

MEGLERHUSET

Rele

## Fastlands-Karmøy - Kolnes

Hestfaret 24, 5541 Kolnes

Prisant: **3 500 000** + 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](mailto: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 26
Innhold	_____	s 28
Teknisk info og skjema	_____	s 33
Budskjema	_____	s 57







Del 1 - Hestfaret 24

---

# Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning





# Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Enebolig

**PRISANTYDNING:**

Kr. 3 500 000 + omk.

**TOMT:**

552 m2 Eiet tomt.

**EIENDOMSBETEGNELSE:**

Gnr. 114 Bnr. 161  
i Karmøy

**AREAL:**

P-rom: 187 m2  
Bra: 211 m2

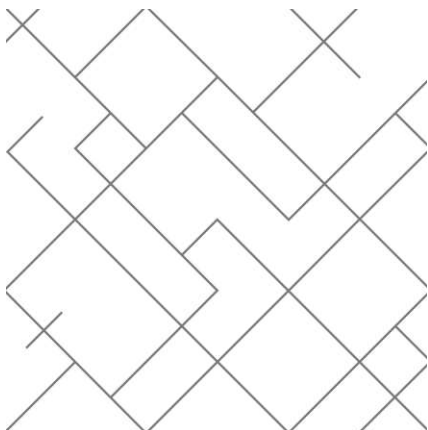


Standard

---

# Velkommen til Hestfaret 24!

En innholdsrik og velholdt enebolig med pent opparbeidet uteområde. Eiendommen ligger fint til og har flott utsikt over Førresfjorden. Hestfaret er ett veletablert og barnevenlig boligområde på Kolnes. Her har man flere lekeplasser på feltet og forøvrig kort avstand til barnehage, barneskole og idrettsanlegg.



1.etasje: Romslig stue med plass til både spisebord og sittegrupper. Det er godt med vindusflater som gjør stuen lys og luftig. Lækker kleberstein vedovn som gir god varme. Skyvedør til terrasse.





1.etasje: Kjøkkeninnredning fra Mobalpa i tre med rikelig benk- og skapplass. Det inneholder integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og stort hjørnekjøleskap.









1.etasje: Det er god plass til spisebord på kjøkken. Utgang til balkong.









1.etasje: Romslig hovedsoverom med skyvedørgarderobe. Helfliset bad som inneholder wc, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant.

