Haugesund - Sentrum

Tuhauggata 12, 5525 Haugesund

Prisant: **2 600 000** + omk

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

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset

DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Olav Jentoft

Eiendomsmegler MNEF

T: 93 49 22 24

olav@meglerhuset-rele.no

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

Innhold

Eiendommen _____ s 6

Nøkkelinfo _____ s 8

Standard _____ s 10

Nærområde _____ s 24

Innhold _____ s 26

Teknisk info og skjema _____ s 28

Budskjema _____ s 65

Del 1 - Tuhauggata 12

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning

Nøkkelinfo

BOLIGTYPE:
Leilighet - Eierseksjon

PRISANTYDNING:
Kr. 2 600 000 + omk.

FELLESKOSTNADER:
Kr. 1 475 per måned

EIENDOMSBETEGNELSE:
Gnr. 40 Bnr. 538 Snr. 8
i Haugesund kommune

AREAL:
P-rom: 55 m2
Bra: 58 m2

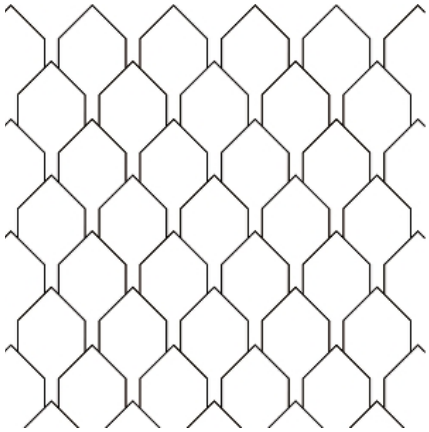
TOMT:
1183 m2 Felles, eiet tomt

Kort om eiendommen

Moderne leilighet midt i smørøyet!

Velkommen til Tuhauggata 12 - En lys innbydende og moderne 3-roms leilighet midt i smørøyet av Haugesund sentrum!
Leiligheten sto ny i 2012 og fremstår som tiltalende og innflytningsklar.
Praktisk og sosial planløsning med åpen stue/kjøkkenløsning.
Innglasset balkong som kan åpnes på varme sommerdager.
Leiligheten har to gode soverom.

Som beboer har man tilgang til felles takterrasse med fantastisk utsikt mot byen og havet! Parkeringsplass i felles, lukket garasjeanlegg medfølger.



Åpen løsning mellom stue og kjøkken skaper en sosial arena.
Fra stuen er det videre adkomst til innglasset balkong.

Tidløs og funksjonell kjøkkeninnredning.

Over: Bad/vaskerom. Under: Soverom nr. 1.

Over: Soverom nr. 2. Under: Felles trappegang med heis.

Felles takterrasse. Her kan man nyte varme sommerdager!

Bygget ble oppført i 2012. Fellesarealene er flott opparbeidet med blant annet granittstein og høyglansfliser.

En parkeringsplass medfølger i felles garasjeanlegg med elektrisk port.

EDDA
k
i
n
o

Gangavstand til "alt"...

