for bygningsmassen/tomten og vedlikehold av dette. Sameiet driftes ikke per dags dato og seksjonseierne betaler ikke husleie. Hver enkelt sameier vedlikeholder sin egen seksjon (eks. vinduer, hage). Tidligere har det vært ad hoc-drift av sameiet når kommunale avgifter eller forsikring skulle betales, ved at en av seksjonene tok ansvar og krevet inn de andre sameierne sin del. I praksis har det ikke vært så enkelt i senere tid. Tre av de totalt fem seksjonene i sameiet er begjært tvangssolgt (inkludert denne seksjonen), da de har samme eier. Når nye eiere er tilkommer bør sameiet møtes for å få en god organisering av drift.

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

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

Kjøper forplikter seg til å følge tvangsfullbyrdelseslovens regler. Ved en eventuell anke må kjøper for eksempel tegne forsikring på eiendommen, til tross for at man ikke har overtatt/det foreligger rettskraftig dom.

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

Regulering:
Sentrumsplanen gjelder. Eiendommen inngår i hensynssone 1 "Sentrumskjernen". Alt arbeid på fasader og takflater skal avklares med byantikvar.

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

12.08.1998 - Dokumentnr: 3754 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/447

Legalpant:
De andre seksjonseierne har legalpant i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet er begrenset til 2 G.

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

Sameie:
Sameiet Haraldsgaten 197

Vedtekter/husordensregler:
Seksjoneringsdokumenter med vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven

Meglers vederlag:
Meglers vederlag reguleres ihht. tvangsfullbyrdelsesloven m/ forskrift.

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 oppgjøret. 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.

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

Boligkjøperforsikring:
Det er ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring i forbindelse med tvangssalg.

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

Salgsoppgavedato:
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.11.2022

Lovanvendelse:
Eiendommen selges i henhold til lov om tvangsfullbyrdelse. Eiendommen selges som den står, og kjøper gjøres oppmerksom på at man har begrenset adgang til å gjøre gjeldende feil og mangler da reglene avviker noe fra avhendingsloven. Se vedlagt budskjema for mer informasjon om tvangssalg o de mest relevante reglene.
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til grundig besiktigelse av eiendommen gjerne sammen med sakkyndig.

Kontakt:
Torbjørn Håvås Tjønn
Fagansvarlig / Jurist / Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 99246965
torbjorn@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:
Torbjørn Håvås Tjønn
Fagansvarlig / Jurist / Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 99246965
torbjorn@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:
Se budskjema for informasjon om budgivning/kjøp av tvangssalgsobjekt.

Tilstandsrapport

Haraldsgata 197 , 5525 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
Gnr. 40, Bnr. 348, Snr. 4

Markedsverdi

2 100 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 81 m²

Befaringsdato: 27.10.2022 **Rapportdato:** 16.11.2022 **Oppdragsnr:** 20474-1616 **Referansenummer:** ZJ3117

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Gyldig rapport
16.11.2022

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

Tom Erik Tørring
Uavhengig Takstmann
16.11.2022 | HAUGESUND

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
476 75 131

Rapportansvarlig
Tom Erik Tørring
Uavhengig Takstmann
tomerik@tmtaksering.no
476 75 131

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 BYGNINGSDELEN ER 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).

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2
TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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.

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr. 10 000

$$ Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere enheter oppført i 1898 og renovert og seksjonert i nyere tid.
Oppført på grunnmur i teglstein, engelsk hulmur.
Yttervegger oppført i treverk som er utvendig kledd med trepaneler. Seksjoneringsvegger i teglstein.
Etaskjeslillere i trekonstruksjon.
Saltak i trekonstruksjon som er utvendig tekket med skifer.

Tilstanden på boligen fremstår som god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse noen tiltak i forhold til registrerte avvik.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG

Gå til side

Vinduer i tre med trekarm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.
Det er ikke registrert avvik ved vinduer på befaringsdagen, ei heller angående innsettingsdetaljer.
Det er ikke avstemplet årstall i rammer på vinduer, men de er tilnærmet nye.
Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.
Døren er av nyere dato.

INNVENDIG

Gå til side

Det er laminerte overflater på gulv. Malte bygningsplater på vegger og i tak. det er også noe treverk i furu i tak/vegger.
Alle overflater fremstår av nyere dato.
Isolert etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Denne bygningsdelen er en del av flere boligers fellesareal og er derfor ikke videre kontrollert.
Tilstandsgrad er derfor ikke satt.
Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.
Dører er av nyere dato.

VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerom
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK97(2007. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.
Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og konstatert sterkt motfall fra sluk under dusj, det er forøvrig sluk ved bereder.
Sluket under dusj er høyeste punktet på gulvet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjikte på befaringsdagen.
Det er synlig noe membran i sluk, det er allikvel ukjent oppbygging da det ikke foreligger dokumentajon.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.
Aktuelle steder for hulltaking ligger mot yttervegg eller annen eiendom. Hulltaking er derfor ikke utført.
Utsatte steder er fuktmålt, uten at dette ga utslag av betydning.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, og komfyr.
Det er ikke installert platetopp.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Kjøkkeninnredning og fastmontert utstyr fremstår som av nyere dato, og det er i god stand.
Ventilator er funksjonstestet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.
Det er installert 120l bereder i denne boligen.
Denne er plassert på bad.
Automatsikringer og AMS strømmåler. Anlegget er fr 2019.
Brannvarslere og slukkeapparat. Varslere er tilknyttet alarmsentral med direkte utrykning.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Fellesområder i bakgård.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m²
Totalpris	2 100 000

Gå til side

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
3. Etasje	81	81	0
Sum	**81**	**81**	**0**

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Haraldsgata 197 , 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 348
1106 HAUGESUND

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

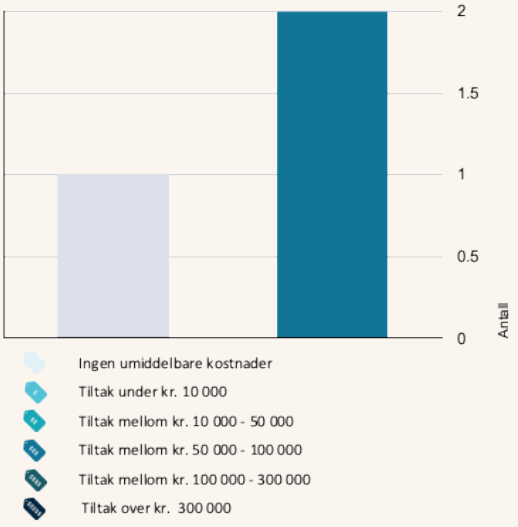
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevhet på inntil 12mm målt i stuen og mot det sør/vestre hjørnet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er skade i baderomsdøren.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom Gå til side

Det er påvist andre avvik:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Det er påvist sterkt motfall fra sluk under dusj. Sluket ved bereder kompenser for dette.
Det er allikevel en feil og utbedring kan ikke utelukkes.
Det er også flere fliser med bom. Dette betyr i korte trekk at hele flisen ikke har kontakt med underlaget.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Over halvparten av levetiden for baderommet er overskredet da levetiden for membraner ri gulv på våtrom er 15 - 25 år.
Sluket ved bereder er komplisert og besiktige .

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk tilkobling bør skje via fast punkt eller vedlikeholdsbryter.

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Kommentar
Årstall er hentet fra grunnbok.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer — TG 1

Vinduer i tre med trekarm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.
Det er ikke registrert avvik ved vinduer på befaringsdagen, ei heller angående innsettingsdetaljer.
Det er ikke avstemplet årstall i rammer på vinduer, men de er tilnærmet nye.

Dører — TG 1

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.
Døren er av nyere dato.

INNVENDIG

Overflater — TG 1

Det er laminerte overflater på gulv. Malte bygningsplater på vegger og i tak. det er også noe treverk i furu i tak/vegger.
Alle overflater fremstår av nyere dato.

Etasjeskille/gulv mot grunn — TG 2

Isolert etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevhet på inntil 12mm målt i stuen og mot det sør/vestre hjørnet.

Tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens. Skjevheter er normalt i en eldre trekonstruksjon som denne.
Avvik har ingen betydning for byggets bæreevne. Det vil heller ikke utløse umiddelbare tiltak.

Radon — TG 0

Innvendige trapper

Denne bygningsdelen er en del av flere boligers fellesareal og er derfor ikke videre kontrollert.
Tilstandsgrad er derfor ikke satt.

