



Haugesund - Karmsund Brygge

Smedasundet 23, 5529 Haugesund

Prisant: **950 000** + 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:

Olav Jentoft

Eiendomsmegler MNEF

T: 93 49 22 24

olav@meglerhuset-rele.no

Olav Jentoft møter du som oftest med et stort smil om munnen. Han er en sann humørspreder både på jobb og privat. Vi får ofte positive tilbakemeldinger fra kundene våre om Olav, og det med god grunn. Han er en omsorgsfull og meget dyktig eiendomsmegler. Olav har Bachelor i Eiendomsmegling ved Handelshøyskolen BI.



Innhold

Eiendommen	_____	s 7
Nøkkelinfo	_____	s 8
Standard	_____	s 10
Nærområde	_____	s 22
Innhold	_____	s 24
Teknisk info og skjema	_____	s 27
Budskjema	_____	s 79



Del 1 - Smedasundet 23

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo




BOLIGTYPE:

Andelsleilighet

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 35 Bnr. 1663

i Haugesund

ANDEL:

Andelsnr. 3

i Borettslaget Smedasundet 23

AREAL:

P-rom: 71 m²

Bra: 74 m²

PRIS:

Prisantydning: 950 000,-

+ Fellesgjeld: 1 505 000,-

+ Omkostninger: 5 162,-

Totalpris: 2 460 162,-

Standard

Velkommen til Smedasundet 23!

Flott leilighet på bakkeplan med inngasset terrasse. Leiligheten er hovedsaklig innredet med parkett på gulv og malte overflater på vegger.







Åpen kjøkkenløsning fra stue. Kjøkkeninnredning fra Schmidt med fliser mellom overskap og benkeplate og barløsning.





2 romslige soverom, hvor det ene har direkte adkomst til garderoberom.









Helfliset bad som inneholder vegghengt wc, dusj og baderomsinnredning med helstøpt servant med overhengende speil med belysning.
Varmekabler i gulv.



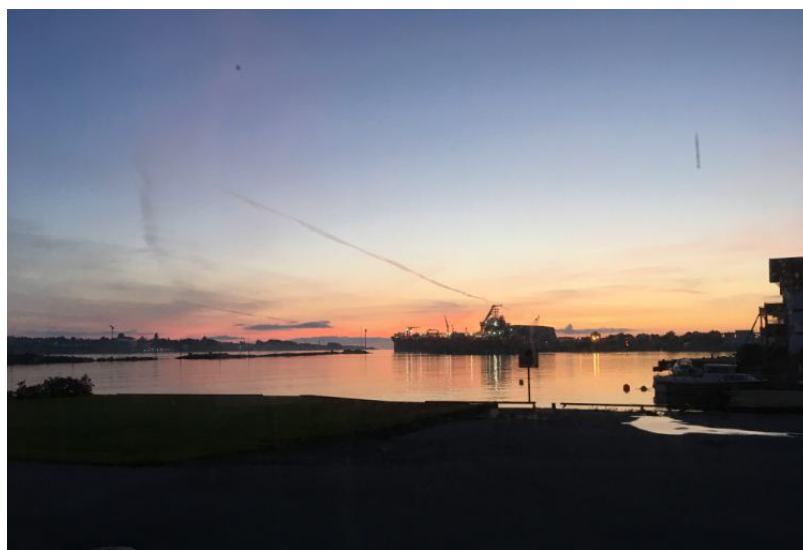


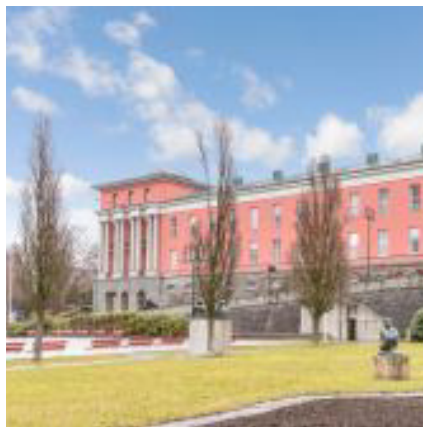
Utgang fra stue til innglassen terrasse med flott utsikt.





Maritime nærområder.





