



Haugesund - Skåredalen

Alf Skares gate 15B, 5534 Haugesund

Prisant: **1 650 000** + 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 6

Nøkkelinfo _____ s 8

Standard _____ s 10

Nærområde _____ s 26

Innhold _____ s 28

Teknisk info og skjema _____ s 30

Del 1 - Alf Skares gate 15B

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Selveierleilighet

PRISANTYDNING:

Kr. 1 650 000 + omk.

FELLESKOSTNADER:

Kr. 1100 per måned

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 3 Bnr. 113 Snr. 28
i Haugesund

AREAL:

P-rom: 66 m²
Bra: 69 m²

TOMT:

6481 m² felles eiet tomt.

Standard

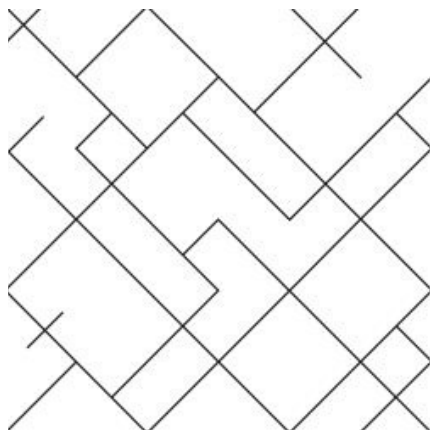
Lys og trivelig 3-roms leilighet i 2. etasje

Velkommen til Alf Skares gate 15 B, en innbydende leilighet i byggets 2. etasje.

Leiligheten holder gjennomgående normal standard. Hovedsakelig parkett på gulv og malte overflater.

Stue i åpen løsning til kjøkken. Kjøkkeninnredning er fra Sigdal. Fra stue er det utgang til sørvendt balkong.

Les mer om boligens standard lenger bak i prospektet.



Stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong



God plass til både sittegruppe og spisebord







Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har godt med skap- og benk plass





To romslige soverom







Baderom med toalett, seksjon med servant og dusjkabinett. Her er også opplegg for vaskemaskin



Utgang til sørvendt balkong







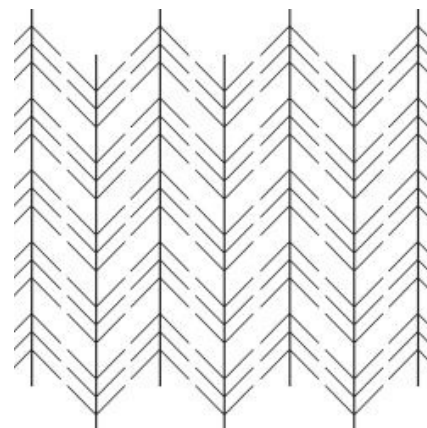




Trivelig og veletablert boligområde



Nærområde: Turområder, Skåredalen skole og Spar



Attraktiv beliggenhet

med umiddelbar nærhet til flotte turområder...

Boligen har en attraktiv beliggenhet i Skåredalen, med nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder. Her bor man i et rolig og trivelig bomiljø.

Nærbutikken Spar, ligger kun få meters gange fra boligen. Man slipper å være avhengig av bil, og en kan kombinere handleturen med en liten spasertur.

Trygg og rolig skolevei til Skåredalen barne- og ungdomskole. Videre er det kort avstand til blant Espira barnehage og Rufus barnehage.

Her er kort avstand til flotte turområder. Da blant annet til Djupadalen og Steinsfjellet. Dette er områder som blir benyttet til turgåing hele året.

Kort avstand til Raglamyr med de fleste servicetilbud.

Gode bussforbindelser til Haugesund sentrum med fasiliteter.

Planløsning

Innhold

Leiligheten ligger i byggets andre etasje, og inneholder:

Gang, bod/teknisk, baderom med wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og hvit baderomsinnredning, 2 soverom, stue i åpenløsning til kjøkken med utgang til balkong.

Videre er det parkering på felles parkeringsplass og utvendig sportsbod.



BRA 69 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:

219178

Adresse:

Alf Skares gate 15B, 5534 Haugesund

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 3 Bnr. 113 Snr. 28 i Haugesund kommune

Eiers navn:

Kjell Arild Valen

Prisantydning:

1 650 000,-

Kjøpers omkostninger:

41 250,- Dokumentavgift (2,5%)

525,- Tinglysning av skjøte

525,- Tinglysning av pant

202,- Attestgebyr

7 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

49 602,- (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:

1100,- per mnd.

Fellesutgiftene dekker felles bygningsforsikring, regnskap/revisjon, andre driftsutgifter og vedlikehold.

