



MEGLERHUSET

Ramsdalen
Terrasse

Haugesund - Ramsdalen Terrasse

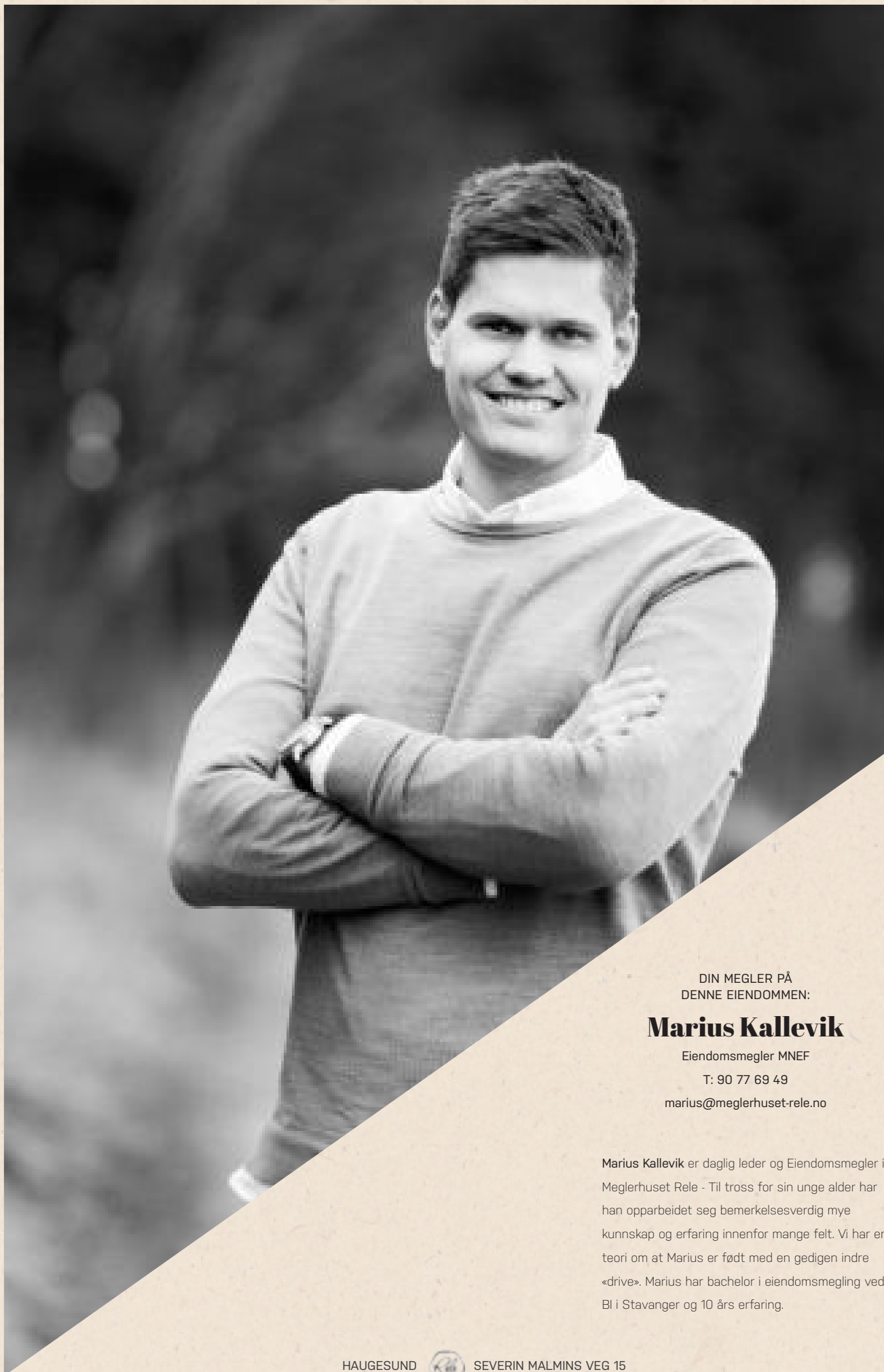
Severin Malmins veg 15, 5519 Haugesund

Prisant: **7 500 000** + omk

Å kjøpe eiendom er en av

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

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset



DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Marius Kallevik

Eiendomsmegler MNEF

T: 90 77 69 49

marius@meglerhuset-rele.no

Marius Kallevik er daglig leder og Eiendomsmegler i Meglerhuset Rele - Til tross for sin unge alder har han opparbeidet seg bemerkelsesverdig mye kunnskap og erfaring innenfor mange felt. Vi har en teori om at Marius er født med en gedigen indre «drive». Marius har bachelor i eiendomsmegling ved BI i Stavanger og 10 års erfaring.



Innhold

Eiendommen	_____	s 6
Nøkkelinfo	_____	s 8
Standard	_____	s 10
Nærområde	_____	s 38
Innhold	_____	s 40
Teknisk info og skjema	_____	s 42
Budskjema	_____	s 81

Del 1 - Severin Malmins veg 15

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Selveierleilighet

PRISANTYDNING:

Kr. 7 500 000 + omk.

FELLESKOSTNADER:

Kr. 4 814 per måned

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 28 Bnr. 1099 Snr. 10
i Haugesund

AREAL:

P-rom: 190 m²
Bra: 195 m²

TOMT:

5 258 m² felles eiet tomt.

Standard

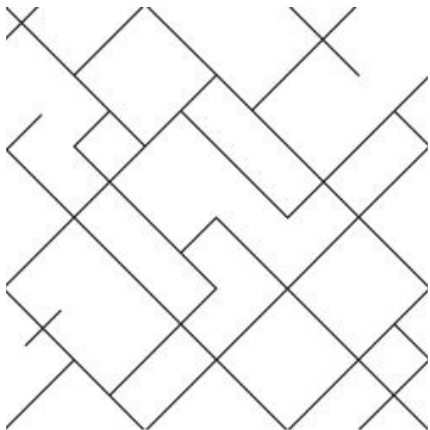
Drømme- leiligheten...

Alt man kan ønske seg innenfor fire vegger finner dere kanskje i Severin Malmins veg 15. Dette er en påkostet leilighet med høy standard. Den kan i tillegg skilte med en luftig, behagelig og praktisk planløsning - alt på ett plan - Livsløpsstandard. Soverommene ligger i hver sin ende av leiligheten som kan være praktisk både med større barn eller besøkende. Delikat, gjennomført standard med pene detaljer og materialer av varig kvalitet.

Terrassen er et kapittel for seg selv. På fine sommerdager blir den en forlengelse av leiligheten, hvor dere kan nyte solen og måltidene utendørs med venner og familie.

I Ramsdalen bor dere tett på noen av Haugesunds flotteste tur- og rekreasjonsområder, samtidig som det er gangavstand til sentrum, barnehage og skole.