Innvendige dører — TG 2

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.
Dører er av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er skade i baderomsdøren.

Tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK97(2007. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling
TG 1

Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.

Overflater Gulv
TG 2

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og konstatert sterkt motfall fra sluk under dusj, det er forøvrig sluk ved bereder. Sluket under dusj er høyeste punktet på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Det er påvist sterkt motfall fra sluk under dusj. Sluket ved bereder kompenser for dette.
Det er allikevel en feil og utbedring kan ikke utelukkes.
Det er også flere fliser med bom. Dette betyr i korte trekk at hele flisen ikke har kontakt med underlaget.

Tiltak
• Andre tiltak:

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik. Oppgradering kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Sluk, membran og tettesjikt
TG 2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjikte på befaringsdagen.
Det er synlig noe membran i sluk, det er allikvel ukjent oppbygging da det ikke foreligger dokumentajon.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Over halvparten av levetiden for baderommet er overskredet da levetiden for membraner ri gulv på våtrom er 15 - 25 år.
Sluket ved bereder er komplisert og besiktige .

Tiltak
• Andre tiltak:
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik. Oppgradering kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Ventilasjon
TG 1

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Fukt i tilliggende konstruksjoner
TG 1

Aktuelle steder for hulltaking ligger mot yttervegg eller annen eiendom. Hulltaking er derfor ikke utført.
Utsatte steder er fuktmålt, uten at dette ga utslag av betydning.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning
TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, og komfyr.
Det er ikke installert platetopp.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Kjøkkeninnredning og fastmontert utstyr fremstår som av nyere dato, og det er i god stand.

Avtrekk
TG 1

Ventilator er funksjonstestet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
TG 1

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

Avløpsrør
TG 1

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Ventilasjon
TG 1

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Det er installert 120l bereder i denne boligen. Denne er plassert på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk tilkobling bør skje via fast punkt eller vedlikeholdsbryter.

Tiltak
• Andre tiltak:

Merk at dette kun er en anbefaling og ikke et krav. Kravet melder seg først den dagen bereder skal skiftes.

Elektrisk anlegg

TG 1

Automatsikringer og AMS strømmåler. Anlegget er fr 2019.

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

Branntekniske forhold

TG 0

Brannvarslere og slukkeapparat. Varslere er tilknyttet alarmsentral med direkte utrykning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

0 m²/0 m²

Andre bygg: Boligbygg med flere boenheter
Bruksareal andre bygg: 81 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 2 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr. 2 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 100 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Det var ingen sammenlignbare eiendommer i forhold til verdiassistent.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	8 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**8 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 300 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	**2 300 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 300 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 300 000**

Haraldsgata 197 , 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 348
1106 HAUGESUND

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

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?

Arealet 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. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet 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 primærrom, 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 innervegger, 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 bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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?

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
3. Etasje	81	81	0	Entré , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Sum	81	81	0		

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.
Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.
Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom trenger oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme.
Arealmålingene i denne rapporten målsetter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014". Retningslinjene har NS-3940, 2012 som et utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller ved verdisetting av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.
Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.
Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke alternative rømningsveier fra oppholdsrom generelt.

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
27.10.2022	Tom Erik Tørring	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	40	348		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Haraldsgata 197

Hjemmelshaver
Vestre Svein Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende eiendom i Hauhesund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Fellesområder i bakgård.

Tinglyste/andre forhold

Det finnes lite opplysninger om boligen. Bygget er seksjonert i 1998.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 100 000	2019

Haraldsgata 197 , 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 348
1106 HAUGESUND

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	27.10.2022		Innhentet	0	Nei
Egenerklæring	27.10.2022		Ikke vist	0	Nei
Tegninger	27.10.2022		Ikke vist	0	Nei

Haraldsgata 197 , 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 348
1106 HAUGESUND

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse 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 tilstandsanalyse 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. Strakstiltak 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 Rapportsammendrag 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 bruker av 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 dampsperren bak. Dette av 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 brannteknisk 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 tilstandsanalyse 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 brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden 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.

Haraldsgata 197 , 5525 HAUGESUND
Gnr 40 - Bnr 348
1106 HAUGESUND

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

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 slitasjegrad: 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 godkjennelse 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/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/ZJ3117

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

SEKSJONSEIERVEDTEKTER
FOR
SAMEIET HARALDSGATEN 197

§1 NAVN
Sameiets navn er Sameiet Haraldsgaten 197, gnr. 40, bnr. 348, Haugesund.

§2 FORMÅL
Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, herunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art og alt som er forbundet med dette.

§3 EIENDOMMEN
Eiendommen gnr. 40, bnr. 348 i Haugesund kommune ligger i sameie mellom eierne av de 5 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommer er oppdelt i.
For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjonenes innbyrdes størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som i henhold til oppdelingsbegjæringen ikke omfattes av seksjoner, er fellesarealer. De 5 seksjonene er 2 næringsseksjoner og 3 bolig seksjoner.

§4 RETTSLIG RÅDERETT
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§5 FYSISK RÅDERETT
Seksjonene og fellesarealet må ikke nyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for eierne eller brukere av andre seksjoner.

9

Fellesarealet må ikke nyttes slik at andre eiere eller brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Seksjonseiermøte kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Innvendig vedlikehold av seksjonene påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å avverge fare eller ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning, etter beslutning av styret.

Sameierne må ikke uten styrets samtykke gjøre utvendige bygningsmessige forandringer på sin seksjon eller på eiendommen forøvrig. Sameierne må ha styrets samtykke før det kan foretas eksteriørmessige forandringer vedr. farger, oppsetting av markiser, antenner, reklameskilt o.l. Styret kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

§6 SAMEIERMØTE

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjonseiere (sameiere). I sameiermøte har eiere av hver seksjon en stemme hver.

Sameiermøtet er beslutningsdyktig når minst 3 seksjoner er representert.

Ordinært sameiermøte skal avvikles innen utløpet av april måned hvert år. På dette møtet skal følgende saker behandles:

a: Behandling og godkjennelse av årsregnskap og styrets årsberetning.

/0

b: Valg av styre og evnt. revisor.
c: Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ordinært og ekstraordinært sameiermøte innkalles skriftlig med 14 dagers varsel.

§7 STYRET

Sameiet skal ha et styre på 2 - 3 medlemmer valgt på sameiermøtet. Sameiermøtet velger styrets formann. Styret velges for 1 år om gangen.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formannen. Styret kan ansette/engasjere vaktmester. Styret fastsetter vaktmesterens lønn/godtgjørelse og instruks for stillingen.

Styret kan engasjere forretningsfører for sameiet, og fastsetter hans lønn/godtgjørelse.

Styrets formann er berettiget og forpliktet til å motta forkynnelser, pålegg etc. rettet mot sameiet.

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser/ instrukser. Styret må forelegge sameiermøtet alle saker av særlig viktighet.

//

§8 FELLESUTGIFTER

Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter som eiendomsrett og drift av fellesarealer, som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett, medfører. Dette gjelder bl.a. beplantning av felles utvendig areal, felles lys, vedlikehold m.v.

§9 VEDLIKEHOLD AV FELLESANLEGGENE

Styret besørger vedlikehold, reparasjon og renhold av eiendommen utvendig. Innvendig besørger styret alt vedlikehold, reparasjon og renhold av alle rom og lokaliteter som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett, samt alle felles ledninger og innretninger. Videre besørger styret alle fellesrom/uteareal tilstrekkelig opplyst og oppvarmet.

§10 FORSIKRING

Seksjonseierne selv besørger forsikring av innbo i sine respektive seksjoner. Styret tegner en felles og full-verdi huseierforsikring på eiendommen. Forsikringen skal, i den utstrekning det er mulig å få slik dekning hos norske selskaper uten ekstraordinær høy premie, også omfatte rettslig erstatningsansvar, brudd/skade på glass i fellesaral, rydningsutgifter og prisstigning på inntil 20% i 24 måneder etter skadedag. Forsikringen skal også omfatte inventar og løsøre som sameiet måtte eie. Premien betales som fellesutgift. Forøvrig dekker den enkelte sameier selv sitt forsikringsbehov.

§11 TVISTER

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres etter tvistemålslovens regler.