Eiendomstype:

Leilighet

Eierform:

Selveier

Standard:

Leiligheten holder gjennomgående normal standard. Hovedsakelig parkett på gulv og malte overflater.

Romslig gang med god opphengsplass for yttertøy. Laminat på gulv.

Bod/teknisk rom med gode lagringsmuligheter.

Bad med hvit baderomsinnredning, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Vannbåren varme i gulv.

To gode soverom hvor hovedsoverommet har god garderobeplass. Parkett på gulv og malt strie på vegg.

Stue i åpen løsning til kjøkken. God plass til både sittegruppe og spisebord. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal og har godt med skap- og benkplass. Fra stue er det utgang til sørvendt balkong. Parkett på gulv i stue/kjøkken og malte overflater.

Areal:

P-rom: 66 m²

Bra: 69 m²

P-rom innhold:

Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

2004

Antall soverom:

2 soverom

Antall rom:

3 rom

Etasje:

2. etg.

Parkering:

Egen parkeringsplass på sameietsgrunn ihht. sekjoneringsdokumentene.

Byggemåte:

Bindingsverk i trekonstruksjon. Utvendig overflater i trekledning. Saltak i trekonstruksjon. med sutakplater og takpapp. Taket er tekket med betongstein. Se boligtakstrapport for en mer detaljert beskrivelse av boligens tekniske tilstand.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Tom Erik Tørring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Ovner drevet av fjernvarme (gass). Vannbåren varme i gulv på bad og i gang.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

Energimerke D og oppvarmingskarakter GRØNN

Tomteareal:

6481 m²

Tomt/Eierform:

Felles eiet tomt.

Overtakelse:

Overtakelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene.

Ligningsverdi:

414 197,- for 2018.

Kommunale avgifter:

8 951,- per år.

De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk i enkelte kommuner 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 nett. Felles vannmåler for bygget.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest for nybygg foreligger. Datert 20.02.2004.

Diverse:

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

Tinglyste forhold/servitutter:

Heftelser i eiendomsrett:
2004/86-2/46 07.01.2004 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2004/871-2/46 18.02.2004 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om veg

Konsesjonsplikt:

Salget er ikke konsesjonspliktig.

Meglers vederlag:

Fastpris kr. 69 000,-.

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 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 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:
2019-05-23

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.

Nabolagsprofil

Alf Skares gate 15 B

Nabolaget Skåredalen/Vassbrekke - vurdert av 94 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ørpehaugvegen	2 min
Linje 202	0.2 km
Haugesund Karmøy	17 min

Skoler

Skåredalen skole (1-10 kl.)	6 min
530 barn, 22 klasser	0.5 km
Brakahaug skole (1-4 kl.)	23 min
130 barn, 7 klasser	1.7 km
Steinerskolen i Haugesund (1-10 kl.)	5 min
130 barn, 10 klasser	2.7 km
Danielsen Ungdomsskole Haugesund (8-10 kl.)	8 min
Vardafjell videregående skole	8 min
530 barn, 22 klasser	4.1 km
Karmsund videregående skole	8 min
750 barn, 42 klasser	5.2 km

«De fleste i samme situasjon som oss, nyetablerte. Ungt miljø og veldig hyggelige folk!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

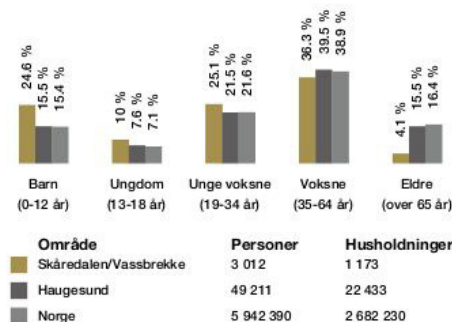
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Rufus foreldrelagsbarnehage (0-6 år...)	4 min
62 barn, 4 avdelinger	0.3 km
Steinsfjellet barnehage (1-6 år)	14 min
68 barn, 4 avdelinger	1.2 km
Skåredalen familiebarnehage (0-5 år...)	18 min
10 barn, 2 avdelinger	1.4 km

Dagligvare

SPAR Skåredalen	2 min
Kiwi Skåredalen	12 min

Informasjon om nabolagsprofilen er basert på data fra ulike offentlige og private kilder som er tilgjengelige for offentligheten. Profileringen er basert på data som er tilgjengelig for offentligheten.



