

MEGLERHUSET

Rele

Haugesund - Hasseløy

Holmegata 31, 5523 Haugesund

Prisant: **1 890 000** + omk

Å kjøpe eiendom

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

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset



MEGLERHUSET

Rele

DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Øyvind Hasseløy

Eiendomsmegler MNEF

T: 92 06 35 07

oyvind@meglerhuset-rele.no

Øyvind Hasseløy er med sitt enorme nettverk, glimt i øyet og forkjærlighet for den gode samtalen et kjent og kjærte fjes i Haugesund. Øyvind er en av våre mest erfarne og best lokalkjente meglere, også når det gjelder hyttemarkedet. Han har en energi og et pågangsmot som smitter over på både kolleger og kunder.



Innhold

Eiendommen	_____	s 6
Nøkkelinfo	_____	s 8
Standard	_____	s 10
Nærområde	_____	s 34
Innhold	_____	s 36
Teknisk info og skjema	_____	s 38
Budskjema	_____	s 65

Del 1 - Holmegata 31

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Selveierleilighet

PRISANTYDNING:

Kr. 1 890 000 + omk.

FELLESKOSTNADER:

Kr. 600 per måned

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 38 Bnr. 102 Snr. 3
i Haugesund kommune

AREAL:

P-rom: 70 m²
Bra: 75 m²

TOMT:

398.2 m² Eiet, felles tomt

Standard

Flytt rett inn...

Velkommen til sjarmerende Hasseløy og Holmegata 31!

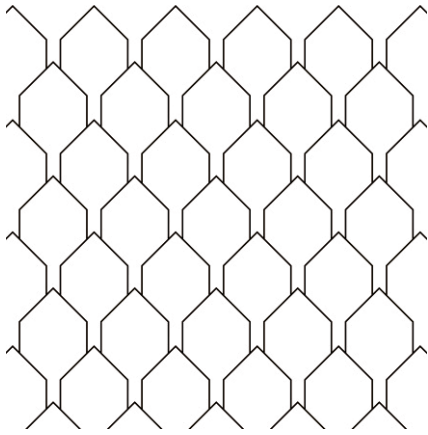
Dette er en lekker 2-roms leilighet med spennende planløsning over to plan.

Det lille ekstra for denne leiligheten er en romslig og trivelig hems.

Leiligheten er holdt i tidsriktige, delikate farger.

Altan, lun terrasse og parkeringsplass medfølger.

Sentral beliggenhet med gåavstand til alle fasilitetene i Haugesund sentrum!





Stuen er selve hjertet i leiligheten - Den ligger i en bue i bygget, noe som gir rommet særpreg.







Delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken skaper en romslig og sosial arena. Videre er det utgang til altan.







Stort og godt utnyttet kjøkken med plass til spisebord.



Tidløs innredning fra IKEA med integrerte hvitevarer.







Luftig soverom med god plass til dobbeltseng.





Koselig hems.





Utsikt fra hemsen.







Pent bad/vaskerom.









Leiligheten har egen altan.

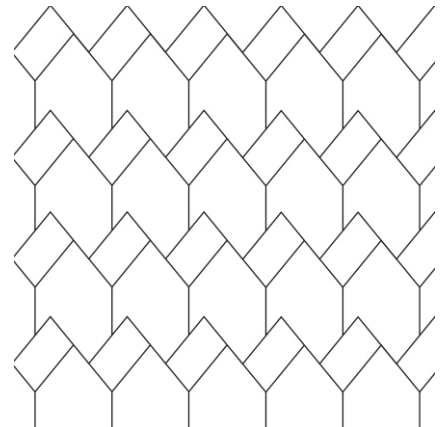
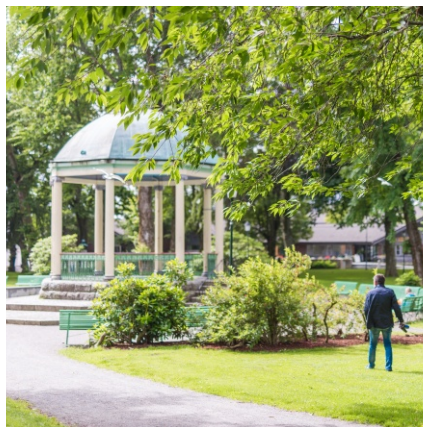
I tillegg er disponerer leiligheten parkering, terrasse og bod på bakkeplan.





Sentral og samtidig tilbaketrukket beliggenhet på Hasseløy.





Sjarmerende Hasseløy...

Hasseløy (Bakarøynå) er den nordligste av byens to sentrumsøyer og ligger like utenfor Haugesund sentrum. Leiligheten ligger på den vestre delen av øya. Kort gangavstand til alle fasilitetene i sentrum, høyskole og stadion.

Ellers kort avstand til Pitters Kafe som ligger på øya. Dette er en liten og koselig bar med alle rettigheter. Baren er normalt åpen hver fredag. Ellers i uka leies lokalet ut til private arrangement.