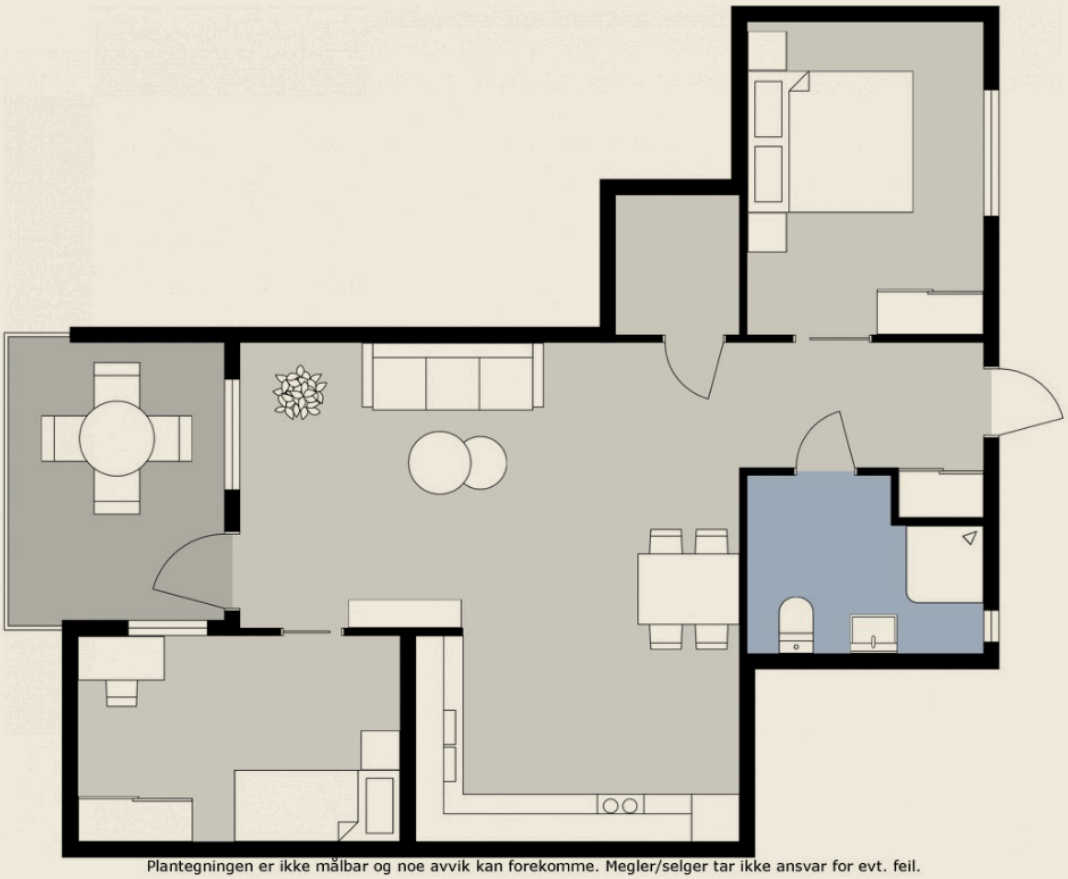
Leiligheten ligger i sentrumskjernen av Haugesund. Her er det kort avstand til alt av servicetilbud byen har å by på. Dagligvarebutikker, kino, apotek, vinmonopol, klesbutikker, forretninger, spisesteder og kafeer i gangavstand fra leiligheten. Med andre ord ligger alt til rette for at man kan nyte byens servicetilbud til det fulle.

Videre er det gangavstand til høyskolen i Haugesund, samt Hauge barne- og ungdomskole.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje med adkomst via felles gang med heis, og inneholder: Stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, gang/entré og innvendig bod.

Videre medfølger én parkeringsplass og én sportsbod i felles, lukket garasjeanlegg. Alle beboere har også tilgang til stor felles takterrasse med praktfull utsikt mot byen og havet. Takterrassen er møblert i sommerhalvåret.



BRA 58 m2

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

Del 2 - Tuhauggata 12

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:
1-0059/19

Adresse:
Tuhauggata 12, 5525 Haugesund

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 40 Bnr. 538 Snr. 8 i Haugesund kommune
Sameiebrøk 50/2133

Eiers navn:
Krystian Jaroslaw Dymitraszewski

Prisantydning:
2 600 000,-

Kjøpers omkostninger:
65 000,- Dokumentavgift (2,5%)
585,- Tinglysning av skjøte
585,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
6 000,- Eierskiftegebyr til sameiet
7 400,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)
---
79 772,- (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:
1 475,- per mnd.
Get kabel-TV, renovasjon, felles drift, felles vedlikehold, bygningsforsikring m.m.

Eiendomstype:
Leilighet

Eierform:
Eierseksjon

Utleie:
Utleie er normalt tillatt, iht vedtektene for sameiet.

Standard:
Leilligheten holder en gjennomgående moderne standard og holder tidsriktige farger. Stue og kjøkken ble malt i 2020. Utstrakt bruk av eikeparkett på gulv, samt slette vegger og tak.