1. Egen bil
2. Sykkel
3. Buss

Nærhet til skog og mark 96/100

Lite steynivá 87/100

 Veldig bra 85/100

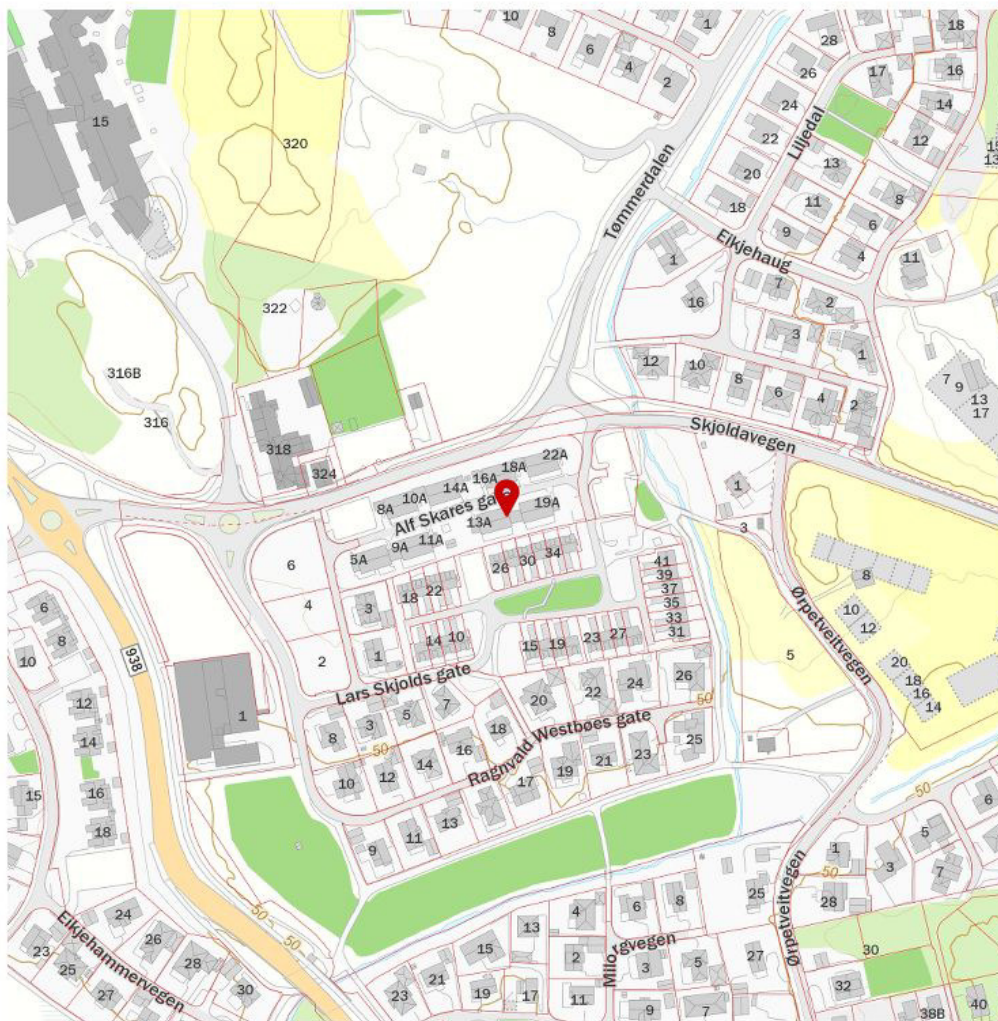
	Skårøedalen aktivitetssanlegg	6 min	
	Brakehaug ballbøye	24 min	
	Yes Treningssenter	4 min	
	Trimeriet Hagesund	7 min	

Svaralternativ	Prosent
enebold	64%
reikeshus	16%
blokk	6%
annet	13%

A pie chart illustrating the distribution of respondents by age group. The chart is divided into four segments: a large dark grey segment representing 38% (ages 6-12), a smaller dark grey segment representing 14% (ages 13-15), a light grey segment representing 15% (ages 16-18), and a gold segment representing 33% (ages 0-5).

Age Group	Percentage
0-5 år	33%
6-12 år	38%
13-15 år	14%
16-18 år	15%

Kategori	Skredfjell/Vassbrække	Hagesund	Norge
Par m. barn	~43%	~35%	~32%
Par u. barn	~28%	~38%	~40%
Enslig m. barn	~18%	~12%	~10%
Enslig u. barn	~35%	~42%	~40%
Flerfamilier	~5%	~8%	~10%



Informasjonen på denne kartet er basert på data fra 2019. Det kan være forskjeller mellom kartet og den virkelige verden. Kartet er ikke garantert for å være helt korrekt.