Styling er levert av Møbelringen Math Lande og kunst av Nora Nesheim - Leiligheten kan selges helt eller delvis møblert, etter nærmere avtale med selger.





Den lysrike stuen har utallige innredningsmuligheter.







Ekklusive heltre gulver av Merbau gir en flott kontrast til de lyse veggene.







Stor kjøkkensone med øy, sofakrok og spisestuedel.
Hvitevarer fra blant annet Miele og benkeplater av heltre/Corian.





Meget velutstyrt kjøkken fra Multiform med både induksjon- og gasstopp.

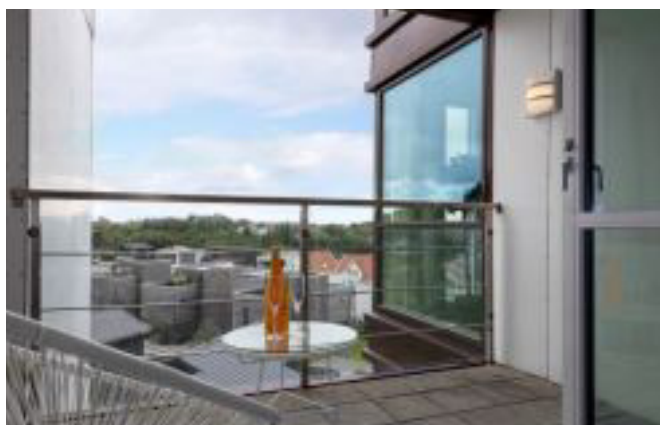








Foreldresuite med "stjernehimmel", egen altan, garderoberom og bad.









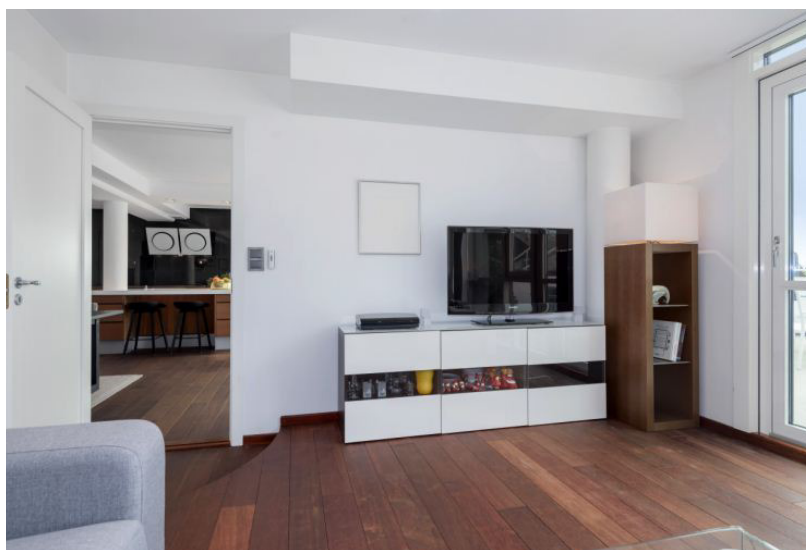
Helfliiset, gjennomført bad tilknyttet foreldresuiten. Dusjnise med regnfalldusj og fliser fra italienske Bisazza.







Til høyre: Soverom nr. 2 med stor garderobeløsning.
Under: Soverom nr. 3, pt benyttet som tv-stue.









Fantastisk, solvendt terrasse hvor dere kan nyte fine sommerdager...





Nydelig utsikt fra terrassen, mot blant annet Arkavatnet.

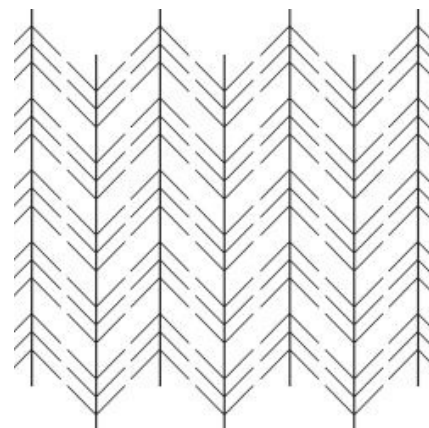
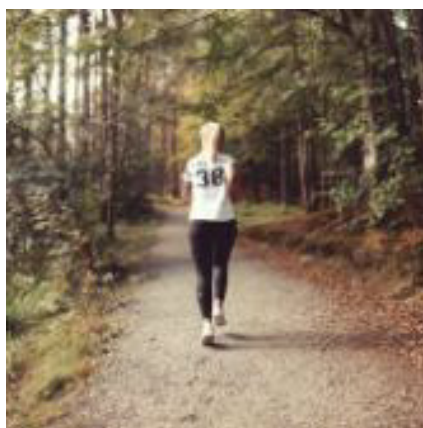
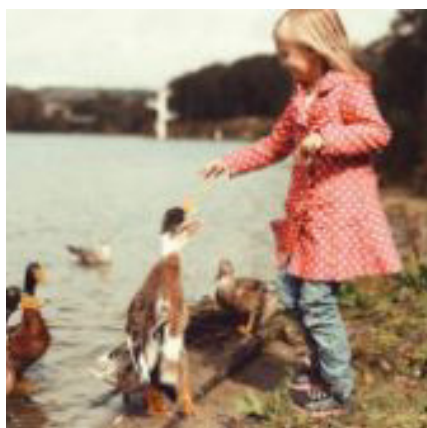






Fasade - Ramsdalen Terrasse.





Naturopplevelsene like utenfor...

Attraktiv og sentral beliggenhet i Ramsdalen/Solvang området. Her har du flotte naturopplevelser like utenfor døren i noen av byens flotte tur- og rekreasjonsområder - Djupadalen, Haraldsvang og Byheiene. Dette er områder som blir benyttet til turgåing hele året. Om sommeren er det stor badeaktivitet i Eivindsvannet og i Skeisvatnet. Her finner dere barnevennlige badeplasser og områdene er godt tilrettelagt for piknik.

Fra leiligheten bruker man ca. 15-20 minutter til fots ned til sentrum. Shoppingsmulighetene er gode - Her finnes kjøpesenter og trivelige butikker i byens gågate.

Haugesund har investert mye i idrett og fritid de siste årene. Dette gjenspeiler seg i de mange anleggene i Haugesund idrettspark med blant annet kunstgressbaner, ishall, svømmehall, klatrehall og friidrettsarena. Fra Severin Malmins veg er det kun få minutters gange, og du er fremme i byens flotte idrettspark.

Kort avstand til både Rema 1000 og Spar Sørhaug.

Innhold

Boligen ligger i fjerde etasje og inneholder:

Vindfang, bod, vaskerom, hovedsoverom suite m/adkomst til walk-in-closet og baderom m/wc/vask/badekar, 2 soverom, gjestebad m/wc/vask/dusj, gang, stue og kjøkken m/utgang til takterrasse.

To medfølgende boder i felles anlegg.