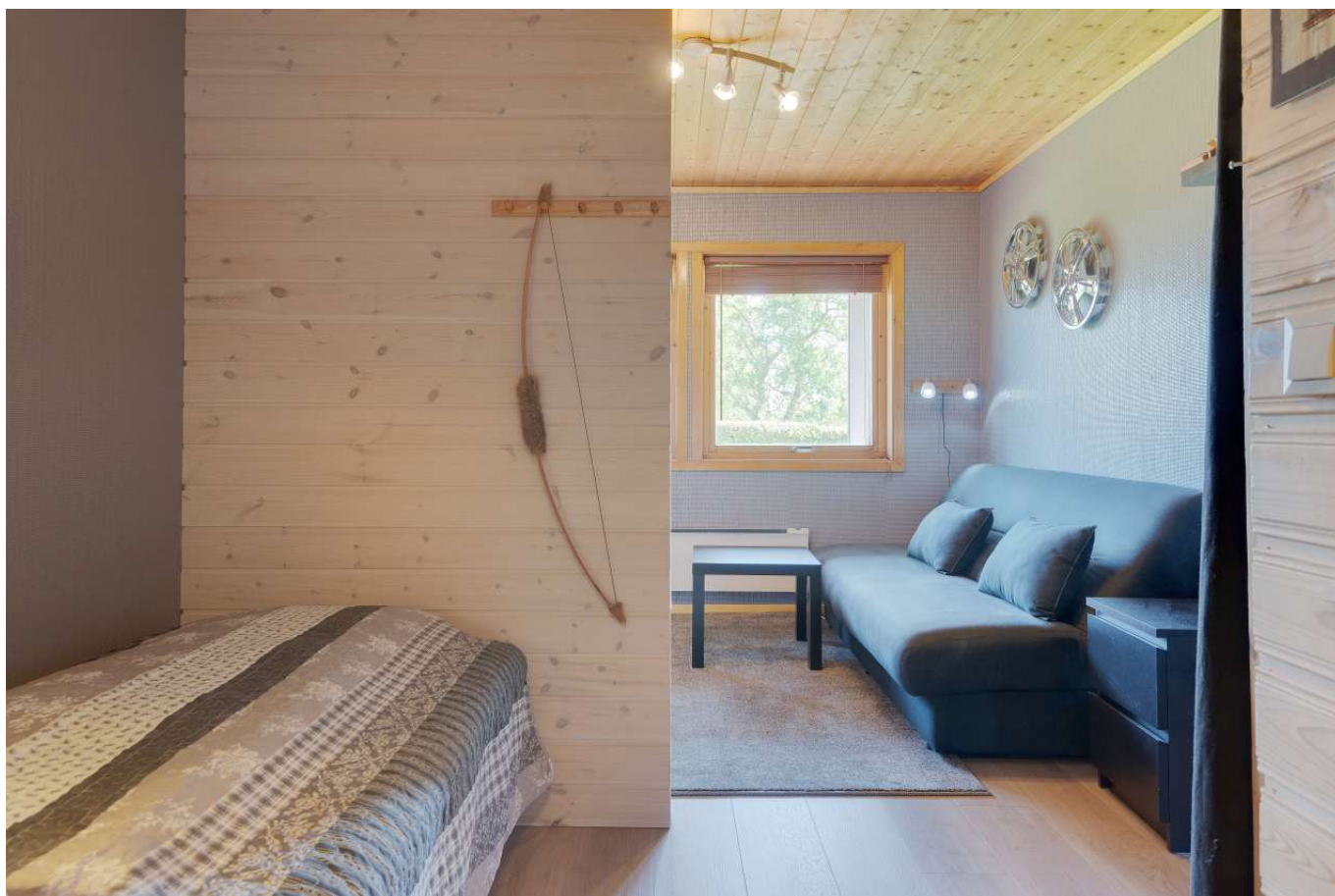








Loft: Loftstue. U-etasje: Kjellerstue.







U-etasje: Soverom og vaskerom.



















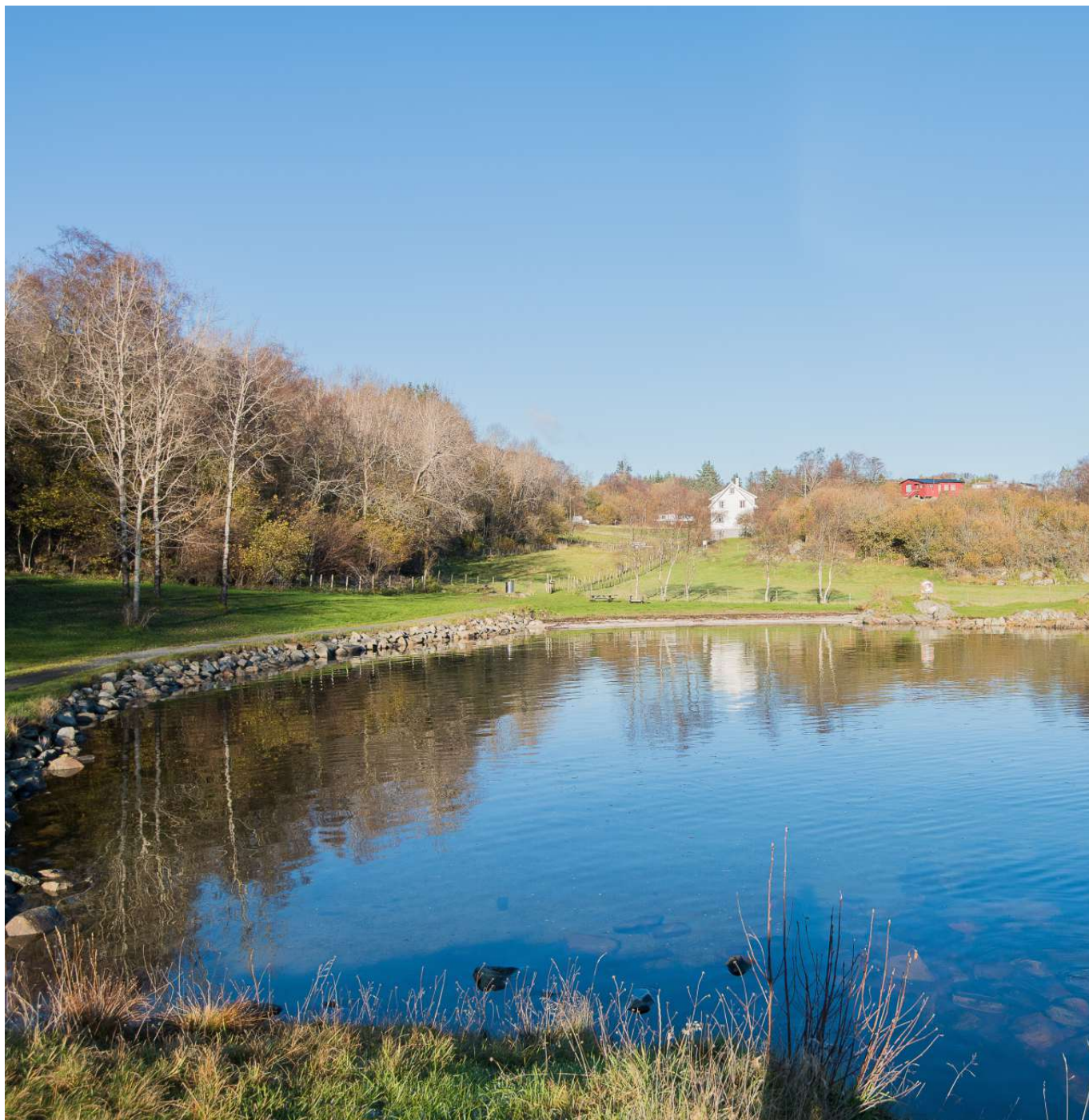












Kolnes

---

# Her vil dere trives...

Enebolig med garasje - 2 stuer og 4 soverom -

Eiendommen ligger i et veletablert, attraktivt og barnevennlig boligområde på Kolnes i Karmøy kommune. Fra eiendommen er det storslått utsikt over Førresfjorden, Dragavika og Høie.

