

MEGLERHUSET

Rele

## Karmøy - Torvastad

Torvastadvegen 250, 4260 Torvastad

Prisant: **3 390 000** + omk



# Å kjøpe eiendom

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

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset



MEGLERHUSET

*Rele*

DIN MEGLER PÅ  
DENNE EIENDOMMEN:

**Georg Berg**

Eiendomsmegler MNEF/Partner

T: 97 95 12 00

[georg@meglerhuset-rele.no](mailto:georg@meglerhuset-rele.no)

Georg Berg er en av våre mest erfarne meglere, en veteran i eiendomsmeglerbransjen. Som hans kunde vil du oppleve tett dialog og gode strategier for både kjøp og salg av eiendom. Georgs væremåte er en god kombinasjon av profesjonell, folkelig og jordnær, noe som gjør han godt likt både blant kolleger og kunder.





# Innhold

|                        |       |      |
|------------------------|-------|------|
| Eiendommen             | _____ | s 6  |
| Nøkkelinfo             | _____ | s 8  |
| Standard               | _____ | s 10 |
| Nærområde              | _____ | s 26 |
| Innhold                | _____ | s 28 |
| Teknisk info og skjema | _____ | s 32 |
| Budskjema              | _____ | s 32 |





Del 1 - Torvastadvegen 250

---

# Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



# Nøkkelinfo





**BOLIGTYPE:**

Enebolig

**PRISANTYDNING:**

Kr. 3 390 000 + omk.

**TOMT:**

1 507 m2 eiet tomt.

**EIENDOMSBETEGNELSE:**

Gnr. 130 Bnr. 40  
i Karmøy

**AREAL:**

P-rom: 139 m2  
Bra: 139 m2

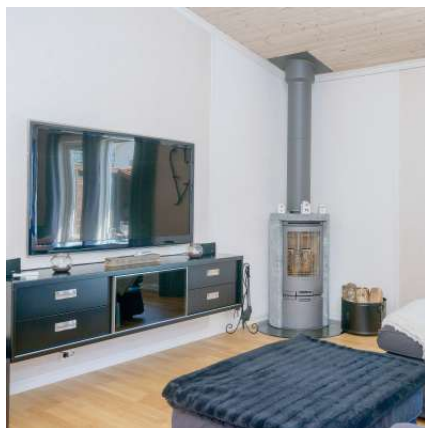


Standard

---

# Innholdsrik enebolig på ett plan

Boligen er meget bra innerst til ytters og bør besiktiges! Løsningene med gode 4 soverom og stor stue. Det ene soverommet er stort og kan lett benyttes til stue nr 2.



Stue med plass til flere sittegrupper og utgang til terrasse og hage. Peisovn med kleberstein. Spotter i tak.





Lys kjøkkeninnredning med profilerte fronter og fliser mellom overskap og benkeplate. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og micro.













God plass til spisebord. Skiferfliser på gulv og spotter i tak.









Soverom







3 soverom.





Helfislet bad som inneholder vegghengt wc, stedbygd dusj av glassbyggerstein og baderomsinnredning med dobbel servant.















Lettstelt, lekker enebolig med stor garasje, stor gårdsplass og flott opparbeidet, usjenert hage.









For deg som har drømt om bolig med alt på et plan, der du slipper masse trapper.





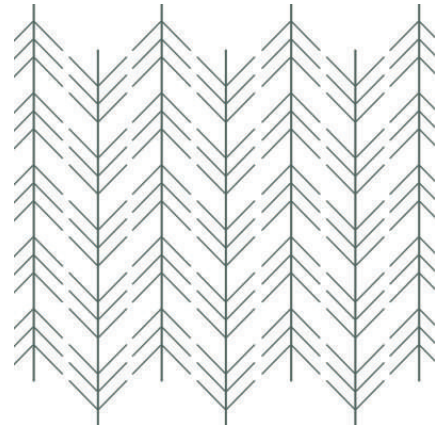






I tillegg har boligen garasje på 43m<sup>2</sup> (BRA) med god lagringplass og utvendig isolert bod på 15m<sup>2</sup> (BRA) med varmekabler i gulv.







Torvastad

---

# Her vil dere trives...

Eiendommen ligger fritt og solvendt til i landlige omgivelser på Torvastad. Kort vei til butikk, post, Torvastad idrettsanlegg med kunstgressbane, barneskole, barnehage m.m. Meget flotte turområder i umiddelbar nærhet.