Vakre Vibrandsøy med sitt fantastisk natur- og kulturlandskap, ligger rett over sundet fra Skagen Brygge. Turistforeningens "Villa Vibrandsøy" settes nå i stand for ca.13 millioner kroner. Les mer om Vibrandsøy her: <https://villavibrandsøy.no/>

Innhold

Leiligheten består av to plan (2. etasje og loft/hems) og inneholder stue, kjøkken, bad, hems og bod/teknisk rom. Entré/inngangsparti ligger i 1. etasje.

Leiligheten disponerer i tillegg parkeringsplass. Selger opplyser videre om at det medfører en bod, samt terrasse på bakkeplan.

I følge selger har leiligheten eksklusiv bruksrett til terrasse og bod på bakkeplan. Selger opplyser videre at dette er noe sameierne i felleskap er blitt enige om. Dette kan dog ikke verifiseres i de eiendomsopplysningene megler har mottatt.

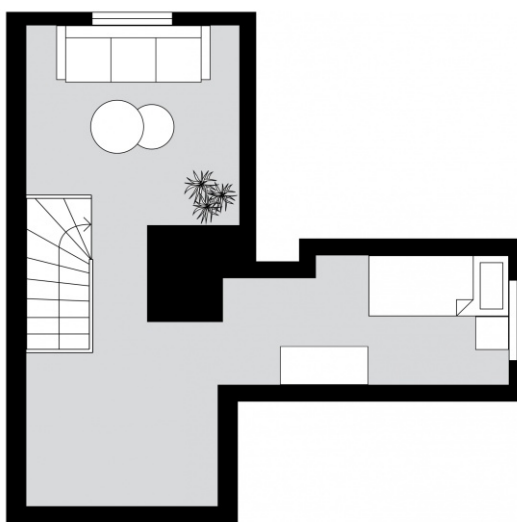
1.

BRA 75 m2



2.

BRA ikke målbart



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:

1-0038/20

Adresse:

Holmegata 31, 5523 Haugesund

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 38 Bnr. 102 Snr. 3 Andelsnr. Seksjonsnr. 3 i Haugesund kommune Sameiebrøk 1/3

Eiers navn:

Gina Nordtveit Opsahl

Prisantydning:

1 890 000,-

Kjøpers omkostninger:

47 250,- Dokumentavgift (2,5%)
585,- Tinglysning av skjøte
585,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
7 400,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

56 022,- (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:

600,- per mnd.
Felles forsikring byggmasse, samt noe utvendig vedlikehold. Kommunale avgifter kommer i tillegg til felleskostnader.

Eiendomstype:

Leilighet

Eierform:

Eierseksjon

Utleie:

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

Standard:

Leiligheten holder en normal standard - Moderne og fin med tidsriktige fargevalg. Utstrakt bruk av listfrie overganger mellom slett

tak og vegger.

- Behagelig og veldig koselig stue med god plass til sofakrok. Utgang til altan.
- Romslig kjøkken med delvis åpen løsning mot stuen. God benkeplass og oppbevaring. God plass til spisebord! Kjøkkenet er malt i en mørkeblå farge som gir en flott kontrast mot den hvite IKEA-innredningen (ny i 2007).
- Romslig soverom med god plass til dobbelseng og garderobe.
- Helfiset, tidløst bad pusset opp i 2007. Opplegg for vaskemaskin og plass til trommel. Dusjnise og gulvmontert klosett. Servant nedfelt i baderomsinnredning med skap. Mekanisk vifte. Varmekabler i gulv.
- Bod/teknisk rom i 2. etasje som inneholder varmtvannsbereder, skyllekar og fordelerskap for tappevann. Flislagt gulv med sokkelflis og sluk.
- Hems benyttes i dag som gjesterom og garderobe. Hems er ikke godkjent som oppholdsrom, grunnet lav takhøyde.
- Entré i 1. etasje med plass til yttertøy og sko. Varmekabler i gulv. Fra entréen går det trapp opp til 2. etasje.

Overflater:

Gulv: Hovedsakelig parkett. Flislagt gulv på bad og bod/teknisk rom. Belegg i entré i 1. etasje. Vegger: Hovedsakelig slette gipsvegger. Fliser på baderom.
Himlinger: Hovedsakelig slett tak med listfrie overganger i store deler av leiligheten.

Areal:

P-rom: 70 m²
Bra: 75 m²

P-rom innhold:

Samtlige rom er P-rom, med unntak av bod/teknisk rom.

Bruksareal per etasje:

2. etasje: 75
Hems: Ikke målbart areal.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

1918

Modernisert:

2007

Antall soverom:

1 godkjent soverom

Antall rom:

2 rom

Etasje:

2. etg. + hems

Parkering:

Parkering på del av felles tomt (iht seksjoneringsbegjæring) og ellers i offentlig gate. Det er lagt opp stikkontakt fra denne leiligheten til parkering utenfor.

Byggemåte:

Bygget er hovedsakelig oppført i tre.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Tom Erik Tørring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Värmepumpe. Varmekabler i gulv på bad og i entre i 1. etasje.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

Boligen er energimerket G - ORANSJE

Tomteareal:

398.2 m²

Tomt/Eierform:

Eiet, felles tomt

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Formuesverdi bolig:

419 339,- for 2018

Kommunale avgifter:

12 374,- per år.
De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk og avvik vil forekomme.