Maritim beliggenhet like i sjøkanten...

Perfekt beliggenhet helt i sjøkanten med alle fasiliteter innenfor korte avstander.
Maritim beliggenhet like utenfor bykjernen i Haugesund.

Borettslaget har flotte uteområder for rekreasjon og fritidsaktiviteter. Her er også båthavn og muligheter for kjøp av båtplass. Ellers felles trimrom og gjesteleilighet. Borettslaget eier også en stor hall like ved som benyttes til lagring av båter og campingvogner på vinteren. Her arrangeres også tilstelninger for sameiet som grillfest og lignende.

Ellers gangavstand til sentrums mange fasiliteter: Haraldsgaten og Markedet med shoppingmuligheter, sykehuset, Sjøfartsdirektoratet, skoler og Indre kai. Salhusvegen Hjemmebakst, som er et populært bakeri i området, ligger like oppi gata. Man skal med andre ord ikke mange metre for å få tak i ferske bakevarer.

Planløsning

Innhold

Velkommen til Smedasundet 23. Leiligheten ligger i første etasje og har lekker havutsikt mot nordvest.

Boligen inneholder:

Gang, garderoberom, vaskerom, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til innglasset balkong.

I tillegg har boligen egen garasjeplass i felles anlegg og sportsbod.





BRA 74 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:

218606

Adresse:

Smedasundet 23, 5529 Haugesund

Andel:

Andelsnr. 3 i Borettslaget Smedasundet 23.

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 35 Bnr. 1663 i Haugesund kommune

Eiers navn:

Roger Emil Haukås

Prisantydning:

950 000,-

Kjøpers omkostninger:

430,- Hjemmelsovergang

430,- Pantsettelse

202,- Attestgebyr

4 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

5 162,- (omkostninger totalt)

I tillegg til ovennevnte kommer medlemskap i Haubo kr. 400,-. Deretter kr. 250,- per år. Det tas forbehold om endringer i ovennevnte gebyrer. Eventuelt valg av Boligkjøpeforsikring pluss vil endre de totale omkostningene med kr. 2 800,-.

Andel fellesgjeld:

1 505 000,- pr. dato 27.12.2018

Total kjøpesum:

Prisantydning:950 000,-

+ Fellesgjeld:1 505 000,-

+ Omkostninger:5 162,-

Totalt:2 460 162,-

Felleskostnader/Husleie:

11 297,- per mnd.

Fellesutgiftene inkluderer renhold av fellesareal, utvendig forsikring, strøm i fellesareal, avsetning til fremtidig vedlikehold, drift av borettslaget, renter av fellesgjeld, kommunale avgifter og grunnpakke for TV fra Altibox.

Eiendomstype:

Leilighet

Eierform:

Andel

Utleie:

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Standard:

Flott leilighet på bakkeplan med inngasset terrasse. Leiligheten er hovedsaklig innredet med parkett på gulv og malte overflater på vegger.

Stue med store vindusflater som gir godt naturlig lys og flott utsikt mot sjø. Utgang til innglasset terrasse.

Åpen kjøkkenløsning fra stue. Kjøkkeninnredning fra Schmidt med fliser mellom overskap og benkeplate og barløsning. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Hovedsoverom med direkte adkomst til garderobesrom.

Soverom.

Helfisest bad som inneholder vegghengt wc, dusj og baderomsinnredning med helstøpt servant med overhengende speil med belysning. Varmekabler i gulv.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og innredning for oppbevaring.

Gang.

Areal:

P-rom: 71 m²

Bra: 74 m²

P-rom innhold:

Gang, garderobesrom, vaskerom, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

2008

Antall soverom:

2 soverom

Etasje:

1. etg.

Parkering:

Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Merket gjesteparkering på fellesområde.

Byggemåte:

Bygget er hovedsakelig oppført i mur og betong.

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt en fagkyndig teknisk vurdering av boligen, og interessenter bør derfor gjennomgå eiendommen med ekstra nøysomhet, gjerne sammen med fagkyndig.

Oppvarming:

Eletrisk.

Varmekabler i gulv på bad.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

Boligen er energimerket D - RØD

Beskaffenhet:

Meget pent opparbeidet tomt. Stier med granittstein fra gjesteparkering ned til de forskjellige byggene. Ellers plen, bed og prydbusker.