# Innhold

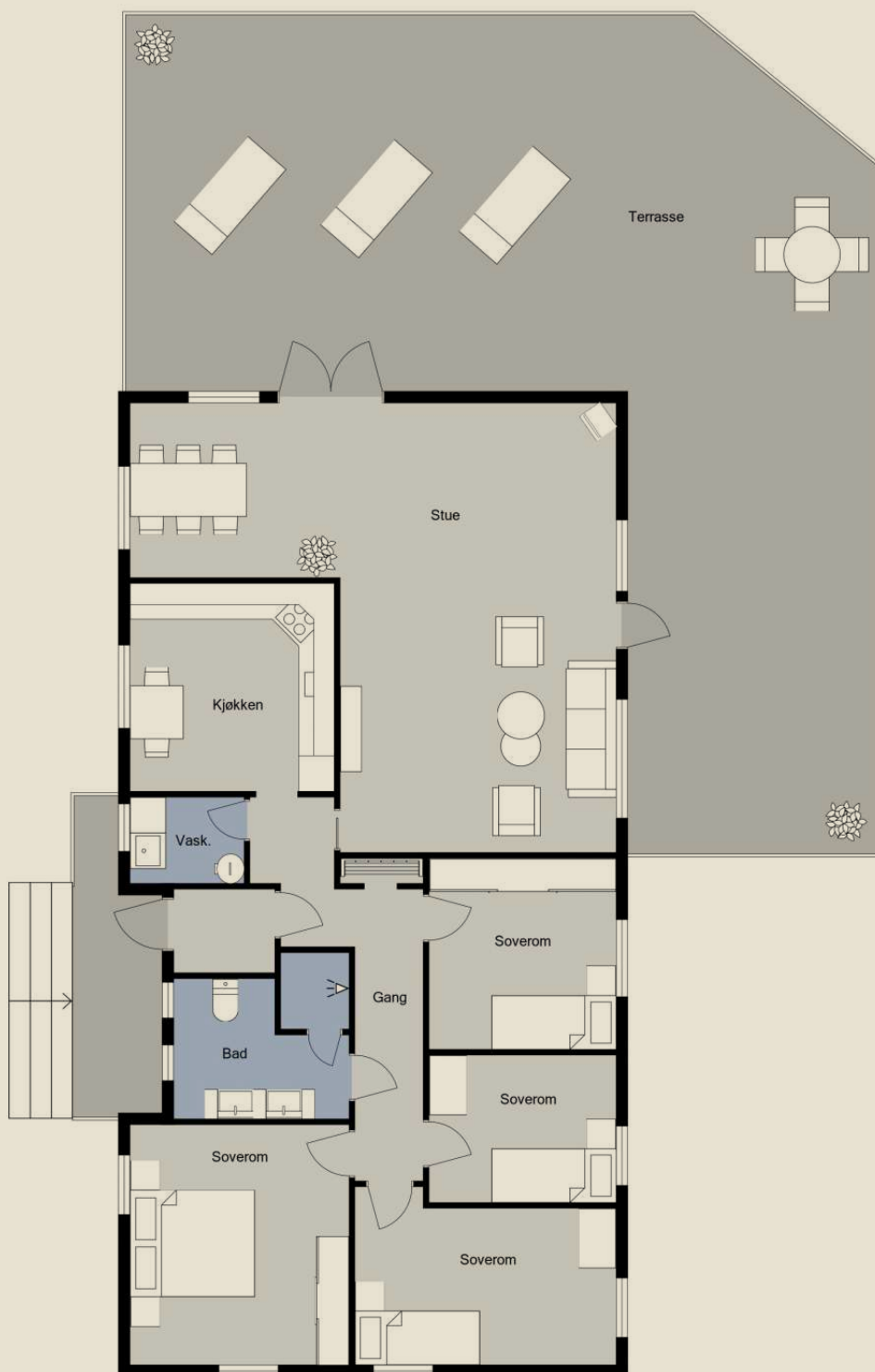
Lettstelt, lekker enebolig med stor garasje, stor gårdsplass og flott opparbeidet, usjenert hage. For deg som har drømt om bolig med alt på et plan, der du slipper masse trapper. Like brukervennlig som en leilighet.

Boligen er innredet over 1 plan og inneholder:

Vindfang, gang, vaskerom, bad, 4 soverom, kjøkken og stue.

I tillegg har boligen garasje på 43m<sup>2</sup> (BRA) og utvendig isolert bod på 15m<sup>2</sup> (BRA) med varmekabler i gulv.





BRA 139 m2

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





# Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

# Eiendommen

**Oppdragsnummer:**

218153

**Adresse:**

Torvastadvegen 250, 4260 Torvastad

**Eiendomsbetegnelse:**

Gnr. 130 Bnr. 40 i Karmøy kommune

**Eiers navn:**

Jorunn Saltveit og Nils Kristian Saltveit

**Prisantydning:**

3 390 000,-

**Kjøpers omkostninger:**

84 750,- Dokumentavgift (2,5%)

525,- Tinglysning av skjøte

525,- Tinglysning av pant

202,- Attestgebyr

11 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

97 102,- (omkostninger totalt)

Omkostningene gjelder ved kjøp for prisantydning. Det tas forbehold om endringer i ovennevnte gebyrer. Eventuelt valg av Boligkjøpeforsikring pluss vil øke totalomkostningene med kr. 2 800,-.

**Eiendomstype:**

Enebolig

**Eierform:**

Selveier

**Standard:**

Huset er meget bra og bør besiktiges! Løsningene med gode 4 soverom og stor stue. Det ene soverommet er stort og kan lett benyttes til stue nr 2.

