Haugesund sentrum

Karmsundgata 208, 5527 Haugesund

Prisant: **1 490 000** + 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:

Torbjørn Håvås Tjønn

Fagansvarlig/Jurist/Eiendomsmegler MNEF

T: 99 24 69 65

torbjorn@meglerhuset-rele.no

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

Innhold

Eiendommen _____ s 6

Nøkkelinfo _____ s 8

Standard _____ s 10

Nærområde _____ s 24

Innhold _____ s 26

Teknisk info og skjema _____ s 28

Budskjema _____ s 61

Del 1 - Karmsundgata 208

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning

Nøkkelinfo

BOLIGTYPE:
Leilighet

EIENDOMSBETEGNELSE:
Gnr. 40 Bnr. 1136 Snr. 1
i Haugesund

PRISANTYDNING:
Kr. 1 490 000 + omk.

AREAL:
P-rom: 78 m2
Bra: 87 m2

FELLESKOSTNADER:
Kr. 1 106 per måned

TOMT:
2 438.2 m2 Eiet, felles tomt

Standard

Urban førstegangs-leilighet!

Leiligheten ligger høyt og fritt i 3. etasje med godt utsyn mot øst. Bygget ble opprinnelig oppført i 1974, men ble oppgradert i 2000 samtidig som leiligheten ble etablert.

Fra Karmsundgata 208 er det kort vei til alle fasilitetene i sentrum, samt Haugesund Stadion og Flotmyr bussterminal. Leiligheten er karakterisert som en ettroms med sovealkove - Samtidig er den romslig og innholdsrik!

Den passer godt som f.eks pendlerleilighet, førstegangsleilighet eller for eldre som ønsker en lettstelt bolig. Leiligheten holder en normal standard.

Lys og romslig stue.

Her er flere innredningsmuligheter.

Arealeffektivt kjøkken.

Sovealkove med garderobeskap og direkte adkomst til bad/vaskerom.

Helfliset bad/vaskerom.

TV-stue ved inngang. Herfra er det adkomst til garderoberom. For øvrig er det gang med ytterklær og sko.

Gangavstand til "alt"!

Meget sentral beliggenhet med gangavstand til alle fasilitetene i Haugesund sentrum, herunder indre kai, kino, handlegate, kjøpesenter, høyskolen, Haugesund Stadion, Biblioteksparken og et bredt utvalg kaféer og restauranter m.m.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder gang, TV-stue, stue/kjøkken, sovealkove, bad/vaskerom og garderobe/bod.

BRA 87 m2

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

Del 2 - Karmsundgata 208

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:
1-0322/19

Adresse:
Karmsundgata 208, 5527 Haugesund

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 40 Bnr. 1136 Snr. 1 i Haugesund kommune
Sameiebrøk 95/4779

Eiers navn:
Britt Marie Solviks bo v/Lars Georg Solvik

Prisantydning:
1 490 000,-

Kjøpers omkostninger:
37 250,- Dokumentavgift (2,5%)
525,- Tinglysning av skjøte
525,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
7 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)
---
45 602,- (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:
1 106,- per mnd.
Felleskostnadene forfaller hvert kvartal (pt kr. 3 317,-) og dekker felles drift og TV-pakke. Styreleder i sameiet informerer om at følgende ble vedtatt på styremøte i oktober 2019: Oppgraderinger av fellesarealer som belastes ca. 5 000 kr. på hver eierseksjon. Det skal skiftes belysning til LED og veggene skal males.

Eiendomstype:
Leilighet

Eierform:
Eierseksjon

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

Standard:
- Allrom/TV-stue ved inngangsparti. Adkomst til romslig garderoberom med skyvedørsskap.
- Gang med innebygget plass for yttertøy og sko.
- Lys og stor hovedstue med utgang til felles terrasse/rømningsvei.
- Kjøkkenet er arealeffektivt innredet og har åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning i kirsebær farge. God skapplass. Benkeplate i høytrykkskomprimert spon. Integrert platetopp, komfyr og oppvaskmaskin. Avtrekksvifte på kjøkken fungerer som ventilasjon i leiligheten.
- Sovealkove med plass til dobbeltseng. Garderobeskap og direkte adkomst til bad.
- Helfliset bad/vaskerom som inneholder gulvmontert toalett, baderomsmøbel med vask og speil. Dusjvegg med garnityr. Opplegg for vaskemaskin og 115 l bereder på vegg. Det er varmekabler i gulvet.

For øvrig:
- Brannalarmer. Branntrommel i felles gang ved inngangsdør.
- Automatsikringer og AMS strømmåler.

Overflater:
Gulv: Hovedsakelig parkett. Fliser på bad/vaskerom.
Vegger: Bygningsplater med glassfiberstrie. Fliser på bad/vaskerom.
Himlinger: Takplater, takess.

Areal:
P-rom: 78 m²
Bra: 87 m²

P-rom innhold:
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder gang, TV-stue, stue/kjøkken, sovealkove, bad/vaskerom og garderobe/bod.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:
Bygget ble oppført i 1974. Leiligheten ble etablert i 2000.

Antall soverom:
0 soverom (kun sovealkove)

Antall rom:
1 rom

Etasje:
3. etg.

Parkering:
Parkeringsplass i lukket, felles garasjeanlegg medfølger.

Byggemåte:
Fra tilstandsrapport: Bygningen leiligheten befinner seg i er bygget i år 1974.
Leiligheten ble renovert/etablert i 2000. Bygget er i betong, det antas at etasjeskiller er betong. Bindingsverk mot øst kledd med trepanel og fasadeplater. Plater med glassfiberstrie innvendig i leilighet. Overflater i himling er takplater/takess. Se ellers kommentarer og begrunnelser av tilstandsanmerkninger fra takstmann i fullstendig tilstandsrapport.

Tilstandsrapport:
Tilstandsrapport utført av Tom Erik Tørring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad/vaskerom.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

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

Beskaffenhet:
Felles, eiet tomt hovedsakelig opparbeidet med asfalt.