På Kolnes har man følelsen av å bo i landlige omgivelser samtidig som det er kort avstand til både Raglamyr og Aksdal. Raglamyr har det aller meste av servicetilbud. bl.a Amanda Storsenter.

Det er forholdsvis kort avstand til barnehage, barneskole, idrettsanlegg og golfbane. Det er gode aktivitetstilbud for både barn og ungdom. Idrettsanlegget består bl.a. av fotballbaner i form av grus, gress, kunstgress og ballbingebane. Innendørs hall er det også på Kolnes grendahus.



# Innhold

Velkommen til Hestfaret 24, en innholdsrik og velholdt enebolig med pent opparbeidet uteområde. Eiendommen ligger fint til og har flott utsikt over Førresfjorden. Hestfaret er ett veletablert og barnevenlig boligområde på Kolnes. Her har mann flere lekeplasser på feltet og forøvrig kort avstand til barnehage, barneskole og idrettsanlegg.

Boligen er innredet over 3 etasjer og inneholder:

U-etasje:

3 ganger, 3 boder, kontor, vaskerom og 2 soverom.

1.etasje:

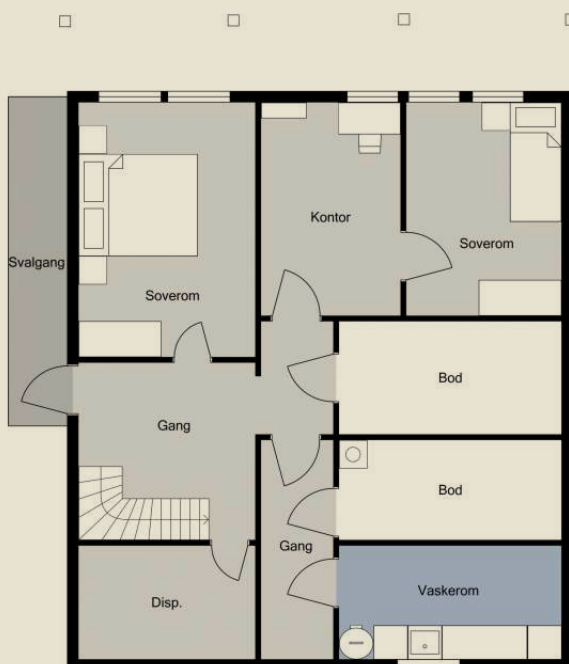
Vindfang, hall m/trapp, trapperom, bad, soverom, kjøkken og stue.

Loft:

Trapperom, kott, soverom og loftstue.

I tillegg har boligen garasje på 24 m<sup>2</sup> (BRA).

U.



BRA 83 m2

1.