Boligen er i hovedsak innredet med tapet eller malte plater på vegger.

Stue med plass til flere sittegrupper og utgang til terrasse og hage. Peisovn med kleberstein. Spotter i tak.

Lys kjøkkeninnredning med profilerte fronter og fliser mellom overskap og benkeplate. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin,

platetopp, komfyr og micro. Skiferfliser på gulv og spotter i tak.

4 soverom, hvor det ene soverommet har skyvedørsgarderobe og de andre har vanlig garderobe.

Helfiset bad som inneholder vegghengt wc, stedbygd dusj av glassbyggerstein og baderomsinnredning med dobbel servant, god lagringsplass og overhengende speil med belysning. Varmekabler i gulv.

Helfiset vaskerom med opplegg for vaskemaksin, varmtvannstank og utslagsvask.

Gang med garderobe.

Vindfang med oppheng for ytterklær. Varmekabler i gulv.

**Areal:**

P-rom: 139 m<sup>2</sup>

Bra: 139 m<sup>2</sup>

**P-rom innhold:**

Vindfang, gang, vaskerom, bad, 4 soverom, kjøkken og stue.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

**Byggeår:**

1982

**Antall soverom:**

4 soverom

**Parkering:**

Parkering i garasje og ellers på egen tomt.

**Byggemåte:**

Enebolig:

Grunnmur av stedstøpt betong. Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med Royal impregnert trepanel. Valmet takkonstruksjon. Sutakplater. Tekket med betongtakstein.

Garasje:

Fundamenter av Leca stein. Fast grunn. Yttervegger og tak i trekonstruksjon. Yttervegger er kledd med Royal impregnert trepanel. Tak er tekket med betongtakstein.

Renner og rennenedløp av metall. Leddport av metall. El. portåpner.

Utvendig bod:

Fundamenter av betong. Fast grunn. Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med asfaltplater og Royal impregnert trepanel. Tak i trekonstruksjon. Tekket med betongtakstein.

**Oppvarming:**

Ved og elektrisk.

Varmekabler i gulv på bad og i vindfang. Vedovn og varmepumpe i stue. Varmekabler i gulv i utebod.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

**Energimerking:**

Boligen er energimerket F - GUL

**Beskaffenhet:**

Tomten er pent opparbeidet med plen, gruset innkjørsel, terrasse og beleggningsstein

Eiendommen er ikke oppmålt, avvik ved oppmåling vil forekomme.

**Tomteareal:**

1 507 m<sup>2</sup>

**Tomt/Eierform:**

Eiet tomt.

**Overtakelse:**

Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

**Ligningsverdi:**

511 418,-

**Kommunale avgifter:**

10 747,- per år.

Inkludert renovasjon.

**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 nybygg (enebolig), datert 30.11.1982, 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.

Robotklipper (ny i 2017) medfølger i handelen.

**Regulering:**

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNF (landbruk, natur- og friluftsområder). For kopi av kommunedelplan og bestemmelser, kfr. megler.

**Tinglyste forhold/servitutter:**

Heftelser i eiendomsrett:

1960/3445-1/47 07.12.1960 Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

1960/3446-1/47 07.12.1960 Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser for å legge privat avkjørsel.

**Konsesjonsplikt:**

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

**Meglers vederlag:**

Meglers vederlag er provisjonsbasert.

Procentsats: 1,7%.

Markedspakke: kr. 20 900,-

Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

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

**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:

2018-06-13

**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:**

Georg Berg

Eiendomsmegler MNEF/Partner

Tlf: 97 95 12 00

georg@meglerhuset-rele.no

**Ansvarlig megler:**

Georg Berg

**Meglerhuset Rele AS**

Haraldsgata 139,

5529 Haugesund

Telefon: 52 73 15 00

Org.nr. 997 175 565

www.meglerhuset-rele.no

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:

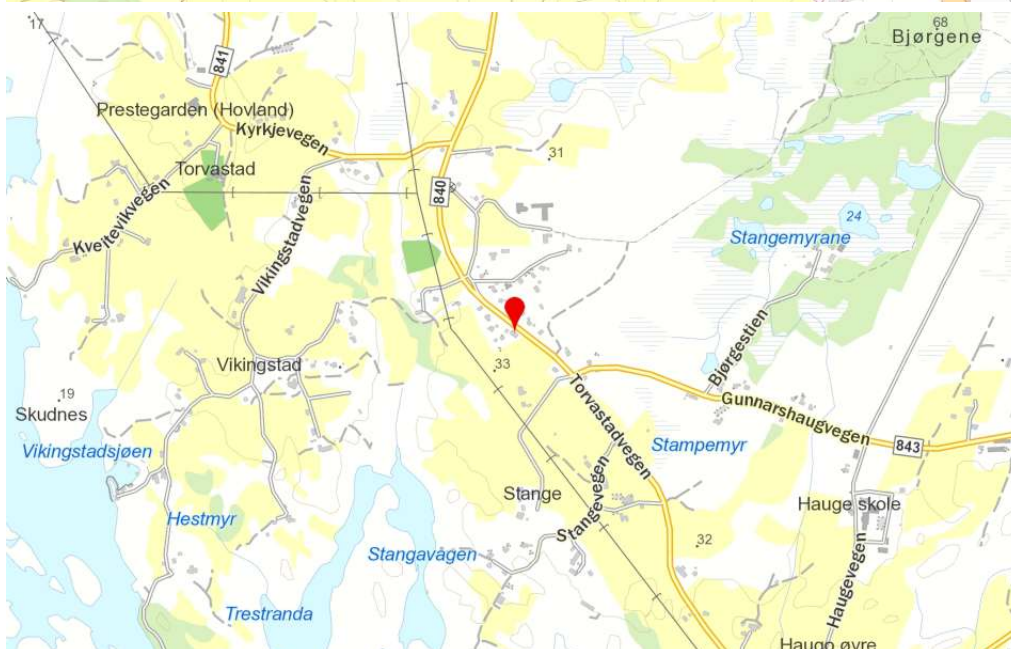
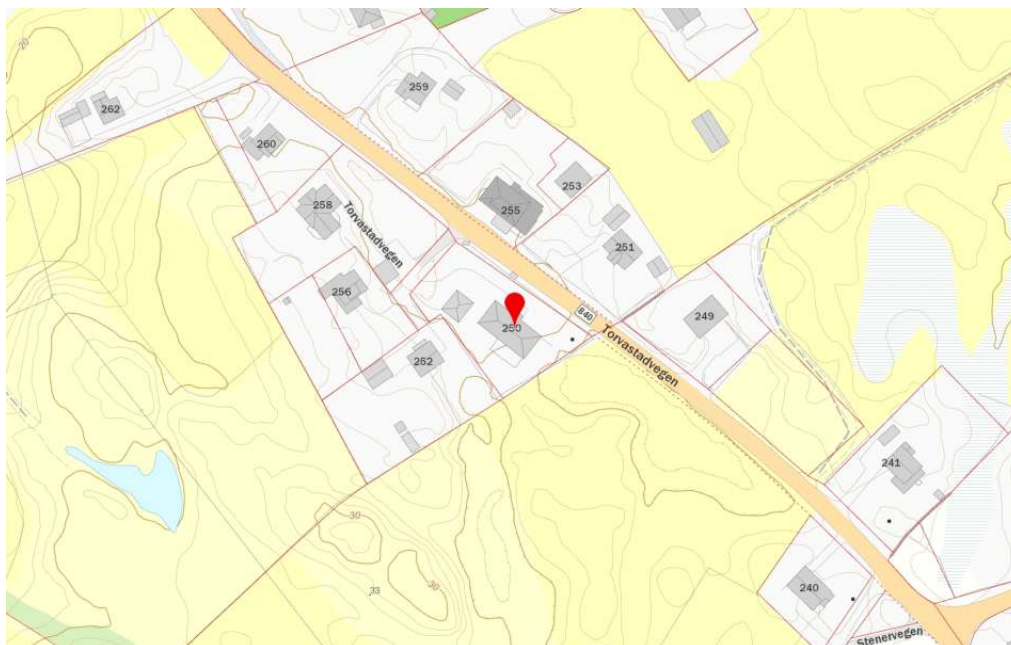
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

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

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

# Nabolagsprofil

Oversiktskart  
Torvastadvegen 250



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

Tilleggsopplysninger er hentet av Eiendomsprofil AS.



## Nabolagsprofil Torvastadvegen 250

### TILHØRIGHET

|            |           |
|------------|-----------|
| Kommune    | Karmøy    |
| Grunnkrets | Hauge     |
| Kirkesogn  | Torvastad |

### STEDER I NÆRHETEN

|           |        |
|-----------|--------|
| Storasund | 3.8 km |
| Vik       | 4.1 km |
| Søre Våge | 4.8 km |
| Nordheim  | 4.6 km |

### SKOLER, BARNEHAGER

|                                           |        |
|-------------------------------------------|--------|
| Håland skole (1-7 kl.)                    | 1.7 km |
| Bø ungdomsskole (8-10 kl.)                | 2.6 km |
| Karmsund videregående skole               | 7.1 km |
| Haugaland videregående skole              | 8 km   |
| Torvastad Husmorlaga barnehage (0-5 år)   | 0.3 km |
| Storesund Velforenings barnehage (0-5 år) | 3.6 km |
| Avaldsnes barnehage (0-5 år)              | 4.2 km |

### TRANSPORT

|                                                                                                      |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|  Haugesund Karmøy | 8.8 km |
|  Stange nord      | 0.2 km |

### SPORT

|                                                                                                                             |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|  Torvastad idrettssenter                 | 1.7 km |
|  Bø idrettsanlegg                        | 2.4 km |
|  Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.Oasen | 4.9 km |
|  Yes Treningssenter                      | 6.8 km |