Tomteareal:
2 438.2 m²

Tomt/Eierform:
Eiet, felles tomt

Overtakelse:
Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Kommunale avgifter:
6 860,- 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 offentlig vei, vann og avløp.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest for "Bruksendring - Leiligheter - Hele tiltaket" foreligger og er datert 20.08.2002. Det foreligger også ferdigattest for fasadeendring på eksisterende bygg, datert 29.01.2014.

Diverse:
- Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg godt inn i sameiets vedtekter, regnskap og protokoll/referat fra tidligere sameiemøter. Megler har rekvirert Husordensregler, men ikke mottatt disse fra sameiet.
- Styreleder opplyser at det er forbud mot hundehold i sameiet. Dette forbudet har frem til nå ikke vært fulgt opp i særlig grad, og noen av beboerne i sameiet har hund på nåværende tidspunkt. Det vil imidlertid bli strengere praksis på dette fremover.
- Sameiet har gjesteleilighet som kan benyttes av alle på bygget til korttidsopphold for kr. 200,- per natt.
- Det er legekontor i etasjen under leiligheten, rett utenfor heisdøren.
- Benevnelser på rom i salgsoppgave samt selgers bruk av rom kan være i strid med byggeforskrifter selv om de er målverdige.

Regulering:
Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til bolig, vei og næring. Sentrumsplanen gjelder også her. Vedr. bygget: Det er gitt rammetillatelse og delvis igangsetting av fasadeendring, støyping av støyisolerende gulv + ventilasjon og etablering av ny rømningsvei - Tiltakshaver er Flotmyrgården Utbygging AS.

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

09.12.1971 - Dokumentnr: 4174 - Bestemmelse om kloakkledn
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:1106 Gnr:40 Bnr:1136
Gjelder denne registerenheten med flere
31.01.1973 - Dokumentnr: 415 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:1106 Gnr:40 Bnr:1136
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2000 - Dokumentnr: 2283 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95/4779
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 5, 6 og 8.

Konsesjonsplikt:
Ikke konsesjonspliktig.

Sameiet
Boligen er del av Sameiet Flotmyrgården.

Styregodkjennelse:
Ingen krav om styregodkjennelse av ny eier.

Forretningsfører:
Intern forretningsførsel.

Meglers vederlag:
Meglers vederlag er provisjonsbasert.
Prosentsats: 2,2%
Markedspakke: kr. 11 500,-
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. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. DEt kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig. 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:
2019-10-10

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

Boligen selges
"som den er - as is":
Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl) § 3-9. Boligen overdras således slik den fremstår ved besiktigelse med åpenbare feil og mangler. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Det oppfordres til å sette seg godt inn i salgsoppgaven og eventuelle vedlegg til denne. Videre oppfordres alle interessenter til å sette seg inn i egenerklæringen fra selger som er inntatt i salgsoppgaven samt til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig person før bud inngis.

Boligen har mangel i følgende tilfelle:
1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl § 3-8. Det samme gjelder dersom boligen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er blitt rettet i tide.
3) Når boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl § 3-9.

Ved tvil, så kontakt megler for avklaring.

Lovverket:
Handelen følger lov om avhending av fast eigedom (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:
Torbjørn Håvås Tjønn
Fagansvarlig / Jurist / Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 99 24 69 65
torbjorn@meglerhuset-rele.no

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

Karmsundgata 208

Nabolaget Haugesund sentrum - vurdert av 103 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

Skjoldavegen Linje 700	4 min 0.3 km
Haugesund busstterminal Totalt 19 ulike linjer	5 min 0.4 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje Røvær	9 min 0.7 km
Garpaskjær ferjekai Linje Utsira	22 min 1.8 km
Haugesund Karmøy	16 min

Skoler

Breidablik Læringssenter (1-10 kl.) 40 elever, 5 klasser	7 min 0.6 km
Hauge skole (1-10 kl.) 345 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 430 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 550 elever, 18 klasser	18 min 1.4 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 365 elever, 14 klasser	5 min 2.4 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	16 min 1.2 km
Skåsvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100

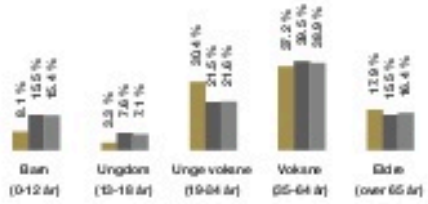
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugesund sentrum	3 217	2 115
Haugesund	49 211	22 433
Norge	5 942 350	2 662 250

Barnehager

Lilly's barnehage	8 min
Kvikkdalen barnehage (0-6 år) 34 barn, 2 avdelinger	10 min 0.8 km
Bråsteintunet barnehage (0-5 år) 70 barn, 5 avdelinger	13 min 1 km

Dagligvare

Coop Prix Rolmyr PostNor	4 min
Kiwi Kirkegata Haugesund	5 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanseverdi 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 innsendt et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no A/S eller Megrahuset Rite kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil A/S 2016

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

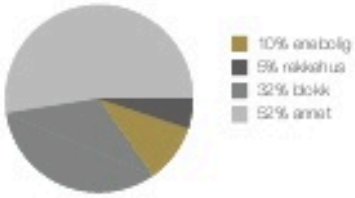
Kollektivtilbud
Bra 74/100

Vedlikehold veier
Godt vedlikeholdt 73/100

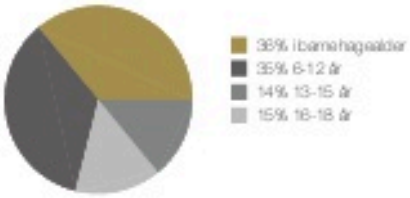
Sport

Haugesund stadion	5 min
Haugesund idrettspark	14 min
Vici treningssenter	8 min
iTrain Haugesund	8 min