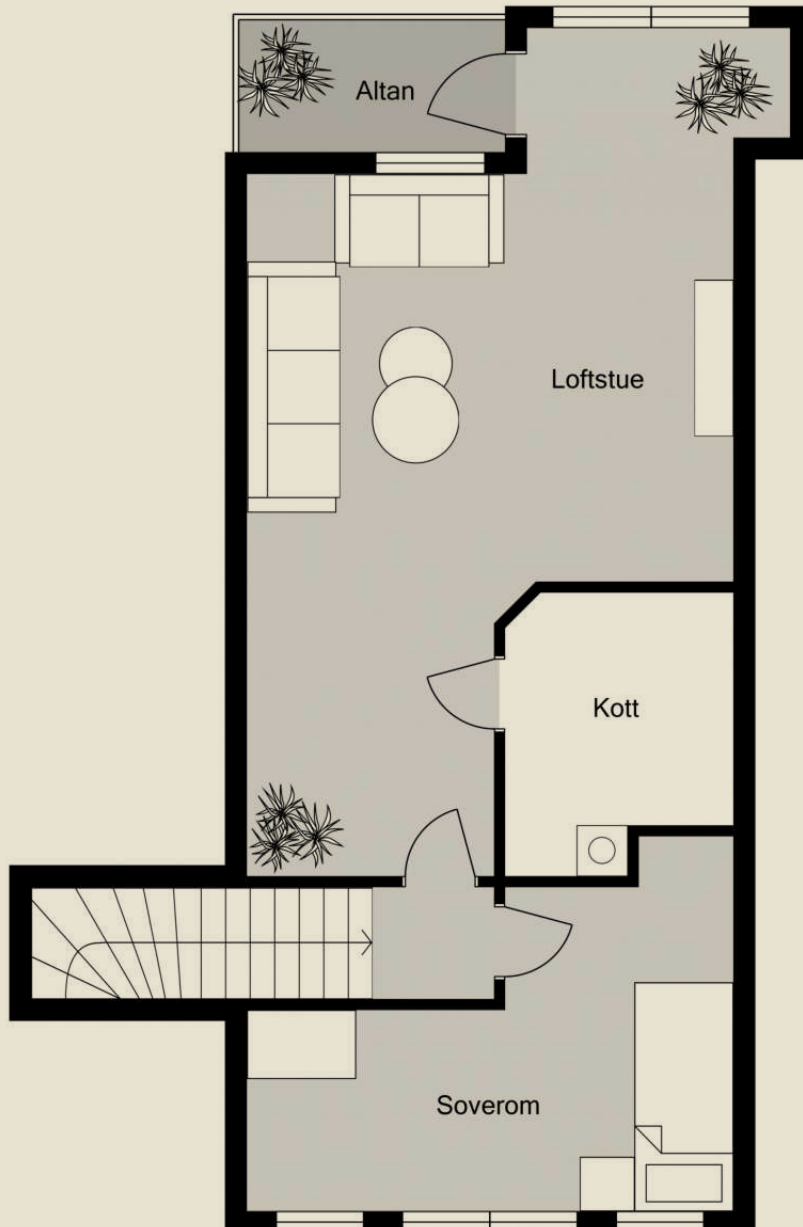


BRA 99 m2

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



**L.**



BRA 29 m2

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



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





# Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema



# Eiendommen

**Oppdragsnummer:**

218271

**Adresse:**

Hestfaret 24, 5541 Kolnes

**Eiendomsbetegnelse:**

Gnr. 114 Bnr. 161 i Karmøy kommune

**Eiers navn:**

Nils Arne Waage

**Prisantydning:**

3 500 000,-

**Kjøpers omkostninger:**

87 500,- Dokumentavgift (2,5%)  
525,- Tinglysning av skjøte  
525,- Tinglysning av pant  
202,- Attestgebyr  
11 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

99 852,- (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,-.

**Eiendomstype:**

Enebolig

**Eierform:**

Selveier

**Standard:**

U-etasje:

To soverom. Begge soverommene er av god størrelse. Henholdsvis laminat og vegg til vegg teppe på gulv.

Kontor/garderoberom. Rommet ligger vegg i vegg til ett av soverommene og ville egnet seg godt som garderoberom. Vegg til vegg teppe på gulv.

Vaskerom med vinylbelegg på gulv og malt trepanel og noe baderomsplater på vegger. Det inneholder opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmvannsbereder.

Med 3 boder er det gode lagringsmuligheter. En av bodene er klargjort/tilrettelagt for etablering av bad/våtrom. Den andre boden er brukt som snekkerbod.

Videre har man bi-inngang til trappegang. laminat på gulv.

1.etasje:

Romslig stue med plass til både spisebord og sittegrupper. Det er godt med vindusflater som gjør stuen lys og luftig. Lekker kleberstein vedovn som gir god varme. Skyvedør til terrasse. Trestavs eikeparkett på gulv.

Kjøkkeninnredning fra Mobalpa i tre med rikelig benk- og skaplass. Det inneholder integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og stort hjørnekjøleskap. Det er god plass til spisebord på kjøkken. Utgang til balkong.

Romslig hovedsoverom med skyvedørsgarderobe. Laminat på gulv.

Helfislet bad som inneholder wc, dusjkabinett og baderomsinnredning med helstøpt servant. Varmekabler i gulv.

Vindfang med opphengsplass til yttertøy.

Gang med stor skyvedørsgarderobe og trapp til loft.

Loft:  
Stor loftstue med nydelig utsikt fra balkong. Lagring i knekott.

Godt soverom med lagring i knekott.

Bod med gode lagringsmuligheter.

Videre har man garasje og to utvendige boder.

**Areal:**

P-rom: 187 m<sup>2</sup>  
Bra: 211 m<sup>2</sup>

**P-rom innhold:**

U-etg.: 3 ganger, kontor, vaskerom og 2 soverom.

1.etg.: Bad, hall m/trapp, kjøkken, stue,

trapperom, vindfang og soverom.  
Loft: Loftstue, trapperom og soverom.

**Bruksareal per etasje:**

U.etg. 83 kvm.  
1.etg. 99 kvm.  
2.etg. 29 kvm.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

**Byggeår:**

1985

**Antall soverom:**

4 soverom

**Parkering:**

Parkering i garasje og ellers på egen tomt.

**Byggemåte:**

Enebolig:  
Boligen er oppført med grunnmur i betong, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon teknet med betongtakstein.

Garasje:  
Gulv og grunnmur i betong, det er vegger i bindingsverk. Saltak i trekonstruksjon som er teknet med betongstein. Leddport, dør og vindu i trekonstruksjon.

**Oppvarming:**

Ved og elektrisk.

Vedovn i stue. Varmekabler i gulv på bad.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

**Energimerking:**

Boligen er energimerket F - ORANSJE

**Beskaffenhet:**

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert gårdsrom, belegningstein, plen og prydbusker.

**Tomteareal:**

552 m<sup>2</sup>

**Tomt/Eierform:**

Eiet tomt.

**Overtakelse:**

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

**Ligningsverdi:**

Megler har ikke mottatt ligningsverdi fra oppdragsgiver. Interessenter kan eventuelt sjekke skatteetatens boligkalkulator for estimert ligningsverdi. Se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

**Kommunale avgifter:**

12 782,- per år.

Renovasjonsavgiften er inkludert.

**Tilbehør:**

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

**Vei, vann og avløp:**

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

**Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:**

Midlertidig brukstillatelse for boligbygg (enebolig), datert 29.04.1985, kan besiktiges hos megler.

**Diverse:**

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

**Regulering:**

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

**Tinglyste forhold/servitutter:**

Eiendommens rettigheter

Servitutter:

1999/2501-1/47 19.04.1999 Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr: 1149 Gnr: 114 Bnr: 227

**Konsesjonsplikt:**

Eiendommen er bebygd, mindre enn 2 mål, og

er dermed fritatt fra konsesjonsplikten.

