

MEGLERHUSET

Rele

Haugesund - Sentrum

Strandgata 54, 5528 Haugesund

Prisant: **4 390 000** + omk

Å kjøpe eiendom er en av

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

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset



DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Marius Kallevik

Eiendomsmegler MNEF

T: 90 77 69 49

marius@meglerhuset-rele.no

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



Med Smedasundet som nærmeste nabo...





Innhold

Eiendommen	_____	s 8
Nøkkelinfo	_____	s 10
Standard	_____	s 12
Nærområde	_____	s 38
Innhold	_____	s 40
Teknisk info og skjema	_____	s 44
Budskjema	_____	s 77

Del 1 - Strandgata 54

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo




BOLIGTYPE:

Selveierleilighet

PRISANTYDNING:

Kr. 4 390 000 + omk.

FELLESKOSTNADER:

Kr. 3 890 per måned

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 40 Bnr. 71 Snr. 41 og 1/46 av
Gnr. 40 Bnr. 71 Snr. 51
i Haugesund

AREAL:

P-rom: 163 m²
Bra: 180 m²

TOMT:

4398.3 m² Felles, eiet tomt

Standard

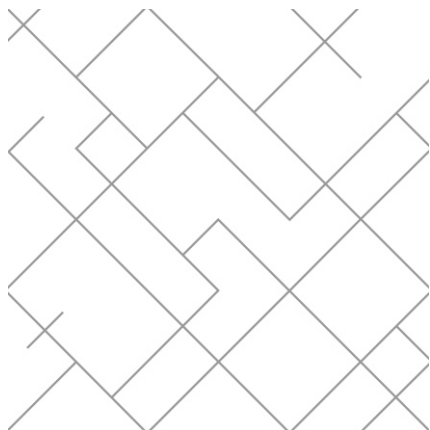
Toppleilighet med flott sjøutsikt

Velkommen til Strandgata 54 – en stor og innholdsrik toppleilighet med panoramautsikt til sjø. Leiligheten ligger øverst og helt sør i Lillesund Terrasse – og har dermed en av de mest attraktive plasseringene i bygget.

Leiligheten er innredet over tre etasjer, har hovedsakelig eikeparkett på gulv, samt tapetserte vegger og malte tak.

Her har du bl. a. tre stuer, hvorav to har utgang til terrasse. Båttrafikken kan følges fra leilighetens vestvendte terrasse, som også har gode solforhold.

Les mer om leilighetens standard lenger bak i prospektet.



Stor stue med panoramautsikt og utgang til terrasse



Romslig stue med god plass til flere sittegrupper





Kjøkken med spiseplass. Utsikten kan nytes også her





Eikekjøkken med fliser over benkeplaten





7. etasje: Forstue







Stuen har utgang til terrasse



Hovedsoverom og soverom innredet med garderobeskap





Fullfliset baderom og praktisk wc-rom





Loft: Stor tv-stue





Loftstue/disponibelt rom





Sjekk den fantastiske utsikten!









Solrik usjenert og vestvendt terrasse







Terrasse med utgang fra stue i 7. etasje



Nærområde: Haugesund sentrum



Attraktiv beliggenhet i Lillesund Terrasse

Sentral og meget attraktiv beliggenhet i Lillesund Terrasse. Sameiet er kjent for sitt gode bomiljø.

Fra leiligheten har man umiddelbar nærhet til sentrum med de fleste fasiliteter. Herunder shopping i Haraldsgata, Markedet, et bredt utvalg av kaféer og restauranter på indre kai.

Så enten du ønsker å få med deg en teateroppsetning, treffe venner over kaffe, kjøpe klær til sommerfesten eller få anbefalt en hvitvin til rekene, er alt dette like i nærheten. Bilen står og bena går. Bare det i seg selv er en god investering.

Men i sentrum finner du ikke bare motebutikker, spisesteder, kafeer, optikere og yrende folkeliv. Sykehuset er like i nærheten, biblioteket like ved, og når fotballfeberen kaller jammen ikke stadion langt unna heller. En rekke knapt å få varmen i kroppen før en sitter der, helt fremme på stolen og maner de hvitkleddede til å "peisa på" for en ny medalje i Tippeligaen.

Ellers kort avstand til bussterminal, kino, og Festiviteten.

Innhold

Innholdsrik leilighet

Leiligheten ligger i 7. og 8. etasje, har i tillegg loft, og inneholder:

7. etasje:

Vindfang, 3 boder, gang, stue m/utgang til terrasse, 2 soverom, badrom m/wc/bidé/vask/dusj og wc-rom.

8.etasje:

Stue m/utgang til terrasse, kjøkken og vaskerom.

Utvendig bod på terrasse.

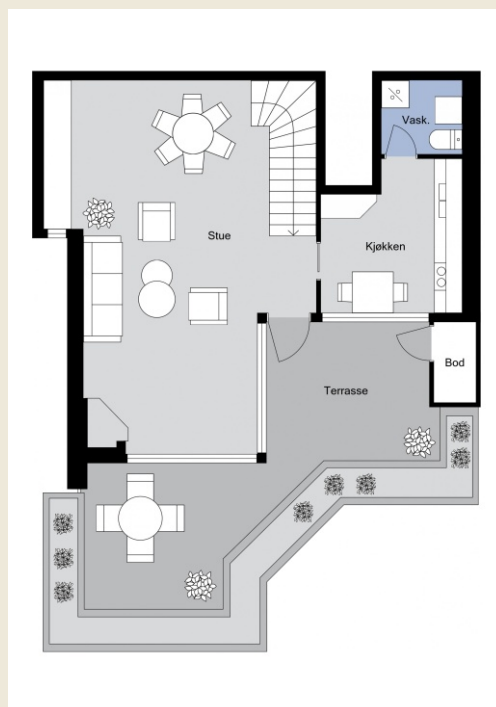
7.