To medfølgende parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Ladepunkt for el-bil.



4. etasje - BRA 195 m2

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



Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:

219231

Adresse:

Severin Malmins veg 15, 5519 Haugesund

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 28 Bnr. 1099 Snr. 10 i Haugesund kommune

Sameiebrøk 195/5110

Eiers navn:

Nils Trones

Prisantydning:

7 500 000,-

Kjøpers omkostninger:

187 500,- Dokumentavgift (2,5%)
525,- Tinglysning av skjøte
525,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
7 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

195 852,- (omkostninger totalt)

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

Felleskostnader/Husleie:

4 814,- per mnd.
Husleien inkluderer felles forsikring av bygningsmassen, vaktmestertjeneste, forretningsførsel, strøm i fellesarealer, avsetning til fremtidig vedlikehold, kabel-tv og bredbånd fra Get.

Eiendomstype:

Leilighet

Eierform:

Selveier

Utleie:

Det vil normalt være anledning til å leie ut hele boligen.

Standard:

Leiligheten er hovedsakelig innredet med en-stavs oljet merbauparkett på gulv, samt vegger og tak med listfrie overganger. X-comfort lysstyring i leiligheten og utstrakt bruk av downlights i tak.

Romslig stue innredet med en-stavs oljet merbauparkett på gulv. Her er downlights i tak og gasspeis med natursteinsmur. Store vindusflater og fantastisk utsikt til Arkavannet.

Kjøkken innredet med en-stavs oljet merbauparkett på gulv. Downlights i tak. Her er gasspeis og utgang til stor takterrasse. Kjøkkeninnredning i hvit høyglans fra kvalitetsleverandøren Multiform. Dette har integrert fullhøyde kjøleskap og fullhøyde frys. Integrert dampovn, stekeovn, tallerkenvarmer og kaffemaskin. To platetopper - en med induksjon og en med gassbluss. To kullfilterventilatorer i tillegg til mekanisk avtrekk fra tak (og øvrig ventilasjonsanlegg i leiligheten). Blandebatteri med motor for automatisk skjuling av vannkran (synker ned i benkeplaten). Benkeplate er delvis corean og delvis i tre. Granittfliser over benkeplaten.

Gang i åpen løsning til stue/kjøkken, som er innredet med en-stavs oljet merbauparkett på gulv.

Hovedsoverom suite med egen balkong og utsikt. "Stjernehimmellys" i himling, samt downlights. Her er adkomst til walk-in-closet og fullfliset badrom. Badrommet har italienske mosaikkfliser i dusj. Dette har vegghengt toalett, seksjon med servant fra Artelinea og boblebadkar fra Victory. Mosaikkfliser i dusjnische fra italienske Bisazza. Varmekabler i gulv og downlights i tak.

Soverom 2 med motoriserte lameller, tilrettelagt for kinorom (trekkerør for ledninger). Downlights i himling. Utgang til hovedterrasse.

Soverom 3 innredet med stor garderobeløsning. Downlights i himling.

Samtlige soverom er doble og ligger i forskjellige ender av leiligheten (ikke inntil

hverandre).

Fullfliset gjestebad med. Varmekabler i gulv. Vegghengt toalett, servants innredning fra Dansani og steamdusj fra Svedberg med teak sete.

Vaskerom med hvit, høyglans innredning, utslagsvask og integrert kjølerom. Varmekabler gulv. Downlights i himling.

Bod med sentralstøvsuger, ventilasjonsanlegg og patchepanel. Direkte adkomst fra vaskerom. Varmekabler gulv. Downlights i himling.

Vindfang innredet med merbauparkett/granittfliser på gulv med varmekabler. Skyvedørsgarderobe med speil. Downlights i himling.

Kollektivt tilknyttet Get med Tv og internett.

Areal:

P-rom: 190 m²
Brå: 195 m²

P-rom innhold:

Bad 1, bad/garderobe, tv-stue, stue/kjøkken, vaskerom, vindfang og 2 soverom.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

2004

Antall soverom:

3 soverom

Antall rom:

4 rom

Etasje:

4. etg.

Parkering:

To medfølgende parkeringsplasser i lukket anlegg (merket med nr. 48 og 49). Ladepunkt for el-bil. Forøvrig felles gjesteparkering.

To medfølgende boder i felles anlegg (merket



med 12 og 24).

Byggemåte:

Bygning er oppført i betong og trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler og fasdeplater etasjeskiller i betong.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Jan Willy Fjetland ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Gasspeis i stue og på kjøkken. Varme i gulv i vindfang, på vaskerom, bod, samt på begge baderom.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

Boligen er energimerket - Energimerke D og oppvarmingskarakter RØD.

Beskaffenhet:

Pent opparbeidet felles område med plen, prydbusker, parkeringsplass og asfalterte veier.

Felles tomteareal:

5 258 m²

Tomt/Eierform:

Felles eiet tomt.

Overtakelse:

Overtakelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene.

Formuesverdi bolig:

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

Kommunale avgifter:

12 461,- per år.

De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk og avvik vil forekomme.

Tilbehør:

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

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet det offentlige avløpsnett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest for nybygg - boligblokk, datert 27.01.2010, kan besiktiges hos megler.

Diverse:

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

Terrassen ble i følge selger utbedret i 2015, og ikke i 2016, som fremgår av selgers egenerklæring.

Regulering:

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

Tinglyste forhold/servitutter:

Eiendommens rettigheter:

2003/1693-2/46 03.04.2003

Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Gnr: 28 Bnr: 1082

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Gnr: 28 Bnr: 1099

Konsesjonsplikt:

Salget er ikke konsesjonspliktig.

Forretningsfører:

Haugesund Boligbyggelag (HAUBO)

Meglers vederlag:

Meglers vederlag er provisjonsbasert.

Prosentsats: 1,25%.

Markedspakke: kr. 20 900,-

Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

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

Boligselgerforsikring:

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

Boligkjøperforsikring:

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

Finansiering:

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

Salgsoppgavedato:

2019-08-22

Personvern:

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

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

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

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

Kontakt:

Marius Kallevik
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 90 77 69 49
marius@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:

Marius Kallevik

Meglerhuset Rele AS

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

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

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

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



Nabolagsprofil

Severin Malmins Veg 15

Nabolaget Grønhaug/Ramsdalen - vurdert av 34 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ramsdalen	9 min
Linje 202	0.7 km
Haugesund bussterminal	5 min
Totalt 19 ulike linjer	2 km
Haugesund hurtigbåtkai	9 min
Linje Røvær	3.1 km
Garpaskjær ferjekai	11 min
Linje Utsira	4.3 km
Haugesund Karmøy	22 min