**Meglers vederlag:**

Fastpris kr. 80 000,-.

**Boligselgerforsikring:**

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

**Boligkjøperforsikring:**

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

**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 ikke provisjon fra Danske Bank.

Salgsoppgavedato:

2018-06-08

**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](mailto: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](http://www.meglerhuset-rele.no)

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

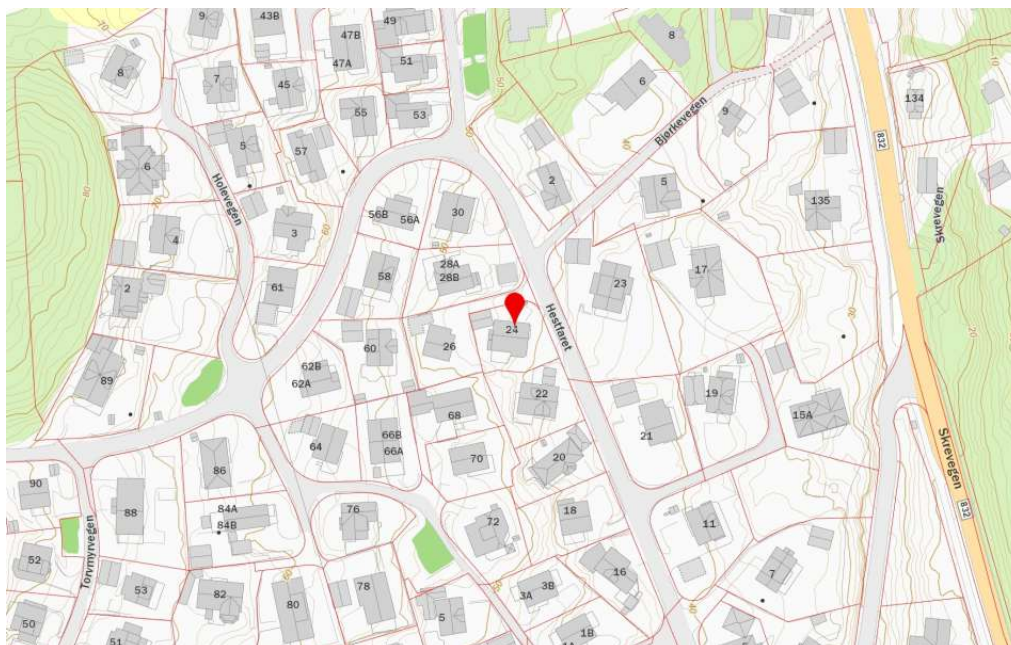
I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Meglerhuset Rele vil heller ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter.

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



# Nabolagsprofil

Oversiktskart  
Hestfaret 24



Kartene er laget av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller for å etablere feilaktige oppfatninger.

Tilleggsnoter er laget av Eiendomsprofil AS

## Nabolagsprofil Hestfaret 24

### TILHØRIGHET

Kommune  
Grunnkrets  
Kirkesogn

Karmøy  
Eike  
Norheim



### STEDER I NÆRHETEN

Skre	1.3 km
Førre	3.7 km
Rossabø	7.3 km
Nordheim	7.6 km





### SKOLER, BARNEHAGER

Kolnes skole (1-7 kl.)	1.6 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.)	10.2 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.)	11.1 km
Karmsund videregående skole	7.8 km
Haugaland videregående skole	8 km
Steinhausgane barnehage	0.9 km
Kolnes barnehage (0-6 år)	0.9 km
Espira Århaug barnehage (0-6 år)	1.5 km


### TRANSPORT

 Haugesund Karmøy	16.3 km
 Hestefaret	0.3 km

### SPORT

 Kolnes idrettsanlegg	1.2 km
 Kolnes Golfpark	2 km
 Yes Treningssenter	5.1 km
 Liv & Lyst treningssenter	7.5 km

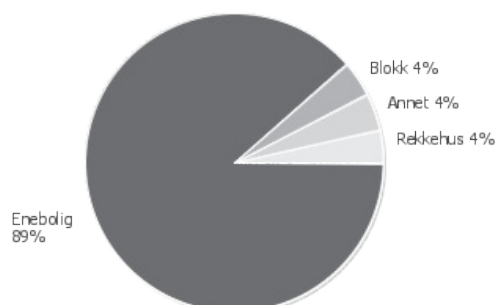
### VARER/TJENESTER

 Amanda Storsenter	4.9 km
 Combisenteret	5.1 km
 Spar Frakkagjerd	5.6 km
 Kiwi Skåredalen	5.4 km
 Apotek 1 Amanda	4.9 km
 Apotek 1 Frakkagjerd	5.6 km
 Oasen Storsenter Vinmonopol	7.9 km
 Haugesund Vinmonopol	8.9 km
 Spar Skåredal	4.5 km
 Rema 1000 Raglamyr	5 km
 Shell/7-Eleven Norheim	7.8 km
 Shell/7-Eleven Karmsundgaten	8.1 km
 Esso Raglamyr	4.9 km
 Tanken Frakkagjerd	5.3 km

### DEMOGRAFI (Eike grunnkrets)

38% er gift  
48% er barnefamilier  
30% har høyskoleutdanning  
36% har inntekt over 400.000  
89% eier sin egen bolig  
10% eier hytte  
71% har bolig på over 120 kvm  
46% av boligene er eldre enn 20 år  
89% bor i enebolig  
49% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

### BOLIGMASSE (Eike grunnkrets)



Informasjonen i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene.