BRA 72 m2



8.

BRA 65 m2



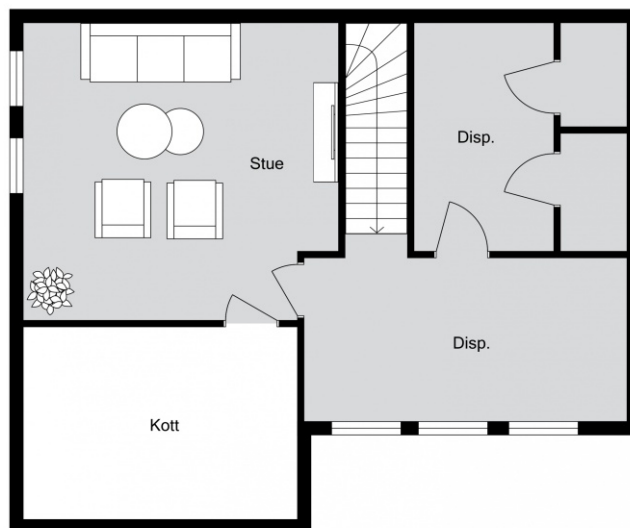
Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

Innhold

Loft:

Loftstue/disponibelt rom, tv-stue, kott, kontor/disponibelt rom m/adkomst til koffertloft og 2 boder.

Medfølgende bod og garasjeplass i kjeller.



BRA 43 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:

1-0558/19

Adresse:

Strandgata 54, 5528 Haugesund

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 40 Bnr. 71 Snr. 41 og 1/46 av Gnr. 40 Bnr. 71
Snr. 51 i Haugesund kommune

Sameiebrøk 161/8049

Eiers navn:

Marit Oftedal og Thor Oftedal

Prisantydning:

4 390 000,-

Kjøpers omkostninger:

109 750,- Dokumentavgift (2,5%)
525,- Tinglysning av skjøte
525,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
7 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

118 102,- (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:

3 890,- per mnd.

Fellesutgiftene inkluderer vaktmestertjenester, felles forsikring av bygningsmassen, renovasjon, kabel-TV, internett og avsetning til fremtidig vedlikehold.

Eiendomstype:

Leilighet

Eierform:

Selveier

Utleie:

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

Standard:

Velkommen til Strandgata 54 - en stor og trivelig toppleilighet med flott utsikt til sjø. Leiligheten er hovedsakelig innredet med eikeparkett på gulv, samt tapetserte vegger og malte tak. Adkomst via heis og garasjeplass i kjeller.

7. etasje:

Stue innredet med eikeparkett på gulv. Speilgarderobe og utgang til terrasse.

Hovedsoverom og soverom innredet med eikeparkett på gulv, samt garderobeskap.

Fullfliset badrom som har varmekabler i gulv. Dette har toalett, bidé, seksjon med nedfelt servant og dusjnische.

Wc-rom innredet med fliser på gulv. Dette har toalett, samt seksjon med nedfelt servant.

Gang innredet med eikeparkett på gulv, samt garderobeskap.

Vindfang innredet med eikeparkett på gulv.

Bod innredet med gulvbelegg. Varmtvannsbereder under trapp.

To boder innredet med gulvbelegg.

8. etasje:

Stor stue innredet med eikeparkett på gulv. Flott peis. Panoramautsikt og utgang til terrasse.

Kjøkken innredet med eikeparkett på gulv. Eikekjøkken med fliser over benkeplaten.

Vaskerom innredet med gulvbelegg. Utslagsvask.

Loft:

Loftstue/disponibelt rom innredet med eikeparkett på gulv.

Stor tv-stue innredet med eikeparkett på gulv. Mønet tak som gir en romslig atmosfære.

Kontor/disponibelt rom innredet med laminat på gulv. Her er adkomst til koffertloft.

To boder med utslagsvask.

Areal:

P-rom: 163 m²

Bra: 180 m²

P-rom innhold:

7. etasje:

Bad, hall m/trapp, stue, vindfang, 2 soverom, wc.

8. etasje:

Kjøkken, stue, vaskerom.

Loft:

Hall m/trapp, stue.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

1985

Antall soverom:

2 soverom

Antall rom:

5 rom

Etasje:

7 og 8. etg.

Parkering:

Medfølgende garasjeplass i lukket garasjeanlegg.

Byggemåte:

Boligen er oppført i grunnmur i betong og trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler og teglstein, etasjeskille i betong og tre. Skrått tak som er tekket med betongtakstein.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Jan Willy Fjetland ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Peis i stue i 8. etasje. Varmekabler i gulv på badrom i 7. etasje.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

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

Beskaffenhet:

Pent opparbeidet fellesområde, med plen, planter, busker og asfaltert gårdsrom.

Tomteareal:

4 398,3 m²

Tomt/Eierform:

Felles, eiet tomt

Overtakelse:

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Formuesverdi bolig:

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

Kommunale avgifter:

10 192,- per år.

De kommunale avgiftene avhenger av vannforbruk og avvik vil forekomme.

Tilbehør:

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

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Midlertidig brukstillatelse, datert 20.12.1985, ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det fremgår nå av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten

ferdigattest. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Loft i 9. etasje er ikke byggemeldt.

Diverse:

Styret opplyser at sameiet har 6 båtplasser som leies ut etter avtale. Per 06.11.2019 er alle plassene opptatt. Man kan sette seg på venteliste hos styret. Årsleie for båtplass i sameie er pt. kr. 2 200,-

I følge styreleder er det klargjort for kabelledning (el-bil) i garasjeanlegget. Kjøper velger fritt i forhold til videre oppkobling til egen leilighet (ca. 15.000,-)

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 området som er regulert til blandet formål. Blandet formål skal nyttes til bolig, kontorer, forretninger m.v. (sentrumsrelatert næringsvirksomhet). I tillegg gjelder sentrumsplanen.