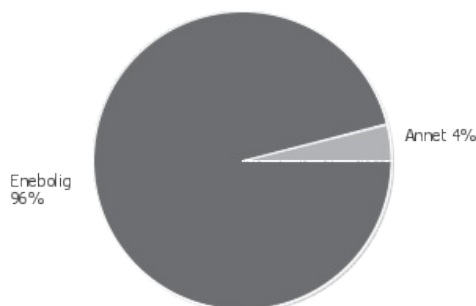
### VARER/TJENESTER

|                                                                                                                  |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|  Oasen Storsenter             | 4.9 km |
|  Amanda Storsenter            | 6.7 km |
|  Kiwi Torvastad               | 3.6 km |
|  Coop Extra Avaldsnes         | 3.7 km |
|  Ditt Apotek Avaldsnes        | 3.7 km |
|  Boots apotek Havfruen        | 4.9 km |
|  Oasen Storsenter Vinmonopol  | 4.9 km |
|  Haugesund Vinmonopol         | 8.7 km |
|  Kiwi Avaldsnes               | 3.7 km |
|  Rema 1000 Avaldsnes          | 3.8 km |
|  Shell/7-Eleven Norheim       | 4.7 km |
|  Shell/7-Eleven Karmsundgaten | 7.3 km |
|  Shell Select Avaldsnes       | 3.4 km |
|  Esso Avaldsnes               | 3.5 km |

### DEMOGRAFI (Hauge grunnkrets)

|     |                                                    |
|-----|----------------------------------------------------|
| 43% | er gift                                            |
| 36% | er barnefamilier                                   |
| 21% | har høyskoleutdanning                              |
| 32% | har inntekt over 400.000                           |
| 86% | eier sin egen bolig                                |
| 8%  | eier hytte                                         |
| 75% | har bolig på over 120 kvm                          |
| 72% | av boligene er eldre enn 20 år                     |
| 96% | bor i enebolig                                     |
| 76% | av eiendommene har pris mellom kr. 1 mill-2,5 mill |

### BOLIGMASSE (Hauge grunnkrets)



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

Tilleggsstatistikk er levert av Eiendomsprofil AS

# Tilstandsrapport bolig



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND

## TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

### Torvastadvegen 250, 4260 TORVASTAD

Gnr 130: Bnr 40  
1149 KARMØY KOMMUNE  
Enebolig

SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Takstmann Eskild Kvala MNTF**  
Telefon: 975 35 102  
E-post: [privat@eskildkvala.no](mailto:privat@eskildkvala.no)  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
**Eskild Kvala AS**  
Postboks 155, 4291 KOPERVIK  
Telefon: 52 85 25 50  
Organisasjonsnr: 990 391 874



Dato befaring: 26.03.2018  
Utskriftsdato: 09.04.2018  
Oppdrag nr: 20180793





# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 130: Bnr 40  
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
 Adresse: Torvastadvegen 250, 4260 TORVASTAD

Eskild Kvala AS  
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK  
 Telefon: 52 85 25 50



## 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 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 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

### BEFARINGEN

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

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

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

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

# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 130: Bnr 40  
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
 Adresse: Torvastadvegen 250, 4260 TORVASTAD

Eskild Kvala AS  
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK  
 Telefon: 52 85 25 50



## 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.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befæringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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

## 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

Bebyggelsen består av enebolig, frittliggende garasje og frittliggende utvendig bod.  
 Utvendig bod er nylig oppført og framstår som ny i fin standard.  
 Garasjen er renoverert på utsiden og framstår med normal garasje standard.  
 På boligen er det meste av utvendige og innvendige overflater fornyet og pusset opp.  
 Nye vinduer og ytterdører.  
 Ny isolasjon i yttervegger og etterisolering av innvendige vegger.  
 Det meste av røropplegget er fornyet. El. opplegget er oppgradert med innfelt belysning.  
 Ny terrasse med dekke av betong og levegger og rekkverk av tre.  
 Mot Torvastadvegen er hagen oppgradert med nytt gjerde av tre.  
 Det blir gitt tilstandsanmerkninger som følge av normal slitasje.  
 Takteknet på boligen er fra byggeår.



# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 130: Bnr 40  
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
 Adresse: Torvastadvegen 250, 4260 TORVASTAD

Eskild Kvala AS  
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK  
 Telefon: 52 85 25 50