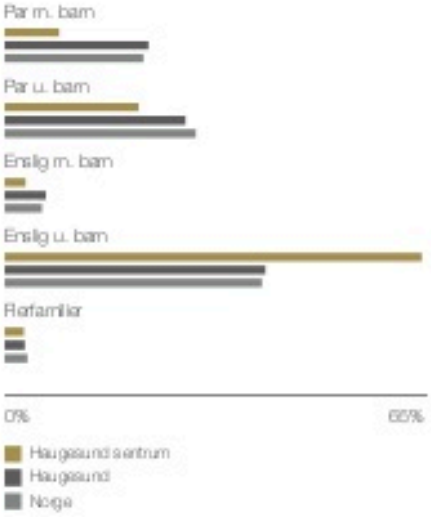
Boligmasse



Aldersfordeling barn (0-18 år)



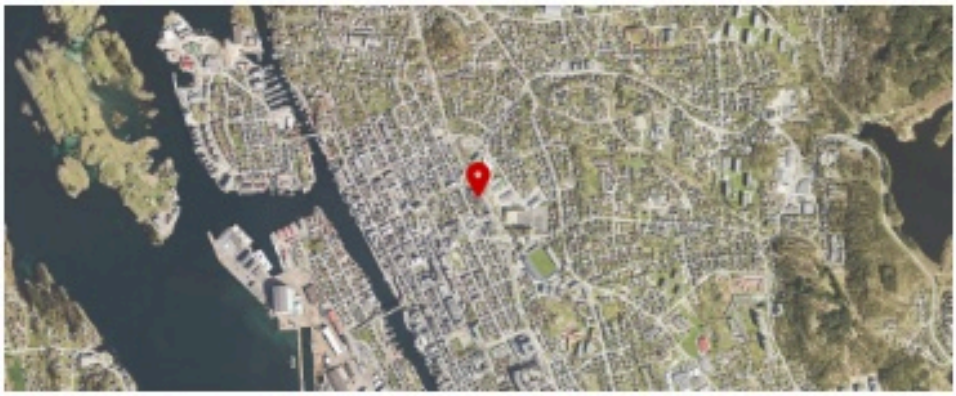
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	34%
Ikke gift	51%	52%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanse/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (den kjente gangveien er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra befolkningen er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innsendt et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no A/S eller Megler.no/Nett Rite kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil A/S 2016



Innholdet på Nabolaget.no er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanseverktøy er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra tilsvarende er innhentet på nettstedet Nabolaget.no og er aggregerte data basert på svar innsendt et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Megrahuset Ride kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolaget.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Karmsundgata 208, 5527 HAUGESUND

Gnr 40: Bnr 1136 (s/nr: 1)
1106 HAUGESUND KOMMUNE
Seksjon

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

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

TM Taksering AS

Dato befaring: 02.10.2019
Utskriftsdato: 04.10.2019
Oppdragsnr: 2019139

ex307v3

Norsk takst er medlemsforeningen til Norges Takseringsforbund

Matrikkel:	Gnr 40: Bnr 1138 (snr: 1)	TM Taksering AS	
Kommune:	1106 HAUGESUND KOMMUNE	Bjørnsons gate 25, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Karmsundgata 208, 5527 HAUGESUND	Telefon: 476 75 131	

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/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig boligholds. 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/56254352-291a-4ce9-a6a1-edc3db04b416

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eiendoms. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke trygghetens for alle involverte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eiendomskjøp. 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. 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 TAKSTRINGSFORETAK
Takstingsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annen 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 sertifisert ogsmerke 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 takstmannskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klagenemnet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra forbrukerrådet på den ene siden og fra finansieringsinstitusjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klagenemnet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har forsøkt 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 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandsvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandsvekkelser 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)

TM0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandsvekkelser.

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 forsøkt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttervegg inspiseres normalt fra loft/ kjeller og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er tilrettelagt og vist til befaringen.
- Ulmmeldede kjeller og loft, samt krypkjeller og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikkprøveringer. Stikkprøveringer er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Vilkrom og andre rom med utsatt for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

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

Matrikkel:	Gnr 40: Bnr 1138 (snr: 1)	TM Taksering AS	
Kommune:	1106 HAUGESUND KOMMUNE	Bjørnsons gate 25, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Karmsundgata 208, 5527 HAUGESUND	Telefon: 476 75 131	

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det henvises til en levetidstabell utarbeidet på grunnlag av "Byggforskserien TG1.520 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan vurderes 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 tilstandsavvikelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser vinner 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, bla vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikkprøvekontroller: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk mens spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det miljøvirke som objektet berøres av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn øyet ikke inngår.
- Fukt indikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller sannsynliggjøre fuktighet i konstruksjoner.

Kundeny/nøkkelmenten 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 verdisettelse av boenheter er beskrevet i Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014". Areal oppgitt i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt opprettelsen 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 egne skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Målevendige 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 ferdigmal og ganghøyt gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er målevendige.

Egne forutsetninger

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

NS 3425 angir at Tilstandsgrader (Tg) fra 0 - 3 skal benyttes for å angi grader av tilstandssvekkelse.
TG 0 - Ingen symptomer
TG 1 - Svake symptomer
TG 2 - Middels kraftige symptomer
TG 3 - Kraftige symptomer
Takstmannen kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om skader som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler eller komponenter. Kundenøkkelmenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi en tilbakemelding til takstmann om det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

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

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

Om dokumentet er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

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

Matrikkel:	Gnr 40: Bnr 1138 (snr: 1)	TM Taksering AS	
Kommune:	1106 HAUGESUND KOMMUNE	Bjørnsons gate 25, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Karmsundgata 208, 5527 HAUGESUND	Telefon: 476 75 131	

Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

Bygningen leiligheten befinner seg i er bygget i år 1974.
Leiligheten ble renovert/etablert i 2000. Bygget er i betong, det antas at etasjeskiller er betong. Bindingsverk mot øst kledd med trepanel og fasadeplater. Plater med glassfiberstrie innvendig i leilighet. Overflater i himling er takplater/takess.