- Gang med opphengsplass for yttertøy.
- Stuen er i åpen løsning til kjøkken med god plass til både spisebord og sittegruppe. Utgang til syd-vendt, innglasset balkong.
- Tidløs, hvit kjøkkeninnredning med slette fronter og delvis integrerte hvitevarer.
- To gode soverom med plass til garderobeskap.
- Helfliset bad/vaskerom innredet med dusjhjørne i glass, vegghengt klosett og hvit baderomsinnredning med nedfelt servant. Opplegg for vaskemaskin. Det er varmekabler i gulv. Avtrekksventil i himlingen og tilluft under dør.

Overflater:
Gulv: Hovedsakelig eikeparkett og fliser.
Vegger: Hovedsakelig slette, malte flater og fliser.
Himlinger: Hovedsakelig slette, malte flater.

Areal:
P-rom: 55 m²
Bra: 58 m²

P-rom innhold:
Samtlige rom i leiligheten er primærrom, med unntak av bod.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.
Byggeår:
2012

Antall soverom:
2 soverom

Antall rom:
3 rom

Etasje:
3.etg.

Parkering:
En parkeringsplass medfølger, beliggende i felles, lukket garasjeanlegg med elektrisk port.

Byggemåte:
Fra tilstandsrapport: Leilighet i leilighetbygg i 2. etasje som er bygget i 2012. Boligen er oppført i grunnmur i betong, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler og murpuss-system, etasjeskille i betong. Se ellers kommentarer og begrunnelser av tilstandsanmerkninger fra takstmann i fullstendig tilstandsrapport.

Tilstandsrapport:
Tilstandsrapport utført av Jan willy Fjetland ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på bad/vaskerom.

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 felles tomt med blant annet granittstein og høyglansfliser i de innvendige fellesarealene.

Tomteareal:
1 183 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:
Ca. 7 000,- per år.
Oppgitt beløp er stipulert - Avvik vil forekomme. De kommunale avgiftene omfatter vann, avløp og eiendomsskatt. De kommunale avgiftene er variable og avhenger av vannforbruk.

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

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

Vei, vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest for leilighets- forretnings- og kontorbygg i Tuhauggata 12/Skåregata 139 gnr. 40 bnr. 538 foreligger og er datert 05.01.2017.

Sameiet:
Sameiet Edda Terrasse (org.nr 916553749) består av 13 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

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

Det er tillatt å holde husdyr så fremt dette ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Regulering:
Eiendommen ligger i et område som omfattes av sentrumsplanen i Haugesund (KDP). Området er hovedsakelig avsatt til sentrumsformål og boligbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan: Tuhauggata 12/Skåregata 193/Edda Terrasse (ID RL1508). Området er regulert til følgende formål: Byggeområde for kombinert formål (forretning/kontor/bolig), felles gangareal og fortau/ gangveg. For kopi av bestemmelser og kart, kfr. megler.

Tinglyste forhold/servitutter:
På eiendommen er det tinglyst følgende som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
- 19.12.2001 - Dokumentnr: 6396 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:40 Bnr:637
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:1106 Gnr:40 Bnr:538
Gjelder denne registerenheten med flere
- 24.07.2014 - Dokumentnr: 621010 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/2133

Konsesjonsplikt:
Fritatt fra konsesjonsplikt.

Styregodkjennelse:
Sameiets styre skal godkjenne/underrettes om alle overdragelser av boliger i sameiet.

Forretningsfører:
Sameiet har intern forretningsførsel.
Regnskapet føres av Komplett Regnskap AS.

Meglers vederlag:
Provisjon, fastpris: kr. 41 167,-
Markedspakke: kr. 13 900,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

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

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

Boligselgerforsikring:
Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring. Kjøper har samme rettigheter etter avhendingsloven uavhengig av om selger har tegnet eierskifteforsikring eller ikke.

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

Salgsoppgavedato:
22.10.2020

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

Boligen selges "som den er - as is":
Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl) § 3-9. Boligen overdras således slik den fremstår ved besiktigelse med åpenbare feil og mangler. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Det oppfordres til å sette seg godt inn i salgsoppgaven og eventuelle vedlegg til denne. Videre oppfordres alle interessenter til å sette seg inn i egenerklæringen fra selger som er inntatt i salgsoppgaven samt til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med

fagkyndig person før bud inngis.