Tilbehør:

Kun integrerte hvitevarer i leiligheten medfølger. Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund m.fl. av 01.01.2020 legges til grunn for handelen, dersom ikke annet fremgår i denne salgsoppgave. Det bemerkes at det er full avtalefrihet om hva som skal følge med en eiendom i forbindelse med salg. Listen er tilgjengelig hos meglerforetaket, samt hos www.nef.no

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

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Byggetegninger i forbindelse med tak over bygg ved inngang foreligger, datert 05.12.1983. Byggetegninger i forbindelse med innredning av butikk i kjelleretasjen foreligger. Det foreligger også tegninger av "ny garasjeplass" på eiendommen, datert 14.11.1967. Verandaen mot nordøst og bod på østsiden av eiendommen er ikke byggemeldt til kommunen.

Sameiet:

Leiligheten er del av Sameiet Holmegata 31 (org.nr. 924 485 922). Sameiet består av 3 seksjoner på gnr. 38 bnr. 102 i Haugesund kommune. Det er utarbeidet vedtekter for sameiet (vedlagt i salgsoppgaven). Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnaden etter nytten for den enkelte bruksenhet etter forbruk. Planlagt felles vedlikehold: Grunnmuren i bygningen skal pusses og males. Kostnaden dekkes av sameiets oppsparte midler (ca. kr. 12 000,-).

Regulering:

Sentrumplanen for Haugesund er gjeldende. Området er også regulert, hovedsakelig til bolig - Gjeldende reguleringsplan er RL 1700. Holmegata 31 inngår i Hensynssone 7 Hasseløy; Alle arbeider på eksteriør (fasader og takflater) må avklares med byantikvar.

Tinglyste forhold/servitutter:

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

05.06.2007 - Dokumentnr: 447166 -

Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/3

Konsesjonsplikt:

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

Styregodkjennelse:

Det kreves ikke styregodkjenning ved erverv av denne leiligheten.

Meglers vederlag:

Meglers vederlag - Fastpris: kr. 34 000,-

Markedspakke: kr. 11 500,-

Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

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

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for bud. I tillegg til dette vil det bli kontrollert legitimasjon i forbindelse med kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle merkostnader og ansvar dette kan medføre, uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar ovenfor

meglerforetaket.

Boligselgerforsikring:

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

Boligkjøperforsikring:

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Man kan velge mellom en vanlig og en utvidet variant av denne forsikringen. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Ved å tegne den utvidede versjonen har man i tillegg adgang til advokathjelp på andre viktige rettsområder i livet, samt avtalemaler. Tilleggsdekningen på kr. 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:

2020-01-16

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 eiendom (avhendingslova). Boligen selges etter normalordningen i avhendingsloven, uten "as is"-klausulen §3-9. Dette gir større rettigheter for forbruker, enn eiendommer som selges "as is". Dersom boligen er ny og den selges før det har gått 6 måneder fra boligen sto ferdig vil selger være forpliktet til å stille garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, såframt selgeren har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og kjøperen er forbruker.

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

Kontakt:

Øyvind Hasseløy
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 92063507
oyvind@meglerhuset-rele.no

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.

Våtromsrapport



Norsk takst

RAPPORTANSVARLIG:
TM Taksering AS
Tom Erik Tørring
Bjørnsonsgate 23, 5528 HAUGESUND
Tlf: 476 75 131
E-post: tomerik@tmtaksering.no

VÅTROMSRAPPORT

Adresse
Matrikelnr.
Kommune
Eier(e)
Befaringsdato

Holmegata 31, 5523 HAUGESUND
Gnr. 38 Bnr. 102 Snr. 3
Haugesund
Gina Nordtveit Opsahl
30.01.2020



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon.

VÅTROMSRAPPORT

**Rapportforutsetninger:**

Våtromsrapporten er en tilstandsrapport av våtrom og kjøkken. Den utføres som en nivå 1 rapport i henhold til NS 3424, tilstandsanalyse av byggverk. Det vil si en visuell befaringsrapport med tillegg av enkle målinger, som fukt- og arealmåling. Dersom oppdragsgiver vil ha en grundigere undersøkelse, for eks. nivå 2 eller 3, må dette avtales særskilt. Begreper i NS 3424 som tilstandsgrader og svikt, benyttes ikke i denne rapporten.

Rapportens formål er å avdekke feil/skader i de kontrollerte rommene. Referansenivået for rapporten er Byggeforskriftens krav det året rommet ble bygget/totalrenovert. Det er kun de rom som er beskrevet i rapporten som er kontrollert. Se forøvrig ledeteksten for de enkelte rom.

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Holmegata 31		Gnr 38	Bnr 102	Seksj.nr. 3	Feste nr.
Postnr. 5523	Poststed HAUGESUND	Kommune Haugesund		Område/bydel Bakarøy	
Rekvirent Øyvind Hasseløy					
Hjemmelshaver(e) Gina Nordtveit Opsahl					
Tilstede/opplysninger gitt av Gina Nordtveit				Besiktigelsesdato 30.01.2020	

EGNE PREMISSE

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 våtromsrapporten er en tilstandsbeskrivelse av bad og kjøkken iht. NTF's regler og "Nivå 1" er registreringsnivået, basert på kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverk, eventuelt supplert med enkle målinger.

Takstmannen kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om skader som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler eller komponenter. Kunden/revirenten 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 komplisert 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. byggeforskrifter. 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.