Tilstandsrapport

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Alf Skares gate 15b, 5534 HAUGESUND

Gnr 3: Bnr 113 (snr: 28)
1106 HAUGESUND KOMMUNE
Selveier

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

Dato befaring: 14.05.2019
Utskriftsdato: 14.05.2019
Oppdragsnr: 73
Referansenr: e1245b5



e1245b5

Tilstandsrapport

Matrikel: Gnr 3: Bnr 113 (snr: 28)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Alf Skares gate 15b, 5534 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsøns gate 23, 5528 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/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/e1245b5>

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

TAKSTRAPPORTEN

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

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
 Norsk takst

Befaringsdato: 14.05.2019

Side: 2 av 11

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 113 (snr: 28)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Alf Skares gate 15b, 5534 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsøns gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

Kunden/revirenten 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 verdsettelse av boenheter er beskrevet i "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014". Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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

Egne forutsetninger

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.

Dette er en praktisk tilnærming av standarden for ikke å gjøre rapporten for komplisert og omfattende ved omsetning 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. Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014 er lagt til grunn.

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

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 113 (snr: 28)
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Alf Skares gate 15b, 5534 HAUGESUND

TM Taksering AS
Bjørnsøns gate 23, 5528 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

Bolig i andre etasje i flermannsbolig, oppført i 2004 i Alf Skares gate 15 i Haugesund kommune. Barne og familievennlig område.

Bolig er oppført bindingsverk i tre, utvendig kledd med trepaneler. Vinduer med trekarm. Det er saltak i trekonstruksjonene, utvendig tekket med betongtakstein.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god, både innvendig og utvendig. Det må allikevel påregnes vedlikehold av boligen.

Se ellers kommentarer fra takstmann videre i rapport.

HAUGESUND, 14.05.2019

Tom Erik Tørring
Telefon: 476 75 131

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 113 (snr: 28)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Alf Skares gate 15b, 5534 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsøns gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Kjell Arild Valen
Takstmann:	Tom Erik Tørring
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 14.05.2019. - Tom Erik Tørring. Tlf. 476 75 131 - Kjell Arild Valen. Tlf. 948 52 689
Revisjoner:	Dato: 14.05.2019 Revisjon 1

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Selveier
Beliggenhet:	Beliggende i Skåredalen i Haugesund kommune.
Bebyggelsen:	Bebyggelse bestående av bolig.
Standard:	Boligen har normal standard.
Tilknytning vann:	Tilknyttet kommunalt vannledningsnett via private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Tilknyttet kommunalt avløpsnett via private stikkledninger.
Andre forhold:	Det opplyses om at det er fellesutgifter på boligen pålydende 1100,- pr måned. Det er utvendig bod på ca 4m2 som medfølger. Denne er ikke besiktiget da det ikke forelå nøkler på befaringsdagen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1106 HAUGESUND Gnr: 3 Bnr: 113 Seksjon: 28
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	6 410 m² Arealkilde: Seeindom, kartverket
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 65/2080
Sameiets navn:	Sameiet Alf Skares gate
Hjemmelshaver:	Kjell Arild Valen
Adresse:	Alf Skares gate 15b, 5534 HAUGESUND

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fremvist			
Tegninger		Fremvist			

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.	

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 113 (snr: 28)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Alf Skares gate 15b, 5534 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Bygninger på eiendommen

Flermannsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	2004 Kilde: Eier
Anvendelse:	Boligformål

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. etasje	77	69	66	3	Gang, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken, 2 soverom
Sum bygning:	77	69	66	3	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
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 lovlig og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringdagen. 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)
2. etasje	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom	Bod

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 113 (snr: 28)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Alf Skares gate 15b, 5534 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Konstruksjoner

Flermannsbolig

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Flermannsbolig		
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.		
Yttervegger		
Beskrivelse:	Bindingsverk i trekonstruksjonen. Vurderinger av øvre fasader er gjort fra bakkenivå.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det registreres ingen skjevheter eller setninger som vil ha betydning for konstruksjonen. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da konstruksjonen er fullt lukket.	TG: 1 ☒ ☐ ☐
Utvendige overflater		
Beskrivelse:	Utvendige overflater i trekledning.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trekledning er i god stand. det er ingen indikasjoner på råde på trekledning.	TG: 1 ☒ ☐ ☐
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.		
Vinduer og dører - Flermannsbolig		
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 kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer i bolig er av alminnelig god kvalitet. Det ble ikke oppdaget punkterte vinduer på befaringsdagen. Det er heller ingen indikasjoner på råde i vinduer. Enkelte av vinduene er funksjonstestet, og trenger noe justering.	TG: 1 ☒ ☐ ☐
Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Ytterdør i tre, fra byggeår.	
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:	Ytterdør i god kvalitet. Normal elde og slitasje. Dør er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt.	TG: 1 ☒ ☐ ☐
Innvendige dører - 2. etasje		
Beskrivelse:	Innvendige laminerte dører	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører i boligen er av god kvalitet. Normal bruksslitasje. Enkelte dører er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 113 (snr: 28)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Alf Skares gate 15b, 5534 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsøns gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Takkonstruksjon - Flermannsbolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjonen. Med sutakplater og takpapp.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det registreres ingen tegn til fuktinntrengning i konstruksjon på kaldloft. det er ingen indikasjoner på råte eller sopp. Konstruksjonen er naturlig ventilert. Det er ikke ventiler i vegg.	TG: 2