KOPERVIK, 09.04.2018

Takstmann Eskild Kvala MNTF  
 Ingeniør  
 Telefon: 975 35 102

## Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata        |                                                                                                                    |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kunde:             | Nils Kristian og Jorunn Saltveit                                                                                   |
| Takstmann:         | Eskild Kvala                                                                                                       |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 26.03.2018.<br>- Nils Kristian Saltveit. Tlf. 90998542<br>- Eskild Kvala. Ingeniør. Tlf. 975 35 102 |

| Eiendomsopplysninger |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eiend.betegnelse:    | Enebolig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Beliggenhet:         | Eiendommen ligger fritt og solvendt til i Torvastadvegen, et landlig område med spredt boligbebyggelse. Kort avstand til barnehage, barneskole, idrettsanlegg og turområde. Ca. 4 km. til Avaldsnes og ca. 6 km. til Norheim, hvor det er flere butikker, lege,- og tannlegekontor. Utsikt utover Torvastadvegen og nabobebyggelsen. |
| Bebyggelsen:         | Bebyggelsen består av enebolig, frittliggende garasje og utvendig bod.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Om tomten:           | Tomten er fint opparbeidet med plen, belegningsstein av betong og terrasse i tilknytning til boligen og hagen. Natursteins mur langs nabogrense. Det skal oppføres nytt gjerde av tre langs veien. Støpt flate for parkering og vasking av biler. God snu,- og parkeringsplass for biler på egen tomt.                               |
| Konsesjonsplikt:     | Ikke konsesjon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Regulering:          | Ikke regulert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kommuneplan:         | Boligområde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Adkomstvei:          | Offentlig veg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Tilknytning vann:    | Offentlig vann.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tilknytning avløp:   | Offentlig avløp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Matrikkeldata  |                                       |
|----------------|---------------------------------------|
| Matrikkel:     | Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 130 Bnr: 40 |
| Eiet/festet:   | Eiet                                  |
| Areal:         | 1 507,6 m² Arealkilde: I følge EDR    |
| Hjemmelshaver: | Nils Kristian og Jorunn Saltveit      |
| Adresse:       | Torvastadvegen 250, 4260 TORVASTAD    |

# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 130: Bnr 40  
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
 Adresse: Torvastadvegen 250, 4260 TORVASTAD

Eskild Kvala AS  
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK  
 Telefon: 52 85 25 50



| Kilder/vedlegg  |      |           |               |       |         |
|-----------------|------|-----------|---------------|-------|---------|
| Dokument/kilde  | Dato | Kommentar | Status        | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring   |      |           | Ikke fremvist |       |         |
| Situasjonskart  |      |           | Innhentet     |       |         |
| Tegninger       |      |           | Fremvist      |       |         |
| Eiendomsdata.no |      |           | Innhentet     |       |         |
| Eier            |      |           |               |       |         |

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

| Bygningsdata |                           |
|--------------|---------------------------|
| Byggeår:     | 1982 Kilde: I følge oppl. |

| Arealer      |             |                   |              |                |                                                         |
|--------------|-------------|-------------------|--------------|----------------|---------------------------------------------------------|
| Etasje       | Bruttoareal | Bruksareal BRA m² |              |                | Kommentar                                               |
|              | BTA m²      | Totalt            | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM |                                                         |
| 1. etasje    | 146         | 139               | 139          |                | Vindfang, gang, vaskerom, bad, 4 soverom, kjøkken, stue |
| Sum bygning: | 146         | 139               | 139          | 0              |                                                         |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

| Romfordeling |                                                         |                       |
|--------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|
| Etasje       | Primærareal (P-ROM)                                     | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. etasje    | Vindfang, gang, vaskerom, bad, 4 soverom, kjøkken, stue |                       |

### Garasje

| Bygningsdata |                           |
|--------------|---------------------------|
| Byggeår:     | 1982 Kilde: I følge oppl. |

| Arealer      |             |                   |              |                |           |
|--------------|-------------|-------------------|--------------|----------------|-----------|
| Etasje       | Bruttoareal | Bruksareal BRA m² |              |                | Kommentar |
|              | BTA m²      | Totalt            | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM |           |
| 1. etasje    | 47          | 43                |              | 43             | Garasje   |
| Sum bygning: | 47          | 43                | 0            | 43             |           |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

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



# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 130: Bnr 40  
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
 Adresse: Torvastadvegen 250, 4260 TORVASTAD

Eskild Kvala AS  
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK  
 Telefon: 52 85 25 50



## Utvendig bod

| Bygningsdata |                           |
|--------------|---------------------------|
| Byggeår:     | 2017 Kilde: I følge oppl. |

| Arealer      |             |                   |              |                |           |
|--------------|-------------|-------------------|--------------|----------------|-----------|
|              | Bruttoareal | Bruksareal BRA m² |              |                |           |
| Etasje       | BTA m²      | Totalt            | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | Kommentar |
| 1. etasje    | 18          | 15                |              | 15             | Bod       |
| Sum bygning: | 18          | 15                | 0            | 15             |           |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