Leiligheten bærer preg av normal elde og slitasje. Og det må påregnes noe vedlikehold.

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

HAUGESUND, 04.10.2019

Tom Erik Tøring
Takstmann
Telefon: 476 75 131

Matrikkel:	Gnr 40: Bnr 1136 (snr: 1)	TM Taksering AS	
Kommune:	1106 HAUGESUND KOMMUNE	Bjørnsons gate 25, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Karmsundgata 208, 5527 HAUGESUND	Telefon: 476 75 131	

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Lars Georg Solvik
Takstmann:	Tom Erik Tønring
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 02.10.2019. - Tom Erik Tønring. Takstmann. Tlf. 476 75 131
Revisjoner:	Dato: 02.10.2019 Revisjon 2

Eiendomsopplysninger	
Elend.betegnelse:	Seksjon
Beliggenhet:	Leilighet beliggende like vest for Flotmyr. Umiddelbar nærhet til sentrum og dens fasiliteter.
Bebyggelsen:	Bebyggelse bestående av bolig og næring.
Standard:	Boligen har normal standard.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.
Andre forhold:	Det er heis i bygningen. Og det er garasjeplass i lukket anlegg med i matrikkel.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1106 HAUGESUND Gnr: 40 Bnr: 1136 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 438 m² Arealkilde: Eiendomsverdi
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 85/4
Sameiets navn:	Sameiet Flotmyrgården
Organisasjonsnr.:	984446233
Hjemmelshaver:	Britt Marie Solvik
Adresse:	Karmsundgata 208, 5527 Haugesund

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.10.2019		Ikke fremvist		
Tegninger	02.10.2019		Fremvist		
Eiendomsverdi.no	02.10.2019		Innhentet		

Kommentar egenerklæring
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.
Egenerklæring forelå ikke på befaringstidspunktet.

Matrikkel:	Gnr 40: Bnr 1138 (snr: 1)	TM Taksering AS	
Kommune:	1106 HAUGESUND KOMMUNE	Bjørnsons gate 25, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Karmsundgata 208, 5527 HAUGESUND	Telefon: 476 75 131	

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	1974 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Boligformål
Modernisering:	År: 2000 Renovering

Arealer

	Brukareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
3. etasje	92	87	78	9	TV-stue, gang, garderobe/bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soveallcove
Sum bygning:	92	87	78	9	

Regler for arealberegning, se egen avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealmålingene i denne rapporten måleetter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014". Retningslinjene har NS-3940, 2012 som et utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller ved verdisetting av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.
"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan fremskaffes ved henvendelse til adm@ntt.no

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.
Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.
Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom trenger oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	TV-stue, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soveallcove	Garderobe/bod

Matrikkel:	Gnr 40: Bnr 1138 (snr: 1)	TM Taksering AS	
Kommune:	1106 HAUGESUND KOMMUNE	Bjørnsons gate 25, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Karmsundgata 208, 5527 HAUGESUND	Telefon: 476 75 131	

Konstruksjoner

Leilighet

Bygning generelt - Leilighet

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Bygningen leiligheten befinner seg i er bygget i år 1974. Leiligheten ble renovert/etablert i 2000. Bygget er i betong, det antas at etasjeskiller er betong Bindingsverk mot øst. Plater med glassfiberstrie innvendig i leilighet. Overflater i himling er takplater/takoss.
Tilstandsvurdering:	Det er viktig og være klar over at tilstandsrapporten kun er en rapport på nivå 1. Det vil si at det ikke er foretatt inngrep i bygningskonstruksjonene. Det er derfor nødvendig og ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. KTI - NS 3424. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Leilighet

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 tre verk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger		
Beskrivelse:	Bindingsverk mot øst. Kledd med trepaneler og fasadeplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser, da konstruksjonen er fullt lukket. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Vinduer og dører - Leilighet

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

Vinduer		
Beskrivelse:	Vinduer i tre, med trekarm. Isolerglass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer i boligen er i alminnelig god kvalitet. Det ble ikke observert punkterte vinduer på befaringsdagen. Enkelte vinduer er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Men trenger noe utvendig behandling. Selger opplyser om at vinduer skal behandles utvendig før salg.	TG: 1

Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Ytterdører av normalt god standard.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Hovedinngangsdør er noe lydisolert, og stiller brannkrav. Terrassedør har kamberedde på 78 cm, Krav for livsløpsstandard er 80. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Matrikkel:	Gnr 40: Bnr 1138 (snr: 1)	TM Taksering AS	
Kommune:	1106 HAUGESUND KOMMUNE	Bjørnsons gate 25, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Karmsundgata 208, 5527 HAUGESUND	Telefon: 476 75 131	

Innvendige dører - 3. etasje		
Beskrivelse:	Innvendige dører i standard utførelse.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er trevark tas tilfeldige stikkprøver. Rekkverk kontrolleres.

Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Balkong mot øst i stålkonstruksjon. Rekkverk i glass og stål.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Glassrekkverk er stabilt og holder høyde på 90cm. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG 1

Etasjeskillere - Leilighet

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

Frittbærende dekker		
Beskrivelse:	Etasjeskillere i antatt betong/hulldekker.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Ingen indikasjoner på skjevheter som har negativ betydning for konstruksjonen. Noe knirk enkelte steder men dette er i overflater på gulv. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG 1

Bad - Leilighet

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 flytet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - 3. etasje / Bad/vaskerom		
Beskrivelse:	Fliser på gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Silikon ved wc og ved dør mot øst har løsnet. Selger opplyser at silikon skal utbedres før salg. Sluk i baderommet er stålsluk. Det er noe fall på gulv mot sluk, og tendens til mottrekk på gulv mot øst. Installert dusjvegg på baderommet har tett kant og er til hinder for evt annet vannsøl som skal renne til sluk. Det er ingen fuktforskjeller av betydning på baderommet. Ingen synlig membran .	TG 2

Overflater på innvendige vegger - 3. etasje / Bad/vaskerom		
Beskrivelse:	Fliser på vegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG 2