Taktekking - Flermannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taket er tekket med betongstein.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking er i stor grad ikke mulig og vurdere fra bakkenivå. Det er ingen synlige takstein som er skadet.	TG: 1

Renner, nedløp og beslag - Flermannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takrenner og beslag i plast.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal tid før overflatebehandling av vindski/vannbord i tre, malt er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det oppdages ingen skader på renner eller beslag. Det er råte på vannbord og vindskier. Dette er synlig fra balkong mot sør.	TG: 2

Terrasse, balkonger, trapper ol - Flermannsbolig

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Utvendig trapp i tre, med metall trinn.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trapp er i god stand. Det opplyses om at trappevanger er blitt skiftet i senere tid grunnet råte. Rekkverk er stabilt.	TG: 1

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong mot sør. Felles område ved utgangsdør.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Balkong og fellesområde er tekket med sarnafil. Balkong har tredekke. Sarnafil er fra byggeår. Ikke mulig å fullverdig tilstandsvurdere på balkong grunnet tredekke, men på fellesområde fremstår sarnafil som i god stand. Rekkverk på balkon er stabilt, og har en høyde på 88cm Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 113 (snr: 28)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Alf Skares gate 15b, 5534 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsøns gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Etasjeskillere - Flermannsbolig

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

Fråttbærende dekker

Beskrivelse:	Etasjeskillere i tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det registreres ingen skjevheter som har betydning for konstruksjonen. Det registreres heller ingen knirk av betydning.

TG: 1

Bad - Flermannsbolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Fliser på gulv.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen indikasjoner på sprekker eller riss i fuger/fliser. Det er heller ingen indikasjoner på løse fliser i dette rommet. Sluk er ikke besiktiget da dette krever demontering. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr, dette gjelder også for tilstøtende rom. Det er godt fall på gulv.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Malt baderomspanel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Det opplyses om at plater er blitt malt i senere tid, med noe dårlig heft. Ingen indikasjoner på sprekker eller riss i skjøter på baderomspanel. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr. Dette gjelder også for tilstøtende rom.

TG: 2

Overflater på innvendig himling - 2. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Bygningsplater, takess. Fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje på installerte takplater. Uvisst om plater er malt etter installering.

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Gulvmontert toalett, baderomsmøbel med vask og speil, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret installert er i normal kvalitet. Normal bruksslitasje.

TG: 1

Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Avtrekksvifte felles med ventilator på kjøkken.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegget er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt.

TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 113 (snr: 28)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Alf Skares gate 15b, 5534 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsøns gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Kjøkken - Flermannsbolig

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 - 2. etasje / Stue/kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning fra byggeår. Ventilator. Benkeplate i komprimert spon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. Enkelte skuffer og skap er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt.	TG: 1 ☐

Innvendige overflater - Flermannsbolig

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 - 2. etasje

Beskrivelse:	Tregulv. Det opplyses om at gulv i gang er av nyere dato, laminat.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Laminat i gang er i god stand. Det opplyses om at gulv i gang er gjort ved egeninnsats.	TG: 1 ☐

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje

Beskrivelse:	Malt glassfiberstrie.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje.	TG: 1 ☐

Overflater på innvendig himling - 2. etasje

Beskrivelse:	Bygningsplater, takess. Fra byggeår.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje på installerte takplater. Uvisst om plater er malt etter installering.	TG: 1 ☐

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje / Bod

Beskrivelse:	Belegg på gulv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er synlig at belegg er mekanisk festet i sluk med klemring. Ellers normal elde og slitasje. Enkelte bruksmerker. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr. Noe fall på gulv.	TG: 1 ☐

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Flermannsbolig

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 plast, rør i rør. Avløpsrør i plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rørøppegget som er synlig i rommene virker i god stand. Normal elde og slitasje. Rørøppegget eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørøppegget 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. Automatisk vannstopper er ikke funksjonstestet.	TG: 1 ☐

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 3: Bnr 113 (snr: 28)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Alf Skares gate 15b, 5534 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsøns gate 23, 5528 HAUGESUND
 Telefon: 476 75 131