Boligen har mangel i følgende tilfelle:
1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl § 3-8. Det samme gjelder dersom boligen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er blitt rettet i tide.
3) Når boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl § 3-9.

Ved tvil, så kontakt megler for avklaring.

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

Ansvarlig megler:
Olav Jentoft
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 93492224
olav@meglerhuset-rele.no

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

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

I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Meglerhuset Rele vil heller ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter.

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

Tilstandsrapport

NORGES TAKSERINGS FORBUND
MEDLEM

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Tuhauggata 12, 5525 HAUGESUND
Gnr 40: Bnr 538 (snr: 8)
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: 97 18 23 39
Organisasjonsnr: 985 834 598

FJETLAND TAKST AS

Dato befaring: 02.10.2017
Utskriftsdato: 02.10.2017
Oppdrag nr: 17446

Matrikkel:	Gnr 40: Bnr 538 (snr: 8)	Fjetland Takst AS	
Kommune:	1106 HAUGESUND KOMMUNE	Svebakken 26, 5533 HAUGESUND	
Adresse:	Tuhauggata 12, 5525 HAUGESUND	Telefon: 97 18 23 39	

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 Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler.

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

OM TAKSTMENN
Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs 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 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske 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 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 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.

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 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 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 befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: 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 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

Boligen var møblert under befaring og mulighet for skjulte feil kan forekomme.
Hvis ikke annet er oppgitt er levetiden hentet fra Byggforskeserien nr. 700.320 intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler og 700.330 levetiden for sanitærinstallasjoner i boliger.
Ved arealmåling er rommene vurdert etter bruken, og ikke om de ellers er godkjent eller utført korrekt i f.t. byggeforskriftene.
Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger - 2014 er lagt til grunn.
Fuktmåleutstyr som er benyttet er av type Protimeter MMS2:

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.

Matrikkel:	Gnr 40: Bnr 538 (snr: 8)	Fjetland Takst AS	
Kommune:	1106 HAUGESUND KOMMUNE	Svebakken 26, 5533 HAUGESUND	
Adresse:	Tuhauggata 12, 5525 HAUGESUND	Telefon: 97 18 23 39	

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.ntf.no.

Konklusjon tilstand

Leilighet i leilighetbygg i 2. etasje som er bygget i 2012.
Boligen er oppført i grunnmur i betong, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler og murpuss-system, etasjeskille i betong.

Leiligheten har et normalt vedlikehold og den er er i god stand.

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

HAUGESUND, 02.10.2017

Jan Willy Fjetland
Takstingeniør/byggmester
Telefon: 97 18 23 39

Matrikkel:	Gnr 40: Bnr 538 (snr: 8)	Fjetland Takst AS	
Kommune:	1106 HAUGESUND KOMMUNE	Svebakken 26, 5533 HAUGESUND	
Adresse:	Tuhauggata 12, 5525 HAUGESUND	Telefon: 97 18 23 39	

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	KRYSTIAN J DYMITRASZEWSKI
Takstmann:	Jan Willy Fjetland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 02.10.2017. - Jan Willy Fjetland. Takstingeniør/byggmester. Tlf. 97 18 23 39 - KRYSTIAN J DYMITRASZEWSKI. Eier. Tlf. 998 78 016

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i sentrum av 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.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1106 HAUGESUND Gnr: 40 Bnr: 538 Seksjon: 8
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 50/2133
Hjemmelshaver:	KRYSTIAN J DYMITRASZEWSKI
Adresse:	Tuhauggata 12, 5525 HAUGESUND

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Eiendomsdata.no	02.10.2017		Innhentet		

Matrikkel:	Gnr 40: Bnr 538 (snr: 8)	Fjetland Takst AS	
Kommune:	1106 HAUGESUND KOMMUNE	Svebakken 26, 5533 HAUGESUND	
Adresse:	Tuhauggata 12, 5525 HAUGESUND	Telefon: 97 18 23 39	

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata	
Byggeår:	2012 Kilde: Eiendomsdata.no
Anvendelse:	Bolig

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
2. etasje	65	58	55	3	
Sum bygning:	65	58	55	3	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom	Bod

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:	Vegger i betong og trekonstruksjon med trekledning og puss-system 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