Skoler

Steinerskolen i Haugesund (1-10 kl.)	16 min
130 elever, 10 klasser	1.3 km
Solvang skole (1-7 kl.)	21 min
325 elever, 14 klasser	1.7 km
Gård skole (1-7 kl.)	8 min
500 elever, 23 klasser	2.9 km
Breidablik Læringssenter (1-10 kl.)	8 min
40 elever, 5 klasser	3.1 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	17 min
550 elever, 18 klasser	1.4 km
Skeisvang videregående skole	24 min
590 elever, 21 klasser	1.9 km
Haugesund Toppidrettsgymnas	6 min
300 elever, 10 klasser	2.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

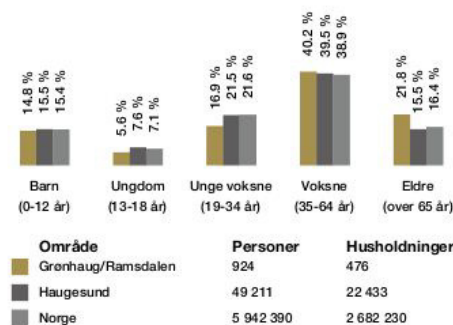
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Soria Moria barnehage (3-5 år)	18 min
54 barn, 3 avdelinger	1.4 km
Presthaug FUS barnehage (1-6 år)	18 min
90 barn, 2 avdelinger	1.5 km
Ole Brum familiebarnehage	7 min
90 barn, 2 avdelinger	2.4 km

Dagligvare

REMA 1000 Solvang	20 min
SPAR Sørhaug	21 min

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



Primære transportmidler

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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

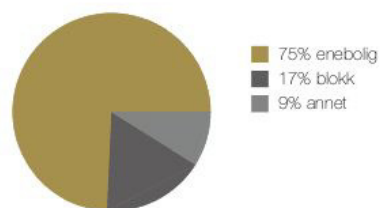
 **Støynivået**
Lite støynivå 97/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 93/100

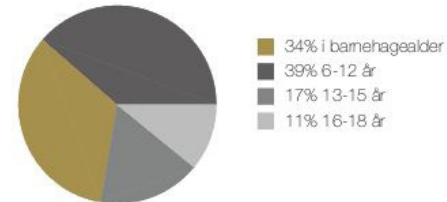
Sport

	Haraldsvang idrettsbane	14 min 
	Turnhallen	18 min 
	Actic - Haraldshallen	18 min 
	Trimeriet Haugesund	19 min 

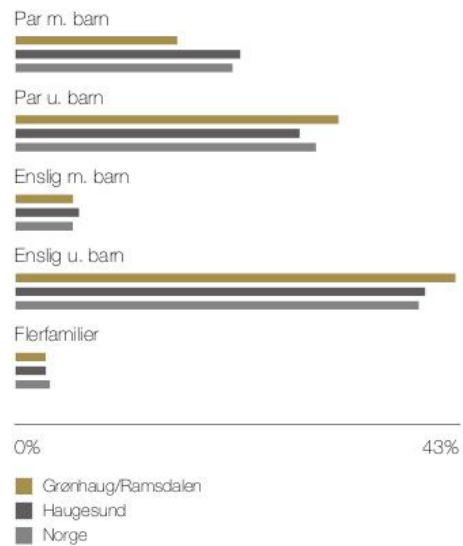
Boligmasse



Aldersfordeling barn (0-18 år)



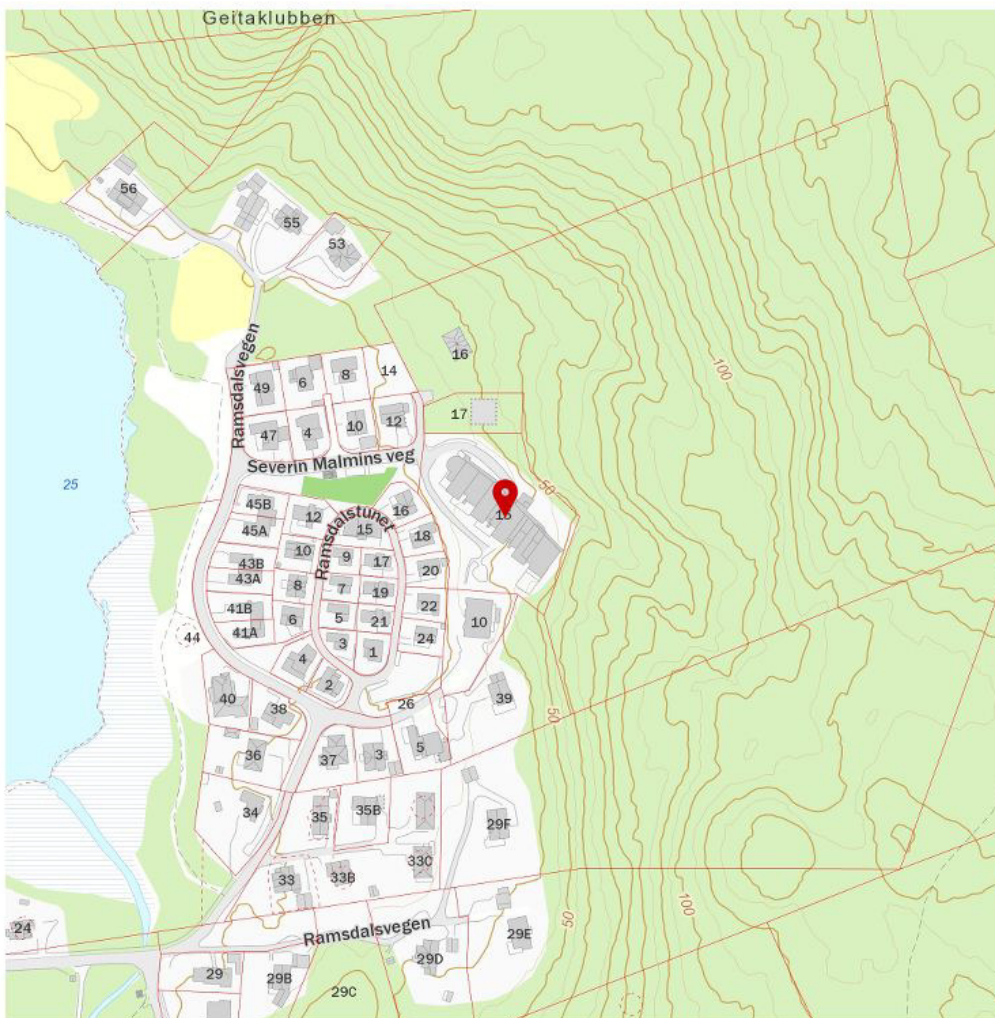
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	34%
Ikke gift	49%	52%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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



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

Tilstandsrapport

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Severin Malvinsveg 15, 5519 HAUGESUND

Gnr 28; Bnr 1099 (snr: 10)
1106 HAUGESUND KOMMUNE
Leilighet

SERTIFISERT TAKSTMANN
Jan Willy Fjetland
Telefon: 971 82 339
E-post: jan@fjetland.net
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Fjetland Takst AS
Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
Telefon: 971 82 339
Organisasjonsnr: 985 834 598



**FJETLAND
TAKST AS**

Dato befaring: 11.07.2019
Utskriftsdato: 11.07.2019
Oppdragsnr: 18636
Referansenr:



Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 1099 (snr: 10)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Severin Malvinsveg 15, 5519 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Personvern

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

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

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

TAKSTRAPPORTEN

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

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

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

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

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

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 1099 (snr: 10)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Severin Malvinsveg 15, 5519 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

Arealberegning

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

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

Egne forutsetninger

Boligen var møblert under befaring og mulighet for skjulte feil kan forekomme.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leiligheten/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Tilstandsvurdering gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggs-bygg er beskrevet på mer generelt grunnlag.