Varme, generelt	
Beskrivelse:	Det er fjernvarme for bolig, radiatorer.
Tilstandsvurdering:	Fjernvarmeanlegget er ikke videre vurdert da dette krever spesialkompetanse. En velger å ikke sette tilstandsgrad.
Brannslukking, generelt	
Beskrivelse:	Brannalarmer.
Tilstandsvurdering:	Ovennevnte er ikke funksjonstestet og er ikke videre vurdert., En velger å ikke sette tilstandsgrad.
Installasjon for brannslukking med sprinkler	
Beskrivelse:	Boligen er fullsprinklet.
Tilstandsvurdering:	Anlegget er ikke vurdert noe utover det som er synlig i rommene. Det antas at det er årlig kontroll på slokkeanlegget. Slokkeanlegg er ikke vurdert utover dette, da det kreves spesialkompetanse på området. En velger å ikke sette tilstandsgrad.
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Bod	
Beskrivelse:	120l bereder for tappevann. Sluk i gulv. Det er fordelerskap for tappevann, sprinklersentral og fjernvarmeskap.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret er i alminnelig god kvalitet. Avløp for fordelerskap til tappevann er noe langt inne i vegg. Ved lekkasje vil dette forårsake lekkasje i vegg. Dette bør utbedres.
Elektriske anlegg - Flermannsbolig	
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.	
Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Automatsikringer og ny type 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.

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven



Oppdragsnummer	219178		
Adresse	Alf Skares Gate 15b		
Postnummer	5534	Poststed	Haugesund
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år 8 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 fornavn	Kjell	Selger 1 etternavn	Valen

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

Redegjør for hva som er gjort og når

Malt vegg, byttet bademøbel og dusjkabinett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/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

Egenerklæring

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 skjeeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Redegjør for hva som er gjort og når

Malt fasade/terasse sommer 2018

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

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

Firmanavn

OneCo

Redegjør for hva som er gjort og når

Installasjon av AMS-måler 27.10.17

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

FEL og NEEK400:2014

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Egenerklæring

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Nylig fått tilstandsrapport av TM Taksering AS

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Har vært gnagere ved søppelplass. Anticimex er hyret inn og tiltak følges opp av styret i sameiet.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Det er vedtatt å bytte forretningsfører til Haubo fra 01.07.2019, dette skal ikke medføre ekstra kostnader for sameiet.

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 totalforsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 6.1- og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om HDI Global Specialty SE sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for HDI Global Specialty SE i 6 – seks – måneder fra signering av meglers oppdragsavtale, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må nytt egenerklæringskjemaet fylles ut og signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og vilkår 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.

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

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

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

Egenerklæring

Valen, Kjell Arild

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
20.05.2019

Reguleringsplan

	Reguleringsplan Haugesund Kommune	Fargekoder for reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven av 2008			
Reguleringsplan:	RL 1393	Frittliggende småhusbebyggelse		Idrettsanlegg	
Adresse:	ALF SKARES GATE 15 B	Konsentrert småhusbebyggelse		Komm. tekniske anlegg	
Målestokk:	1:1000	Fritidsbebyggelse		Park/friområde	
Dato:	13.05.2019	Område for forretning		Lekeplass/uteopphold	
Signatur:		Område for kontor		Kjøreveg	
		Område for industri/lager		Gang-/Sykkelveg	
		Offentlig/privat tjenesteyting		Område hvor det er arealplaner under arbeid	



Ferdigattest



Haugesund kommune Bygg- og oppm.avd. Kirkegt. 85 Postboks 2165 5504 HAUGESUND	Ferdigattest			
	Mappesaksnr 03/02647		Utvalgsaksnr. HAUGESUND	
	Eiendom/byggested ALF SKARES GATE 13,15,17 OG 19 AB			
	Gnr 3	Bnr (6) 113	Festnr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker PAULSEN BYGGSENTER AS POSTBOKS 144, ØSTREM 4291 KOPERVIK		Tiltakshaver PAULSEN BYGGSENTER AS POSTBOKS 144, ØSTREM 4291 KOPERVIK		

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg		
Tillatelsen omfatter Boligblokk på 2 etasjer. Seksjonsnr. 25 – 32.		
Byggetilsyn utført av: Overing Ben Kåre Bårdsen	Dato 20.02.04	Telefon. 52 74 32 58
Merknader 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 avslutning av saken. Angivelse av adresse: Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.		

Vilkår

Ben Kåre Bårdsen
 Overing.

Sendes til: Søker og teknisk drift.