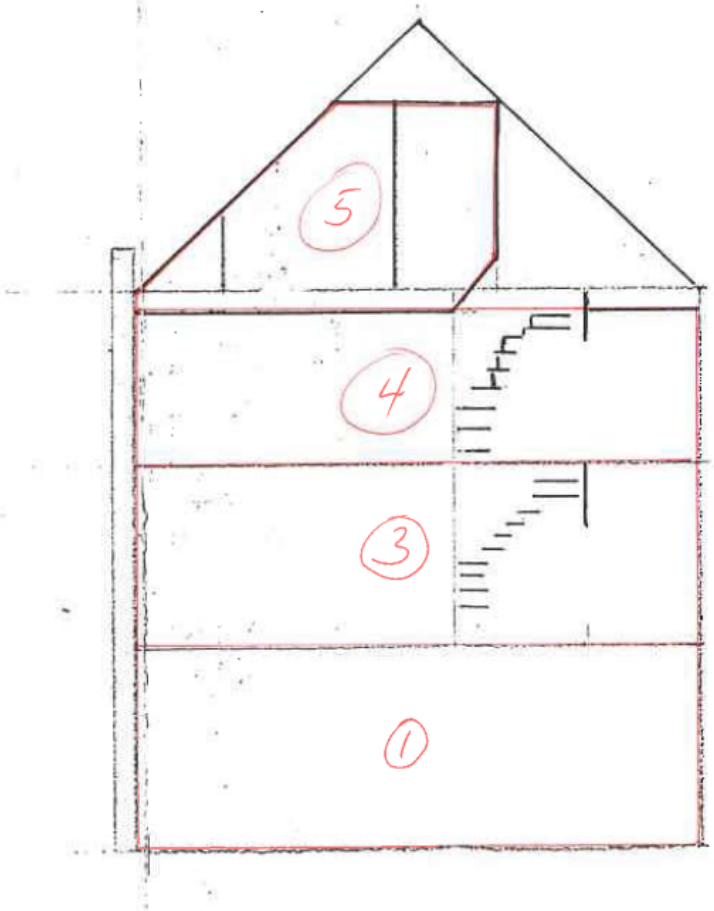
12

§12 DIVERSE

Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner av 4.3.83 nr. 7 slik lovens bestemmelser til enhver tid lyder.

Disse seksjonseiervedtektene skal tinglyses på eiendommen gnr.40, bnr. 348 i Haugesund kommune, dvs. på samtlige eierseksjoner.