Matrikkel:	Gnr 40: Bnr 1138 (snr: 1)	TM Taksering AS	
Kommune:	1106 HAUGESUND KOMMUNE	Bjørnsons gate 25, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Karmsundgata 208, 5527 HAUGESUND	Telefon: 476 75 131	

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 3. etasje / Bad/vaskerom		
Beskrivelse:	Gulvmontert toalett, baderomsmøbel med vask og speil. Dusjvegg med garnityr. Opplegg for vaskemaskin og 115 l beholder på vegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal elde og bruksslitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Luftbehandling, generelt - 3. etasje / Bad/vaskerom		
Beskrivelse:	Avtrekksvifte på kjøkken fungerer som ventilasjon i loft.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vifte er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Det er luftespalte ved dør. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Kjøkken - Leilighet

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

Kjøkkeninnredning - 3. etasje / Stue/kjøkken		
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning i kirsebær farge. God skapplass. Benkeplate i høytrykkskomprimert spon. Integrert platetopp, komfyr og oppvaskmaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det er fuktmerker på gulv foran kjøleskap, og det lå vann på gulvet på befaringsdagen. Enkelte skuffer og skap er funksjonstestet, og trenger noe justering.	TG: 1

Innvendige overflater - Leilighet

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

Overflater på innvendige gulv - 3. etasje		
Beskrivelse:	Parkett på gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av treguly, parkett, laskert er 4 - 6 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er fuktmerker og buling i parkett ved kjøleskap. Det var på befaringsdagen vann på gulvet. Det antas at dette er grunnet kjøleskap var holt avslått, og frysedel har avrimet. Ellers normal bruksslitasje.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger - 3. etasje		
Beskrivelse:	Bygningsplater med glassfiberstrie.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av glassfiberverv, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Overflater på innvendig himling - 3. etasje		
Beskrivelse:	Takplater, takess.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1

Matrikkel:	Gnr 40: Bnr 1138 (snr: 1)	TM Taksering AS	
Kommune:	1106 HAUGESUND KOMMUNE	Bjørnsons gate 25, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Karmsundgata 208, 5527 HAUGESUND	Telefon: 476 75 131	

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	
Beskrivelse:	Vannførende ledninger i kobber. Avløpsrør i plast og antatt stålrør.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Røropplegget som er synlig i rommene virker i god stand. Normal elde og slitasje. Røroppligg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppektan, et heller plassering av denne. Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger. Tilstandsgrad settes grunnet alder. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsrør i plast er 20 - 75 år.

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad/vaskerom.
Tilstandsvurdering:	Ovennevnte er ikke fuksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

Brannslokking, generelt	
Beskrivelse:	Brannalarmer. Brannfrommel i felles gang ved inngangsdør.
Tilstandsvurdering:	Ovennevnte er ikke fuksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

Elektriske anlegg - Leilighet

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

Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Automatsikringer og AMS strømmåler.
Tilstandsvurdering:	Elanlegget er ikke nærmere vurdert. Det bør vurderes av person med spesialkompetanse. Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig. Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	210202
Adresse	MARKSUNDGATEN 208
Postnummer	5527
Poststed	HAUGESUND
Er det dødsbo?	☒ Ja ☐ Nei
Avdødes navn	Britt M Solvik
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei
Selger 1 fornavn	Lars Georg
Selger 1 etternavn	Solvik

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
☐ Nei ☐ Ja, kun av fagfolk ☐ Ja, av fagfolk og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Er tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemelding
☐ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært [illegible] av avløpsrør i sluk eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?
☐ Nei ☐ Ja, kun av fagfolk ☐ Ja, av fagfolk og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjelleren?
☐ Nei ☐ Ja

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/[illegible]/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja

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

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen [illegible] termitter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja

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

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

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja, kun av fagfolk ☐ Ja, av fagfolk og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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 fagfolk ☐ Ja, av fagfolk og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES (Advanced PDF Advanced Electronic Signature) by Idy. This provides the document and its attachments have not been changed after signature.

Verified by
Idy
01.09.2019

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

☐ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det foreligger pålegg/henstillinger/krav/insvangende tilsteler vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel el.?

☐ Nei ☐ Ja

17.1 Hvis ja, er overnevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

18. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Kjenner du til manglende bruksttillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsrapporter eller utførte midlinger?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

Selger denne eiendommen som del arving og fullmektig for de andre arvingene.

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen ikke 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 næringseiendom, 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. Jeger i forståtit med at eiendomsmeglerens ikke har full makt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Sidebeng & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Idy. This protects the document and its data against future changes after signature.

Verified by **Idy**
01.09.2019

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, unøktige 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 boligsikgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtalelovens kapittel 4. Jeg er orientert om mitt nåværende ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (ikke boliger), og om forsikringsgiver sitt boligsikgerforsikringstilbud. 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, dersom vi premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenverdiberegningskjøretøyet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligsikgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller dekninger i ett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendom men ogsikkelser
- når selgeret skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i overnevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan en straxtringen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til ikke 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 30 (ikke boliger).

Ved signering av nåværende skjema akseptere 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 bruk av tjeneste, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsdekninger, herunder BankID.

Solvik, Lars Georg

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES (Internal | PDF Advanced Electronic Signatures) by Idfy. This product's hash value of the document and the data hash is not changed after signature.

Verified by
Idfy
01.09.2018

Meglerhuset Rele AS

Sameiet Flotmyrgården

Karmsundgata 208
5527 Haugesund

Vår ref: 1-0322/19
Haugesund, 19.09.2019

Megleropplysninger på Karmsundgata 208 - gnr. 40, bnr. 1136, snr. 1 i Haugesund kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Britt Marie Solvik	Karmsundgata 208	21.03.1938

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på eier(e):				
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr. 40	Bnr. 1136	Snr. 1-26	Kommune HAUGESUND
Sameiets org.nr:	984 446 233	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sagt varselet? FLOTMYRGÅRDEN VÅDYKKING		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	PLASSEN KAN FØYTES			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr.	
Dyrehold				
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?		