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Normal slitt og elde beskrives ikke. Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA) og tillagt skjønnsmessig vurdert veggtykkelse for beregning av BTA.

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.

Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.

Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.

Ved rapportering av eierseksjon er det ikke forelagt dokumentasjon på oppdeling av seksjonen hvis ikke annet er nevnt.

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.

F. eks ble det frem til ca. 1980 benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 1099 (snr: 10)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Severin Malvinsveg 15, 5519 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak. Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon. Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet.

Tilstandsgrader settes etter følgende kriterier:

TG Blank/0: Under 5 år gammelt og uten negative symptomer. (Blir ikke angitt med tilstandsgrad i rapporten.)

TG 1: Eldre enn 5 år og funksjonelt - eventuelt med marginal bruksslitasje.

TG 2: Mer enn 50 % av normal brukstid er oversteget - eventuelt bruksslitasje med utbedringsbehov.

TG 3: Bygningsdelen har funksjonssvikt med behov for utbedringer - eventuelt utskifting.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Leilighet i 4. etasje som er ferdigstilt i 2006

Bygning er oppført i betong og trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler og fasdeplater etasjeskiller i betong.

Leiligheten har et normalt vedlikehold og den er i god stand.

Registrerte tilstandanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon

Se forøvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

HAUGESUND, 11.07.2019

Jan Willy Fjetland



Jan Willy Fjetland
 Takstingeniør/byggmester
 Telefon: 971 82 339

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 1099 (snr: 10)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Severin Malvinsveg 15, 5519 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Nils Trones
Takstmann:	Jan Willy Fjetland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.07.2019. - Jan Willy Fjetland. Takstingeniør/byggmester. Tlf. 97 18 23 39 - Nils Trones.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i Ramsdalen i Haugesund. Beliggende i rolig strøk med kort avstand til barnehager, skoler og butikk. Parkering på tomten.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av boliger.
Standard:	Leiligheten har en normalt god standard.
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med asfalt i gård og plen med planter og busker.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1106 HAUGESUND Gnr: 28 Bnr: 1099 Seksjon: 10
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 191/5110
Hjemmelshaver:	Nils Trones
Adresse:	Severin Malvinsveg 15, 5519 HAUGESUND

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Eiendomsverdi	11.07.2019		Innhentet		

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 1099 (snr: 10)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Severin Malvinsveg 15, 5519 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata	
Byggeår:	2006 Kilde: Eiendomsdata.no
Anvendelse:	Bolig

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
4. etasje	215	195	190	5	
Sum bygning:	215	195	190	5	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
4. etasje	Bad 1, bad/garderobe, tv-stue, stue/kjøkken, vaskerom, vindfang, 2 soverom	Teknisk rom/bod

Konstruksjoner

Bolig

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Bolig	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.	
Yttervegger	
Beskrivelse:	Vegger i betong og trekonstruksjon med trekledning og fasdeplater utvendig.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1 ■ □ □

Vinduer og dører - Bolig	
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.	
Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer med karmen i metall og isolerglass.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1 ■ □ □

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 1099 (snr: 10)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Severin Malvinsveg 15, 5519 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Standard innvendige dører.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Bolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.		

Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Veranda med dekke i betong og rekkverk i betong og glass og metall.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1

Piper og ildsteder - Bolig		
Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.		

Piper, plassbygde ildsteder m.v.		
Beskrivelse:	Det er to gassovner i stuen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1

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

Frittbærende dekker		
Beskrivelse:	Etasjeskillene i betongkonstruksjon.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1

Bad - Bolig		
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.		
Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom er 15 - 30 år.		

Overflater på innvendige gulv - 4. etasje / Bad 1		
Beskrivelse:	Fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sluken er ikke tilgjengelig for kontroll, det ble registrert noe fall på gulvet.	TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 1099 (snr: 10)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Severin Malvinsveg 15, 5519 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Overflater på innvendige vegger - 4. etasje / Bad 1	
Beskrivelse:	Fliser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1 ☐ ☐ ☐
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 4. etasje / Bad 1	
Beskrivelse:	Dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med vask.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1 ☐ ☐ ☐
Luftbehandling, generelt - 4. etasje / Bad 1	
Beskrivelse:	Avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1 ☐ ☐ ☐
Overflater på innvendige gulv - 4. etasje / Bad/garderobe	
Beskrivelse:	Fliser og kulestein i dusj.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sluken er tilgjengelig for kontroll i dusj ved badekar er den ikke tilgjengelig, det ble registrert noe fall på gulvet, men det er under 25 mm i fra topp sluk til laveste kant ved åpning inn til soverom. Det er en flis med ett lite hakk mellom badekar og dusj. TG: 2 ☐ ☐ ☐
Overflater på innvendige vegger - 4. etasje / Bad/garderobe	
Beskrivelse:	Fliser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1 ☐ ☐ ☐
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 4. etasje / Bad/garderobe	
Beskrivelse:	Dusjnise med dusj på vegg, badekar med dyser, vegghengt toalett og baderomsinnredning med vask.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1 ☐ ☐ ☐
Luftbehandling, generelt - 4. etasje / Bad/garderobe	
Beskrivelse:	Avtrekksvifte i himlingen og tilluft under dør.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1 ☐ ☐ ☐
Vaskerom - Bolig	
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 1099 (snr: 10)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Severin Malvinsveg 15, 5519 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Overflater på innvendige gulv - 4. etasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	Fliser med sokkelfliser på vegg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sluken er ikke tilgjengelig for kontroll, det ble registrert flatt gulv
TG: 1	
Overflater på innvendige vegger - 4. etasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	Malte plater og noe flis over benkeplaten.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.
TG: 1	
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 4. etasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	Vaskeromsinnredning med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.
TG: 1	
Luftbehandling, generelt - 4. etasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	Avtreksventil i himlingen og tilluft under dør.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.
TG: 1	
Kjøkken - Bolig	
Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	
Annet fast inventar - 4. etasje / Stue/kjøkken	
Beskrivelse:	Multiform kjøkkeninnredning i moderne utførelse med integrerte hvitevarer med ventilator over platetopp og gassbluss.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.
TG: 1	
Innvendige overflater - Bolig	
Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.	
Innvendige overflater kommenteres ikke spesielt uten at det er vesentlige visuelle feil/skader.	
Overflater på innvendige gulv - 4. etasje / Tv-stue	
Beskrivelse:	Parkett.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Deler av gulvet inn mot kjøkken/veranda er missfarget.
TG: 2	
VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Bolig	
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.	
Bygningen har balansert ventilasjon med avtrekk i fra våtrom og oppvarmet tilluft i de øvrige oppholdsrom.	