Tinglyste forhold/servitutter:

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

14.05.1902 - Dokumentnr: 900066 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:1106 Gnr:40 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1985 Dokumentnr: 3927-

Pantsettelseserklæring

Beløp: NOK 20 000

Panthaver: Sameiet

LØPENR: 1856831

Panterett til sameiet for kr 20.000., som sikkerhet for fellesutgifter med pri. etter 90% av seksjonens kjøpesum til enhver tid.

Gjelder denne registerenheten med flere

Konsesjonsplikt:

Ikke konsesjonspliktig.

Sameiet:

Lillesund Terrasse Sameie
Org.nr.: 997 765 672

Styregodkjennelse:

Det kreves styrets godkjennelse av ny kjøper.

Meglers vederlag:

Meglers vederlag er fastprisbasert.
Fastpris: 105.338,-

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:
2019-09-20

Personvern:

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

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.

Ansvarlig megler:

Marius Kallevik
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 90776949
marius@meglerhuset-rele.no

Meglerhuset Rele AS

Haraldsgata 139, 5529 Haugesund
Telefon: 52 73 15 00Org.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.

[illegible]

Nabolagsprofil

Strandgata 54

Nabolaget Haugesund sentrum - vurdert av 103 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

🚶 Rådhusparken	1 min 🚶
Totalt 12 ulike linjer	
0.1 km	
🚶 Haugesund hurtigbåtkai	5 min 🚶
Linje Røvær	
0.5 km	
🚶 Haugesund bussterminal	13 min 🚶
Totalt 19 ulike linjer	
1.1 km	
✈ Haugesund Karmøy	16 min 🚶
✈ Stavanger Sola	2 t 3 min 🚶

Skoler

Breidablik Læringsssenter (1-10 kl.)	6 min 🚶
40 elever, 5 klasser	
0.5 km	
Lillesund skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
430 elever, 19 klasser	
0.7 km	
Hauge skole (1-10 kl.)	19 min 🚶
345 elever, 15 klasser	
1.6 km	
Håvåsen skole (8-10 kl.)	18 min 🚶
365 elever, 14 klasser	
1.4 km	
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	6 min 🚶
550 elever, 18 klasser	
2.4 km	
Karmsund videregående skole	16 min 🚶
750 elever, 42 klasser	
1.3 km	
Vardafjell videregående skole	16 min 🚶
530 elever, 22 klasser	
1.3 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Kvalitet på skolene

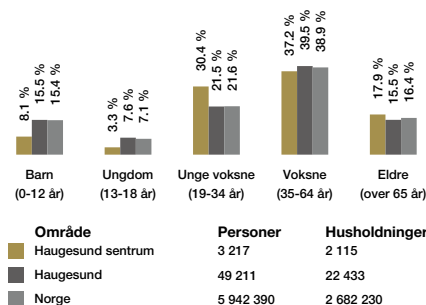
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lilly's barnehage	4 min 🚶
Bråsteintunet barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
70 barn, 5 avdelinger	
0.4 km	
St - Olav barnehage (0-6 år)	10 min 🚶
31 barn, 2 avdelinger	
0.8 km	

Dagligvare

Bunnpris Markedet	4 min 🚶
PostNor	
0.3 km	
Coop Extra Helsehuset	6 min 🚶
Post i butikk	
0.5 km	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Primære transportmidler

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

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 76/100

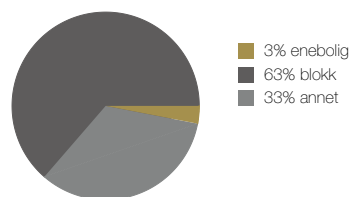
 **Kollektivtilbud**
Bra 74/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 73/100

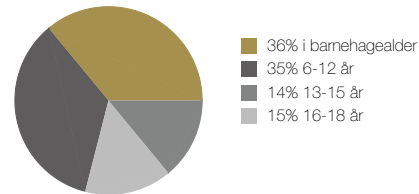
Sport

	Grytå Ballspill	8 min 	0.6 km
	Holbergsplass balløkke Ballspill	9 min 	0.7 km
	Vici treningssenter	5 min 	
	iTrain Haugesund	8 min 	

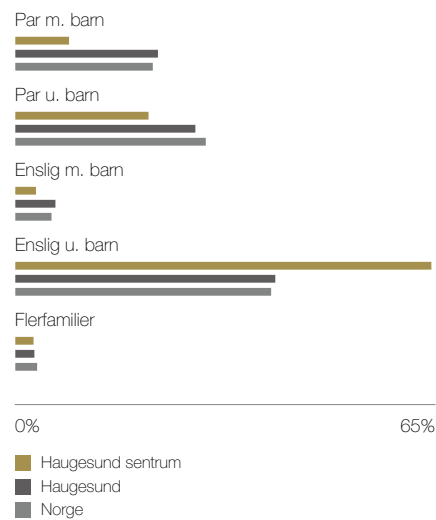
Boligmasse



Aldersfordeling barn (0-18 år)