Tilsvaret er levert av Eiendomsprofil AS



# Tilstandsrapport bolig



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND

## TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

### Hestfaret 24, 5541 KOLNES

Gnr 114: Bnr 161  
1149 KARMØY KOMMUNE  
Enebolig

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

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



Dato befaring: 30.05.2018  
Utskriftsdato: 01.06.2018  
Oppdrag nr: 18303



# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 114: Bnr 161  
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
 Adresse: Hestfaret 24, 5541 KOLNES

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



## Forutsetninger

### TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

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

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av 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 taksmennene i foretaket holder.

### OM TAKSMENN

Taksmenn 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 taksmannsskjønn.

### 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.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:  
 NTF, Norges TakseringsForbund

Befaringsdato: 30.05.2018

Side: 2 av 13



# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 114: Bnr 161  
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
Adresse: Hestfaret 24, 5541 KOLNES

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



## LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en 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.
- Stikktaikninger: 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.
- Visuelt: 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.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/revirent 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. Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet. Tilstandsvurdering gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggs-bygg er beskrevet på mer generelt grunnlag. Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet. Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av revirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Arealene er oppmålt innvendig (BRA) og tillagt skjønnsmessig vurdert veggtykkelse for beregning av BTA.

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

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

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

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

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

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

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

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.

Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 114: Bnr 161  
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
 Adresse: Hestfaret 24, 5541 KOLNES

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



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

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

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

Tilstandsgrader settes etter følgende kriterier:

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

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

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

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

## 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](http://www.ntf.no).

## Konklusjon tilstand

Bolig med kjeller, 1. etasje og loft som er bygget i 1984, med påbygg i 2000.

Boligen er oppført med grunnmur i betong, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Boligen har et normalt vedlikehold og boligen er i god stand.

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

HAUGESUND, 01.06.2018

*Jan Willy Fjetland*



Jan Willy Fjetland  
 Takstingeniør/byggmester  
 Telefon: 971 82 339



# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 114: Bnr 161  
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
 Adresse: Hestfaret 24, 5541 KOLNES

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



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Åse Narrevik Waage
Takstmann:	Jan Willy Fjetland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 30.05.2018. - Jan Willy Fjetland. Takstingeniør/byggmester. Tlf. 97 18 23 39 - Nils Arne Waage. Eier.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i et boligområde på Kolnes. Beliggende i rolig strøk med utsikt ut over Førresfjorden, med kort avstand til barnehager, skoler og butikk. Parkering på tomten og i garasje
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av boliger.
Standard:	Boligen har en normalt god standard.
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med asfalt i gård og plen med planter og busker.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 114 Bnr: 161
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	552,5 m² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Nils Arne Waage
Adresse:	Hestfaret 24, 5541 KOLNES

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Eiendomsverdi	30.05.2018		Innhentet		

# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 114: Bnr 161  
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
 Adresse: Hestfaret 24, 5541 KOLNES

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



## Bygninger på eiendommen

### Bolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1985 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Bolig
Tilbygg:	År: 2000 Loft og stue.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Undertetasje	94	83	62	21	Det er to utvendige boder.
1. etasje	110	99	99		
Loft	30	29	26	3	
Sum bygning:	234	211	187	24	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Undertetasje	Gang 1, gang 2, gang 3, kontor, vaskerom, 2 soverom	Bod 1, bod 2, bod 3
1. etasje	Bad, hall m/trapp, kjøkken, stue, trapperom, vindfang, soverom	
Loft	Loftstue, trapperom, soverom	Kott

### Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	28	24		24	
Sum bygning:	28	24	0	24	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom



# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 114; Bnr 161  
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
 Adresse: Hestfaret 24, 5541 KOLNES

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



## Konstruksjoner

### Bolig

Grunn og fundamenter - Bolig		
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.		
Direkte fundamentering		
Beskrivelse:	Fundamentert på antatt god grunn, grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Beskaffenheten er ikke kjent, vurderingen er gjort ut i fra tilstand på grunnmur. Det er ikke påvist skader på muren, slik at grunnen vurderes å være stabil.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>
Gulv på grunn		
Beskrivelse:	Gulv på grunn er av betong.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av tilfarergulv på betong er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>
Grunnmur - Bolig		
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.		
Vegger mot grunn		
Beskrivelse:	Grunnmur i plassenstøpt betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. På lett kontrollerbare flater er det ikke registrert avvik som vurderes å ha konstruksjonsmessig betydning.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>
Drenering - Bolig		
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.		
Drenering		
Beskrivelse:	Drenering som normalt på oppføringstidspunktet, mest sannsynlig steinsatt og fuksikring av grunnmur med knotteplast med topplast.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert negative utslag ved fuksøk innvendig. Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 2 <div><div></div><div></div><div></div></div>
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 trekonstruksjon med trekledning utvendig.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. På lett kontrollerbare flater er det ikke registrert avvik som vurderes å ha konstruksjonsmessig betydning.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 114: Bnr 161  
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
 Adresse: Hestfaret 24, 5541 KOLNES

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



Utvendige overflater		
Beskrivelse:	Trepaneler som er behandlet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kledningen er i god stand.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

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.		