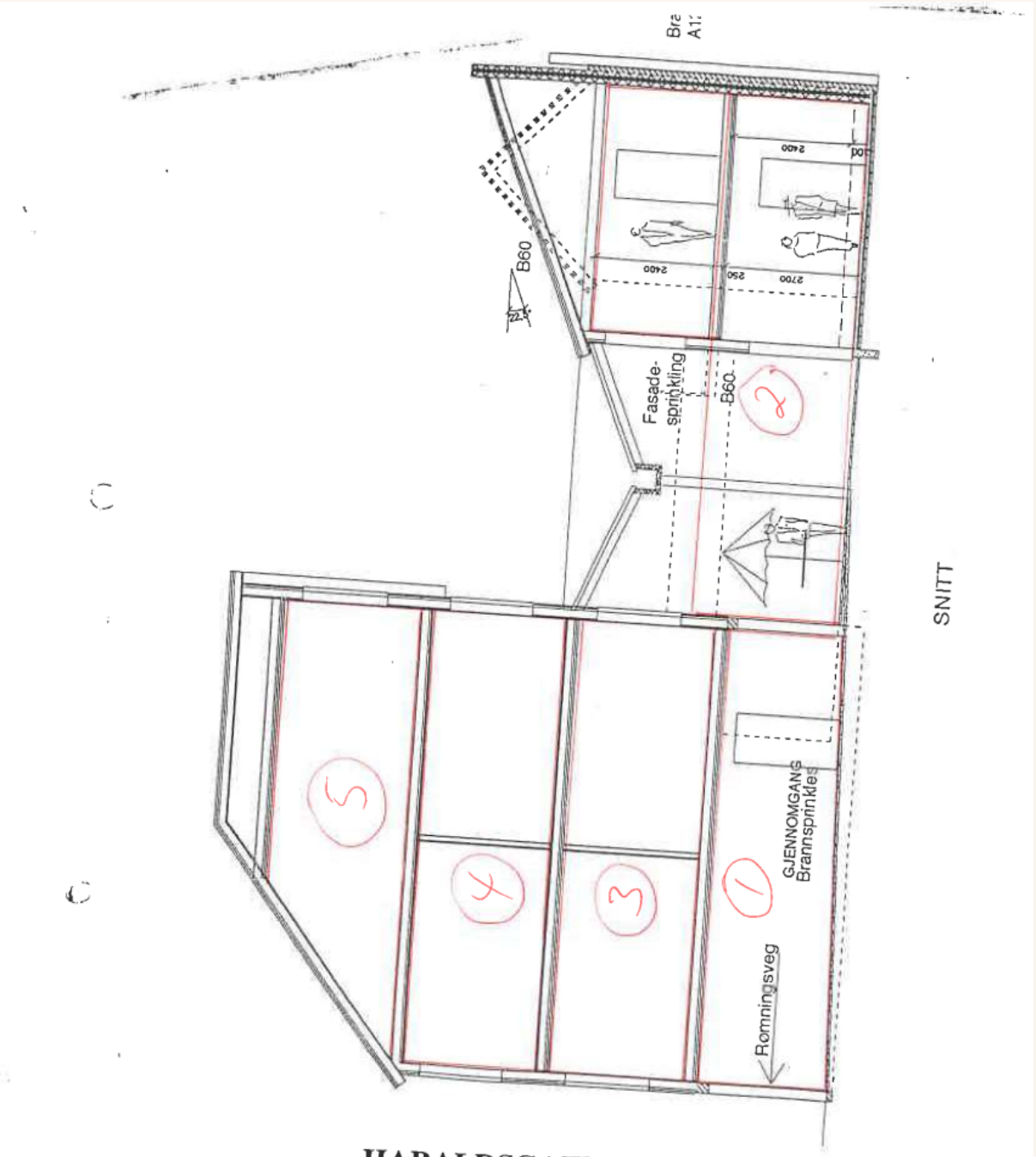
13



HARALDSGATEN 197

2

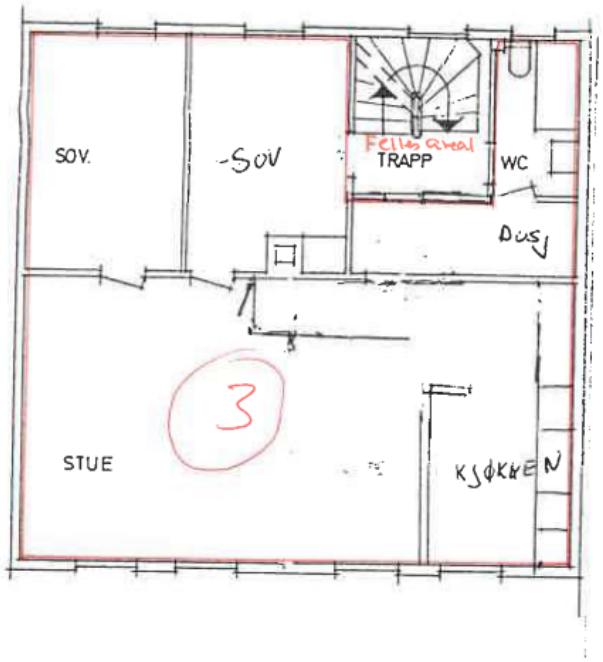
GNR. 40, BNR. 348



HARALDSGATEN 197

GNR. 40, BNR. 348

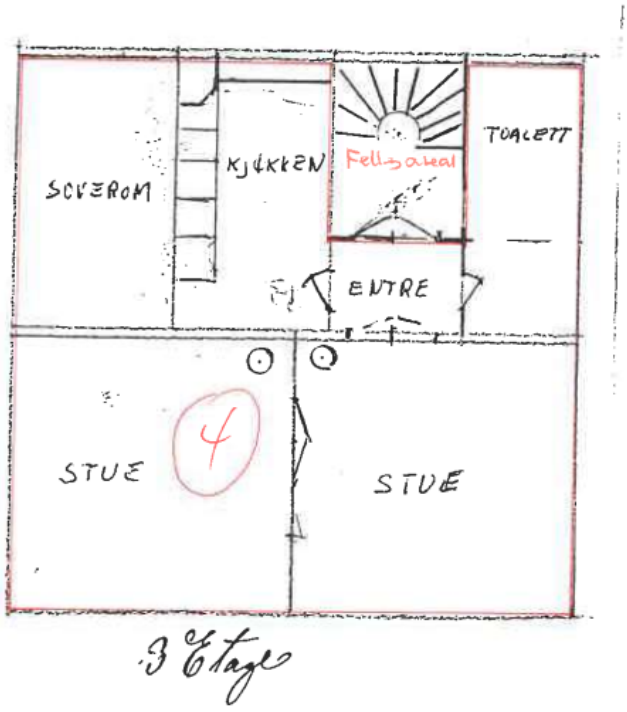
3



2. ETASJE

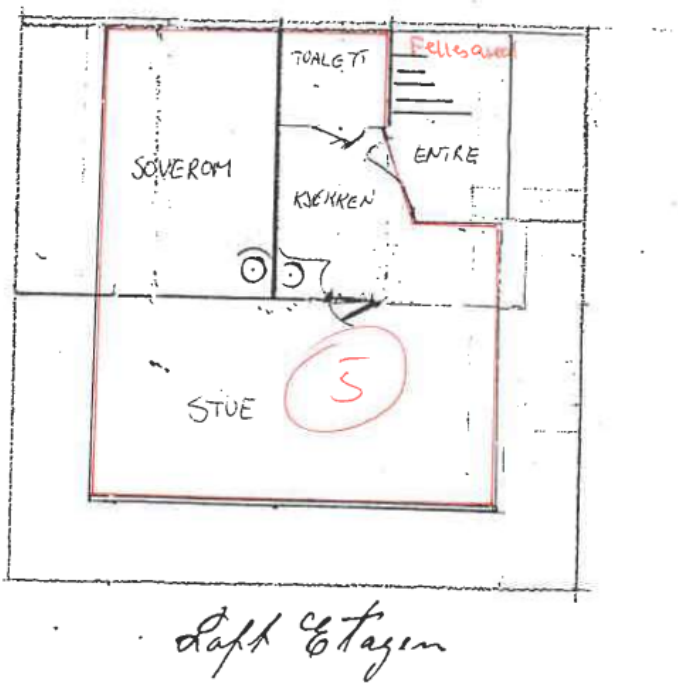
HARALDSGATEN 197

GNR. 40, BNR. 348



HARALDSGATEN 197

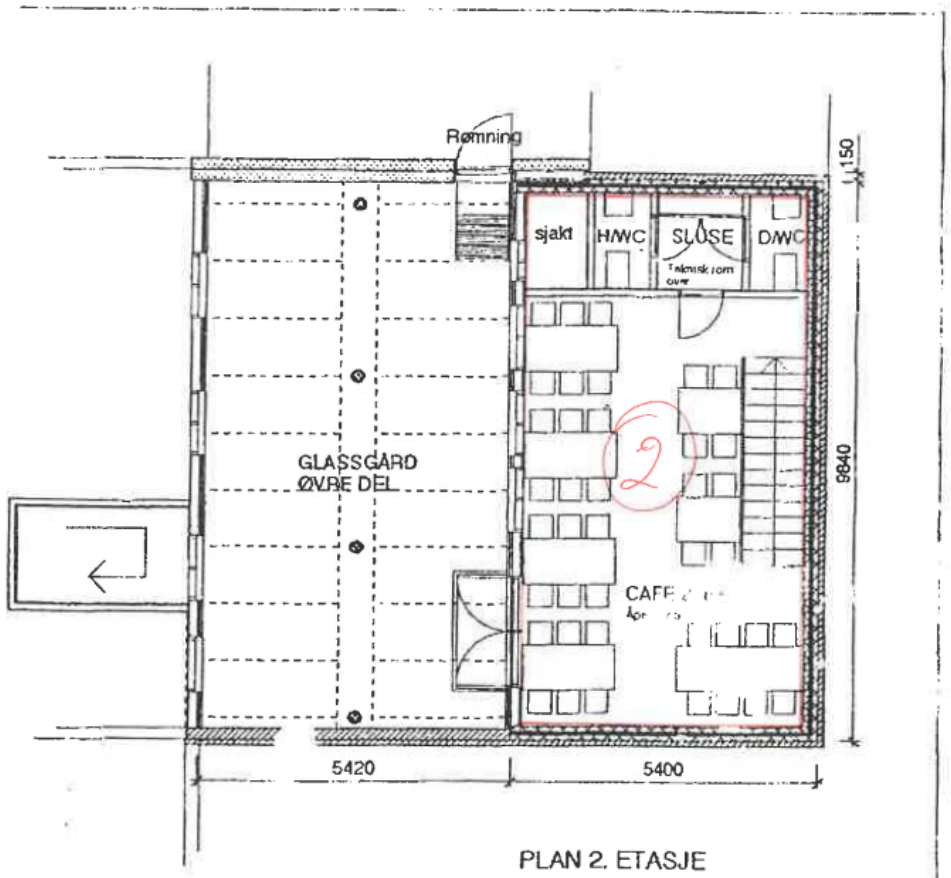
GNR. 40, BNR. 348



Loft Etasjen

HARALDSGATEN 197

GNR. 40, BNR. 348

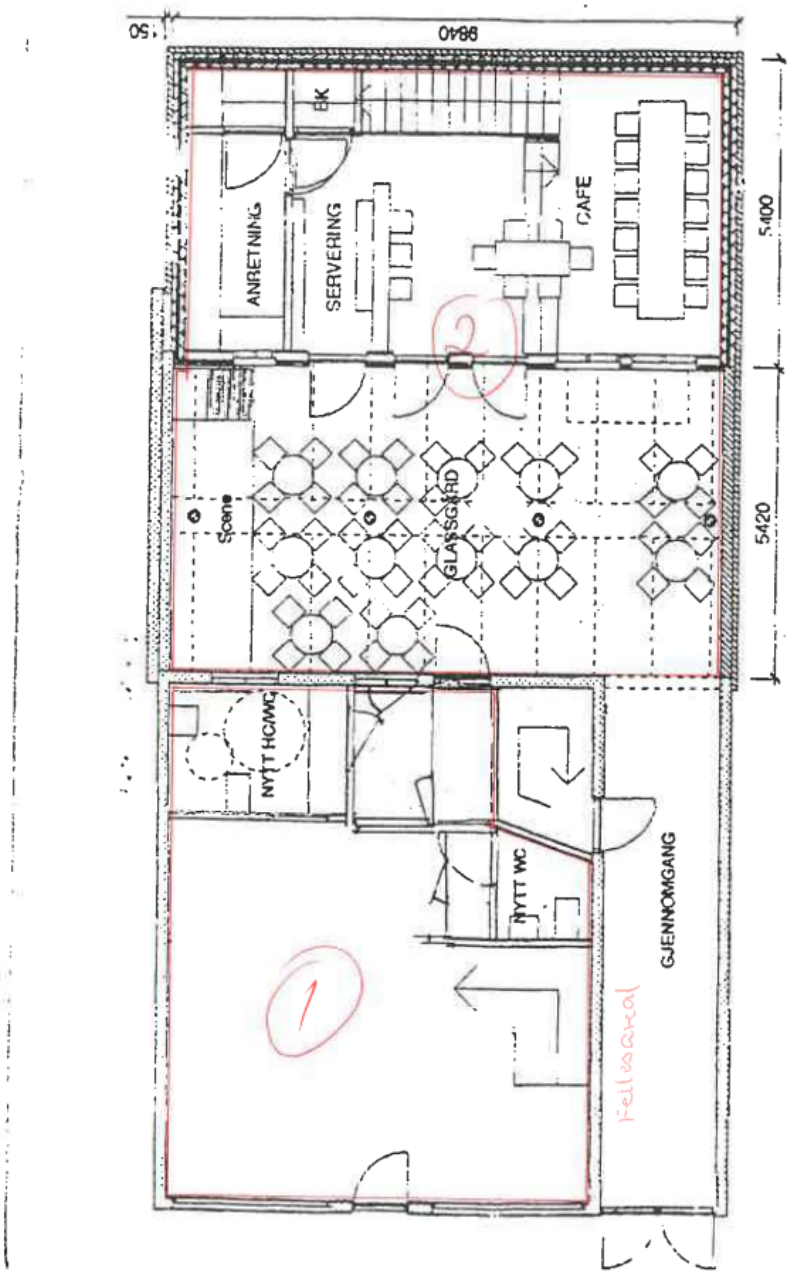


PLAN 2. ETASJE

"UTHUS" 2. ETG
BYA: 53,1
BTA: 53,1
BRA: 46,7

HARALDSGATEN 197

GNR. 40, BNR. 348



PLAN 1. ETASJE

HARALDSGATEN 197

GNR. 40, BNR. 348

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Haugesund kommune: Seksjon 1106-40/348/0/4