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 28: Bnr 1099 (snr: 10)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Severin Malvinsveg 15, 5519 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
 Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
 Telefon: 971 82 339



Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	
Beskrivelse:	Vannledninger i plast, rør i rør. Avløpsledninger i plast.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1 ☐ ☒ ☐
Varme, generelt	
Beskrivelse:	Elektrisk og gass. Det er varme i gulvene i vindfang, vaskerom og teknisk rom samt i begge badene.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke foretatt funksjonprøving, derfor er ikke tilstandsgrad satt. ☐ ☐ ☐
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 4. etasje / Teknisk rom/bod	
Beskrivelse:	Varmtvannsbereider på ca. 200 liter.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1 ☐ ☒ ☐
Elektriske anlegg - Bolig	
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Det er sikringsskap med automatsikringer. Vurderingen av det elektriske anlegget er ikke fullverdig, da dette krever elektrokompetanse. Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig. Det lokale eltilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget. Levetid: Utskifting av sikringsskap inkludert kabler og ledninger 20-40 år.	

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	219231		
Adresse	Severin Malmins Veg 15		
Postnummer	5519	Poststed	HAUGESUND
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2006	Hvor lenge har du bodd i boligen?	13 år 8 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige (Sameiet Ramsdalen Terrasse)	Polise/avtalenr.	81553986
Selger 1 fornavn	Nils	Selger 1 etternavn	Trones

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Liten sprekk i vegg i soverom 3 (kalt TV stue i Tilstandsrapport), liten sprekk i tak i stue

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Egenerklæring

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Terrassen er utbedret/skiftet i 2016

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

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

Firmanavn

Protan

Redegjør for hva som er gjort og når

Terrassedekket er utbedret/skiftet i 2016

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

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

10.02.2011 - Kontroll av el-anlegg - Haugaland Kraft, Årlig kontroll av gasspeiser/koketopp - Nærenergi AS

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ikke i inneværende leilighet, kun i de som ligger på bakkenivå

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Egenerklæring

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

25. Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

I Soverom 3 (kalt TV Stue i tilstandsrapport), har det vært montert en veggseeng i gulv. Denne er nå fjernet, og derav litt fargeforskjell og skruerhull i gulv. Derfor er det gitt TG2 i tilstandsrapport. Deler av gulv mot terrasse er også skiftet, i forbindelse med utbedring/skifte av betongdekke på terrasse i 2016. I hovedbad (kalt Bad/garderobe i Tilstandsrapport), er det et lite hakk i en gulvflis. Mangler 1,5 cm. fall på badegulv mot soverom 1. Derav TG2 i Tilstandsrapport.

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtalelovens kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

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

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

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

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

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

Egenerklæring

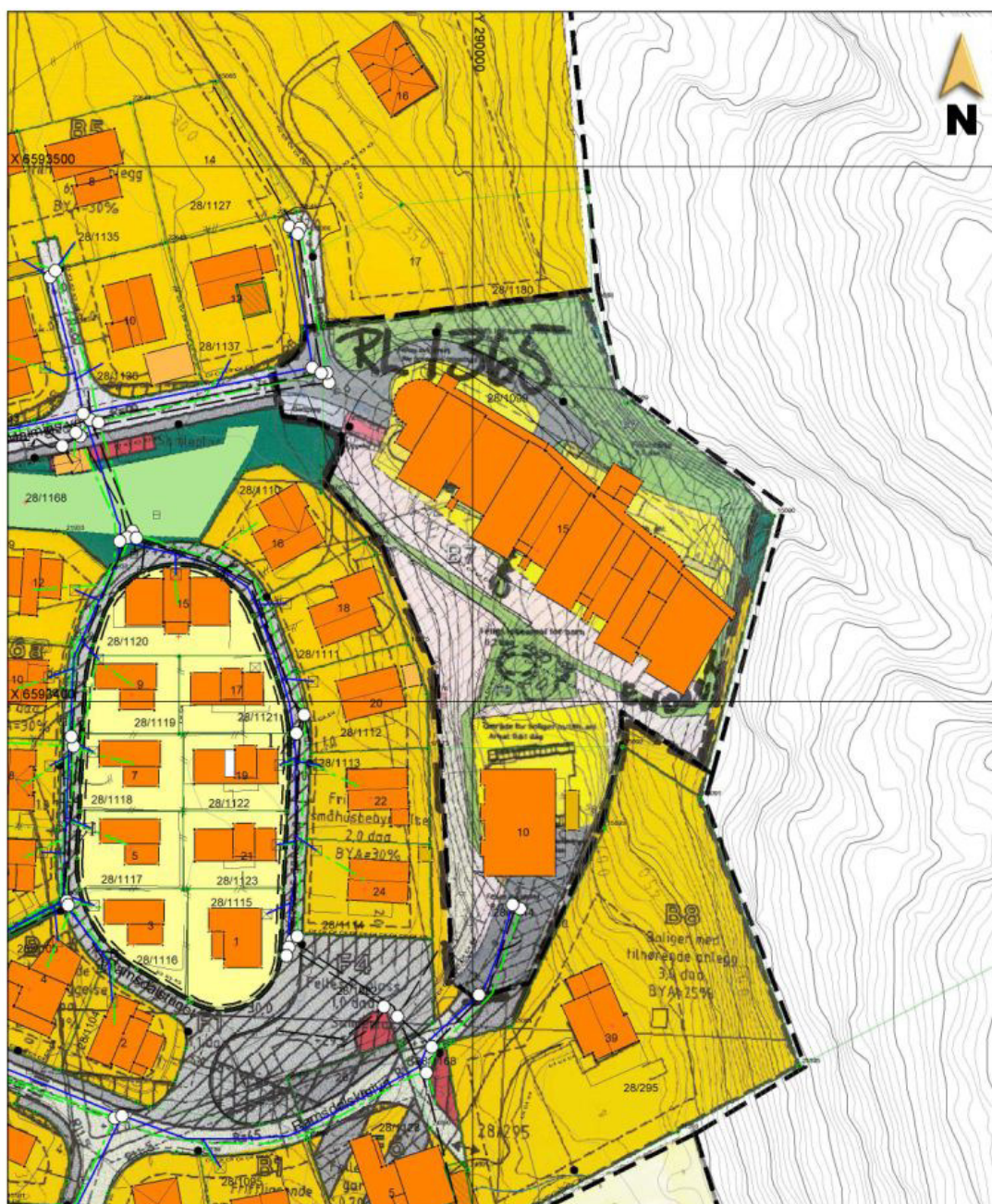
s, Nils

av



Reguleringsplan

	Reguleringsplan Haugesund Kommune	Fargekoder for reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven av 2008			
Reguleringsplan:	RL 1352 RL 1365	Frittliggende småhusbebyggelse		Idrettsanlegg	
Adresse:	SEVERIN MALMINS VEG 15	Konsentrert småhusbebyggelse		Komm.tekniske anlegg	
Målestokk:	1:1000	Fritidsbebyggelse		Park/friområde	
Dato:	24.06.2019	Område for forretning		Lekeplass/uteopphold	
Signatur:		Område for kontor		Kjøreveg	
		Område for industri/lager		Gang-/Sykkelveg	
		Offentlig/privat tjenesteyting		Område hvor det er arealplaner under arbeid	