Meglerhuset Rele AS
PB 505
Besøksadresse: Haraldsgaten 139
5501 Haugesund

Meglerhuset Rele AS
52 73 15 00

Megerhuset Rele AS

Fremleie/godkjennelse			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

Sameiets lån						
	Lagets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1						
2						

Betaler sameiet avdrag på fellesgelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	

Fellesutgifter og andre kostnader				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr.	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr.
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: STRØM, FORSIKRING, FELLESVASK ETC		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr.	Når tror eventuell endring i kraft?	Dato	

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr.	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr.	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr.	Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Sameiet Flotmyrgården

KOPERVIK 24/9-19

Sted, dato

Signatur

Megerhuset Rele AS
PB 505
Besøksadresse: Haraldsgaten 139
5501 Haugesund

Megerhuset Rele AS
52 73 15 00

VEDTEKTER FOR SAMEIET
Flotmyrgården – Karmsundgt. 208

(endret 16.11.2000 ved konstituering av sameie)

1. Formål

Sameiets navn er Flotmyrgården - Karmsundgt. 208 og består av boligseksjoner og næringsseksjoner.

Eiendommen gnr. 40 bnr. 1136 i Haugesund kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overenstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal med unntak av terrasse mot vest som benyttes av tilgrensende leiligheter.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken samt § 23 i lov om eierseksjoner.

Sameierbrøken er basert på seksjonenes brutto areal.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

Osvald Hagesæther Eirik Steinnes Meling Gunnar Hop Kristine Hals

4. Styret

Styret består av 3 medlemmer, hvorav 1 formann og 2 styremedlemmer (kasserer og sekretær) samt en varamann som velges på sameiermøtet for ett år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Formannen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsetteis midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken samt § 23 i lov om eierseksjoner.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige à konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis kvartalsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

6. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig misligholdt av sameierpliktene, se pkt. 7.

7. Misligholdt

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig foringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 28.

Osvald Hagesæther Eirik Steinnes Meling Gunnar Stop Kristine Hals

Sameiet Flotmyrgården

14.08.19

Referat fra åpent styremøte

Åpent styremøte i Sameiet Flotmyrgården ble avholdt 14.08.19 kl. 13:00. 12 av 16 seksjoner var representert.

Saksliste:

1. Orientering om ombygging i 1 etg
    a. Ombygging av 1 etg er i gang. Det er ikke gitt tillatelse til arbeid i garasjen enda, så det kan ta noe tid før porten skiftes ut.
2. Orientering om søknadsprosess vedr. oppgraderinger i 2 og 3 etg
    a. Styrets leder gjorde rede for planlagte endringer i 2 og 3 etg.
3. Forslag til oppgradering av fellesarealer i 3 etg
    a. I forbindelse med etablering av nytt inngangsparti i nord kan det kanskje være på sin plass å pusse opp gangen med nye farger og ny belysning. Styret er åpne for forslag og vil ha punktet på sakslisten i månedene fremover.
4. Oppdatering av informasjon i Brønnøysundregisteret
    a. Styret som er registrert i Brønnøysund er minst 5-6 år gammelt. Styrets leder oppdaterer informasjonen.
5. Eventuelt
    a. Røykvarslerne i enkelte leiligheter er veldig sensitive og det har vært ett par unødvendige utrykninger fra brannvesenet. Styrets leder kontakter Schneider Electrics for å se hva som kan gjøres i forbindelse med årlig kontroll av anlegget.
    b. Det er uheldig at brannvesenet rykker ut ved falske alarmer. Tidligere slapp vi direkte kobling til brannvesenet. Styrets leder forhører seg om muligheten til å slippe dette også i fremtiden.
    c. Garasjeporten henger og det er dårlige signaler fra garasjeportåpnerne. Karsten kan fortelle at det er sterkest signaler fra fasadevindu nr 2 fra nord. Porten skal uansett skiftes ut, så vi holder ut inntil det.
    d. Ved hovedinngangen i sør henger en liste over beboere i 3 etg. Denne er utdatert, men en trenger nøkkel for å oppdatere den. Styrets leder sjekker om sameiet har mottatt nøkkel fra montøren.
    e. Leilighet 11 har ikke mottatt krav om felleskostnader. Det er også en del av leilighetene som er overtatt etter arv som ikke har betalt på en stund. Styrets leder følger dette opp og passer på at alle har mottatt krav om felleskostnader og kommer seg å jour.

f. Gjesteleiligheten kan benyttes av alle på bygget til korttidsopphold for 200 kr pr natt. Alle som benytter gjesteleiligheten skal skrive seg opp på kalenderen på forhånd. Det ligger giroer for betaling inne i gjesteleiligheten og vi kan kanskje vurdere om vi også skal benytte Vipps i fremtiden. Det manglet nøkkel til gjesteleiligheten p.t. Styrets leder besørger bestilling av ny nøkkel.
g. I forbindelse med ombygging av 1 etg har sameiet mottatt faktura på gebyr fra kommunen. Denne skal selvsagt dekkes av utbygger og ikke av sameiet.
h. I forbindelse med fjerning av fliser på søylene på terrasser i 3 etg er grunnmurspapp løsnet fra søylene. Dette kan medføre lekkasjer og må sees til.
i. Vi burde ha en varslingsliste på bygget som kan benyttes i forbindelse med strømbrudd, vannbrudd, brannalarmer etc. Styrets leder kontakter alle beboere og lager en liste som kan leveres til firmaer som arbeider på bygget og som hver enkelt beboer kan ha i leilighetene.
j. Styrets leder ble bedt om å redegjøre for prosessen bak nyvalget til styre. Dette er gjennomført etter reglene i sameieloven. Styret er forpliktet til å kalle inn til ekstraordinært sameiermøte når 2 sameiere (som sammen eier over 10% av arealet) krever det. Innkalling ble lagt i postkassene til alle sameiere og sendt på e-post til sameiere med registrert e-postadresse. Ekstraordinært sameiermøte valgte nytt styre.
k. Beboer i leilighet 10 fikk melding fra tidligere styreleder om å avvente innbetaling av sameiekostnader i starten på 2018. Dette ble ikke formidlet til forretningsfører som sendte kravet til inkasso. Det påløp en god del kostnader til inkasso som sameier ønsker å få dekket av sameiet.
l. Etter fjerningen av flisene på fasaden over terrassene i 3 etg gjenstår det noe grus og rusk på plasttaket utenfor leilighet 10. Dette ønskes fjernet.