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 karmer i tre og isolerglass.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 538 (snr: 8)
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Tuhauggata 12, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
Telefon: 97 18 23 39

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. Det er litt slitasje på innerdørene i nedre kant, TG, 2. Skyvedøren bør justeres da de henger noe ned. TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Bolig

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

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Balkong med dekke i betong og rekkverk i metall og glass.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. TG: 1

Etasjeskillere - Bolig

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

Frittbærende dekker	
Beskrivelse:	Etasjeskillene i betongkonstruksjon.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller 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

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 - 2. etasje / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Fliser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sluken er tilgjengelig for kontroll, det ble registrert noe fall på gulvet. Kant rundt dusjvegger er høyere enn dørterskel slik at sluken samler kun vann i fra dusj, TG. 2. TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Bad/vaskerom	
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:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Flisefugen er noe misfarget i sluk. TG: 1

Matrikkel: Gnr 40: Bnr 538 (snr: 8)
Kommune: 1106 HAUGESUND KOMMUNE
Adresse: Tuhauggata 12, 5525 HAUGESUND

Fjetland Takst AS
Svebakken 26, 5533 HAUGESUND
Telefon: 97 18 23 39

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett, dusjvegger og baderoms-seksjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er noen sår i kanten på vasken, TG. 2.

Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Avtrekksventil i himlingen og tilluft under dør.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

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 - 2. etasje / Stue/kjøkken	
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med lakkerte fronter og integrerte hvitevarer. Ventilator over platetopp.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

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.

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 balansert ventilasjon med avtrekk i fra våtrom og oppvarmet tilluft i de øvrige oppholdsrom.

Det er montert sprinkleranlegg i leiligheten.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	
Beskrivelse:	Vannledninger i plast, rør i rør. Avløpsledninger i plast.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Elektrisk. Det er varmekabler i badegulv
Tilstandsvurdering:	Det er ikke foretatt funksjonprøving, derfor er ikke tilstandsgrad satt.

Matrikkel:	Gnr 40: Bnr 538 (snr: 8)	Fjetland Takst AS	
Kommune:	1106 HAUGESUND KOMMUNE	Svebakken 26, 5533 HAUGESUND	
Adresse:	Tuhauggata 12, 5525 HAUGESUND	Telefon: 97 18 23 39	

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.

Egenerklæring

inter hannover

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Meyer Husch Rele AS — Oppdragsnr.: 217527

Adresse: Tuhauggata 12

Postnr.: 5525 Sted: Haugesund

Gnr: 40 Bnr: 538 Snr./andelsnr./askjenr.: 8 Festenr.:

☐ Med verdi- og lånetakst
☒ Med boligsalgsrapport
☐ Uten takst

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja Avdødes navn:
krav til BSR/utvidet takst.

Når kjøpte du boligen? 2015 Hvor lenge har du bodd i boligen? 8 år Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei
Hvis nei, krav til BSR/utvidet takst.

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: KRYSTIAN Etternavn: DYMITRASZEWSKI

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
   2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
   Beskrivelse:
   2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
   2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
   Beskrivelse:
   2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
   2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja
3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
   4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
   4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
   Beskrivelse:
5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag): 1

inter hannover

7. **Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende)?**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
Beskrivelse

10. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 11.**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
Beskrivelse

10.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering. murerarbeid. tømrerarbeid etc)?**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **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 Beskrivelse

14. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

15. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l. ? Hvis nei, gå videre til punkt 15.2.**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

15.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?**
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

15.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste måle radonverdi

16. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 17.**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19. **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)? Hvis ja. redegjør:**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

20. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag): 2

inter hannover

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 eierskifteforsikring punkt 5.4 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om International Insurance Company of Hannover SE sitt eierskifteforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende.
Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for International Insurance Company of Hannover SE i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, 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 eierskifteforsikring 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 næringseiendom
- 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 overtakelse.

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet her.