Konklusjon

Kjøkken og våtrom i denne boligen er alle etablert i 2007. Normal slitasje gjelder for alle rom, men det er noe mer slitasje for oveflater og fronter på kjøkken.

Utstyr som er innstallert er i alminnelig god kvalitet.

VÅTROMSRAPPORT

**Bad**

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurderingene. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i gulv, vegger og himling. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget, dersom disse rom tilhører samme boenhet. Sluk kontrolleres og kommenteres. Fall på gulv til sluk kontrolleres. Ventilasjonen i rommet kontrolleres. Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

Dokumentkontroll Er det fremlagt dokumentasjon på badets oppbygging? <input type="radio"/> JA • <input checked="" type="radio"/> NEI	Byggeår 1918	Oppusset / fornyet år 2007	Etasje 2. Etasje
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------	--------------------------------------	----------------------------

Beskrivelse

Baderommet består av gulvmontert toalett, baderomsinnredning med vask og speil og dusjløsning med garnityr. Det er også opplegg for vaskemaskin på baderommet.

Baderommet er helfliset og det er varmekabler i gulvet.

Vurdering

Baderommet ble i denne boligen renoveret i 2007.

Det er ingen indikasjoner på riss eller sprekker i fliser/fuger. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr, dette gjelder også for tilstøtende rom.

Sluk var tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen og det registreres bruk av slukmansjett.

Det er godt fall på gulvet til sluk.

Den preaksepterte ytelsen knyttet til sikring mot lekkasjevann, sa tidligere at gulv på våtrom skulle avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, også mot døråpning. I den oppdaterte preaksepterte ytelsen gjøres det nå unntak for oppkanten mot døråpning. Denne må være minst 15 mm over ferdig gulv. Endringen gjelder for våtrom der fallet på gulv er mindre enn 1:100.

Utstyret som er installert på baderommet er i god stand og er god kvalitet.

Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene, men det som er synlig fremstår som i god stand. Det ble i 2007 lagt opp rør i rør system for denne boligen.

Det er mekanisk vifte i vegg, og luftespalte ved dør. Det er i tillegg vindu som kan åpnes. Baderommet er tilstrekkelig ventilert.

Det er skade nederst på dør på baderommet. Det antas at det er varmluft fra tørketrommel som er årsak til skade.

Det bør byttes innmat i blande batteri på vask på grunn pulsering ved drift på varm side.

Det er viktig at våtrom blir jevnlig vurdert og vedlikeholdt for å unngå utettheter. Gjennomsnitts levetid for et baderom er 20 år.

TG1

Konsekvens av påviste feil/skader

Skader på dør vil ikke ha noen umiddelbar konsekvens, men det anbefales at tørketrommel og vaskemaskin bytter plass, og at mekanisk vifte er i drift ved bruk av tørketrommel. Evt ha vinduet åpent. Det anbefales også at det byttes innmat i blande batteri på vask.

Levetidsbetraktninger

Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

Normal levetid for vannledninger av plast, rør i rør er 20 - 25 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 - 75 år.

Normal levetid for avløpsrør i plast er 20 - 75 år.

VÅTROMSRAPPORT

**Kjøkken**

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilasjon og fuktproblemer. Det er brukt fuktmålerutstyr i områder der det erfaringsmessig kan påvises fukt. Eksempelvis ved oppvaskbenk, oppvaskmaskin, kjøleskap og rørgjennomføringer. Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

Byggeår 1918	Oppusset / fornyet år 2007	Etasje 2. Etasje
------------------------	--------------------------------------	----------------------------

Beskrivelse

Ikea kjøkken fra 2007. God skap og benkeplass. Det er integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Ventilator over koketopp.

Vurdering

Det er endel bruksslitasje og skader på fronter. Det var også noe svell i bunnplate i skap for vask.

Kjøkkeninnredning har ellers normal slitasje. Ventilator er funksjonstestet, og den fungerer som tiltenkt.

Dampsperr som er montert på benkeplate ved oppvaskmaskin er feilmontert.

Enkelte skuffer og skap er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt.

Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder.

TG2

Konsekvens av påviste feil/skader

Det er ingen umiddelbar konsekvens av påviste feil da kjøkkenet fungerer. Men det bør rettes opp i dampsperr.

Levetidsbetraktninger

Vanligvis har de fleste bygningsdeler som er utsatt for slitasje en levetid på 15 - 40 år.

VÅTROMSRAPPORT

**Bod/teknisk(i gang)**

Byggeår 1918	Oppusset / fornyet år 2007	Etasje 2. Etasje
Beskrivelse Det er plassert bereder for varmt tappevann skyllekar i dette rommet. Her er også fordelerskap for tappevann plassert. Fliser på gulv. Sokkelflis langs gulv. Sluk i gulvet.		
Vurdering Det er ingen indikasjoner på riss eller sprekker i fliser/fuger. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr, dette gjelder også for tilstøtende rom. Sluk i dette rommet var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Det er godt fall på gulvet til sluk. Den preaksepterte ytelsen knyttet til sikring mot lekkasjevann, sa tidligere at gulv på våtrom skulle avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, også mot døråpning. I den oppdaterte preaksepterte ytelsen gjøres det nå unntak for oppkanten mot døråpning. Denne må være minst 15 mm over ferdig gulv. Endringen gjelder for våtrom der fallet på gulv er mindre enn 1:100. Utstyret som er installert i rommet er i god stand og holder bra kvalitet. Rørapplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene, men det som er synlig fremstår som i god stand. Det er viktig at våtrom blir jevnlig vurdert og vedlikeholdt for å unngå utettheter. Gjennomsnitts levetid for et baderom er 20 år.		
Konsekvens av påviste feil/skader Det er ikke påvist feil i rommet		
Levetidsbetraktninger Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.		