Sentraltbord:	52743000	Besøksadresse:	Postadresse:
Telefaks:	52743252	Servicebygget	Teknisk forvaltning
		Kirkegaten 85	Postboks 2160
E-mail:	postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no		5504 Haugesund

Vedtekter

Sameiet Alf Skaresgate 5-22

VEDTEKTER

Disse vedtekter bygger på Sameieravtalen vedtatt på stiftelsesmøtet for sameiet 6 Mars 2004, med endringer foretatt på ordinære Sameiermøte 01.07.2004, 28.09.2005 14.04.2011.

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Alf Skaresgate 5-22 og er bebygget på tomt grn. 3, bnr. 106 i Haugesund kommune.

2. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, herunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art og alt som er forbundet med dette. Dessuten skal sameie arbeide for å skape et godt bomiljø. Vedtektene er opprettet på vegne av nåværende og framtidige eiere av eiendommen og seksjoner. Ved kjøp av seksjon aksepteres vedtektene av sameierene.

3. EIERE

Deltakerne i sameiet er eiere av seksjonene 1-32 i henhold til leilighetenes areal. Ved salg av seksjon, skal styret og forretningsfører meddeles ny eier og persondata ved kontraktsinngåelse.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin seksjon i sameie og har rett til å bruke fellesareal og innretninger på vanlig måte, og på samme måte som andre sameiere. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha en eksklusiv bruksrett til annet areal som biloppstillingsplass for 1 bil på områdets parkeringsplass og bod tilknyttet egen leilighet. Seksjonene i første etasje har eksklusiv bruksrett til uteareal i tilknytning til terrasse begrenset til maks 3 m ut fra boligen og i henhold til godkjente tegninger. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiermøte jfr. pkt. 15. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade for andre i sameiet.

4.1. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Parkering andre steder enn på parkeringsplassen er til hinder for ønskelig av og pålessing for andre i sameiet og begrenser tilkomsten til seksjonene. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret.

4.2. Seksjonene skal kun benyttes til bolig. Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den ideelle eierandel i sameiet og fellesanlegg. Eierandeler kan ikke overdras uten forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne. Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn eller utløsningsrett utover det som følger uttrykkelig av disse sameievedtekter jfr. pkt. 14. Sameierne skal delta i og være ansvarlig for andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drifts- og vedlikeholdsutgift (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og den enkelte deltager) som er vedtatt av Styret.

Vedtekter

5. VEDLIKEHOLD AV FELLESANLEGG

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Styret besørger vedlikehold og reparasjon av alle deler av eiendommen som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett samt av stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreinsingspunktene til de enkelte bruksenhetene, elektrisitet/fjernvarme fram til bruksenhetenes sikringssskap/fjernvarmeskap og andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Endringer av det nødvendige arrangement skal på forhånd være godkjent av sameiene.

- 5.1. Styret utlikner på sameierene alle fellesutgifter for drift av sameiet. Slike fellesutgifter vil for eksempel være utgifter til vedlikehold av bygninger og fellesanlegg, vaktmesterordning, forsikringspremie, lys teknisk boder og utvendig felles belysning.
- 5.2. Den enkelte sameier besørger selv utvendig maling av sin seksjon, men sameiet kjøper inn nødvendig maling. Annet utstyr som er nødvendig kjøpes eller leies inn i den utstrekning som styret bestemmer, som for eksempel høytrykkspyler, stiger eller leie av lift.
- 5.3. Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe, skal søkes utlignet i en fast månedlig sum, som faktureres kvartalsvis. Fellesutgifter fordeles på eierseksjonene med 1/32-part på hver boligseksjon. Kommunale avgifter vil bli fakturert hver boligseksjon fra Haugesund kommune. Andre ekstraordinære utgifter søkes innkrevd ved beløp som fordeles over en hensiktsmessig periode. Krav om innbetaling av ekstraordinære utgifter skal oversendes samtlige sameierer skriftlig og med minst 30 dagers varsel, om ikke kortere varsel er nødvendig for å hindre vesentlig tap.
- 5.4. Sameiet har panterrett i seksjonen begrenset til folketrygdens grunnbeløp for hver seksjons andel av felleutgifter.

6. VEDLIKEHOLD AV EIERSEKSJONEN

Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av eierseksjonen og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger, terrasser inkludert rekkverk eller hekk og plen. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger og fjernvarme fra forgreinsingspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten, og for sikringssskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon.