Her kan du lese mer om hvorfor ha eierskifteforsikring, eller se mer på www.norwegianbroker.no

☐ Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. 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 overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som linje 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 Norwegian Broker AS.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Dato 23.10.2017 Sted Haugesund

Signatur selger 1: KRYSTIAN DYMITRASZEWSKI

Signatur selger 2:

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger fra sameiet

Meglerhuset Rele Haugesund AS

Komplett Regnskap AS
Skjoldavegen 123
5519 Haugesund

SAMEIE EDDA TERRASSE
TUHAUGGATA 12
5525 HAUGESUND

Vår ref: 1-0059/19
Haugesund, 19.10.2020

Megleropplysninger på Tuhauggata 12 - gnr. 40, bnr. 538, snr. 8 i Haugesund kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Krystian Jaroslaw Dymitraszewski	Tuhauggata 12, 5525 Haugesund	26.04.1982

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

Navn på	SAMEIET EDDA TERRASSE			
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr. 40	Bnr. 538	Snr.	Kommune HAUGESUND
Sameiets org.nr:	916 553 749	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	TB7	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr.	
Dyrehold				
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? SE VEDTEKTER		

Meglerhuset Rele Haugesund AS

Fremleie/godkjennelse			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	SE VEDTEKTER
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	SENDES FORMANN

Lån, andel fellesgjeld og formue						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	SPAREBANK 1	—				
2						

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr. 0		
Har sameiet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr.	Hva er seksjonens andel formue? Kr.

Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr. 1474,25	Er det restanse?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr.	16216
Forfallsdato:	15	Fellesutgiftene inkluderer:	DRIFT/VEDLIKEHOLD/BYGNINGSFORSIKRING/ADM.		
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr.	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

Gebyr				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr.	6000	Kontonummer for betaling: 3240 10 23797
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr.		Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr.		Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

Meglerhuset Rele Haugesund AS

For ~~Komplett Regnskap AS~~ STAVELET

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post post@meglerhuset-rele.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
Meglerhuset Rele Haugesund AS

Marit Melvær Solheim
Backoffice
Mobil: 915 86 488
E-post: marit@meglerhuset-rele.no

Vedtekter

VEDTEKTER

FOR SAMEIET EDDA TERRASSE

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Edda Terrasse, og har gårdsnummer 40 og bruksnummer 538 I Haugesund Kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.07.2014. Sameiet består av 13 stykk boligseksjoner og 4 stykk næringsseksjoner I henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 24.07.2014.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt I. Seksjoner kan ikke skilles fra deltakerinteressen I sameiet. For hver seksjon er der fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter er fellesarealer.

2.2 Rettslig råderett over seksjon

Med de unntak som er fastsatt I eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til og benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er I samsvar med tiden og forholdene. Eiere av boder I parkeringskjeller har gangrett, til sine boder. Fellesarealene må ikke brukes sik at andre sameiere hindres I bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller ett husstands funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn. Sameiermøte kan vedta a endre husordensregler med ett vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter a følge dem til enhver tid gjeldene husordens regler.

2. 3. 2 Husdyrhold
Det er tillatt å holde husdyr så frem at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlings plater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluker, belegger, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.
Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks.
Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseier må selv sørge for å ivareta helse, miljø og sikkerhet (HMS) på egen seksjon, samt terrasser og balkonger.
Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
Arbeid på bad og kjøkken krever informasjon til styret samt signert bad/kjøkken erklæring før arbeidet starter.

Følgeskader som oppstår på grunn av dårlig vedlikehold av sameier, utenfor seksjonens vegger (terrasser/balkonger), dekkes av sameier. Dette gjelder for eksempel fuktskader til underliggende seksjon ved utettheter etc

Styret kan engasjere et firma til å utføre vedlikeholdsarbeider som ikke blir utført av sameier, etter vedtak fra årsmøte, eller etter pålegg fra styret. Disse arbeidene vil bli utført for seksjonseiers regning. Innkrevingen gjøres av sameiets forretningsfører.

Dersom det er oppført tilbygg på en seksjon eller i tilknytting til denne påhviler det seksjonens til enhver tid eier ansvar om å erstatte alle skader på egen eller omkring - liggende seksjoner som følge av tilbygget. Dette gjelder enten det er feil ved til - byggets konstruksjon eller manglende vedlikehold av dette.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, parkeringskjeller, boder, tekniske rom – installasjoner, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
For boligdeler skal felleskostnadene fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene.
For næringsdeler 1. + 2. etasje betales det 50 % av sameiebrøken og for parkerings - kjeller u. etasje –fellesarealer- boder, ligger dette inne i overliggende fordelinger.
For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til overliggende, fordelt kostnader.

