



Haugesund - Hemmingstad

Frøyas veg 4 C, 5531 Haugesund

Prisant: **1 550 000** + omk

Å kjøpe eiendom

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

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset



DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Olav Jentoft

Eiendomsmegler MNEF

T: 93 49 22 24

olav@meglerhuset-rele.no

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



Innhold

Eiendommen	_____	s 7
Nøkkelinfo	_____	s 8
Standard	_____	s 10
Nærområde	_____	s 22
Innhold	_____	s 24
Teknisk info og skjema	_____	s 27
Budskjema	_____	s 53

Del 1 - Frøyas veg 4 C

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Andelsleilighet

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 34 Bnr. 2
i Haugesund

ANDEL:

Andelsnr. 118
i Hemmingstad Borettslag

AREAL:

P-rom: 67 m²
Bra: 70 m²

PRIS:

Prisantydning:	1 550 000,-
+ Fellesgjeld:	190 882,-
+ Omkostninger:	12 349,50,-
Totalpris:	1 753 231,50,-

Standard

Velkommen til Frøyas veg 4C!

Lys og pen andelsleilighet beliggende på Hemmingstad. Fra boligen er det kort gange til barneskole, barnehage, ungdomsskole og dagligvarebutikk. Ca. 20 min. gange til Haugesund sentrum eller til Raglamyr.

Boligen er hovedsaklig innredet med laminat på gulv og tapeserte/malte overflater på vegger.



Romslig stue med flere innredningsmuligheter.





Kjøkkeninnredning med lysegrå, slette fronter og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr og oppvaskmaskin.





Hovedsoverom med direkte adkomst til garderoberom. Romslig soverom.









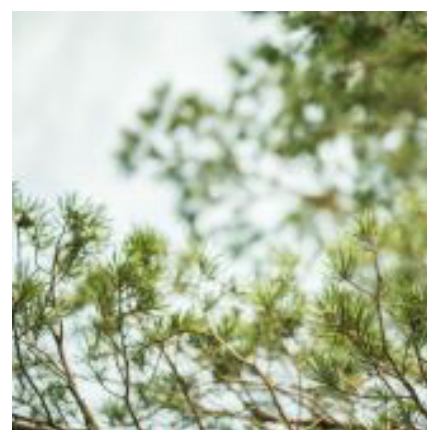


Utgang fra stue til overbygget balkong med utsikt mot nærområdet.









Haugesund

Her vil dere trives...

Attraktiv beliggenhet i etablert boligområde i søre bydel. Fra leiligheten ser man ut over en stor åpen gressplen.

Fra boligen har man kort vei til både sentrum og Raglamyr. Her har man alle fasiliteter like unna. I tillegg har man barnehager, skoler (Rossabø skolekrets) og butikker like i området.

Innhold

Leilighet beliggende i 3.etasje som inneholder:

Gang, garderobe, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

I tillegg har leiligheten 3 stk. boder på fellesarealer i u-etasje.



BRA 70 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:

219257

Adresse:

Frøyas veg 4 C, 5531 Haugesund

Andel:

Andelsnr. 118 i Hemmingstad Borettslag.

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 34 Bnr. 2 i Haugesund kommune

Eiers navn:

Gunvor Drange

Prisantydning:

1 550 000,-

Kjøpers omkostninger:

430,- Hjemmelsovergang

430,- Pantsettelse

202,- Attestgebyr

7 187,5,- Forhåndsprøving av forkjøpsrett

4 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

12 349,5,- (omkostninger totalt)

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

Andel fellesgjeld:

190 882,- pr. dato 05.07.2019

Total kjøpesum:

Prisantydning: 1 550 000,-

+ Fellesgjeld: 190 882,-

+ Omkostninger: 12 349,50,-

Totalt: 1 753 231,50,-

Felleskostnader/Husleie:

3 646,- per mnd.

Fellesutgifter inkluderer renter av fellesgjeld, øvrige driftskostnader som vaktmestertjenester, renhold og snørydding, kommunale avg., felles forsikring av bygningsmassen, kabel-TV, internett, forretningsførsel mv.

Borettslaget har vedtatt på generalforsamlingen 2019 å låne kr. 10 400 000,- til utskifting av vinduer og terrassedører. Det må derfor påberegnes en økning i fellesutgiftene. Det er ikke estimert hvor mye økning det vil bli av borettslaget.