Ferdigattest



Haugesund kommune
Postboks 2160
5504 Haugesund
Org. Nr: NO 944 073 787

Teknisk forvaltning
Kirkegt. 85
5528 Haugesund
postmottak@haugesund.kommune.no

Haugesund kommune

Haugesund kommune Teknisk forvaltningsenhet Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND		Ferdigattest			
		Mappesaksnr 2005/1200		Utvalgssaksnr. 06/291	
		Eiendom/byggested Arkaturnet Terrasse			
		Gnr 28	Bnr 1099	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker Opus Arkitekter AS Postboks 426 5501 Haugesund		Tiltakshaver Sameiet Ramsdalen Terrasse Postboks 208 5519 Haugesund			
Spesifikasjon					
Tiltaket/byggets art Nybygg					
Tillatelsen omfatter Boligblokk					
Saksbehandler byggetilsyn Anita Heggheim Tjøsvoll		Dato 27.01.10		Telefon. 52743267	
Merknader					
Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt: 01.07.04, 22.03.05, 08.03.06, 20.04.06, 08.06.06, 15.06.06, 09.11.06, 20.04.07, 23.05.07. Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken. Angivelse av adresse: Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til. I alle nye boliger/leiligheter skal det installere vannmåler. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til teknisk driftsenhet tlf. 52743314 eller 90775975.					
Vilkår					

Anita H. Tjøsvoll
Anita Heggheim Tjøsvoll
Saksbehandler ved
byggetilsynet

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver

Boliginfo

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kari Ann Haugeland

Dato utkjrt: 20.06.19 Side 1 av 2

Sameiet Ramsdalen Terrasse	V³ r ref.:	210/10	Fjdselsdato eier:	30.10.1953
Severin Malmns veg 15	Type:	Sameie		
5519 HAUGESUND	Eiere:	Nils Trones		
Organisasjonsnr: 987 270 322	Andelsnr:			

1: Fellesutgifter

Tot. innv. m³ ned:	4 814		
Fellesutgifter:	Fellesutgifter		4 814

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (P n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	4 621
Klient ajourf. P n:	0	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	123 271

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Aksel Bernhard Rysand
 Adresse: Severin Malmnsveg 15
 Postnr/-sted: 5519 HAUGESUND
 Telefon: Mob.: 99284740
 E-post: N/A

5: Restanse fellesutgifter pr. 20.06.2019

Utest³ ende saldo:	4 814		
Fellesutgifter:	4 814	Restanse:	4 814
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2018

		Gjeld:	4 621	Andre inntekter:	14
Annen formue:	30 261	Utgifter:	0		

7: P³ lydende

Andelens p³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr:	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 28/1099 - seksjon:10
 Bygningstype: Terrasseblokk
 Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81553986
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	25.09.2004	Fjrste innflytting:	25.09.2004	SSBnr:	H0407
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen				
SystemP³ s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livslyp standard:	Nei	Kategori:	195		
Fasiliteter:	Kollektivt tilknyttet Get med TV og internett				
	Seksjon 10: Garasjeplass nr. 48 + 49 og bod nr. 12 + 24				

Boliginfo

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kari Ann Haugeland

Dato utkjrt: 20.06.19 Side 2 av 2

Sameiet Ramsdalen Terrasse	V³ r ref.:	210/10	Fjdselsdato eier:	30.10.1953
Severin Malmins veg 15	Type:	Sameie		
5519 HAUGESUND	Eiere:	Nils Trones		
Organisasjonsnr: 987 270 322	Andelsnr:			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Hovedpolise : Gjensidige Forsikring ASA

Årsmelding

ÅRSMELDING 2018 FOR Sameiet Ramsdalen Terrasse

STYRET

Styret har bestått av:
Styreleder, Aksel Bernhard Røsand
Medlem, Tore Aspen
Medlem, Solveig Hausken Kirkhus
Varamedlem, Fredrik Martin Sætre
Varamedlem, Tove Hågenvik

Andre valgte verv

Valgkomite:

Elin Øksnevad Sandvold

Anne Karin Fagerheim Isaksen

Orakelkomiteen:

Ragnhild Dahl

Linda Kristiansen

Leiv Edmund Høyvik

Ronny Rasmussen

MØTER

Vi har hatt 9 styremøter sist år.

REPRESENTASJON

Styreleder Aksel Røsand, styremedlem Solveig H. Kirkhus og styremedlem Tore Aspen deltok på Haubos styreseminar.

Styreleder Aksel Røsand og styremedlem Tore Aspen deltok på Get's storkundesamling.

VEDLIKEHOLD

Terrasserehabilitering:

I 2016 ble det foretatt full rehabilitering av terrassene B5 og F7. Etter at vi måtte bryte samarbeidet med firmaet Tak og Fasadeservice AS ble det Sameiet som måtte ta over fullføring av arbeidet med terrassene. Dessverre tok dette lengre tid enn ønsket, men dette ble endelig fullført i løpet av våren 2018. Det ble utlyst en anbudskonkurranse og det var Haugesund Flisservice som fikk jobben. Jobben med flisleggingen av terrassene ble utført på en god måte.

I løpet av 2018 ble det også foretatt en rehabilitering av den minste terrassen til I9, og nå håper vi at dette er i orden. Det er Haugesund Takservice AS som har utført jobben.

Bygget er nå 15 år og det dukker opp en god del vedlikeholdsarbeid, som skyldes ordinær

Årsmelding

slitasje på bygget. Det er derfor viktig å bygge opp en økonomisk buffer for å møte nødvendig vedlikehold.

Annet vedlikehold

1. Byggmesterkompaniet har fullført arbeidet i leilighet 18 etter vannskadene.

I tillegg er leiligheten malt og gardiner erstattet.

2. Terrassen til H8 er utbedret.
3. Parkeringsplassene er oppmerket.
4. Det er skiftet en god del pakninger til rekkverksstolpene på svalgangene og flere terrasser.

Dette har vært et omfattende arbeid, som er blitt utført av Rustfri AS.