Nytt åpent styremøte avholdes i gjesteleiligheten 11.09.19 kl. 13:00

****

Sameiet Flotmyrgården

Foreningsfører: Alliance Invest AS v/Vidar Kristen – Boks 363 – 4391 EGERSUND – E-post: vidar@hcp.no

Sameiet Flotmyrgården

17.07.19

Protokoll fra Ekstraordinært Sameiermøte

Tid: 13.00
Sted: Gjesteleilighet

Tilstede: S01____ S02____ S03 X S04 X S05____ S06 X
S07 X S08 X S09 X S10 X S11____ S12____
S13 X S14____ S15 X S16 X

Etter ønske fra to samelere som til sammen eier mer enn 10 % av sameiets areal har styret kalt inn til Ekstraordinært Sameiermøte i Sameiet Flotmyrgården for å avholde valg av nytt styre i sameiet.

Saksliste:

1. Konstituering
   a. Møteleder og referent: LARS SIGVART HOP
   b. Innkalling og saksliste: SENT 08.07 PÅ E-POST OG LAGT I ALLE POSTKASSER
   c. Underskrift av protokoll: HENRIK LINDRUM
2. Valg av nytt styre
   a. Leder: LARS SIGVART HOP
   b. Styremedlem: KRISTIAN LINDRUM
   c. Styremedlem: LARS SOLVIK
   d. Varamedlem: ____
   e. Varamedlem: ____
3. Eventuelt
4. Underskrift av protokoll:

Referent: ____ Signatur: ____

Sameiet Flotmyrgården
Forretningsfører: Alliance Invest AS v/Vidar Bratten – Boks 243 – 4201 KOPERVIK – E-post: vibar@hoa.no

FLOTMYR TERRASSE
0
5m
10m

Haugesund kommune
Bygg- og oppm.avd.
Kirkegt. 85
Postboks 2165

5504 HAUGESUND

Ferdigattest

Mappesaksnr	Utvalgssaksnr.
98/30178	

Eiendom/byggested
KARMSUNDGT. 208

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
40	1136		

Ansvarlig samordner (navn og adresse)
GARVIK AS
POSTBOKS 25
4275 SÆVELANDSVIK

Tiltakshaver (navn og adresse)
ALLIANCE INVEST A/S
POSTBOKS 243
4251 KOPERVIK

Spesifikasjon

Tiltakets art.
BRUKSENDRING

Tiltaksklasse omfatter
LEILIGHETER – HELE TILTAKET

Dato	Telefon
20.08.02	52 73 42 13

Merknader

Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt: 06.06.00 og 18.12.01.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

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 avsluttning av saken.

Vilkår

Det forutsettes at rampe for funksjonshemmende er i samsvar med krav i Tekniske forskrifter.

Haugesund Kommune, Sektor for teknisk drift

Ben Kåre Bårdsen
Overing.

Sendes til: Samordner, tiltakshaver, feiermester, økonomiavd. v/Randi Nordahl.

Sentralbord: 52734300
Telefaks: 52734272

Postadresse: Sektor for Teknisk drift
Kirkegt. 85
Postboks 2165
5503 Haugesund

1

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 2011/4359		Utvalgssaksnr. 11/663	
	Eiendom/byggested Karmsundgata 208			
	Gnr 40	Bnr 1136	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker Engelsen Bygg As Sveiogata 67 5550 SVEIO	Tiltakshaver Flotmyrgården utbygging AS Postboks 243 4291 KOPERVIK			

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Endring av bygg - fasade

Tiltaketsen omfatter
Fasadeendring eksisterende bygning

Saksbehandler byggetilsyn	Dato	Telefon
Kjetil Husevåg	29.01.2014	52 74 32 44

Merknader

Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt:

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.

<u>Angivelse av adresse:</u>
Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.

I alle nye boliger/leiligheter skal det installere vannmåler. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til teknisk driftsenhet tlf. 52743314 eller 90775975.