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som gir en sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader.

Eiendomstype:

Andel

Eierform:

Leilighet

Utleie:

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

Standard:

Lys og pen andelsleilighet beliggende på Hemmingstad. Fra boligen er det kort gange til barneskole, barnehage, ungdomsskole og dagligvarebutikk. Ca. 20 min. gange til Haugesund sentrum eller til Raglamyr. Boligen er hovedsaklig innredet med laminat på gulv og tapeserte/malte overflater på vegger.

Romslig stue med flere innredningsmuligheter og utgang til overbygget balkong med utsikt mot nærområdet.

Delvis åpen kjøkkenløsning fra stue. Kjøkkeninnredning med lysegrå, slette fronter og belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr og oppvaskmaskin. God skaplass og plass til spisebord.

Hovedsoverom med direkte adkomst til garderobesrom.

Romslig soverom.

Bad med fliser på gulv og baderomspanel på vegger. Det inneholder vegghengt wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med servant og

overhengende speil. Varmekabler i gulv.

Gang.

Det er installert varmepumpe i boligen.

Areal:

P-rom: 67 m²

Bra: 70 m²

P-rom innhold:

Gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

1961

Antall soverom:

2 soverom

Etasje:

3. etg.

Parkering:

Felles parkeringsplass.

Andelseierne i Hemmingstad borettslag har førsterett for å leie garasje plasser i Garasjeanlegg i Hemmingstad borettslag. Dette er totalt 8 garasje plasser. For mer informasjon om evt. ventelister o.l. ta kontakt med Haubo.

Byggemåte:

Boligblokken er oppført i plasstøpt betong, utvendig kledd med steni plater og trekledning. Etasjeskillere i betong.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport utført av Tom Erik Tørring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Elektrisk.

Det er installert varmepumpe i boligen. Varmekabler i gulv på bad.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

Boligen er energimerket E - ORANSJE

Beskaffenhets:

Pent opparbeidet tomt med bl.a. plen og prydbusker.

Tomteareal:

40 724 m²

Tomt/Eierform:

Felles eiet tomt.

Overtakelse:

Overtakelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene.

Formuesverdi bolig:

372 151,-

Kommunale avgifter:

Inkl. i fellesutg.

Tilbehør:

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

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest for nybygg (boligblokk), datert 28.01.1964, kan besiktiges hos megler.

Diverse:

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

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

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

Boligen har innlagt Get, med mulighet for alle multimedialøsninger som tilbys her.

Med styrets godkjenning kan andelseier leie ut boligen i inntil tre år, dersom han/hun har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene.

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsordning AS.

Regulering:

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til boligformål. Kopi av reguleringsbestemmelser og kart, kfr. megler.

Konsesjonsplikt:

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

Borettslag:

Hemmingstad Borettslag
Adr.: Frøyas Veg 6 C,
5531 Haugesund
Org.nr.: 853 241 172

Forkjøpsrett:

Borettslagets medlemmer har forkjøpsrett etter borettslagslovens bestemmelser. Etter budaksept vil borettslaget bli kontaktet med forespørsel om noen av medlemmene ønsker å benytte seg av forkjøpsretten, samt søknad om godkjenning av budgiver dersom forkjøpsretten ikke benyttes.

Styregodkjenning:

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

Lånevilkår fellesgjeld:

Lånenummer: 135261519, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05.07.2019: 2,78% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 05.07.2019: 19 750 028

Andel av saldo: 102 865

Neste termin/avdrag: 30.06.2003 (siste termin 31.12.2032)

Fastrente til 01.05.2023

Lånenummer: 32408326132, Haugesund

Sparebank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 05.07.2019: 2,65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 05.07.2019: 16 899 463

Andel av saldo: 88 018

Neste termin/avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.06.2028)

Forretningsfører:

HAUBO

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 budgiving. 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, nød-vendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Ved å tegne den utvidede versjonen har man i tillegg adgang til advokathjelp på andre viktige rettsområder i livet, samt avtalemåler. 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 aksjeeiendommen: kr. 7100/9900,- enebolig, tomannsbolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt: kr. 11100/13900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Finansiering:

Meglerhuset Rele har avtale med Danske Bank i

Haugesund som sikrer kunder av Meglerhuset Rele fordelaktige betingelser i banken. Megler kan formidle kontakt med rådgiver i banken dersom dette er ønskelig. Meglerhuset Rele mottar provisjon fra Danske Bank.