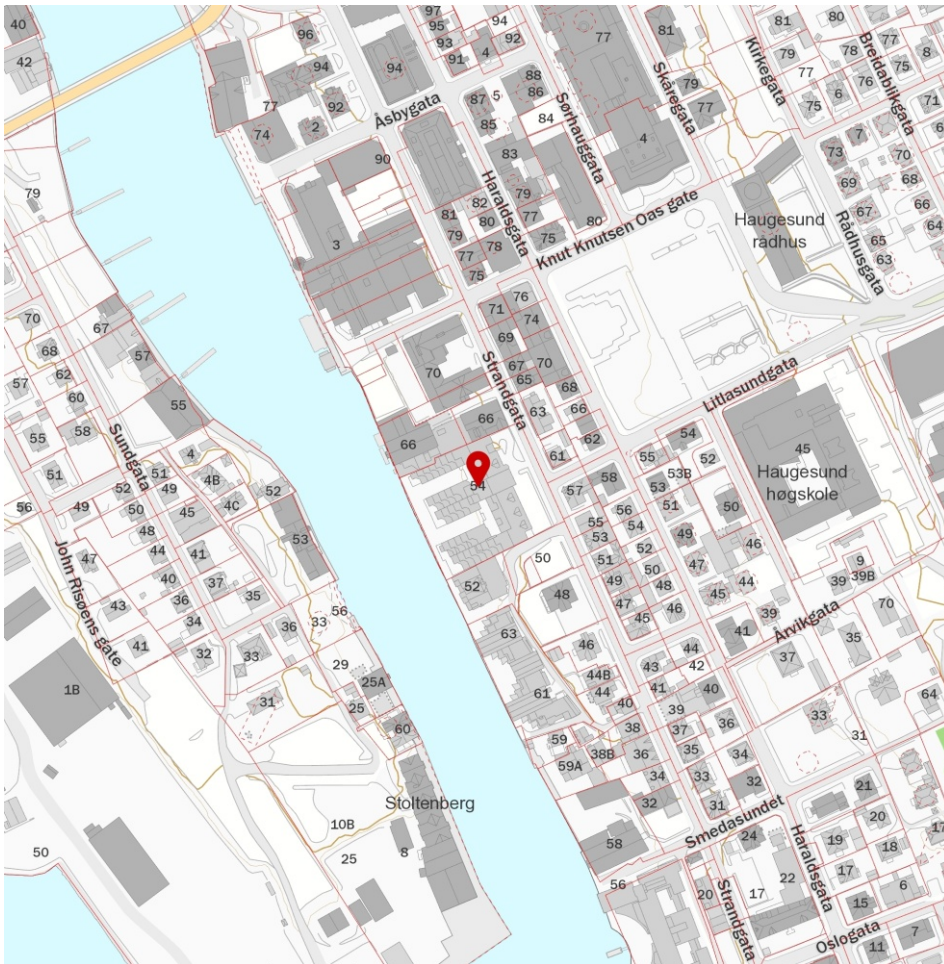
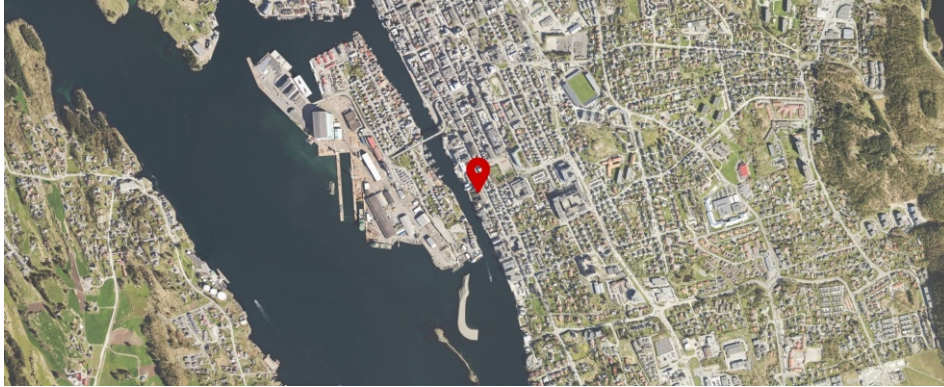
Familiesammensetning



Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018



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



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Tilstandsrapport

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Strandgata 54, 5528 HAUGESUND

Gnr 40: Bnr 71 (snr: 41)
1106 HAUGESUND KOMMUNE
Leilighet

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

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



Dato befaring: 02.10.2019
Utskriftsdato: 03.10.2019
Oppdragsnr: 19505



e655cd9

Norsk takst er merkenavnet til Norges Takseringsforbund

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 71 (snr: 41)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 54, 5528 HAUGESUND

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



Personvern

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

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/b466ad0e-e915-401e-9cc9-96f946f90738>

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 igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

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

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

- Tilstandsgrad 0, TGO: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TGO angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

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

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploth, 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: 02.10.2019

Side: 2 av 11

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 71 (snr: 41)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 54, 5528 HAUGESUND

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



LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier.
- Det anbefales alltid å konsultere en EI. 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.
- Stikktakninger: 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 befaringsmetoden slik at befarer ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befarer 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 verdsetting av boenheter er beskrevet i 'Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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

Egne forutsetninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 71 (snr: 41)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 54, 5528 HAUGESUND

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



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

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

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

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

Tilstandsgrader settes etter følgende kriterier:

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

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

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

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

Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

Leilighet i 7. 8 etasje samt loft i boligblokk som er bygget i 1985.

Boligen er oppført i grunnmur i betong og trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler og teglstein, etasjeskille i betong og tre.

Skrått tak som er tekket med betogtakstein.

Leiligheten har et behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Bad og kjøkken er i fra byggeår og normal levetid er overskredet.

Det er skade i verandadøren ut i fra stuen i 8. etasje.

Vinduene på loft mot nord har skade i lukkemekanismen.

Parketten på på loft har glipper mellom bordene.

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

Se forøvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

HAUGESUND, 03.10.2019

Jan Willy Fjetland



Jan Willy Fjetland
 Takstingeniør/byggmester
 Telefon: 971 82 339

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 71 (snr: 41)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 54, 5528 HAUGESUND

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



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Reidun Oftedal
Takstmann:	Jan Willy Fjetland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 02.10.2019. - Jan Willy Fjetland. Takstingeniør/byggmester. Tlf. 97 18 23 39 - Marit Oftedal. Eiers rep.