VÅTROMSRAPPORT



Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

Bygg A: Holmegata 31 - snr 3 - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Totalt	Bruksareal (BRA) m ²	
			P-ROM	S-ROM
	86	75	70	5
Sum bygning	86	75	70	5

Bygg A: Holmegata 31 - snr 3 - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
	Entre/trapperom, gang, stue, kjøkken bad og soverom	Boder

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Totalt	Bruksareal (BRA) m ²	
			P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	86	75	70	5

Kommentarer til arealberegningen

Arealmålingene i denne rapporten målsetter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014". Retningslinjene har NS-3940, 2012 som et utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller ved verdisetting av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstil 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@ntf.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 godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovliggheit 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.

Kommentarer til planløsningen

Arealer på loft er ikke måleverdige. Loft var på befaringsdagen brukt til soverom/loftsstue/kontor.

Rom må ha takhøyde på minimum 1,9 meter i bredde på min 60 cm for og være måleverdige ihht NS 3940 og Taksbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Det er utvendig frittstående bod på ca 6 m2.

Underskrifter

Sted/Dato

Takstingeniør

Haugesund 30.01.2020

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1-0038/20		
Adresse	Holmegata 31		
Postnummer	5523	Poststed	HAUGESUND
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år10 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF	Polise/avtalenr.	SP2265598
Selger 1 fornavn	Gina Nordtveit	Selger 1 etternavn	Opsahl

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja, kun av faglært <input type="checkbox"/> Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad <input type="checkbox"/> Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad	
Kommentar	
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja, kun av faglært <input type="checkbox"/> Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad <input type="checkbox"/> Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad	
Kommentar	
13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
15. 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)?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hvis ja, beskrivelse	Terrasse i nord, øst, og bod i øst er ikke søkt om til kommunen.
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
20. Er det foretatt radonmåling?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hvis ja, beskrivelse	Se punkt. 18.
23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

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 i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht vilkår.

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

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

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

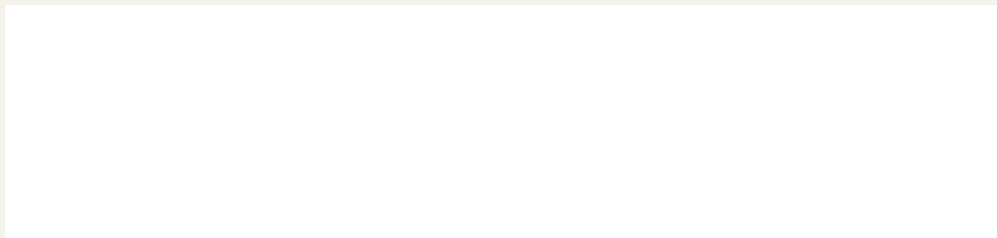
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

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

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

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

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



Opsahl, Gina Nordtveit

Signert av



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Idfy. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
Idfy
27.01.2020

Boliginfo

Meglerhuset Rele AS



Sameiet Holmegata 31

Holmegata 31
5523 Haugesund

Vår ref: 1-0038/20
Haugesund, 23.01.2020

Megleropplysninger på Holmegata 31 - gnr. 38, bnr. 102, snr. 3 i Haugesund kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Gina Nordtveit Opsahl	Holmegata 31, 5523 Haugesund	13.12.1993

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

Navn på eier(e):	GINA NORDTVEIT OPSAHL (seksjon 3)			
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr. 38	Bnr. 102	Snr. 3	Kommune Haugesund
Sameiets org.nr:			Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Har sameiet hussoppforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenumr. Avtale nr.: SP2265598, if(Super)	
Parkering og garasje				
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr.
Dyrehold				
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	

Det er lagt opp stikkontakt utenfor ved parkering.
Dengår kun på leilighet i seksjon 3.

Meglerhuset Rele AS
PB 505
Besøksadresse: Haraldsgata 139
5501 Haugesund

Meglerhuset Rele AS
52 73 15 00

Meglerhuset Rele AS



Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?		
Kreves styregodkjenning av ny eier?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?		
Sameiets lån					
Lagets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Btaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> 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. 600,-	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr.	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer: forsikring på byggmasse + noe utvendig vedlikehold				
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr.	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr.	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> 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: Grunnmur skal pusles og males. Dette har sameiet oppsparte penger til. Har fått anbud på ca 12.000,-					

For Sameiet Holmegata 31

Haugesund, 26/1-20
Sted, dato

Gina Nordtveit Opsahl
Signatur

Meglerhuset Rele AS
PB 505
Besøksadresse: Haraldsgata 139
5501 Haugesund

Meglerhuset Rele AS
52 73 15 00

Sameievedtekter

VEDTEKTER FOR SAMEIET HOLMEGATA 31

1. Navn og formål

Sameiets navn er: Sameiet Holmegata 31. Det er opprettet på vegne av de fremtidige eierne av eiendommen og dens seksjoner. Sameie består av 3 seksjoner på Gnr:38 Bnr:102 i Haugesund kommune.