Sameiet har avtale med Get på leveranser av data- telefon- tv kanaler. Det er innlagt fordeler til den enkelte seksjon, der disse kostnadene, belastes hver seksjonseier.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som
- etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer. Styre - medlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styrets leder skal være 1 år. Gjenvalg kan finne sted. Styrets øvrige medlemmer samt varamedlemmer, velges for 2 år. Styret skal føre protokoll på sine møter. Protokollen underskrives av leder og en styrerepresentant.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll – referat over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.
Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

FORSIKRING.
Sameiets bygninger skal til enhver tid holdes tilfredsstillende forsikret. Det er styret som er pålagt å holde dette i orden. Innbo forsikringer anbefales tegnes av den enkelte seksjonseier.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Regnskap

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

SAMEIET EDDA TERRASSE

		2019	2018
Salgsinntekt			
3200	Salgsinntekt utenfor omr.	-253 413	-244 658
		-253 413	**-244 658**
Annen driftsinntekt			
3900	Andre driftsinnt.	-630	-350
		-630	**-350**
Annen driftskostnad			
6320	Renovasjon, vann, avløp ol	33 476	31 479
6340	Lys, varme	20 177	21 427
6360	Renhold	31 583	35 226
6390	Annen kostnad lokaler	11 971	1 240
6391	Årsavgift brann/nøkkelsafe Hgsd Kommune	0	7 824
6392	Sikkerhetstjeneste	3 710	0
6420	Leie datasystemer	2 374	2 385
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	27 801	13 345
6705	Regnskapshonorarer	9 253	9 063
6790	Annen fremmed tjeneste	0	8 533
6791	Vedlikehold heis	18 366	17 754
6860	Møter, kurs, litteratur o.l.	0	130
7500	Forsikringspremier	28 395	26 472
7740	Øredifferanser	6	0
7770	Bankomkostninger	10	6
7790	Annen kostnad	0	65
7792	Get Kabel-TV	69 122	61 291
7950	Utligning tidl år	0	6 978
		256 244	**243 217**
Annen renteinntekt			
8050	Renteinntekter	-455	-62
		-455	**-62**
Annen finansinntekt			
8070	Andre finansinntekter	0	-78
		0	**-78**
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Avsatt til annen egenkapital	0	1 931
		0	**1 931**
Overført fra annen egenkapital			
8961	Overføringer fra annen egenkapital	-1 746	0
		-1 746	**0**

BALANSE - SPESIFIKASJON

SAMEIET EDDA TERRASSE

		2019	2018
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	10 699	15 021
		10 699	**15 021**
Andre kortsiktige fordringer			
1742	Forskudd forsikring	13 569	14 163
1749	Andre forskuddsbetalte kostnader	15 933	9 455
		29 502	**23 618**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Bank	30 361	27 199
		30 361	**27 199**
Annen innskutt egenkapital			
2030	Annen innskutt egenkapital	-25 366	-27 112
		-25 366	**-27 112**
Langsiktig konserngjeld			
2250	Gjeld til ansatte og eiere	-6 153	-153
2263	Mellomreging Edda Bygg	-20 991	-20 991
		-27 144	**-21 144**
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-18 052	-17 582
		-18 052	**-17 582**

komplett REGNSKAP

Sameiet Edda Terrasse

Bekrefter herved at undertegnede har ført regnskap for Sameiet Edda Terrasse for året 2019.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Med vennlig hilsen

Kaja Runge Langhelle
Autorisert regnskapsfører
t: 52 70 79 00 | m: 950 50 114
kaja@komplettregnskap.as

Referat årsmøte 2020

REFERAT FRA ÅRSMØTE 2020

Sameie Edda Terrasse

Tuhaugata 12, 5525 HAUGESUND

Møtested: Kontor til Taksthuset Haugesund as Tuhaugata 12, 5525 HAUGESUND

Tidspunkt: Tirsdag 02. Juni 2020 kl. 16.00

Tilstede: Arne Tysvær, Rune Rag, Borghild Tysvær, Gro Alsaker og Grethe Jusnes

Melt forfall: Stein Arild Vold

Underskrive Referat: Rune Rag og Borghild Tysvær

Sak 1: Møteleder Arne Tysvær ønsket velkommen, der deltagerne presenterte seg.