Salgsoppgavedato:
2019-08-28

Personvern:

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

Boligen selges

"som den er – as is":

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

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

Kontakt:

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

Ansvarlig megler:

Olav Jentoft

Meglerhuset Rele AS

Haraldsgata 139,
5529 Haugesund
Telefon: 52 73 15 00
Org.nr. 997 175 565
www.meglerhuset-rele.no

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag

etter siste annonserte visning. Meglerhuset Rele vil heller ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter.

For annen viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår, samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Informasjon om borettslag:

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

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

Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie en bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie.

Borettslagsmodellen bygger på brukereierprinsippet, som innebærer at den som eier andelen også er den som skal bo der. Som en følge av dette har borettslags-loven regler om hvem som kan eie andeler i borettslag.

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

Fellesgjeld og felleskostnader:

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

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

I et borettslag blir man aldri personlig ansvarlig for andel av fellesgjeld. Imidlertid har ikke borettslaget andre "inntekter" enn den månedlige betalingen fra hver enkelt andelseier. Dersom noen av disse slutter å betale sitt månedlige bidrag vil det belaste likviditeten i laget og kan føre til at fellesutgiftene (midlertidig) må økes for at laget skal klare å betale sine forpliktelser til långivere, kommune, forsikringssselskap mv. Dersom enkeltbeboere misligholder sine månedlige innbetalinger av felleskostnader kan borettslaget imidlertid til slutt kunne selge den enkelte andelen på tvangssalg og derigjennom få dekket inn sitt tilgodehavende - forutsatt at salgssummen er høy nok til å dekke utestående felleskostnader og evt. andre krav.

IN-ordning, Sikringsfond mv.:

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

Tilstandsrapport bolig

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Frøyas veg 4c, 5531 HAUGESUND

Gnr 34: Bnr 2
Leil.nr: H301 Andelsnr: 118
1106 HAUGESUND KOMMUNE
Andelsleilighet

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: 16.07.2019
Utskriftsdato: 06.08.2019
Oppdragsnr: 97
Referansenr: ebb4586



ebb4586

Norsk takst er merkenavn til Norges Takseringsforbund

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 34: Bnr 2
 Andre oppl.: Leil.nr: H301 Andelsnr: 118
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Frøyas veg 4c, 5531 HAUGESUND

TM Taksering AS
 Bjørnsons 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/11b7be35-b60a-4843-a8f3-ad2c99d60726>

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, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake 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.

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 34: Bnr 2
 Andre oppl.: Leil.nr: H301 Andelsnr: 118
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Frøyas veg 4c, 5531 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 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

- Piper og ildsteder: Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelse 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.
- 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 befæringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktdiagnostikert: 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 verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens 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.

NS 3425 angir at Tilstandsgrader (Tg) fra 0 - 3 skal benyttes for å angi grader av tilstandssvekkelse.

- TG 0 - Ingen symptomer
- TG 1 - Svake symptomer
- TG 2 - Middels kraftige symptomer
- TG 3 - Kraftige symptomer

Takstmannen kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om skader som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler eller komponenter. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi en tilbakemelding til takstmann om det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

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

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

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

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

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 34: Bnr 2
Andre oppl.: Leil.nr: H301 Andelsnr: 118
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Frøyas veg 4c, 5531 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

Boligblokk oppført i 1961. Meget familie og barnevennlig område, med nærhet til skoler, barnehager, og butikker. Naturområder er like ved.

Boligblokken er oppført i plassenbetong, utvendig kledd med steniplater og trekledning. Etasjeskillere i betong.

Tilstanden på boligen fremstår som god, og har gjennomgått store oppgraderinger i 2016. Det må allikevel påregnes vedlikehold av boligen.