Deltakerne i sameiet er eierne av seksjonene som hver eier følgende ideelle andeler i sameiet:

Seksjons nr:	Sameiebrøk:	Formål:
1 Jane Høyland	1/3	Næring
2 Aaltje Hamberg	1/3	Bolig
3 Gina Nordtveit Opsahl	1/3	Bolig

2. Vedlikehold

Vedlikehold av bruksenhet påhviler den enkelte sameier

3. Skader- Forsikring

Sameiet tegner husforsikring på vegne av sameierne. Eventuell vindusforsikring av egne vinduer dekkes av seksjonseier sammen med innboforsikring.

4. Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnaden etter nytten for den enkelte bruksenhet etter forbruk.

5. Styret

Styret dannes og omhandler eierne av seksjonene i bygget.

Styreleder: Gina Nordtveit Opsahl

Styremedlem: Jane Høyland og Aaltje Hamberg

6. Lov om eierseksjoner

Sameiet skal ifølge eierseksjonsloven (Lov 23. Mai 1997 nr 31) om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

7. Om forståelse av vedtektene

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner om at tvistemål skal unngås og at det skal bli et godt forhold i sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, skal denne avgjøres ved de vanlige reglene i retteganslovgivningen.

Sted/dato: Haugesund 27.01.2020.

Gina Nordtveit Opsahl

Jane Høyland
Gina Nordtveit Opsahl

Ferdigattest



HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSJEFEN

79/84

FERDIGATTEST

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

Byggeplass (adresse)	Matr. nr.	C.nr.	B.nr.
Holmegt.	31		
Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Bygningsrådets behandling:
Åpent findfang		06.12.83	Dato: 21.12.83 Sak: 1560/83
Byggherrens navn	Adresse		
Haugesund Slumstasjon	Holmegt. 31		
Anmelders navn	Adresse		
H. Sagen	Kvalamarka		
Ansvarshavendes navn	Adresse		
Jostein Aksland	c/o H. Sagen		
<input type="checkbox"/> Brukstillatelse gitt Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. <div style="text-align: right;">Haugesund den .13. juni 1984...</div> <div style="text-align: right;"> Per Frøiland Bygningssjef </div> <div style="text-align: right;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> BYGNINGS- OG REGULERINGSJEFEN HAUGESUND Dato: 20. 07. 84 / EKSPL. / SAKS. / 504/1494 </div> <div style="margin-top: 10px;"> Olav Sønstabø Bygningsinspektør </div> </div>			
Gendes: <input type="checkbox"/> Byggherre <input type="checkbox"/> Anmelder <input type="checkbox"/> Ansvarshavende			
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93			

Ferdigattest

Gullhaugen Boktrykkeri, Haugesund

L. nr. 34/69

Ferdigattest.

Byggemelding av 28 - 11 - 1967 vedr. Nybygg - garasje

på nr. 31 Holmegata

Byggherre Frelsesarmeen

Ansvarsh. B. T. Handeland

godkjent 13 - 12 - 67 sak 974/67 Dep. -----

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/mur/betong

i etasjer + kjeller + loft

Bebygget grunnflate --- m² + garasje for 1 biler 18,- m²Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	å rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted	

Oppvarming: -----

Loddpiper: -----

Ildsteder: I kjelleren: ----- på loft: -----

I 1 ste etasje: ----- i 4 de etasje: -----

I 2 nen etasje: ----- i 5 te etasje: -----

I 3 dje etasje: -----

Haugesund, den 27. februar 19 69

Per Frøiland

Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.



M. J. Monsen.

Bygningsinspektør.

Vedtekter ifm seksjonering

VEDTEKTER FOR SAMEIET HOLMEGATA 31

1- Navn og Formål

Sameiets navn er: Sameiet Holmegata 31 er opprettet på vegne av de fremtidige eierene av eiendommen og dens seksjoner. Sameiet består av 3 seksjoner på Gnr: 38 Bnr: 102 i Haugesund kommune.

Deltakerene i sameiet er eierene av seksjonene som hver eier følgende ideelle andeler i sameiet:

Seksjon nr:	Sameiebrøk:	Formål:
1	1/3	Bolig <i>NIFERINA</i>
2	1/3	Bolig
3	1/3	Bolig

Sameiet har til formål å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og hold av fellesanlegg og fellesarealer samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

2- Vedlikehold

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier

3- Skader- Forsikring

Sameiet tegner husforsikring på vegne av sameierene. Eventuell vindusforsikring av egne vinduer dekkes av seksjonseier sammen med innboforsikring.

4- Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierene etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnaden etter nytten for den enkelte bruksenhet etter forbruk.

5- Styre

Styre dannes og omhandler eierene av seksjonene i bygget

6- Lov om eierseksjoner

Sameiet skal ifølge eierseksjonsloven (Lov av 23. mai 1997 nr 31) om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

7- Om forståelse av vedtektene

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvistemål skal unngås og at det skal bli et godt forhold i sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, skal denne avgjøres ved de vanlige reglene i rettegangslovgivningen.