Tomteareal:

665 m²

Tomt/Eierform:

Felles eiet tomt.

Overtakelse:

Overtakelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene.

Ligningsverdi:

537 667,- for 2017

Kommunale avgifter:

Inkludert i fellesutgiftene

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 nett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest for nybygg (leilighetsbygg), datert 24.06.2011, kan besiktiges hos megler.

Diverse:

Boligen har innlagt Altibox fra Haugaland Kraft, med mulighet for alle multimedialøsninger som tilbys her.

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

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg godt inn i sameiets/borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap og innkalling/protokoll fra tidligere sameiermøter/ generalforsamlinger.

Det er ikke lov å holde hund eller katt uten at man på forhånd har innhentet tillatelse fra styret, og under forutsetning av at andre leieboere i oppgangen samtykker.

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsordning AS.

Borettslaget har IN-oring som innebærer individuell nedbetaling av fellesgjeld for beboerne i borettslaget. For mer informasjon om denne løsningen se vedlagte skriv fra Haubo.

Karmsund brygge har egen gjesteleilighet som beboerne kan låne ved besøk. Det er og ett godt utstyrt treningsrom for benyttelse av beboerne. Kontakt styreleder for nærmere informasjon om dette.

Regulering:

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig

regulert til boligformål. Kopi av reguleringsbestemmelser og kart, kfr. megler.

Konsesjonsplikt:

Det er ikke konsesjonsplikt.

Borettslag:

Borettslaget Smedasundet 23
Adr.: Kirkegata 130
5527 Haugesund
Org.nr.: 993 230 995

Forkjøpsrett:

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse:

Vedtektsbestemt styregodkjennelse er ikke en forutsetning for handelen. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Lånevilkår fellesgjeld:

Spesifikasjon av lån:
Lånummer: 12115329705, DnB NOR ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.12.2018: 2.65% p.a.
Antall terminer til innfrielse: 120
Saldo per 27.12.2018: 29 527 000
Andel av saldo: 1 505 000
Første termin: 01.03.2018
Neste avdrag: 01.03.2019
Siste termin 01.12.2048

Det finnes IN-ordning i borettslaget.

Meglers vederlag:

Fastpris kr. 59 000,-.

Boligselgerforsikring:

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Kjøper har samme rettigheter etter avhendingsloven uavhengig av om selger har tegnet boligselgerforsikring eller ikke.

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, nød-vendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Ved å tegne den utvidede versjonen har man i tillegg adgang til advokathjelp på andre viktige rettsområder i livet, samt avtalemaler. Tilleggsdekningen på kr. 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:

2019-08-28

Personvern:

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

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

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

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

Kontakt:

Olav Jentoft
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 93 49 22 24
olav@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:

Olav Jentoft

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.

Informasjon om borettslag:

Ønsker du ytterligere informasjon om
borettslaget, kan vedtekter og husordensregler
m.m. sees hos megler.

Kjøp av leilighet i borettslag - informasjon:

Andelseierne eier bygninger og tomt gjennom
borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger
om oppussing, vedlikehold og påkostninger av
bygninger og fellesarealer. Borettslagets
generalforsamling velger styre og behandler
regnskap, budsjett og andre viktige saker som
for eksempel bygningenes behov for
utbedringer.

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan
kjøpe og eie en bolig i et borettslag, og det er
restriksjoner på utleie.
Borettslagsmodellen bygger på
brukereierprinsippet, som innebærer at den

som eier andelen også er den som skal bo der.
Som en følge av dette har borettslags-loven
regler om hvem som kan eie andeler i
borettslag.

Utgangspunktet er at bare fysiske personer
kan eie andeler i borettslag. Hver andelseier
kan bare eie én andel. Ektefeller, samboere eller
andre kan eie en andel sammen, men det
forutsetter som et utgangspunkt at alle eierne
bor i boligen. Det er noen viktige unntak fra
regelen bla. at bare fysiske personer kan eie
andeler i borettslag og at andelseieren bare
kan eie en andel.