NORKART
Utskriftsdato: 10.11.2022 10:17

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	HARALDSGATA 197	Beregnet areal	0
Etablert dato	11.08.1998	Arealmerknader	
Oppdatert dato	21.01.2012	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	89/447		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	11.08.1998			40/348, 40/348/0/4

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VESTRE SVEIN OVE F060688*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VIKANESVEGEN 84 5574 SKJOLD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Haraldsgata 197	H0301	40/348/0/4	0	0	0	0	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Haraldsgata 197

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5525 HAUGESUND	Kirkesogn	06050101 Vår Frelser
Grunnkrets	509 SENTRUM 9	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	3 BREIDABLIK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	171090806		Restaurantbygning kafebygning (531)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 171090806: Restaurantbygning kafebygning (531), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.09.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Haraldsgata 197	H0301	40/348/0/4	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	0	0	0	0	0
H04	1	0	0	0	0	0	0
H03	1	0	0	0	0	0	0
H02	1	0	0	0	0	0	0
H01	0	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 40/348

Bruksnavn	HARALDSGATEN 197	Beregnet areal	262.3
Etablert dato	03.10.1898	Historisk oppgitt areal	267,1
Oppdatert dato	12.03.2008	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6592281.04	288129.96	0	Ja	262.3	

Rapportmal: matrikkel Versjon: 27112017.1 © Norkart AS

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSSJEFEN

FERDIGATTEST 127/83

for arbeid etter § 93 i bygningsloven
av 18/6-1965. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr. nr,	G.nr.	B.nr.
Haraldsgt.	197		

Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Bygningsrådets behandling: Dato:	Sak:
Ominnredn./ bruksendring	butikk/ bolig	01.04.82	2/6-22/12-82 13/4-83	718-1662/82 424/83

Byggherrens navn	Adresse
Brommeland Radio A/S	Haraldsgt. 195

Anmelders navn	Adresse
Staveland og Lyslo	Skåregt. 223

Ansvarshavendes navn	Adresse
I.M. Styve	Svoldergt. 11

☐ Brukstillatelse gitt .....

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Haugesund den 18.08.83

Per Frøiland
Bygningssjef

Sendes:
- ☐ Byggherre
- ☐ Anmelder
- ☐ Ansvarshavende

504/6218
Olav Sønstabø
Bygningsinspektør

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93

HAUGESUND KOMMUNE
Sektor for teknisk drift

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E
for arbeid etter plan- og bygningslovens § 99, av 20. juni 1986.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass		Gnr. Bnr.		
HARALDSGT.197		40/348		
Arbeidets art	**Byggets art**	**Mottatt**	**Beh.dato**	**Saksnr.**
Nybygg	Kafe	23.01.97	01.03.97	BD 0106/97

Byggherre
Henry Frønsdal
Revadalen

Adresse
5520 SVEIO

Anmelder
Magne Færaas
Ørpetveitvegen 250

Adresse
5500 HAUGESUND

Ansvarshavende
Magne Færaas
Ørpetveitvegen 250

Adresse
5500 HAUGESUND

Byggearbeid påbegynt: 02.07.97
Arbeidet er besiktiget. I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for cafevirksomhet i nybygg(uthus) og 1. etasje i hovedhuset slik det er bygd i dag. Dvs. med ikke overbygd gårdsrom. Andre bruksendringer må ansøkes.

Ferdigattest må rekvireres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før følgende arbeider er utført:

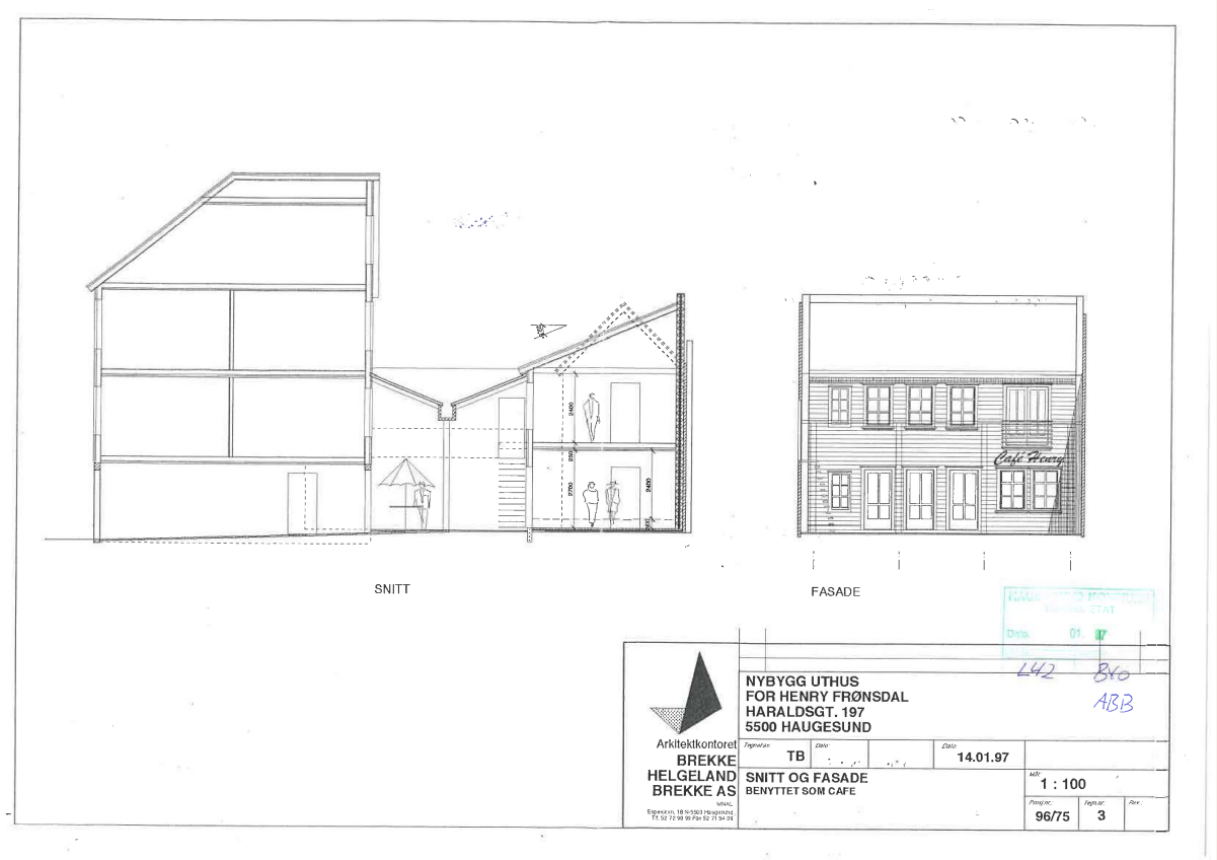
1. Feierluke i 1 etasje i hovedbygning må monteres i forskrifts-messig avstand frå treverk.