Se ellers kommentarer og begrunnelser av tilstandsmerknader fra takstmann senere i rapport

HAUGESUND, 06.08.2019

Tom Erik Tørring
Takstmann
Telefon: 476 75 131

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 34: Bnr 2
 Andre oppl.: Leil.nr: H301 Andelsnr: 118
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Frøyas veg 4c, 5531 HAUGESUND

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



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Gunvor Drange
Takstmann:	Tom Erik Tørring
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 16.07.2019. - Tom Erik Tørring. Takstmann. Tlf. 476 75 131 - Gunvor Drange. Tlf. 489 92 220
Revisjoner:	Dato: 16.07.2019 Revisjon 1

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Beliggenhet:	Leiligheten ligger i Frøyas veg i Haugesund kommune. Det er nærhet til skoler og barnehager og turområder. Familie og barnevennlig område.
Bebyggelsen:	Bebyggelse bestående av boliger
Standard:	Boligen har normalt god standard.
Tilknytning vann:	Tilknyttet kommunalt vannledningsnett.
Tilknytning avløp:	Tilknyttet kommunalt avløpsnett. Avløpsrør er blitt rørfornytt i senere tid.
Andre forhold:	Det tilfaller månedlige utgifter til borettslaget på kroner 3647,- Det er 3 boder som tilhører boligen i kjeller.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1106 HAUGESUND Gnr: 34 Bnr: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	16 537 m² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Gunvor Drange
Adresse:	Frøyas veg 4c, 5531 HAUGESUND

Andelsobjekt	
Leilighet nr./selskap:	H301/Hemmigstad Borettslag.
Organisasjonsnummer:	853241172

Innskudd, pålydende mm	
Andelsnummer:	118

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.07.2019		Ikke fremvist		
Tegninger	16.07.2019		Ikke 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 bolig

Matrikkel: Gnr 34: Bnr 2
 Andre oppl.: Leil.nr: H301 Andelsnr: 118
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Frøyas veg 4c, 5531 HAUGESUND

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



Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata	
Byggeår:	1961 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Boligformål
Modernisering:	År: 2016 Leiligheten har gjennomgått renovering i 2016

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
3. etasje	77	70	67	3	Gang, bad, garderobe, stue, kjøkken, 2 soverom
Sum bygning:	77	70	67	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 verdisetning av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstilsvil 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 befaringsdagen. Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom trenger oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	Gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom	Garderobe

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 34: Bnr 2
 Andre oppl.: Leil.nr: H301 Andelsnr: 118
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Frøyas veg 4c, 5531 HAUGESUND

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



Konstruksjoner

Boligblokk

Bygning generelt - Boligblokk	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Boligblokk oppført i 1961. Betong og bindingsverk i konstruksjonen. Etasjeskillere i betong. Gjelder også for seksjoneringsvegger.
Tilstandsvurdering:	Det er viktig og være klar over at tilstandsrapporten kun er en rapport på nivå 1. Det vil si at det ikke er foretatt inngrep i bygningskonstruksjonene. Det er derfor nødvendig og ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Kfr - NS 3424. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Boligblokk	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfældige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.	
Yttervegger	
Beskrivelse:	Yttervegger i betong og bindingsverk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser, da konstruksjonen er fullt lukket. Tilstandsgrad settes grunnet alder.
TG: 1 ☐	
Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Trekledning og steni lignende plater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering:	Eier opplyser av trekledning er blitt byttet i senere tid, og holder god stand og kvalitet. En velger å ikke sette tilstandsgrad. Normaltid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Vinduer og dører - Boligblokk	
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. Pvc mot øst.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eier opplyser at det skal skiftes vinduer mot vest. Dette i borettslagets regi. Vinduer mot øst ble byttet i 2014. Enkelte vinduer er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Noe justering.
TG: 1 ☐	

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 34: Bnr 2
 Andre oppl.: Leil.nr: H301 Andelsnr: 118
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Frøyas veg 4c, 5531 HAUGESUND

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



Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Ytterdører av normalt god standard.	
Utsifting/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:	Dørene er av nyere dato, og trenger således ingen videre vurdering. Det kan nevnes at dører er støyreducerende og stiller dagens krav til brannsikkerhet. Ytterdører er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt, men eier opplyser at dør må være låst, for ikke å gå i åpen posisjon.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Innvendige dører - 3. etasje		
Beskrivelse:	Innvendige dører i standard utførelse. Hvite.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering:	Innendører i boligen er av nyere dato, og trenger således ingen videre vurdering. En velger å ikke sette tilstandsgrad.	