7. Sameiet skal ha en samordnet plan for plassering av gjenstander og utstyr som markiser, parabolantennener, antenner, bossdunker og annet som kan være av betydning for sameiet med hensyn til utsikt, fellesarealer, ytre miljø etc. Den enkelte sameier plikter å gjøre seg kjent med dette og samtidig følge disse retningslinjene. Sameiet har anledning til å forlange mangler utbedret for den enkelte sameiers regning i den utstrekning de representerer en fare, eller er feil anordnet etter regler nevnt i dette punkt, hvis de ikke blir utbedret etter at sameiet har påpekt dette.
8. Sameierne opptrer i fellesskap på vegne av sameiet. Hvor ikke annet er bestemt i disse vedtektene, treffes beslutninger på sameiermøte med simpelt flertall blant sameierne i forhold til de avgitte stemmer. I sameiermøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Nyanskaffelser samt ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameie eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
- b) Vedtak som nevnt i pkt.4

Vedtekter

- c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendomsom tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- e) Andre rettslige disposisjoner av fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- f) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- g) Samtykke til reseksjonering som nevnt i "Eierseksjonslovens" § 12, 2. ledd, annet punktum.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant sameierne.

9. Sameierne kan for øvrig treffe beslutning om utforming av avtale, vedtekter og eller husordensregler for sameiet. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.
10. Sameiet tegner brann og vannskadeforsikring for byggene, mens den enkelte deltaker selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.
11. **Pålegg om salg**
Hvis en sameier til tross for skriftlige advarsler misligholder sine plikter, kan styret pålegge ham å selge sin seksjon i henhold til eierseksjonslovens regler. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke etterkommes innen en frist, som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.
 - 11.1. Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelser eller vesentlige forringelser av eiendommen, eller til alvorlige plager eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i "Tvangsfullbyrdslovens" kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.
12. Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltakere og Husbanken er enige i dette.
13. For sameiet gjelder reglene i disse vedtekter.
14. Ved overdragelsen av eierseksjoner plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet. Herunder sameievedtekter og eventuelle husordensregler som skal vedtas av eventuelle nye eiere. Overdragelsen skal og kan nektes godkjent av sameierne dersom ny eier ikke har vedtatt sameieravtalen med vedtekter og husordensregler.
15. **Sameiermøte**
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 14 dagers varsel og innkalling skal skje skriftlig og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt, revisorberetning og eventuelle innkomne forslag skal sendes alle sameiere med kjent adresse senest 1 uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.
 - 15.1. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 4 sameiere skriftlig krever det. Ved krav om ekstraordinært sameiermøte må det oppgis hvilke saker som ønskes behandlet. Ved innkalling til ekstraordinært sameiermøte kan kortere frist benyttes om nødvendig, dog ikke mindre enn 3 dagers varsel. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Vedtekter

15.2. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadressen som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal omfatte de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, må være styret i hende innen den fastsatte frist. Saken skal nevnes i utsendelsen fra styret sammen med årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning. Skal et forslag behandles, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, må hovedinnholdet være angitt i samme utsendelse.

15.3. Det ordinære sameiermøtet skal:

- 1) Behandle styrets årsberetning.
- 2) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- 3) Fastsette budsjettet for kommende år.
- 4) Behandle forslag fra styret.
- 5) Behandle saker fra sameierne.
- 6) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
- 7) Valg av styre.

16. Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre på minst 3 medlemmer + 1 varamedlem som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak, som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse, som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

16.1. Valg av styre

Styret skal bestå av styreleder, sekretær og styremedlem samt 1 varamedlem. Styrets leder velges ved særskilt valg. Alle valg skjer med alminnelig flertall. Styremedlemmer behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

16.2. Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøter holdes så ofte som nødvendig. Varamedlem innkalles ved behov. Styremøtene ledes av styrets leder, eller, i leders fravær av en valgt møteleder. Styret er vedtaksført når minst to styremedlemmer er tilstede. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen saken ved dobbeltstemme. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Møtegodtgjørelse for styremedlemmene er 500,- pr møte eller maks 3000,- pr år.

16.3. Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap, i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

17. TVISTER

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres etter tvistemålslovens bestemmelser.



Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi håndterer krav mot selger og hans forsikringsselskap.

Boligkjøperforsikringen dekker all nødvendig advokathjelp for å avgjøre om du har et krav mot selger etter avhendingsloven.

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
- Ubegrenset dekning gir sterkere posisjon i forhandlinger
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- Ingen egenandel
- 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

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 legnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Ingen egenandel for advokathjelp i boligkjøpsaker. Egenandel kr 3 000 i evige hybelsaker dekket av Boligkjøperforsikring Pluss. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For komplette vilkår se www.help.no





Budskjema

For eiendommen: Alf Skares gate 15B, 5534 Haugesund
Gnr. 3 Bnr. 113 Snr. 28 i Haugesund
Oppdragsnummer: 219178
basert på salgsoppgave datert 2019-05-23



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

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

LEGITIMASJON
(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 2)



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen 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:

Olav Jentoft / T: 93 49 22 24 / olav@meglerhuset-rele.no