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

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1106 HAUGESUND Gnr: 40 Bnr: 71 Seksjon: 41
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 398,3 m² Arealkilde: Eiendomsverdi
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 161/8046
Hjemmelshaver:	Reidun Oftedal
Adresse:	Strandgata 54, 5528 HAUGESUND

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Eiendomsverdi	01.10.2019		Innhentet		

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 71 (snr: 41)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 54, 5528 HAUGESUND

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



Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1985 Kilde: Eiendomsdata.no
Anvendelse:	Bolig

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
7. etasje	80	72	65	7	
8. etasje	72	65	65		Det er utvendig bod på 2 m².
Loft	44	43	33	10	
Sum bygning:	196	180	163	17	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Det er bod på 11 m² og garasjeplass i 4 etasje.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
7. etasje	Bad, hall m/trapp, stue, vindfang, 2 soverom, wc	Bod 1, bod 2, bod 3
8. etasje	Kjøkken, stue, vaskerom	
Loft	Hall m/trapp, stue	Bod 1, bod 2, verksted

Konstruksjoner

Bolig

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

TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 71 (snr: 41)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 54, 5528 HAUGESUND

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



Vinduer og dører - Bolig

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

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med karmen i tre og isolerglass i fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er noe slitasje utvendig mot vest. Vinduene på loft mot nord har skade i lukkemekanismen, TG. 3.

TG: 2

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Standard innvendige dører.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Balkongdøren mot vest har skade i nedre del, TG. 3. Boddøren på verandaen må justeres.

TG: 2

Terrasse, balkonger, trapper ol - Bolig

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Innvendige trapper i tre og betong.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det mangler håndløper i trappen opp til loft.

TG: 1

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	En veranda ut i fra stue i 8. etasje, rekk-verkshøyde 90 cm med dekke i betong, tekking og betongheller på toppen. En veranda ut i fra stuen i 7. etasje, rekk. verkshøyde 90 cm, tekking og betongheller på toppen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er litt liten høyde på rekkverket og noe stor avstand mellom metall rekkverket og mur etter dagens krav.

TG: 2

Piper og ildsteder - Bolig

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Elementpipe som er pusset. Peis med innsats i stuen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 71 (snr: 41)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 54, 5528 HAUGESUND

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



Etasjeskillere - Bolig	
Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.	
Frittbærende dekker	
Beskrivelse:	Etasjeskillene i betongkonstruksjon i 7 og 8. etasje på loft er det trekonstruksjon.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1 <input type="checkbox"/>
Bad - Bolig	
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	
Våtrom krever vedlikehold og ettersyn og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom er 15 - 30 år.	
Overflater på innvendige gulv - 7. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Fliser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er sprek og sår i minst to fliser. Sluken er ikke tilgjengelig for kontroll, det ble registrert noe motfall på gulvet. I dusjnisen er det kun hjelpesluk. Normal levetid er overskredet, oppgradering er påregnelig. TG: 3 <input type="checkbox"/>
Overflater på innvendige vegger - 7. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Fliser i fra byggeår.
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:	Flisfugene r slitt i dusjnisen, normal levetid er overskredet, oppgradering er påregnelig. TG: 2 <input type="checkbox"/>
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 7. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Dusjnise med dusj på vegg, badekar med dusj på vegg, baderomsinnredning med vask, bide og nyere toalett.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Toalett, TG. 1. TG: 2 <input type="checkbox"/>
Luftbehandling, generelt - 7. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Avtreksventil i vegg og tilluft under dør.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1 <input type="checkbox"/>

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 71 (snr: 41)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 54, 5528 HAUGESUND

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



Vaskerom - Bolig

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 vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - 8. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Vinylbelegg med oppbrett på vegg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er ikke sluk i gulvet.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger - 8. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Malt tapet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 8. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

TG: 2

Luftbehandling, generelt - 8. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Avtrekksventil i himlingen og tilluft under dør.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

TG: 1

Toalettrom - Bolig

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 7. etasje / Wc

Beskrivelse:	Toalett og baderomsinnredning med vask.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Toalett, TG. 2.

TG: 1

Luftbehandling, generelt - 7. etasje / Wc

Beskrivelse:	Avtrekksventil i himlingen og tilluft under dør.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

TG: 1

Kjøkken - Bolig

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

Annet fast inventar - 8. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med speilfronter i eik.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

TG: 2

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 71 (snr: 41)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 54, 5528 HAUGESUND

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



Innvendige overflater - Bolig		
Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.		
Innvendige overflater kommenteres ikke spesielt uten at det er vesentlige visuelle feil/skader.		
De innvendige overflater har behov for oppgradering.		
Overflater på innvendige gulv - 7. etasje / Stue		
Beskrivelse:	Parkett	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mot bad har det vært en fuktskade som har medført at parketten har sprukket.	TG: 3 <div><div></div></div>
Overflater på innvendige gulv - Loft / Hall m/trapp		
Beskrivelse:	Parkett	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Parketten har glipper mellom bordene, oppgradering er påregnelig.	TG: 3 <div><div></div></div>
Overflater på innvendige gulv - Loft / Stue		
Beskrivelse:	Parkett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er glipper mellom bordene, oppgradering er påregnelig.	TG: 3 <div><div></div></div>
VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Bolig		
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.		
Bygningen har mekanisk ventilasjon i fra våtrom og tiluft i fra ventiler i vegg eller vindu.		
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner		
Beskrivelse:	Vannledninger i kobber. Avløpsledninger i plast og soil.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 2 <div><div></div></div>
Varme, generelt		
Beskrivelse:	Elektrisk og ved. Det er varme i badegulvet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke foretatt funksjonprøving, derfor er ikke tilstandsgrad satt.	
Utstyr for sanitærinstallasjoner - 7. etasje / Bod 3		
Beskrivelse:	Varmtvannsbereider i fra 2005.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1 <div><div></div></div>
Utstyr for sanitærinstallasjoner - Loft / Bod 1		
Beskrivelse:	Utslagsvask	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Vannlåsen er noe missfarget.	TG: 2 <div><div></div></div>

Tilstandsrapport

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 71 (snr: 41)
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Strandgata 54, 5528 HAUGESUND

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



Utstyr for sanitærinstallasjoner - Loft / Bod 2

Beskrivelse:	Vask.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Vannlåsen er noe misfarget.	TG: 2

Elektriske anlegg - Bolig

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

Det er sikringsskap med automatsikringer.