Terrasse, balkonger, trapper ol - Boligblokk		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.		
Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Terrasser i betong.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Betong terrasse overlatt med terrasse heller i pvc/plast. Eier opplyser at terrassdør skal skiftes i borettslagets regi. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Piper og ildsteder - Boligblokk		
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:	Pipe i tegl. Det er ikke ildsted i boligen.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen synlige riss i pipen. Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Etasjeskillere - Boligblokk		
Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.		
Frittstående dekker		
Beskrivelse:	Etasjeskillere i betong.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere av betong og lettbetong er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje. Ingen indikasjoner på skjevheter som har negativ betydning for konstruksjonen. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 34: Bnr 2
 Andre oppl.: Leil.nr: H301 Andelsnr: 118
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Frøyas veg 4c, 5531 HAUGESUND

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



Bad - Boligblokk

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.

Overflater på innvendige gulv - 3. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser på gulv.	
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:	Minimal bruksslitasje. Ingen indikasjoner på riss eller sprekker i fliser/fuger. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. Dette gjelder også for tilstøtende rom.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 3. etasje / Bad

Beskrivelse:	Baderomspanel(våtromspanel).	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering:	Minimal bruksslitasje på innvendig overflater. Ingen indikasjoner på fukt ved bruk av fuktmålerutstyr på erfaringsmessig utsatte steder. En velger å ikke sette tilstandsgrad.	

Overflater på innvendig himling - 3. etasje / Bad

Beskrivelse:	Takplater, takess.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering:	Minimal bruksslitasje på innvendig overflater. En velger å ikke sette tilstandsgrad.	

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 3. etasje / Bad

Beskrivelse:	Veggmontert toalett, baderomsmøbel med vask og speil. Dusjkabinett med garnityr. Det er også opplegg for vaskemaskin på dette badet.	
Tilstandsvurdering:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal elde og bruksslitasje. En velger å ikke sette tilstandsgrad.	

Kjøkken - Boligblokk

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

Kjøkkeninnredning - 3. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Praktisk kjøkkeninnredning. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator. Høytrykkskomprimert benkeplate.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkenet har minimal bruksslitasje og er av nyere dato. Enkelte skuffer og skap er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. 120l bereder er plassert i hjørneskap på kjøkkenet og er fra 2016. Det er ikke installert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenk. Denne bryter vanntilførsel ved ukontrollert vannlekkasje. Det er flass i maling på list ved vask. Denne trenger behandling.	TG: 1

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 34: Bnr 2
 Andre oppl.: Leil.nr: H301 Andelsnr: 118
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Frøyas veg 4c, 5531 HAUGESUND

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



Innvendige overflater - Boligblokk

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

Overflater på innvendige gulv - 3. etasje

Beskrivelse:	Laminat gulv.
Tilstandsvurdering:	Gulv i boligen er av nyere dato. Det er noe knirk enkelte steder, men dette er minimalt. Det er også minimal bruksslitasje på gulvet. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

Overflater på innvendige vegger - 3. etasje

Beskrivelse:	Malte tapetserte flater. Smartpanel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering:	Minimal bruksslitasje på innvendig overflater. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

Overflater på innvendig himling - 3. etasje

Beskrivelse:	Malte muroverflater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.
Tilstandsvurdering:	Minimal bruksslitasje på innvendig overflater. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Boligblokk

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannførende ledninger i kobber. Avløpsrør i metall/soil, fra byggeår.	TG: 1 ☐
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er synlig i sluk på bad at avløpssystemet er blitt rørfornytt. Det anbefales at det blir tatt kontakt med rep. for borettslaget for ytterligere forklaring på dette. 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. Tilstandsgrad settes grunnet alder.	

Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming. Luft/luft varmepumpe. Varmekabler på bad.
Tilstandsvurdering:	Ovennevnte er ikke funksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Brannalarmer.
Tilstandsvurdering:	Ovennevnte er ikke funksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 34: Bnr 2
 Andre oppl.: Leil.nr: H301 Andelsnr: 118
 Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
 Adresse: Frøyas veg 4c, 5531 HAUGESUND

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



Elektriske anlegg - Boligblokk

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 AMS strømmåler.
Tilstandsvurdering:	Eier opplyser at det er kapasitetsproblemer ved bruk av komfyr og vaskemaskin simultant. 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	219257		
Adresse	Frøyasveg 4C		
Postnummer	5531	Poststed	HAUGESUND
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 1 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 fornavn	Gunvor	Selger 1 etternavn	Drange

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Egenerklæring

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

Kommentar

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

Kommentar

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, tømmerarbeid 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

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Egenerklæring

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Utsifting av vinduer og terrassedøren mot vest

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring 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 egenerklæringskjemaet 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 sikret 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

Østensjø, Gunvor Drange

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
10.07.2019

Informasjon fra borettslaget

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tove Bruksås

Dato utkjørt: 05.07.19 Side 1 av 2

HEMMINGSTAD BORETTSLAG	V³ r ref.:	12/118	Frdelsdato eier:	29.03.1956
FRØYAS VEG 4 C	Type:	Borettslag		
5531 HAUGESUND	Eiere:	Gunvor Drange		
Organisasjonsnr: 853 241 172	Andelsnr:	00118		

1: Fellesutgifter

Tot. innv. m³ ned: 3 646

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	Avdrag Hgsd Sparebank	346
	Avdrag Husbanken	524
	Fellesutgifter	2 020
	Renter Husbanken	239
	Renter Hgsd Sparebank	181
Tilleggsytelser:	Kabel Tv	221
	Trappevask	115

Grunnet lønneopptak blir det en økning i felleskostnadene. Det er ikke fastsatt dato for endring.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (løn):	190 882	Gjeld siste lønnsoppgj.: 194 027
Klient ajourf. løn:	36 649 491	Klient gj. s. lønnsoppgj.: 37 251 262

Spesifikasjon av løn:

Lønnummer: 135261519, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsløn, 2 terminer per løn.

Rentesats per 05.07.2019: 2.78% pa.

Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 05.07.2019: 19 750 028

Andel av saldo: 102 865

Første termin/første avdrag: 30.06.2003 (siste termin 31.12.2032)

Fastrente til 01.05.2023

Lønnummer: 32408326132, Haugesund Sparebank, Hovedkontor

Annuitetsløn, 2 terminer per løn.

Rentesats per 05.07.2019: 2.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 05.07.2019: 16 899 463

Andel av saldo: 88 018

Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.06.2036)

Borettslaget har vedtatt lønns generalforsamlingen 2019 lønne kr. 10.400.000,- til utskifting av vinduer og terrassedører.

4: Skilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kristoffer Ryssehaug Skogland

Adresse: Frøyasveg 6 B

Postnr/-sted: 5531 HAUGESUND

Telefon: Mob.: 92267722

E-post: autoa1as@yahoo.no

5: Restanse fellesutgifter pr. 05.07.2019

Utestående saldo:	0		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2018

Annen formue:	5 873	Gjeld:	194 027	Andre inntekter:	61
		Utgifter:	5 334		

Informasjon fra borettslaget

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tove Bruksås

Dato utkjørt: 05.07.19 Side 2 av 2

HEMMINGSTAD BORETTSLAG	V³ r ref.:	12/118	Frdelsdato eier:	29.03.1956
FRDYAS VEG 4 C	Type:	Borettslag		
5531 HAUGESUND	Eiere:	Gunvor Drange		
Organisasjonsnr: 853 241 172	Andelsnr:	00118		

7: P³lydende

Andelsens p³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	9 700
Andelsnr:	00118	Partialobligasjonsnr:	00118

8: Bygning/eiendom

Bygge³r: 1962
 G³rds/bruksnr: 34/118, 34/2.18
 Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	40724
------------------	------	-------------	-------

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP588327
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1964	F³rste innflytting:	01.01.1964	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen				
SystemP³s:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	012-003		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslag 2 - Medlem i BBL				

Fasiliteter:

Kollektivt tilknyttet Get med tv-basispakke og liten internettpakke

Ferdigattest

17/64

L. nr.

Ferdigattest.

4 - 6 - 1963 Nybygg - Boligblokk

Byggemelding av vedr.

på nr. Gnr. 34, bnr. 18 - Hemmingstad Magne H. Urrang

Byggherre Haugesund Boligbyggelag

Byggherre 11 - 12 - 63 Ansvarsh. 574/63

godkjent sak Dep.