Fellesgjeld og felleskostnader:

Når et borettslag stiftes og bygningene
oppføres er finansieringen normalt todelt. En
del - innskuddet - kommer fra andelseier/kjøper
og er den delen som kjøper selv fremskaffer
ved kjøpet. Den resterende delen - som kan
være fra 50 - 90% av totalprisen ordnes via et
lån som borettslaget tar opp og tilbakebetales
av fellesskapet/ andelseierene. Det er svært
viktig å legge sammen både innskudd og andel
fellesgjeld for å få frem totalprisen på boligen.

Ved senere overdragelser har normalt
markedsprisen/ salgssummen vært tildels
betydelig høyere enn det opprinnelige
innskuddet. Ved høy fellesgjeld i et dårlig
marked kan den også være lavere. Renter og
avdrag på fellesgjelden betjenes gjennom de
månedlige felleskostnadene. I tillegg dekkes
borettslagets ordinære drift så som forsikring,
offentlige avgifter, forretningsførsel og en del
vedlikehold mv. gjennom felleskostnadene. Er
fellesgjelden høy vil renteendringer i markedet
kunne gi store endringer i de månedlige
kostnadene. Videre er det ikke uvanlig at nye
borettslag har en avdragsfri periode på sine
felleslån. Når borettslaget begynner å betale
avdrag kan dette gi tildels kraftig økning av
felleskostnadene. Nærmere informasjon om
slike forhold vil fremkomme i salgsoppgaven.

Kan man bli ansvarlig
for naboens gjeld?

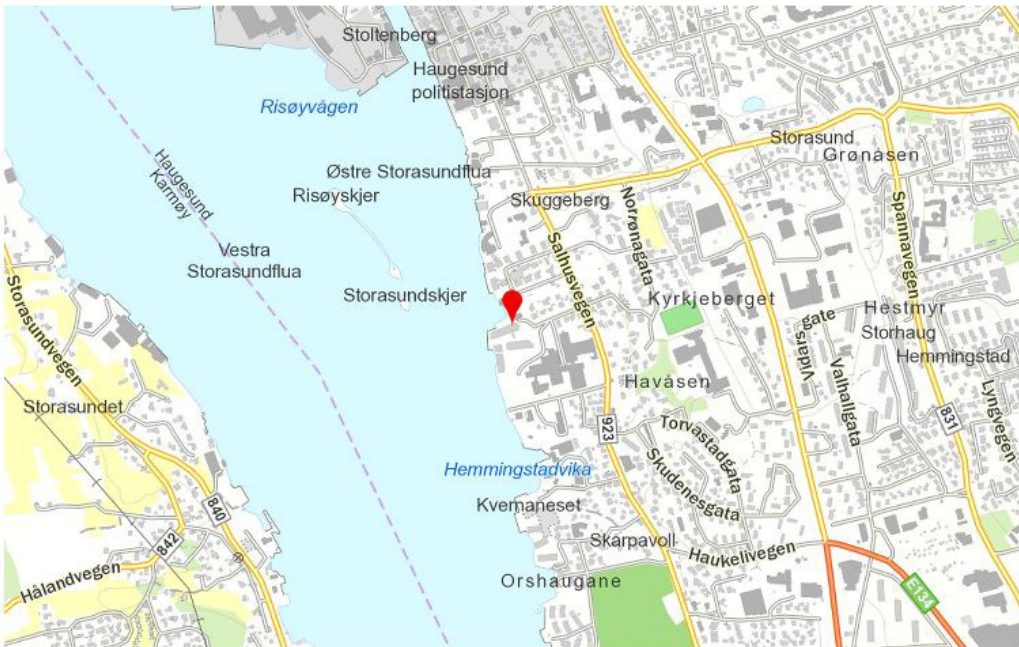
I et borettslag blir man aldri personlig ansvarlig
for andel av fellesgjeld. Imidlertid har ikke
borettslaget andre "inntekter" enn den
månedlige betalingen fra hver enkelt andelseier.
Dersom noen av disse slutter å betale sitt

månedlige bidrag vil det belaste likviditeten i
laget og kan føre til at fellesutgiftene
(midlertidig) må økes for at laget skal klare å
betale sine forpliktelser til långivere, kommune,
forsikringsselskap mv. Dersom enkeltbeboere
misligholder sine månedlige innbetalinger av
felleskostnader kan borettslaget imidlertid til
slutt kunne selge den enkelte andelen på
tvangssalg og derigjennom få dekket inn sitt
tilgodehavende - forutsatt at salgssummen er
høy nok til å dekke utestående felleskostnader
og evt. andre krav.