Innvendige dører		
Beskrivelse:	Standard innvendige dører.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Vinduer		
Beskrivelse:	Vinduer med karmen i tre og isolerglass i fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Soverom på loft mot sør får nye vindu, TG. 0.	TG: 2 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Ytterdører og porter		
Beskrivelse:	Ytterdører i alminnelig god kvalitet.	
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.	TG: 2 <div><div></div><div></div><div></div></div>

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

Takkonstruksjoner		
Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjoner med sperr og sutaksplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

Taktekking - Bolig		
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.		

Taktekking og membraner		
Beskrivelse:	Tekket med betong-takstein med gavlpanne. Vindskeer i tre.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 2 <div><div></div><div></div><div></div></div>



# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 114: Bnr 161  
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
 Adresse: Hestfaret 24, 5541 KOLNES

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



## Overlys, takluker - Bolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

### Overlys og takluker

Beskrivelse:	Veluxvinduer med karmen i tre og isolerglass
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

TG: 2



## Renner, nedløp og beslag - Bolig

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

### Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i plast. Beslag i metall.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

TG: 1



## Terrasse, balkonger, trapper ol - Bolig

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

### Trapper og ramper

Beskrivelse:	Utvendig trapp i betong. Innvendige trapper i tre.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

TG: 1



### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Altan i trekonstruksjon med spaltegulv, terrasse med belegngstein ved inngang. Balkong på loft i trekonstruksjon med spaltegulv. Balkong ut i fra kjøkken med spaltegulv
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

TG: 1



## Piper og ildsteder - Bolig

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

### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Elementpipe som er pusset i stuen er den forblendet med teglstein som er malt Vedovn med kleberstein i stuen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

TG: 1



# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 114: Bnr 161  
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
 Adresse: Hestfaret 24, 5541 KOLNES

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



## Etasjeskillere - Bolig

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

### Frittstående dekker

Beskrivelse:	Etasjeskillere i trekonstruksjon.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet. Ujevnheter, små skjevheter og noe gulvknikk må påregnes i en trekonstruksjon.	TG: 1 

## Rom under terreng - Bolig

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmålinger av tilfeldige valgte punkter på tilgjengelig flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om annet ikke er nevnt.

Drenasje og fuktsikring på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid. Slik at konsekvensen ved svekket eller feil på drenasjen og fuktsikringen kan gi fuktskader i utforede vegger.  
 Slike skader kan oppstå før fukten kan oppdages på innsiden av veggen.  
 Svakheter eller feil på drenasjen kan gi fukt og saltutslag på innvendige overflater.  
 Oppforede gulver og innforede vegger i rom under terreng er en risikokonstruksjon og anbefales ytterligere kontrollert med tanke fare for fukt mellom trevirke og grunnmur.

## 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 badet 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.

Alderen i seg selv er ikke en faktor alene som bestemmer levetiden på et bad. Bruk og vedlikehold er som regel mye mer avgjørende. Er badet ofte utsatt for fukt, for eksempel gjennom flere dusjinger hver dag, sier det seg selv at det lever et tøft liv.

### Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser i fra ca. 1995. Det er varme i gulvet.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sluken er ikke tilgjengelig for kontroll, det ble registrert noe motfall på gulvet., laveste punkt er under vask.	TG: 2 

### Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser i fra ca. 1995.	
Utsifting/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.	TG: 2 



# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 114: Bnr 161  
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
Adresse: Hestfaret 24, 5541 KOLNES

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



## Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Dusjkabinett, baderomsinnredning med heldekkende vask og toalett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Innredning, TG. 1.	TG: 2 

## Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Avtreksventil i himlingen og vindu som kan åpnes.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne luftespalte i dør.	TG: 1 

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

## Overflater på innvendige gulv - Undertetasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Vinylbelegg med oppbrett på vegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Sluken er tilgjengelig for kontroll, det ble registrert noe fall på gulvet. Ved sluken så er belegget noe sterkt for å komme ned i sluk.	TG: 2 

## Overflater på innvendige vegger - Undertetasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Malte trepaneler og noe baderomsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1 

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Undertetasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder på ca 200 liter	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 2 

## Luftbehandling, generelt - Undertetasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Avtreksventil i himlingen og tilluft under dør, samt vindu og ventil i vegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1 

## Kjøkken - Bolig

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

## Annet fast inventar - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Mobalpa kjøkkeninnredning med speilfronter i tre med integrerte hvitevarer. Ventilator over komfyr.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er litt slitasje i lakk på kantlist og fronter under vask, TG. 2.	TG: 1 

# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 114: Bnr 161  
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
 Adresse: Hestfaret 24, 5541 KOLNES

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



## Innvendige overflater - Bolig

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

Innvendige overflater kommenteres ikke spesielt uten at det er vesentlige visuelle feil/skader.

## VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Bolig

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

Bygningen har mekanisk ventilasjon i fra våtrom og tilluft i fra ventiler i vegg eller vindu.

### Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Røykvarslere og pulverapparat.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke foretatt funksjonprøving, derfor er ikke tilstandsgrad satt.

### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannledninger i kobber. Avløpsledninger i plast.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.  Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 20 til 25 år. Normal levetid for vannledninger av kobber rør er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 20 til 75 år.

TG: 1



### Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk og ved. Det er varme i badegulvet.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke foretatt funksjonprøving, derfor er ikke tilstandsgrad satt.

## 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.

## Terrengforhold - Bolig

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og legger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Asfalt i gård, opparbeidet hage med flatt terreng. De 3 første meterne ut fra grunnmuren bør ha fall på 1:50 i fra grunnmuren.

Det kan medføre større påkjenninger på grunnmuren med fall mot denne hvis den ikke er tilstrekkelig beskyttet.



# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 114: Bnr 161  
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
 Adresse: Hestfaret 24, 5541 KOLNES

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



## Garasje

Bygning generelt - Garasje		
Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Gulv og grunnmur i betong, det er vegger i bindingsverk. Saltak i trekonstruksjon som er tekket med betongstein. Leddport, dør og vindu i trekonstruksjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.	TG: 1 <div><div></div><div></div><div></div></div>

# Egenerklæring

inter **hannover**

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Heglehuset AS		Oppdragsnr.	218271
Adresse	Hestevet 24			
Postnr.	5841	Sted	Kølnes	
Gnr	114	Bnr	161	Snr./andelsnr./askjenr.
Er det dødsbo?		<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Krav til BSR/Tilstandsrapport/ Eiendomsrapport BMTF eller utvidet takst på dødsbo				
Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	33 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Hvis nei, krav til BSR/Tilstandsrapport/ Eiendomsrapport BMTF eller utvidet takst.				
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF		Polise/avtalenr.	85 89 697
Selger 1 Fornavn	Nils Arne	Etternavn	Waage	
Selger 2 Fornavn	Åse Narrevik	Etternavn	Waage	

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 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
- Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 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 oppgjør/soppgjøret):

1



# Egenerklæring

inter **hannover**

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

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 takteking/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, tømmerarbeid 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 målte radonverdi

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

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 oppgjør/soppdrag):

2

# Egenerklæring

inter **hannover**

**TILLEGSKOMMENTAR** (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 boligselgerforsikring punkt 6.4 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 boligselgerforsikringstilbud. 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 boligselgerforsikring ved salg av bolig eiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på bolig eiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en nærings eiendom
- etter at bolig eiendommen 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 oppgjør oppdrag 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).

☒ 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 overtakelse. Ved oppgjør oppdrag 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 nærings eiendom, 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 bolig eiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendoms megleren 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 boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Dato 6. juni 2018 Sted Kdnes

Signatur selger 1:

Arne Wlaage

Signatur selger 2:

Åse Narveit Wlaage

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

3

[illegible]



# Boligkjøperforsikring

## Advokathjelp for boligeiere

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

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

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

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

#### Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten
- Ubegrenset dekning gir sterkere posisjon i forhandlinger
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- Ingen egenandel
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

### BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring 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 1 400/2 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Ingen egenandel for advokathjelp i boligkjøpssaker. Egenandel kr 3 000 i øvrige tvistesaker dekket av Boligkjøperforsikring Pluss. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. **For komplette vilkår se [www.help.no](http://www.help.no)**





Du har boligdrømmer.  
Vi har boliglån.

Knallgod  
rente!

#### Rimelig. Enkelt. Raskt.

Bolig koster, og lån må man ha.  
Lav rente er selvsagt viktig, det får  
du hos oss. Så må det være enkelt.  
Derfor ordner vi omtrent alt. Du kan  
søke på nett, og du får hurtig svar.

Noe mer du vil vite? Ring oss på  
08540!

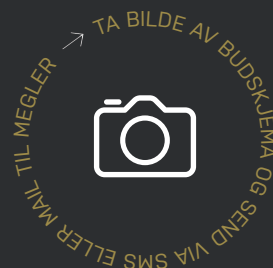
Søk på [danskebank.no/boliglån](https://danskebank.no/boliglån) eller ring 08540

**Danske Bank**



# Budskjema

For eiendommen: Hestfaret 24, 5541 Kolnes  
Gnr. 114 Bnr. 161 i Karmøy  
Oppdragsnummer: 218271  
basert på salgsoppgave datert 2018-06-08



Undertegnede legger hverved inn bud på kr \_\_\_\_\_ + omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld.  
skriver kroner med blokkbokstaver \_\_\_\_\_  
og lar det gjelde til dato og klokkeslett \_\_\_\_\_ Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen  
etter siste annonserte visning. Se ellers 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  
(førerkort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON  
(førerkort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1: \_\_\_\_\_

LÅNEGIVER 2: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Telefonnummer til kontaktperson/bank: \_\_\_\_\_

Telefonnummer til kontaktperson/bank: \_\_\_\_\_

## SIGNATUR OG FULLMAKT

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

\_\_\_\_\_  
Dato                      Signatur (Budgiver 1)                      \_\_\_\_\_  
Dato                      Signatur (Budgiver 1)





# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også 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 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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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





DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

**Olav Jentoft** / T: 93 49 22 24 / [olav@meglerhuset-rele.no](mailto:olav@meglerhuset-rele.no)