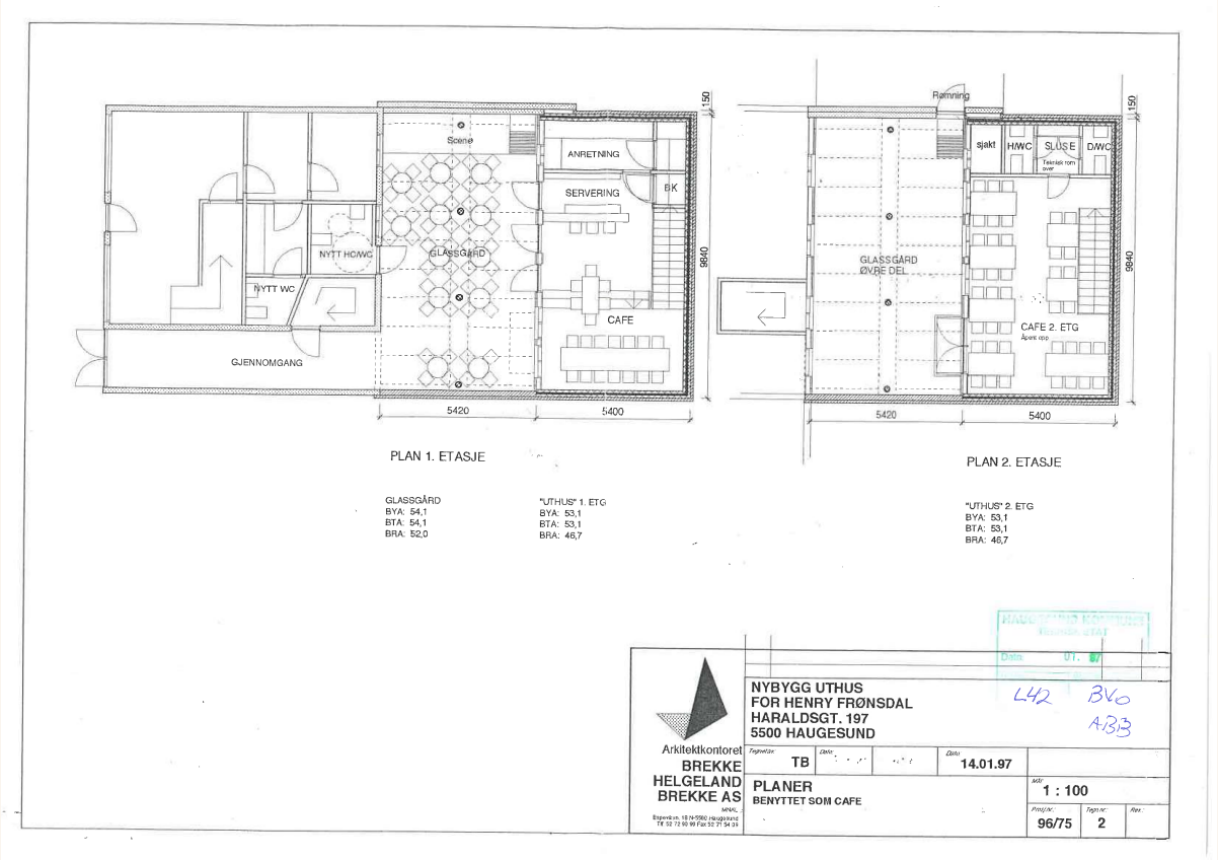
DISSE ARBEIDER MÅ VÆRE UTFØRT INNEN 10.07.98.

Sektor for teknisk drift, Haugesund, 10.03.98

Ben Kåre Bårdsen
bygningskontrollør

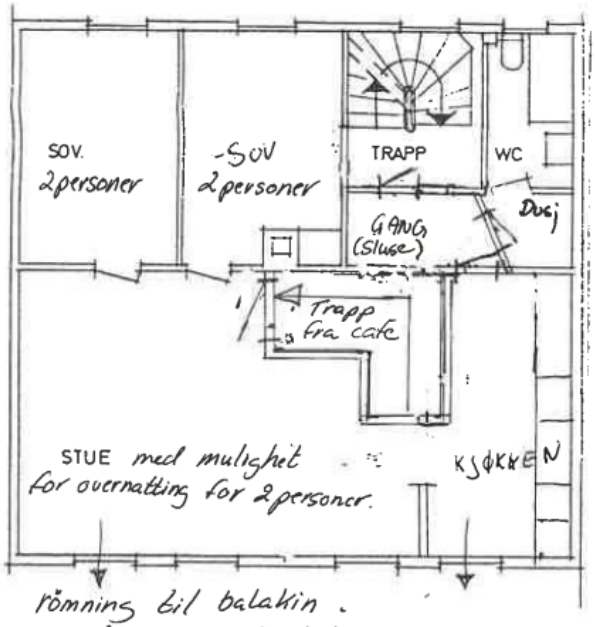
Sendes : Byggherre
Anmelder
Ansvarshavende
Feiermesteren


SNITT
FASADE
Café Henry
NYBYGG UTHUS
FOR HENRY FRØNSDAL
HARALDSGT. 197
5500 HAUGESUND
Arkitektkontoret
BREKKE
HELGELAND
BREKKE AS
TB
14.01.97
SNITT OG FASADE
BENYTTET SOM CAFE
1 : 100
96/75
3
L42
840
ABB


Scene
ANRETNING
SERVERING
BK
NYTT HC/WC
GLASSGÅRD
NYTT WC
CAFE
GJENNOMGANG
5420
5400
9840
150
Rømning
sjakt
H/WC
SLUSE
D/WC
GLASSGÅRD ØVRE DEL
CAFE 2. ETG
PLAN 1. ETASJE
PLAN 2. ETASJE
GLASSGÅRD
BYA: 54,1
BTA: 54,1
BRA: 52,0
"UTHUS" 1. ETG
BYA: 53,1
BTA: 53,1
BRA: 46,7
"UTHUS" 2. ETG
BYA: 53,1
BTA: 53,1
BRA: 46,7
Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
NYBYGG UTHUS
FOR HENRY FRØNSDAL
HARALDSGT. 197
5500 HAUGESUND
TB
14.01.97
PLANER
BENYTTET SOM CAFE
1 : 100
96/75
2

Gjeldene plan pr. 12.02 - 98

Jenny Tvinnereim



rømning til bakkin.
og videre over til nabohus.

2. ETASJE

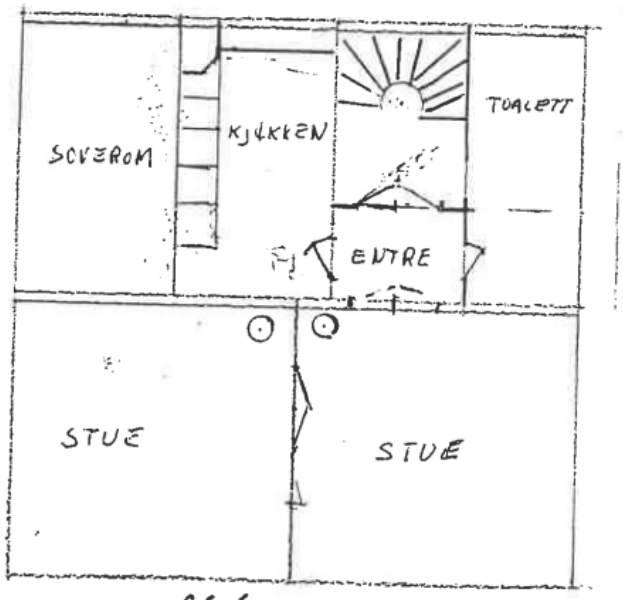
Hospits med overnatting for maks. 6 personer

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
12 02 00
ARKIVKODE
ARK. SAKNR.

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
06 02 98

3 etasje som tidligere: 1 leilighet

Montert rökvarsler 4 stk og pulverapparat



3 Etage

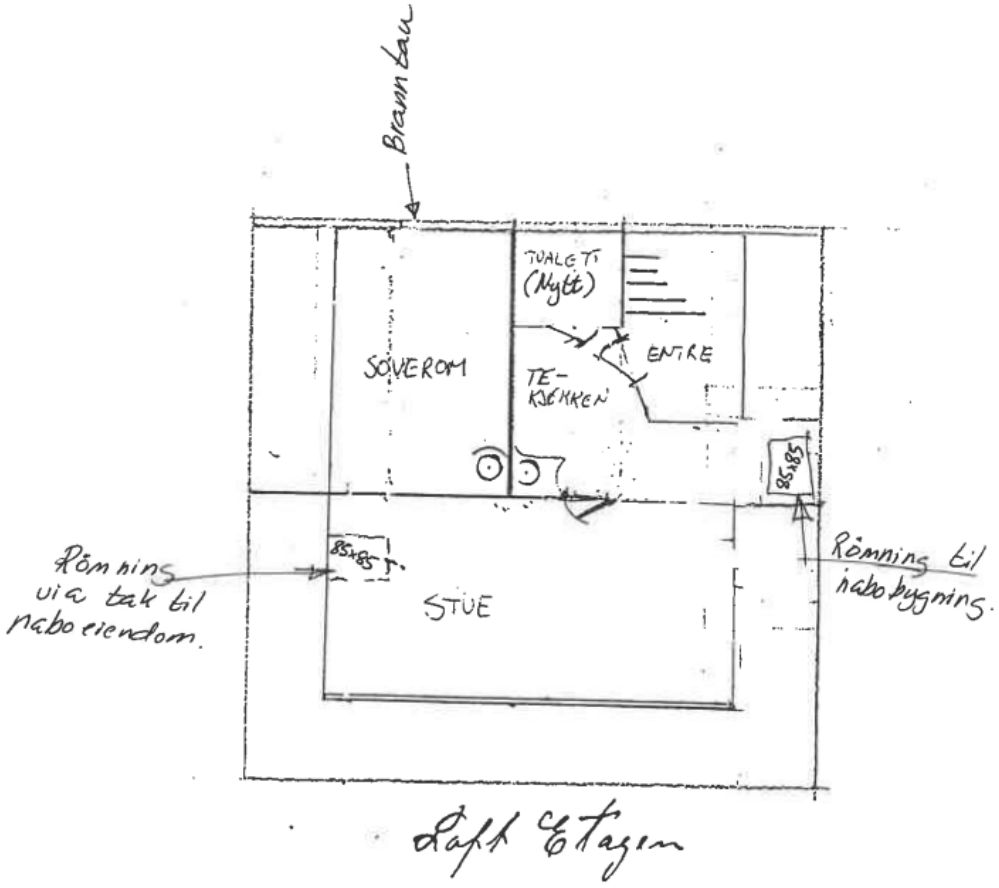
HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
12. 02
ARKIVKODE:
ARK. SAKNR.:
SAKSBEH.:
AVD