Sak 2: Økonomi – Regnskap fra Absolutt Regnskapsbyrå, for 2019 som viser et underskudd på kr 1.746 der regnskap ble gjennomgått og godkjent. Felleskostnadene fortsetter videre som i dag.

Sak 3: Veien videre- Rune Rag leies inn på timebasis, til daglig drift - arbeider med utvendige rengjøringer - vask av vinduer etc

Sak 4: Styret valgt 2020:
Styreleder: Ame Tysvær
Styremedlem: Rune Rag
Styremedlem: Gro Alsaker
Varamediem: Borghild Tysvær
Varamedlem: Grethe Jusnes

Sak 5: Avtalt installere kamra overvåking

Det oppfordres beboerne også til å bruke bosset til det det skal. Det skal ikke kastes stoler- isopor –juletrær osv i bosset.

Haugesund den. 02.06. 2020

R Rag

Rune Rag

Borghild Tysvær

Borghild Tysvær

Ferdigattest

Haugesund kommune
Postboks 2160
5504 Haugesund
Org. Nr: NO 944 073 787

Teknisk forvaltning
Kirkegt. 85
5528 Haugesund
postmottak@haugesund.kommune.no

Haugesund kommune

Haugesund kommune
Teknisk forvaltningsenhet
Kirkegt. 85
Postboks 2160
5504 HAUGESUND

Ferdigattest

Mappesaksnr	Utvalgssaksnr.
2008/2770	R: 09/31// IG: 12/196

Eiendom/byggested: Tuhauggt. 12/ Skåregt. 193

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
40	538		

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
OPUS ARKITEKTER AS Postboks 426 5501 HAUGESUND	Arne Tysvær Postboks 146 5501 Haugesund

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Nye bygg og anlegg - frittliggende

Tillatelsen omfatter: Leilighetsbygg, forretningsbygg og kontorbygg

Saksbehandler byggetilsyn	Dato	Telefon.
Kjetil Husevåg	05.01.2017	52 74 32 444

Merknader

Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt: 05.12.2014

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Angivelse av adresse:
Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.

I alle nye boliger/leiligheter skal det installere vannmåler. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til teknisk driftsenhet tlf. 52743314 eller 90775975

Vilkår

Kjetil Husevåg
Saksbehandler ved
byggetilsynet

Sendes til: Søker

Kopi til: Tiltakshaver

Det hjelper å notere ...

Mine notater:

Mine notater:

Løsøre og tilbehør

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

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

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

For eiendommen: Tuhauggata 12, 5525 Haugesund
Gnr. 40 Bnr. 538 Snr. 8 i Haugesund
Oppdragsnummer: 1-0059/19
basert på salgsoppgave datert 22.10.2020

Undertegnede legger herved 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 gyldene til kl. 12:00 dagen etter siste annonserte visning. Se ellers forbruker-informasjon om budgivning.

Ønsket overtakelsesdato _____

Evnt. andre forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____

Fødselsnr. (11 siffer) _____

Nåværende adresse: _____

Postnr./poststed: _____

Tlf (privat/arbeid) _____

E-post: _____

NAVN BUDGIVER 2: _____

Fødselsnr. (11 siffer) _____

Nåværende adresse: _____

Postnr./poststed: _____

Tlf (privat/arbeid) _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegnedes finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

LÅNEGIVER 2: _____

Kontaktperson: _____

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 bud-runde 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 selv å 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 budforhøyelser 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, aksept frist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig el. 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 aksept frist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere aksept frist 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 budinngis 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 bud det 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. Et bør 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 aksept fristens utløp, med mindre budet før denne tid avvises 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 aksept fristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et evt. uakt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), av tilsvarende innhold 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: 93492224 / olav@meglerhuset-rele.no