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

i etasjer + kjeller + loft.

Bebygget grunnflate m² + garasje for biler m².

Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	å rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Busikker	Verksted
I	8	3	1	1	1			
II	18	3	1	1	1			
III	3	2	1	1	1			
IV	3	4	1	1	1			

Ovner og elektrisk

Oppvarming: 8 - 9" x 9"

Lodd Piper:

Idsteder: I kjelleren: på loft:

i 1ste etasje: i 4de etasje:

i 2den etasje: i 5te etasje:

i 3dje etasje: 28/1

Haugesund, den 19 64. *H. Frøiland*
Høg Frøiland

Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

M. J. Monsen.
Bygningssjef.

Reguleringskart

	Reguleringsplan Haugesund Kommune	Fargekoder for reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven av 2008			
Reguleringsplan:	RL 744D	Frittliggende småhusbebyggelse		Idrettsanlegg	
Adresse:	FRØYAS VEG 4 C	Konsentrert småhusbebyggelse		Komm.tekniske anlegg	
Målestokk:	1:1000	Fritidsbebyggelse		Park/friområde	
Dato:	04.07.2019	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	



Nabolagsprofil

Frøyas Veg 4 C

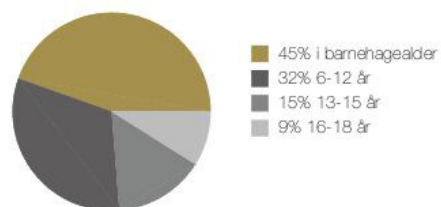
Offentlig transport

🚶 Valkyriegata Linje 206, 243, 246	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Amanda terminal Totalt 9 ulike linjer	4 min 🚶 2.6 km
🚶 Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	6 min 🚶 3.2 km
🚶 Haugesund hurtigbåtkai Linje Røvær	7 min 🚶 3.1 km
🚶 Garpaskjær ferjekai Linje Utsira	10 min 🚶 4.3 km

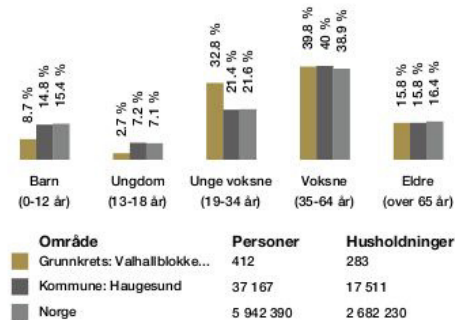
Skoler

Rossabø skole (1-7 kl.) 460 elever, 21 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Haugesund International School (1-10 kl.)	13 min 🚶
Håvåsen skole (8-10 kl.) 365 elever, 14 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Haugaland videregående skole 815 elever	17 min 🚶 1.4 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	20 min 🚶 1.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Hemmingstad barnehage (1-6 år) 51 barn, 4 avdelinger	5 min 🚶 0.4 km
Rossabø FUS aktivitetsbarnehage (0-... 4 avdelinger	13 min 🚶 1 km
Lysskar foreldrelagsbarnehage (0-6... 68 barn, 4 avdelinger	13 min 🚶 1.1 km

Dagligvare

SPAR Spannaveien	10 min 🚶
Kiwi Spannavegen	14 min 🚶

Sport

🏃 Rossabø skole aktivitetsanlegg	9 min 🚶
🏃 Havåsen (u.skole) akt.anlegg	15 min 🚶
🏃 Liv & Lyst treningssenter	17 min 🚶
🏃 CrossFit Haugesund	18 min 🚶

Informasjon om nabolagsprofilen er basert på data fra ulike offentlige og private kilder og skal kun gi en generell oversikt over området. Prosentfigurer er basert på data fra 2019.

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
- Håndverktjenester og utleie
- Kjøp av kjeretøy 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
- Fornyelse årlig

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

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

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





Budskjema

For eiendommen: Frøyas veg 4 C, 5531 Haugesund
Andelsnr. i Hemmingstad Borettslag
Oppdragsnummer: 219257
basert på salgsoppgave datert 2019-08-28



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
(førekort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(førekort 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 angrenerett 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