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
06 02 98
ARKIVKODE:
ARK. SAKNR.:
SAKSBEH.:

Gjeldene plan pr. 12.02-98

Henry Trinsdal

Montert rökvarsler 2stk + pulverapparat.
Nytt toalett og te-kjøkken – övrig rom som för.



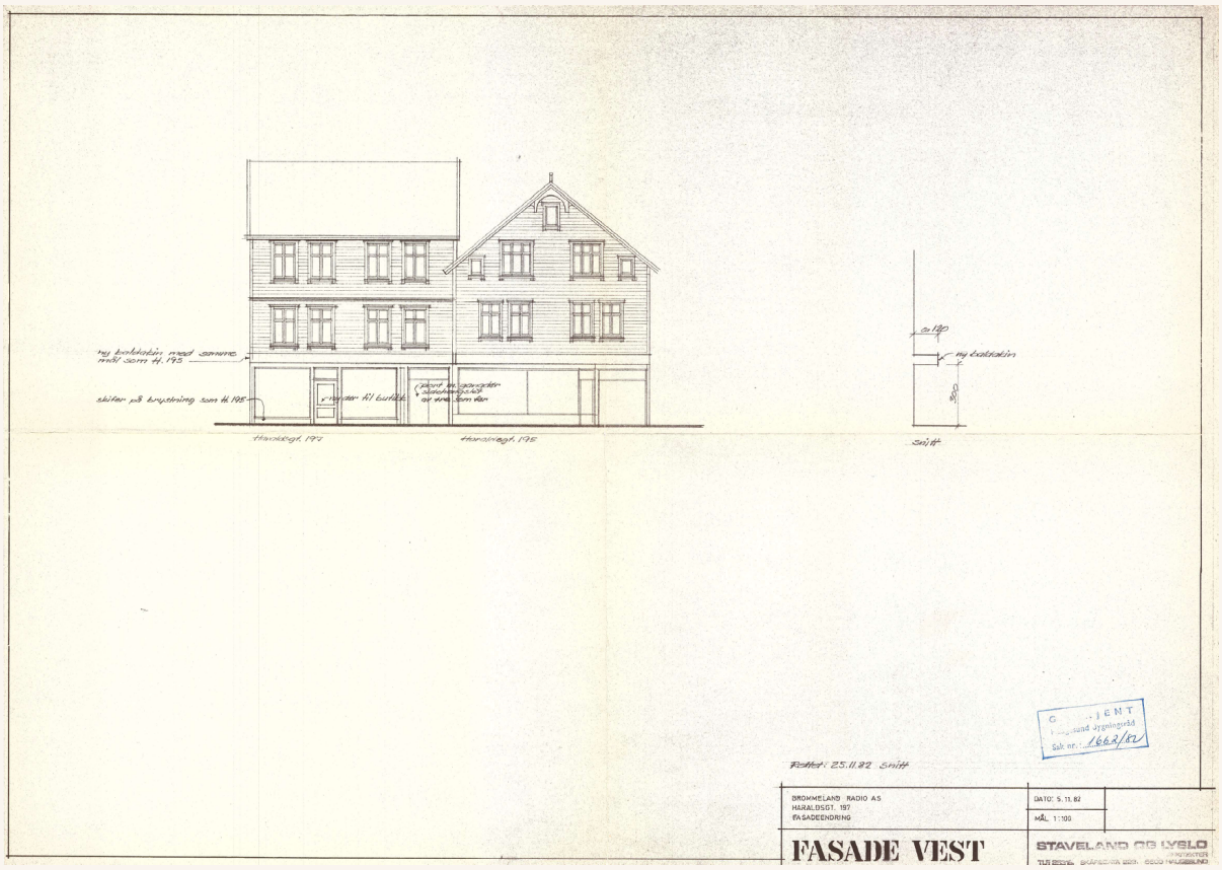
Loft Etagen

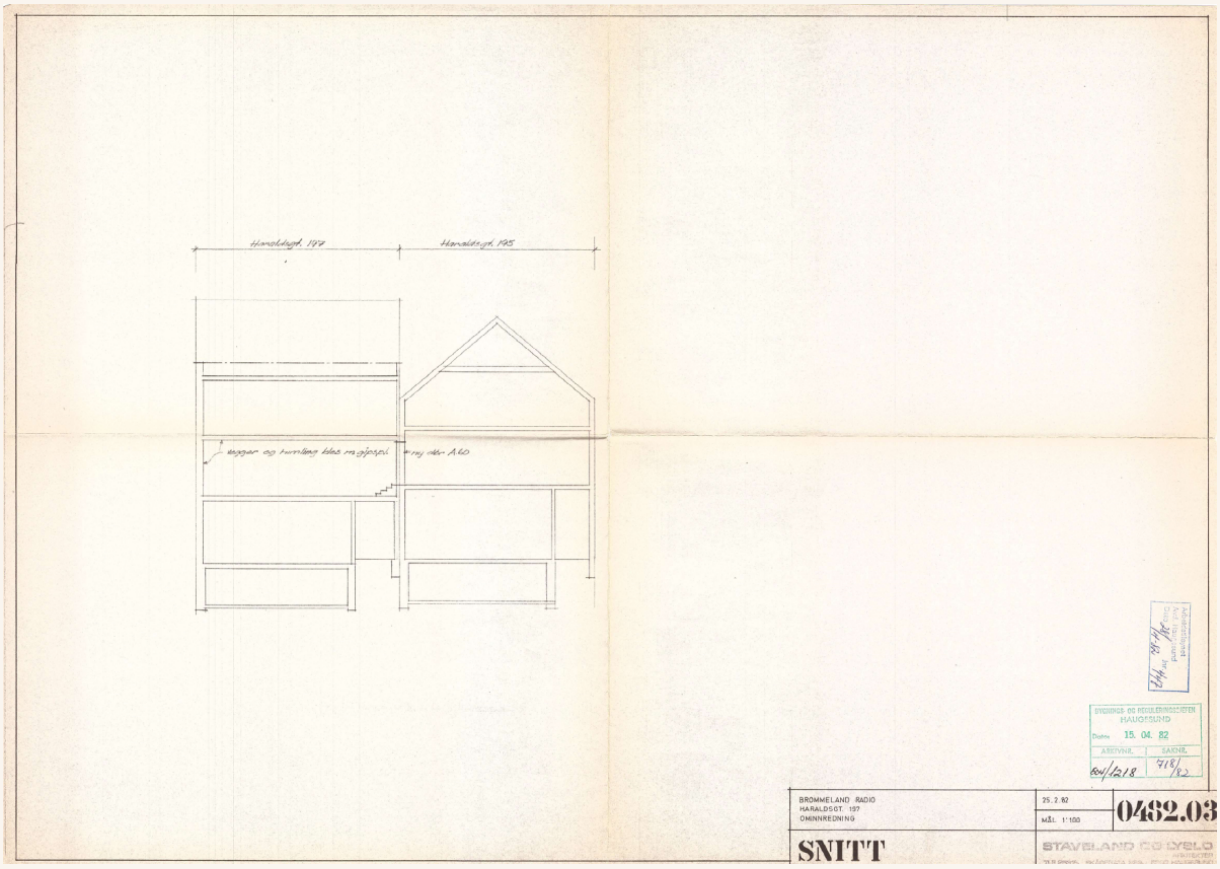
Gjeldene plan pr. 12.02-98

Henry Trinsdal

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
06 02 98
ARKIVKODE:
ARK. SAKNR.:
LØPENR.:
SAKSBEH.:
AVD.:

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
12. 02 98
ARKIVKODE:
ARK. SAKNR.:
AVD.:


ny baldakin med samme mål som H. 195
skifer på brystning som H. 195
ny dør til butikk
port H. gavgdør
Haraldsgt. 197
Haraldsgt. 195
ny baldakin
300
snitt
Rettet: 25.11.82 Snitt
BROMMELAND RADIO AS
HARALDSGT. 197
FASADEENDRING
DATO: 5.11.82
MÅL 1:100
FASADE VEST
STAVELAND OG LYSLO


Haraldsgt. 197
Haraldsgt. 195
vegger og tumling blas m.gipspl.
mej dør A60
Adressesteinet
Ant. Haugesund
Dato: 26/4-82
Nr. 447
SYKNINGS- OG REGULERINGSSEKTEN
HAUGESUND
Dato: 15. 04. 82
ARKIVNR.
SAKNR.
604/1218
718/82
BROMMELAND RADIO
HARALDSGT. 197
OMINNREDNING
25.2.82
MÅL. 1:100
0482.03
SNITT
STAVELAND OG LYSLO

Utskriftsdato: 10.11.2022

Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt — Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	348	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Haraldsgata 197, 5525 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2021
Avløp	986,28 kr
Eiendomsskatt	2 878,00 kr
Vann	886,43 kr
Sum	**4 750,71 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abon. Vann - Priv	1 STK	856,25 kr	1/1	0 %	856,25 kr	856,25 kr
Avlest forbruk vann	1 m^3	17,71 kr	1/1	0 %	17,71 kr	17,71 kr
Forskuddbet.vann 2021	-1 STK	17,71 kr	1/1	0 %	-17,70 kr	-17,70 kr
Forskudd Vann 2022	1 m^3	20,40 kr	1/1	0 %	20,40 kr	20,40 kr
Målerleie 1	1 STK	145,00 kr	1/1	0 %	36,25 kr	36,25 kr
Målerleie 4	1 STK	145,00 kr	1/1	0 %	108,75 kr	108,75 kr
Abon. Avløp - Priv	1 STK	1 027,50 kr	1/1	0 %	1 027,50 kr	1 027,50 kr
Avlest forbruk avløp	1 m^3	23,74 kr	1/1	0 %	23,74 kr	23,74 kr
Forskuddbet.avløp 2021	-1 STK	23,74 kr	1/1	0 %	-23,75 kr	-23,75 kr
Forskudd Avløp 2022	1 m^3	24,77 kr	1/1	0 %	24,80 kr	24,80 kr
Eiendomsskatt bolig	751700 STK	4,00 kr	1/1	0 %	3 006,20 kr	3 006,20 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**5 080,15 kr**	**5 080,15 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

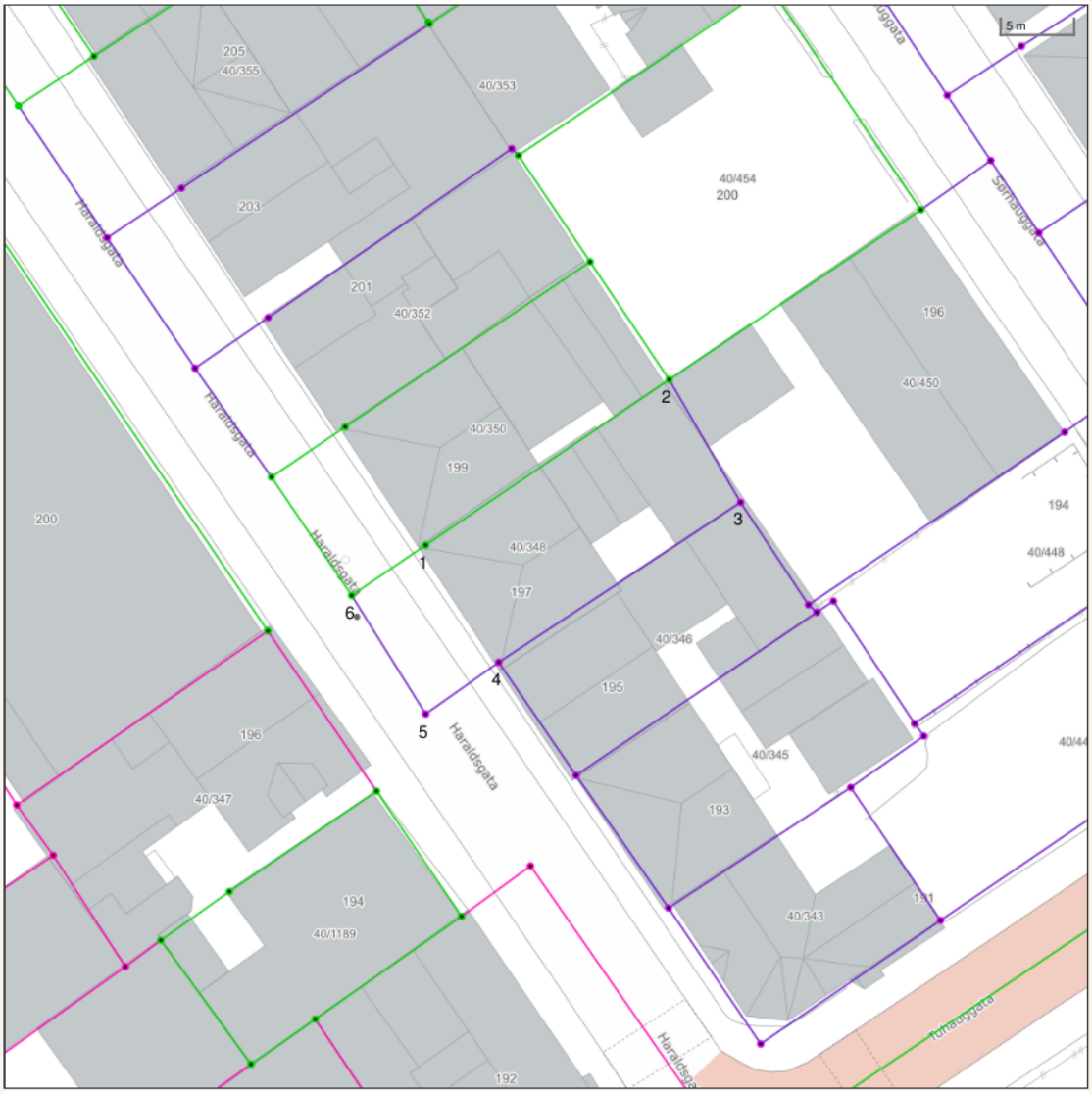
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 10.11.2022

Eiendomskart for eiendom 1106 - 40/348//4



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	262,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6592281,04	**Øst**	288129,96	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6592281,61	288121,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,28	
2	6592292,24	288138,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,66	
3	6592283,36	288143,48	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,96	
4	6592273,12	288125,9	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,34	
5	6592269,79	288120,58	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,28	
6	6592278,38	288115,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,80	

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 1-0489/21

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Haraldsgata 197, 5525 Haugesund - gnr. 40, bnr. 348, snr. 4 i Haugesund kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen datert [ ] fra eiendomsmeglerfirma Meglerhuset Rele Haugesund AS, PB 505, 5501 Haugesund

Budet er bindende for undertegnede til: (Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap)	Klokkeslett og dato

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medøfrer at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Torbjørn Håvås Tjønn til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):	

Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er inneforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt
Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?
Det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen
Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og

kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.
Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.
Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsboliger. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f eks skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.
Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.
Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraksdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.
Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.
Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Saksøktes fraflytting

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannenn i det distrikt eiendommen er.

Skjøte

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenenlsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.
Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Det hjelper å notere ...

Mine notater:

Løsøre og tilbehør

Lov om avhending av fast eigedom (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, varmepumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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 Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, 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. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere aksept frist enn 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke settes en kortere aksept frist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom budinngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi en vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når bud det er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Torbjørn Håvås Tjønn / T: 99246965 / torbjorn@meglerhuset-rele.no