Vurderingen av det elektriske anlegget er ikke fullverdig, da dette krever elektrokompetanse.
 Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig.

Det lokale eltilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.

Levetid: Utskifting av sikringsskap inkludert kabler og ledninger 20-40 år.

Diverse utstyr - Bolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Annet fast inventar - Loft

Beskrivelse:	Vinduene tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning med åpning på minst 50 cm og lengde + bredde på 150 cm. Lofet er bygget opp som egeninnsats og det er uklart om det er byggemeldt.
--------------	---

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1-0558/19		
Adresse	Strandgaten 54		
Postnummer	5528	Poststed	HAUGESUND
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Navn på hjemmelshaver	Reidun Oftedal		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Selger 1 fornavn	Marit	Selger 1 etternavn	Oftedal

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☐ Ja
- 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
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
☐ Nei ☐ Ja
- 2.2 Er arbeidet byggesjiktet?
☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært vannlekkasjer/avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?
☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☐ Ja
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skinner/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen slik som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggek i boligen?
☐ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja

Egenerklæring

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

17.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

18. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigtest?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

Min mor er alvorlig syk på sykehus og ikke i stand til å gå gjennom denne rapport med meg. Min far er død. Jeg har aldri bodd i bolig men vært mye på besøk. Har derfor ikke inngående kunnskap om boligen. Har fått utført tilstandsrapport for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Egenerklæring

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 ihht vilkår.

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i 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.

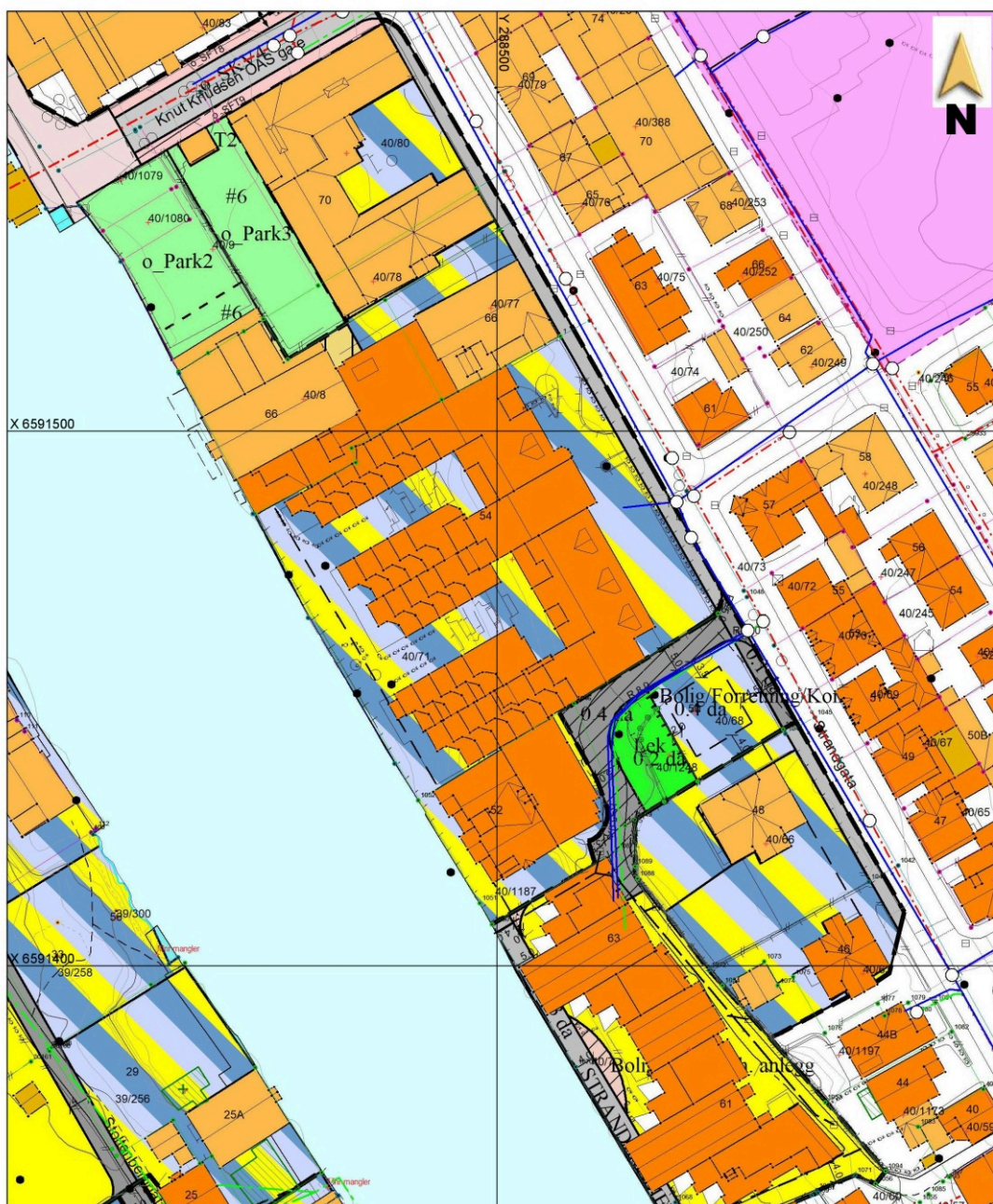
Oftedal, Marit

Signert av



Reguleringsplan

	Reguleringsplan Haugesund Kommune	Fargekoder for reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven av 2008	
Reguleringsplan: RL 1156 Adresse: STRANDGATA 54 Målestokk: 1:1000 Dato: 12.03.2019 Signatur:	Frittliggende småhusbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse Fritidsbebyggelse Område for forretning Område for kontor Område for industri/lager Offentlig/privat tjenesteyting		Idrettsanlegg Komm. tekniske anlegg Park/friområde Lekeplass/uteopphold Kjøreveg Gang-/Sykkelveg Område hvor det er arealplaner under arbeid