IN-ordning, Sikringsfond mv.:

Noen borettslag har en IN-ordning, dvs. at den
enkelte andelseier kan inngå avtale om å
nedbetale hele eller deler av sin andel av
felleslån. Man vil da få lavere månedlige
felleskostnader. Redusert andel av
felleskostnader vil normalt føre til at den som
evt kjøper den aktuelle boligen senere må
finansiere en større del av kjøpesummen selv.
Videre er noen borettslag tilknyttet
sikringsordninger som gjør at borettslagets
risiko for å tape penger, p.g.a. andelseieres
betalingsmislighold, blir redusert. Nærmere
informasjon om dette vil fremkomme av
salgsoppgaven.





Tinnestan og laust av Einnámenafél AC

TILHØRIGHET

Kommune	Haugesund
Grunnkrets	Maritime Skole
Kirkesogn	Rossabø

STEDER I NÆRHETEN

Festiviteten kulturhus	1.4 km
Rådhuset	1.4 km
Fylkessjukehuset	1.4 km
Folkebiblioteket	1.9 km

SKOLER, BARNEHAGER

Lillesund skole (1-7 kl.)	1 km
Breidablik Læringscenter (1-10 kl.)	1.6 km
Rossabø skole (1-7 kl.)	1.8 km
Haugesund International School (1-10 kl.)	1.8 km
Håvåsen skole (8-10 kl.)	0.6 km
Karmsund videregående skole	0.3 km
Haugaland videregående skole	1.8 km
St - Olav barnehage (0-6 år)	0.5 km
Bråsteintunet barnehage (0-5 år)	1.1 km
Familiebarnehagen Li-Te (0-6 år)	1.1 km

TRANSPORT

Haugesund Karmøy	12.1 km
Karmsund vgs.	0.2 km

SPORT

Karmsund (vgs) aktivitetsanlegg	0.3 km
Havåsen idrettsanlegg	0.5 km
Liv & Lyst treningssenter	0.9 km
EVO Haugesund	0.9 km

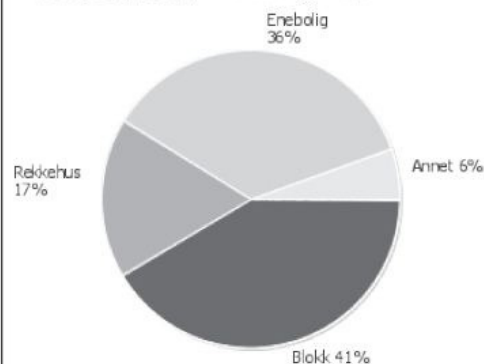
VARER/TJENESTER

Markedet	1.5 km
Combisenteret	3.3 km
Coop Extra Karmsundgata	0.9 km
Coop Extra Helsehuset	1.6 km
Apotek 1 Løven Haugesund	1.3 km
Sjukehusapoteket i Haugesund	1.4 km
Haugesund Vinmonopol	1.5 km
Kiwi Salhusvegen	0.6 km
Meny Karmsundgata	0.9 km
Shell/7-Eleven Karmsundgaten	1.1 km
Mix Filmgalleriet	1.4 km
Smart Haugesund	0.9 km
Shell Select Karmsundgt.	1 km

DEMOGRAFI (Maritime Skole gr.krets)

- 37% er gift
- 18% er barnefamilier
- 35% har høyskoleutdanning
- 32% har inntekt over 400.000
- 81% eier sin egen bolig
- 14% eier hytte
- 62% har bolig mellom 60-120 kvm
- 47% av boligene er nyere enn 20 år
- 53% bor i enebolig eller rekkehus
- 53% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

BOLIGMASSE (Maritime Skole gr.krets)



Informasjonen i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene.

Tilrettelagt og layout av Eiendomsprofil AS