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

## Konstruksjoner

### Enebolig

| Grunn og fundamenter - Enebolig                                                 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------|--|
| Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. |  |

| Grunn og fundamenter, generelt        |                                                                                        |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Grunnmur av stedstøpt betong.<br>Krypkjeller.<br>Steinfylling og fast grunn.           |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Det ble ikke registrert unormal setning. <span style="float: right;">TG: 1<br/></span> |

| Gulv på grunn                         |                                                                                                                                          |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Gulv av betong i krypkjeller.<br>Uisolert utførelse.                                                                                     |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Krypkjelleren ble besiktiget fra luke i grunnmuren.<br>Normal ujevnheter på betong gulvet. <span style="float: right;">TG: 2<br/></span> |

| Drenering - Enebolig                                                                                      |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle. |  |

| Drenering                             |                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Det er anordnet kummer for overflatevann.<br>Rennenedløp er tilkoblet rør i bakken og koblet til ledningsnett for overvann.<br>Noe av gårdsplassen skal dreneres og gruses.                               |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.<br>Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.                                                 |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Hele bygningen ligger over terreng.<br>Det ble ikke registrert unormal fuktighet i krypkjeller.<br>Det ble ikke registrert unormal vannansamling på tomten. <span style="float: right;">TG: 1<br/></span> |

# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 130: Bnr 40  
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
 Adresse: Torvastadvegen 250, 4260 TORVASTAD

Eskild Kvala AS  
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK  
 Telefon: 52 85 25 50



## Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

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:                          | Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med Royal impregneret trepanel.                                                                  |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.                                                                           |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Det meste av asfaltplater, papp, lekter, isolasjon og trepanel ble fornyet i 2010 og framstår som nytt.<br>Bindingsverket er fra byggeår. |

TG: 1  
☐ ☒ ☐

## Vinduer og dører - Enebolig

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

### Vinduer

|                                       |                                                      |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Vinduer med karmen og foringer av tre. Isolerglass.  |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Vinduene ble fornyet i 2010 og har normal slitasje.  |

TG: 1  
☐ ☒ ☐

### Ytterdører og porter

|                                       |                                                                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Ytterdører med karmen og foringer av tre. Dørblader i malt utførelse. Isolerglass. |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.            |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Ytterdørene ble fornyet i 2010 og har normal slitasje.                             |

TG: 1  
☐ ☒ ☐

### Innvendige dører

|                                       |                                                                                                  |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Innvendige dører med karmen og foringer av tre. Dørbladene skal fornyes i formpresset utførelse. |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.                                               |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | De innvendige dørene vil framstå som nye.                                                        |

TG: 1  
☐ ☒ ☐

## Takkonstruksjon - Enebolig

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

### Takkonstruksjoner

|                                       |                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Valmet takkonstruksjon. Sutakplater. Tekket med betongtakstein. Renner og rennedløp av metall. Det er anordnet innfelt belysning under gesimser. |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Takkonstruksjonen og taktekket er fra byggeår og har normal slitasje. TG 2 på grunn av alder.                                                    |

TG: 2  
☐ ☐ ☒



# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 130: Bnr 40  
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
 Adresse: Torvastadvegen 250, 4260 TORVASTAD

Eskild Kvala AS  
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK  
 Telefon: 52 85 25 50



## Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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

### Trapper og ramper

|                                       |                                                                               |                                                       |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Loftsluke med stige til høgloft.<br>Utvendig trapp av betong. Fliser i trinn. |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Normal slitasje på loftsluke og utvendig trapp.                               | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

### Balkonger, terrasser ol.

|                                       |                                                                                                                                                                                    |                                                       |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Stor terrasse med dekke av betong.<br>Fall og avrenning under rekkverk.<br>Rekkverk og levegg av tre.<br>Deler av leveggene er oppført som yttervegg med asfaltplater og trepanel. |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Normal slitasje på terrasse, levegg og rekkverk.<br>Noe vannansamling på et parti av terrassedekke.                                                                                | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

## Piper og ildsteder - Enebolig

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

### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

|                                       |                                                                                           |                                                       |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Ovn og ståpipe i stuen.<br>Pipehatt av metall over tak.                                   |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Pipe og ovn er fornyet.<br>Det er feiervesenet som utfører kontroll av pipe og ildsteder. | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

## Etasjeskillere - Enebolig

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

### Gulvsystemer

|                                       |                                                                                                  |                                                       |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Etasjeskille av tre. Parkett og fliser på gulvoverflatene. Laminat på et soverom.                |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Det ble ikke registrert unormal skjevhet på etasjeskille.<br>Normal slitasje på gulvoverflatene. | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

## Bad - Enebolig

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

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

|                                       |                                                                                                                |                                                       |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Fliser. Sluk i dusj sone. Varmekabler.                                                                         |                                                       |
| Utsifting/vedlikehold:                | Normal tid før utsifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.               |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Gulvet ble montert i 2009 og framstår med normal slitasje.<br>Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 130: Bnr 40  
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
 Adresse: Torvastadvegen 250, 4260 TORVASTAD