Midlertidig brukstillatelse



HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG
REGULERINGSELEVEN

112/85

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter Bygningslovens § 99 av
1976-1985. For. § 99 pr. 2 og 3

Byggeplass (adresse):		Matr. nr.		Gnr.	Par.
Strandgt.		54			
Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Bygningsrådets vedtak		
nbyg	terrasseshus	16/11-83	dato	25/2-84	sak 190/84
Byggherrens navn		Adresse			
K.S. Sentrumsbygg A/S		Strandgt. 92			
Anmelders navn		Adresse			
Staveland og Lyslo		Skårægt. 273			
Ansvarethavendes navn		Adresse			
Leif Føthing		Smådasundet			
<p>Byggearbeid påbegynt 10/11-84...</p> <p>Arbeidet er besiktiget, i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for</p> <p>nevnte bygg</p> <p>følgende del av nevnte bygg</p> <p>Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før vederferdigende arbeid er utført.</p> <p>1. Lokaler i 3. etg. sor, ferdigstilles.</p>					
<p>Dette arbeidet må være utført innen</p> <p>Sendes:</p> <p>Byggherre</p> <p>Anmelder</p> <p>Ansvarshavende</p>					

504/5149

Haugesund den 20/12-85

Olav Sønstad

Bygningsinspektør

Vedtekter

Reviderte vedtekter 27.04.2017

SAMEIEVEDTEKTER FOR SAMEIET LILLESUND TERRASSE

§ 1 NAVN OG ADRESSE

Sameiets navn er Sameiet Lillesund Terrasse, Strandgt.54, 5528 Haugesund (Gnr. 40, bnr. 71)

§ 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.

§ 3 EIENDOMMEN

Eiendommen gnr.40, bnr.71 i Haugesund kommune ligger i sameie mellom eierne av de 51 eierseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes størrelse.

Seksjon nr. 1 til 50 (45 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner) er seksjonert med enerett til bruk for seksjonseier.

Seksjon nr. 51 (garasjeseksjonen) er et sameie mellom de som har eksklusiv bruksrett til 1 bod og 1 biloppstillingsplass i seksjonen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som i henhold til oppdelingsbegjæringen ikke omfattes av seksjoner, er fellesarealer. På fellesarealet skal eierne av de kontorseksjoner som ikke er medeiere i seksjon nr. 51, ha en eksklusiv bruksrett til 1 utvendig biloppstillingsplass hver.

§ 4 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, men i samsvar med § 22 i "Lov om Eierseksjoner" kan styret begrense denne råderetten dersom det foreligger særskilte forhold. Med "særskilte forhold" menes i denne sammenheng at sameiet har informasjon om at ny eier eller leiers oppførsel kan være til alvorlig plage og sjenanse for eiendommens øvrige brukere. Det kan da kreves fravikelse av eierseksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 (ref. § 27 i "Lov om Eierseksjoner"). Ny eier eller leier skal derfor godkjennes av styret før overtakelse eller innflytting finner sted.

Ideell andel i garasjeseksjonen kan ikke overdras eller pantsettes adskilt fra de respektive eierseksjoner. Dette er ikke til hinder for at ideell andel i garasjeseksjonen kan utleies til andre seksjonseiere eller leietakere på eiendommen. Slik utleie kan skje for leieperioder på inntil 5 år om gangen, under forutsetning av at leietaker bor på huset i leieperioden.

Ved utleie av boligseksjon plikter seksjonseier å opplyse om leietakers navn, egenadresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Vedtekter

§ 5 SEKSJONSEIERS RÅDERETT OG PLIKTER

Seksjonene må ikke nyttes slik at de er til unødigg eller urimelig skade eller ulempe for eierne eller brukerne av andre seksjoner.

Fellesarealet må ikke nyttes slik at andre eiere eller brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. De enkelte seksjonseiere har ansvar for rengjøring av biloppstillingsplass med boder som de har enerett til å bruke.

Seksjonseiermøte kan med alminneligg flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Røking på eiendommens fellesarealer, inkludert parkeringsplass og kaiområde, er ikke tillatt.

Vedlikehold av seksjonene påhviler den enkelte sameier. Dette omfatter alt innvendigg vedlikehold, inkludert inngangsdør til leiligheten/kontorseksjonen, samt utvendigg vedlikehold av seksjonseierens terrasse(r) og all fasade som vender mot terrassen(e), og rengjøring under hellene på terrassen(e). For å sikre ens farge av fasadene skal sameiet skaffe tilveie riktig maling for dette vedlikeholdet.

Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å avverge fare eller ulempe, kan sameiet sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Sameiere må ikke uten styrets samtykke gjøre utvendigg bygningsmessigg forandringer på sin seksjon eller på eiendommen for øvrig. Sameiere må ha styrets samtykke før det kan foretas eksteriørmessigg forandringer vedr. farger, oppsetting av markiser og antenner etc. Styret kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Seksjonseieren er imidlertid selv ansvarlig for eventuelle lekkasjer og følgeskader forårsaket av tilbygg eller andre innretninger som er utført på seksjonen. Kostnader i denne forbindelse er sameiet uvedkommende.