Sted/ Dtao: Haugesund 19.04.2007

Sverre Jensen

Sverre Jensen

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET

16 05. 07

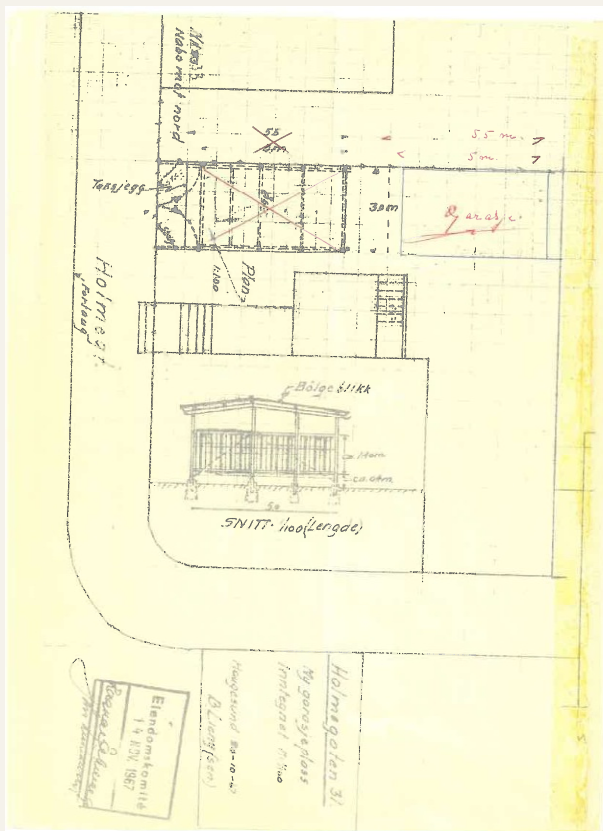
ARKIVKODE

JOURNALNR

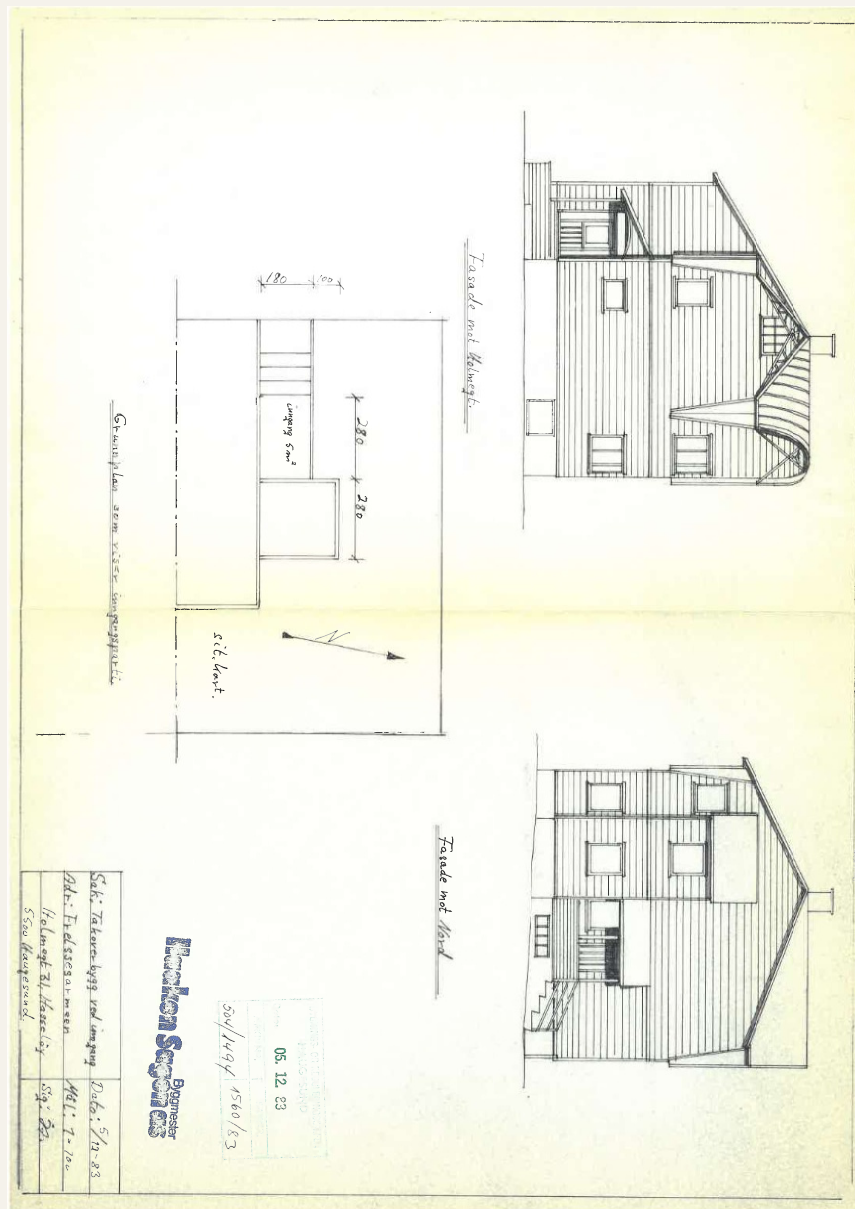
SEKSIJON

ENHET

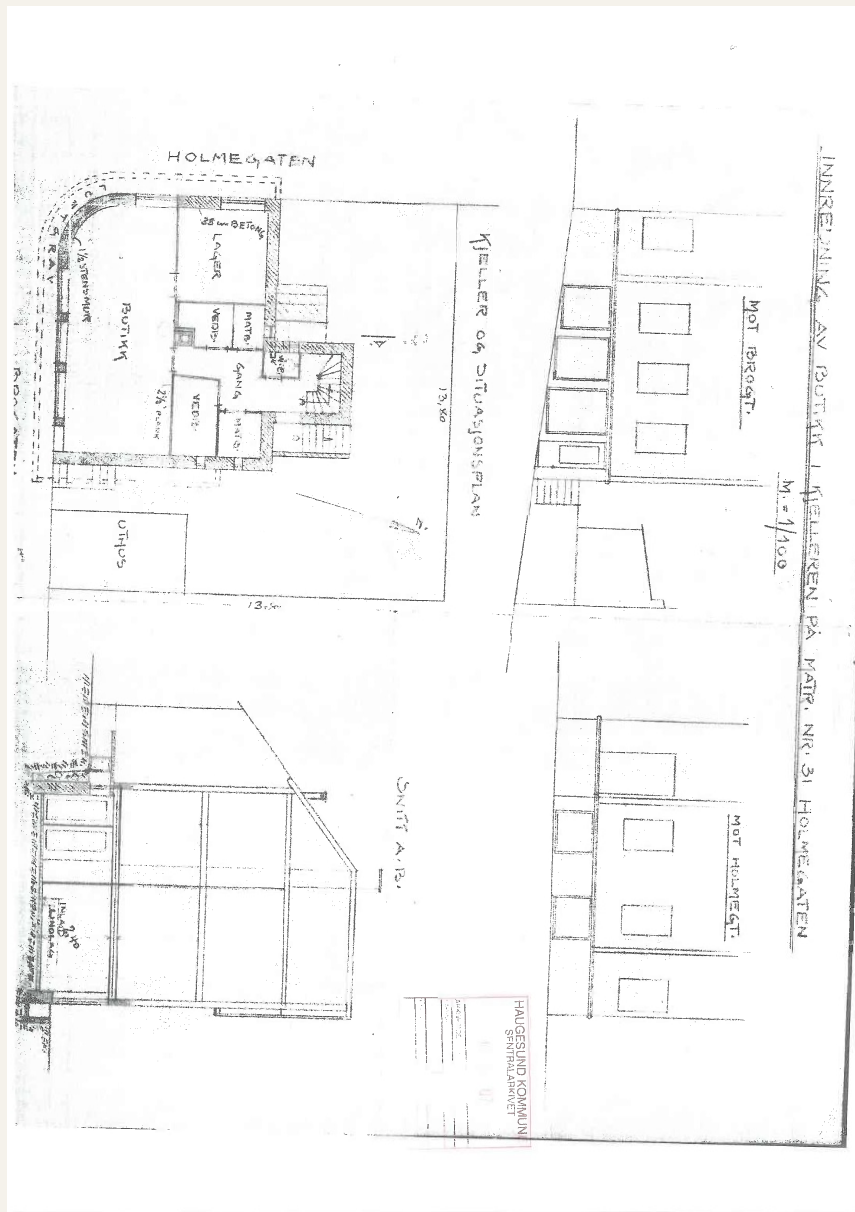
Tegninger



Tegninger



Tegninger



Utsnitt reguleringskart

 Reguleringsplan Haugesund Kommune	Fargekoder	
	Frittliggende småhusbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse Område for forretning Område for kontor Område for industri/lager Område for offentlige bygninger	     
Reguleringsplan: RL 1700 Adresse: HOLMEGATA 31 Målestokk: 1:1000 Dato: 27.01.2020 Signatur:		



Utarbeidet av Jon Helge Lindgren

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

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

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

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

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

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

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

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

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



Løsøre og tilbehør

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

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

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



Budskjema

For eiendommen: Holmegata 31, 5523 Haugesund
Gnr. 38 Bnr. 102 Snr. 3 i Haugesund
Oppdragsnummer: 1-0038/20
basert på salgsoppgave datert 2017-12-06



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

skriver kroner med blokkbokstaver _____

og lar det gjelde til dato og klokkeslett _____ Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen etter siste annonserte visning. Se ellers forbrukerinformasjon om budgivning.

Ønsket overtakelsesdato _____

Eventuelle forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____

NAVN BUDGIVER 2: _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Nåværende adresse: _____

Nåværende adresse: _____

Postnr/poststed: _____

Postnr/poststed: _____

Tlf (privat/arbeid): _____

Tlf (privat/arbeid): _____

E-post: _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(fører kort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(fører kort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____

LÅNEGIVER 2: _____

Kontaktperson: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT

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

Dato Signatur (Budgiver 1) _____
Dato Signatur (Budgiver 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Øyvind Hasseløy / T: 92063507 / oyvind@meglerhuset-rele.no