5. Rustfri AS har også skiftet en del skadet glass på diverse terrasser.
6. Vaglid har ryddet området bak heissjakten og i tillegg har det ryddet på forsiden av bygget.
7. Fotocellen til utelysene ble skiftet. Lyset sto på hele døgnet.
8. Brannalarmen slo ut flere ganger på grunn av feil med detektoren.
Vi måtte koble ut en detektor i garasjen i underetasjen.
9. Norovent sjekket viftene i garasjen i underetasjen på grunn av store fuktproblemer i sommer. Viftene var ok, men de ble justert opp på hastigheten.
10. Byggmesterkompaniet har utført diverse arbeid på bygget.

I tillegg har det også i 2018 vært utført en god del arbeid på heis og garasjeporter. Dette kommer i tillegg til de ordinære serviceavtalene.

Styret har løpende vurdering av ramme-avtaler, og har etter anbudskonkurranse byttet noen leverandører.

Vi har bl.a. skiftet renholdsfirmen fra nyttår etter en anbudskonkurranse.

ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap

ANNEN INFORMASJON FRA STYRET

Overdragelser:

Det har vært en leilighetsoverdragelse i løpet av 2018. Det er leilighet I9.

Vedtekter

VEDTEKTER

for

Sameiet Ramsdalen Terrasse (org. nr. 987270322)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 3. april 2019.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ramsdalen Terrasse.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.07.2004.

Sameiet er senere reseksjonert i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.07.2016.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 37 boligseksjoner på eiendommen gnr. 28, bnr. 1099 i Haugesund kommune med adresse Severin Malmingsveg 15.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- nummererte boder
- nummererte parkeringsplasser i garasjeanlegg
- terrasser

Se Vedlegg 1 for spesifikasjon over seksjoner med tilhørende boder og garasjer.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk. Sameiebrøkene bygger på leilighetenes areal (utelatt er terrasser, garasje og boder).

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art og å sørge for en forsvarlig drift av eiendommen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Vedtekter

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Sameierene og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

- Hold inngangspartiet med dører, heis og postkasser pent og ryddig
- Sørg for å holde orden i fellesrom, svalganger og trapperom
- Renhold av svalgang og rekkverk tilhører hver enkelt leilighet
- Ikke kast sigarettneiper, ølbokser og annet rusk på uteområdet
- Dyr skal holdes i bånd, ekskrementer skal fjernes
- Sykler parkeres på egen sykkelparkering i garasjen i underetasje
- Pass på at dører til garasjer og fellesrom samt inngangsdør holdes låst
- Vis hensyn til naboene med musikk fra leilighet eller balkong/terrasse
- Vis hensyn – unngå støy ved inngangspartiet kveld og natt
- Bruk av slagdrill på kveldstid og helligdager skal unngås
- Tepperisting/ lufting av tepper og sengetøy over terrasserekverk er ikke tillatt
- Røyking i fellesarealer er ikke tillatt
- Gjesteparkering i underetg. skal kun benyttes av besøkende. Parkering over lengre tidsrom skal avtales med styret.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer følgende gjesteparkeringsplasser for bil: 35, 36, 37, 38, 40, 68, 69, 70, 71, 72, 73

I tillegg er parkeringsplassene 41, 66 og 67 avsatt til sykkelparkering. Parkeringsplass 5 er ikke i bruk pga. behov for gangdør der.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner i henhold til spesifisering på Vedlegg 1.

Vedtekter

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret dersom utleie skal skje til andre enn seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter brøk.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feieing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan etter søknad til og med bekreftet samtykke fra styret, anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Etablering må skje i henhold til retningslinjer og krav bestemt av styret.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og utstyr/tekniske installasjoner som den enkelte seksjonseier monterer på egen terrasse/balkong inkl terrassedekke.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm

Vedtekter

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Dersom det oppstår skade i en leilighet som utløser erstatningsplikt fra sameiets forsikring, vil eier av leiligheten bli belastet for halvparten av forsikringens egenandel.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Vedtekter

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

Vedtekter

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets medlemmer skal velges blant seksjonseierne.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret har bl.a. ansvar for å sørge for systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til «Internforskriften».

Styret skal følge retningslinjene «Krav til entreprenør under arbeid på bygget».

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Vedtekter

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektenes må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Vedtekter

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

Vedtekter

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedtekter

Vedlegg 1

OVERSIKT OVER SEKSJONER MED TILHØRENDE GARASJEPLASSER OG BODER:

Seksjon Nr.	Leilighetsnr.	Garasje plass nummer	Bod nummer
1	A-1	34	29
2	A-2	33	28
3	B-2	60 + 61	25
4	C-2	19 + 20	22 + 8
5	A-3	46 + 47	36 + 46
6	B-3	63 + 64 + 65	17
7	C-3	27 + 28	7
8	D-3	3	33
9	E-3	4 + 42	9
10	B-4	48 + 49	12 + 24
11	C-4	29 + 30	21
12	D-4	56	3
13	E-4	62	10
14	F-4	54 + 55	26
15	G-4	9	27 + 41
16	B-5	43 + 44	37
17	C-5	31 + 32	20 + 39
18	D-5	59	34
19	E-5	22	2
20	F-5	10	19
21	G-5	8	13
22	H-5	16	18
23	D-6	51 + 52 + 53	1
24	E-6	14	23 + 45
25	F-6	50	31
26	G-6	7	16
27	H-6	21	11
28	I-6	13	44
29	F-7	23 + 24	5 + 6
30	G-7	6	40
31	H-7	25 + 26	30 + 42
32	I-7	1 + 2	15 + 43
33	H-8	11 + 12	4
34	I-8	15	14
35	I-9	57 + 58	35
36	H-4	45	32
37	I-5	17 + 18	38

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi hjelper deg å vurdere om du har en sak mot selger og hans forsikringsselskap.

Når det er sannsynlig at du har et krav etter avhendingsloven, dekker **HELP** all nødvendig advokathjelp for å få løst saken.

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten. Dette gir sterk forhandlingsposisjon
- Omfatter også fagkyndigutgifter inntil kr 30 000 etter avtale
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/3 100 i kostnadsoppgjørelse for formidling av forsikringen. Egenandel kr 4 000 på løper i tvistesaker. Vi forbeholder oss prisenendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. Boligkjøperforsikring kan ikke tegnes ved kjøp i næringsvirksomhet. **For komplette vilkår se help.no**





Budskjema

For eiendommen: Severin Malmins veg 15, 5519 Haugesund
Gnr. 28 Bnr. 1099 Snr. 10 i Haugesund
Oppdragsnummer: 219231
basert på salgsoppgave datert 2019-08-22



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

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

LEGITIMASJON
(førekort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(førekort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegnedes finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____	LÅNEGIVER 2: _____
Kontaktperson: _____	Kontaktperson: _____
Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____	Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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





DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Marius Kallevik / T: 90 77 69 49 / marius@meglerhuset-rele.no