Ved eventuell installasjon av sikkerhetslås på utvendigg dør, skal en nøkkel leveres til styreleder (Se §7, pkt. 5).

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

§ 6 SAMEIERMØTE

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtligg seksjonseiere (sameiere). I sameiermøte har sameierne 1 - en - stemme hver. Vedtak treffes med simpelt flertall, bortsett fra tilfeller som nevnt i "Lov om Eierseksjoner" § 30, 2.ledd. Ordinært sameiermøte skal avvikles innen utløpet av April måned hvert år. På dette møtet skal følgende behandles:

- a. Behandling og godkjenning av årsregnskap, balanse og styrets beretning.
- b. Valg av styre og revisor.
- c. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel men skal likevel være på minst tre dager.

Vedtekter

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer med 2 varamedlemmer valgt på sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder, og styret velges for 1 år om gangen.

Styret skal stå for forvaltning av sameiets felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret forplikter selskapet utad ved underskrift av styreleder og et styremedlem.

Styret ansetter/engasjerer vaktmester til ivaretagelse av den daglige drift. Styret fastsetter vaktmesterens lønn/godtgjørelse, og utarbeider instruks for stillingen.

Styret har tilgang til hovednøkkel (Master Key) for anlegget. Denne skal kun benyttes i nødstilfeller som for eksempel ved oppståtte lekkasjer, branntilløp, sykdom og liknende.

Styret kan ikke benytte nøkkelen uten at minimum en annen sameier er til stede. Berørt seksjonseier skal ved første anledning orienteres om eventuell bruk av hovednøkkelen.

Styret kan engasjere forretningsfører for sameiet, og fastsette hans lønn/godtgjørelse.

Styret administrerer bruk av båtplasser.

Styreleder er berettiget og forpliktet til å motta forkynnelser, pålegg etc. rettet mot sameiet.

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser/instruks.

Styret må forelegge for sameiermøtet alle saker av særlig viktighet.

§ 8 FELLESUTGIFTER

Styret utligner på sameierne alle utgifter av ethvert slag som eiendomsrett og drift av de deler av eiendommen som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett er forbundet med (fellesutgifter), f.eks. utgifter til vedlikehold av heis, fellesbelysning i garasje og ganger, utvendige varmekabler, vaktmesterordning, forsikring, forretningsførsel, reparasjoner etc.

Faste utgifter, og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe, skal søkes utlignet i en fast månedlig sum. Andre ekstraordinære utgifter søkes innkrevet ved beløp som fordeles over en hensiktsmessig periode. Krav om innbetaling av slike ekstraordinære utgifter skal oversendes samtlige sameiere skriftlig med minst 30 dagers varsel, om ikke kortere varsel er nødvendig for å hindre vesentlige tap.

Alle fellesutgifter fordeles på sameierne etter sameiebrøken, jfr. "Oppdelingsbegjæring" datert 16.09.1985. Ved utgiftsfordelingen holdes dog seksjon nr. 51 (garasjeseksjonen) utenfor, slik at brøkens nevner blir 6367. Det månedlige beløp som utlignes på hver seksjon avrundes oppover til nærmeste hele krone.

§ 9 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameierstyret har plikt til å sørge for tilfredstillende vedlikehold av eiendommen (se § 10), og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

Vedtekter

Styret skal sørge for innkreving av seksjonseiernes andel av fellesutgiftene. Videre skal sameierstyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. Ved godkjenning av årsregnskapet skal seksjonseiermøtet vedta hvor mye som skal settes av til vedlikeholdsfond.

§ 10 VEDLIKEHOLD AV FELLESANLEGGENE

Styret besørger vedlikehold, reparasjon og renhold av eiendommen utvendig. Innvendig besørger styret alt vedlikehold, reparasjon og rengjøring av alle rom og lokaliteter som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett, samt alle felles ledninger og innretninger. Videre besørger styret at alle fellesrom/uteareal er tilstrekkelig opplyst og oppvarmet.

§ 11 FORSIKRING

Styret tegner en felles forsikring og fullverdiforsikring på eiendommen. Forsikringen skal, i den utstrekning det er mulig å få slik dekning hos norske selskaper uten ekstraordinær premie, også omfatte rettslig erstatningsansvar, brudd/skade på glass, rydningsutgifter og prisstigning på inntil 20% i 24 måneder etter skadedag.

Forsikringen dekker ikke punktering av isolerglass.

Forsikringen skal også omfatte inventar og løsøre som sameiet måtte eie.

Styret tegner ansvarsforsikring for det ansvar sameierne kan komme i overfor hverandre eller sameiet for øvrig. Premien betales som fellesutgift.

For øvrig dekker den enkelte sameier selv sitt eget forsikringsbehov.

Oppståtte skader som den enkelte sameier mener kan være en forsikringsak, skal umiddelbart rapporteres til styrets formann, da det er styret som skal rekvirere de forskjellige håndverkere til å utbedre en eventuell forsikringsskade. Gjøres ikke dette må den enkelte sameier være forberedt på å måtte dekke hele skaden selv.

§ 12 TVISTER

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

§ 13 DIVERSE

For øvrig gjelder "Lov om Eierseksjoner" av 23.Mai 1997 nr. 31 slik lovens bestemmelser til enhver tid lyder. Vedrørende seksjon nr. 51 (garasjeseksjonen), gjelder "Lov om Sameie" av 18. Juni 1965 nr. 6.

[illegible]

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 fornes 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**



[illegible]



Budskjema

For eiendommen: Strandgata 54, 5528 Haugesund
Gnr. 40 Bnr. 71 Snr. 41 og 1/46 av Gnr. 40 Bnr. 71 Snr. 51 i
Haugesund
Oppdragsnummer: 1-0558/19



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:

Marius Kallevik / T: 90776949 / marius@meglerhuset-rele.no