Vilkår

Kjetil Husevåg
Saksbehandler ved
byggetilsynet

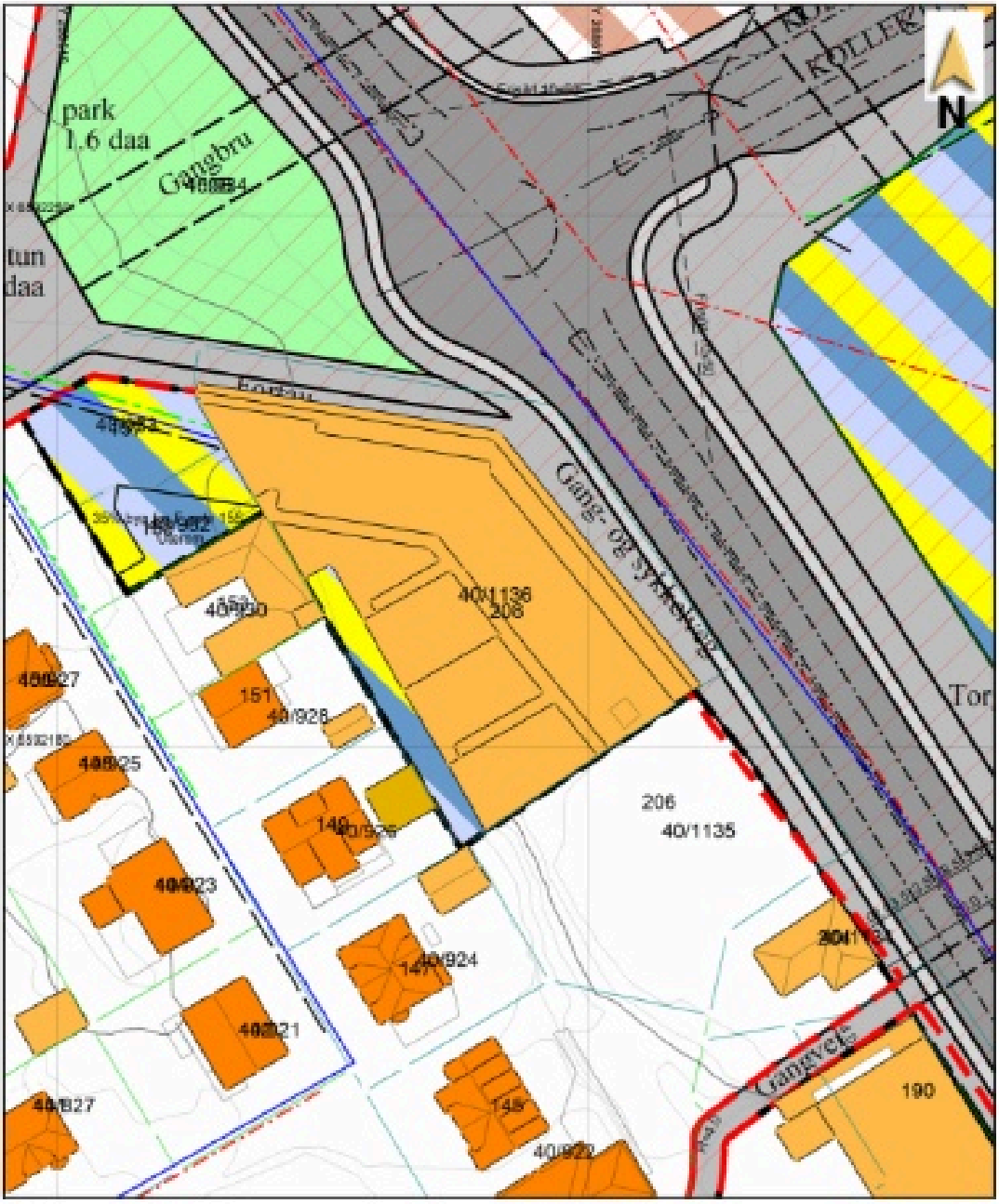
Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver

Reguleringsplan
Haugesund Kommune

Reguleringsplan: RL1260
Adresse: Karmsundgata 208
Målestokk: 1:700
Dato: 27.08.2019
Signatur:

Fargekoder for reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven av 2008

Frittliggende småhusbebyggelse		Idrettsanlegg	
Konsentrert småhusbebyggelse		Komm.tekniske anlegg	
Fritidsbebyggelse		Park/ friområde	
Område for forretning		Lekeplass/ utsoppfhold	
Område for kontor		Kjøreveg	
Område for industri/ lager		Gang-/ Sykkelveg	
Offentlig/ privat tjenesteyting		Område hvor det er ansatt planer arbeid	



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 helt veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten. Dette gir sterk forhandlingsposisjon
- Omfatter også høylydig utgifter inntil kr 50 000 etter avtale
- Boligselgerforsikringer selger's forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- Sårbarhet
- Følg saken din på Min side

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

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

- Samboeravtale/ekteskapsavtale
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og båter
- Naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skattemessige spørsmål og vedtak: rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side
- Fornyes årlig

Boreettslag og bolig og eksjeleilighet	**Kr 4 100**
Selveierleilighet og rekkehus	**Kr 7 100**
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	**Kr 11 100**

Boreettslag og bolig og eksjeleilighet	**Kr 6 900**
Selveierleilighet og rekkehus	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	**Kr 15 900**

Boligkjøperforsikring tegnes fra selskaper som er godkjent av det offentlige. Forsikringen bestilles sammen med boligkjøpet. Tilleggsforsikringen, på kr 2 800 kr per år, ved bestilling direkte fra HELP Forsikring. Ved gjeldsrevisor i medlem kr 14 000/2 000/1 000 kundevaloggebyr for forsendelse av forsikringen. Ellers normalt kr 4 000 pålegger ikke selskaper. Vi tar forbehold om prisendringer. Det kan per mai ikke er inntrykt selskaper ut, så ved salen kan selskaper. Boligkjøperforsikring kan ikke tegnes av ekspjøp i nærings økonomi. **Forsikrings vilkår blir sendt kjøper.**

Budskjema

For eiendommen: Karmsundgata 208, 5527 Haugesund
Gnr. 40 Bnr. 1136 Snr. 1 i Haugesund
Oppdragsnummer: 1-0322/19
basert på salgsoppgave datert 2017-12-06

TA BILDE AV BUDSKJEMA OG SENDE VIA SMS ELLER PÅ E-POST TIL MEGLER →

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

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 _____

Evnen bueile forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____

Fødselsnr. (11 siffer) _____

Nåværende adresse: _____

Postnr./poststed: _____

Tlf. (privat/arbeid): _____

E-post: _____

NAVN BUDGIVER 2: _____

Fødselsnr. (11 siffer) _____

Nåværende adresse: _____

Postnr./poststed: _____

Tlf. (privat/arbeid): _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(ferdsekort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(ferdsekort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegnedes finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

LÅNEGIVER 2: _____

Kontaktperson: _____

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 parten 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 1)

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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Ved 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 MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for et ettertiden.

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

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde 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. Et bør at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det skal ikke foreligge ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet) kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til aksept fristens utløp, med mindre budet før denne tid avvises 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 høyest e bud.

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

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

DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Torbjørn Håvås Tjønn / T: 99 24 69 65 / torbjorn@meglerhuset-rele.no