Eskild Kvala AS  
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK  
 Telefon: 52 85 25 50



| Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Fliser.                                                                                                                                                                                                                          |
| Utskifting/vedlikehold:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.                                                                                                                                        |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Flisene er fra 2009 og framstår med normal slitasje.<br>Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span> |
| Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                  |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Vegghengt klosett med drenering til dusj.<br>Dobbel servant i fin baderomsinnredning.<br>Stedbygd dusj med glassbyggesteiner.<br>El. vifte.                                                                                      |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Normal slitasje på sanitærutstyret. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>                                                                      |
| Vaskerom - Enebolig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                  |
| 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 - 1. etasje / Vaskerom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                  |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Fliser. Sluk i tilknytning til utslagsvask.                                                                                                                                                                                      |
| Utskifting/vedlikehold:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.                                                                                                                                |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Gulvet er fra 2009 og har normal slitasje.<br>Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. TG 2 <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>      |
| Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Vaskerom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                  |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Fliser.                                                                                                                                                                                                                          |
| Utskifting/vedlikehold:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.                                                                                                                                        |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Flisene er fra 2009 og har normal slitasje.<br>Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. TG 2 <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>     |
| Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Vaskerom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                  |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Utslagsvask i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider. Naturlig ventilasjon.                                                                                                                                 |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Normal slitasje. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>                                                                                         |
| Kjøkken - Enebolig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                  |
| Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventiler. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kjøkkeninnredning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                  |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Prefabrikkert kjøkkeninnredning av type Huseby.<br>Lys utførelse.<br>Ventilator.<br>Delvis integrert utstyr.<br>Det blir opplyst at alle hvitevarene blir levert med boligen.<br>Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.   |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kjøkkeninnredningen er fra 2005 og har normal slitasje. <span style="float: right;">TG: 1<br/><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></span>                                                  |



# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 130: Bnr 40  
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
 Adresse: Torvastadvegen 250, 4260 TORVASTAD

Eskild Kvala AS  
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK  
 Telefon: 52 85 25 50



## Innvendige overflater - Enebolig

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

### Overflater på innvendige vegger

|                                       |                                                                                                   |                                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Tapet av forskjellige typer. Prefabrikkerte malte plater.                                         |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Det meste av innvendige overflater er pusset opp.<br>Soverom ble renoveret med nye plater i 2017. | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

### Overflater på innvendig himling

|                                       |                                                                                                                                      |                                                       |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Skrå himling med panel i stuen.<br>Malte takplater.<br>Spotlights.<br>Etasjeskille er underkledd med asfaltplater mot krypkjelleren. |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Det meste av himlingene ble fornyet i 2010 og framstår som nye.                                                                      | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

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

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.

### VVS-installasjoner, generelt

|                                       |                                                                                                                                                                                                           |                                                       |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Naturlig ventilasjon.<br>Det meste av røropplegget er rør i rør system.<br>Fordelerskap på bad. Drenering fra sistene og skap til dusj.<br>Avløpsrør av plast.<br>Varmtvannsbereder på vaskerom fra 2010. |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Noe rustdannelse på utvendige ventilbeslag.<br>Det ble ikke registrert synlig feil på røropplegget.                                                                                                       | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

## Elektriske anlegg - Enebolig

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

### Elkraft, generelt

|                                       |                                                       |                                                       |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Automatsikringer.<br>Skrusikringer på inntak.         |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Det ble ikke registrert synlig feil på el. opplegget. | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

### Elvarme, generelt

|                                       |                                                                                                        |                                                       |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Oppvarming av elektrisitet og fast brensel.<br>Ovn og varmepumpe i stuen.<br>Varmekabler i bad og vf.. |                                                       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Alternativ oppvarming.                                                                                 | TG: 1<br><div><div></div><div></div><div></div></div> |

# Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 130: Bnr 40  
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE  
 Adresse: Torvastadvegen 250, 4260 TORVASTAD

Eskild Kvala AS  
 Postboks 155, 4291 KOPERVIK  
 Telefon: 52 85 25 50



## Diverse utstyr - Enebolig

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

### Fast inventar, generelt

|                                       |                                                  |                |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------|
| Beskrivelse:                          | Det er utvendig gassflaske for ev. bruk av gass. |                |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Gassen er for tiden ikke i bruk.                 | TG: 1<br>■ □ □ |

### Skap og reoler

|                                       |                                                                                                                                                 |                |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Beskrivelse:                          | Skyvedørgarderobe på dobbelt soverom.<br>Speil i skyvedør.<br>Prefabrikkert innredning.<br>Garderobe i gang.<br>Garderobeskap i 3 av 4 soverom. |                |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Fin skapløsning.                                                                                                                                | TG: 1<br>■ □ □ |

## Garasje

### Bygning generelt - Garasje

#### Bygning, generelt

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Beskrivelse:                          | Fundamenter av Leca stein. Fast grunn.<br>Yttervegger og tak i trekonstruksjon.<br>Yttervegger er kledd med Royal impregneret trepanel. Tak er tekket med betongtakstein. Renner og rennenedløp av metall.<br>Leddport av metall. El. portåpner. Vinduer av tre.<br>Gulv av betong. Gulvet skulle påføres og rettes av med ny betong.<br>Veggplater i malt utførelse på innsiden av ytterveggene. |                |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Konstruksjonen i yttervegger og på tak er fra byggeår. TG 2<br>Taktekket er fra byggeår og har normal slitasje.<br>Trepanel på ytterveggene, renner og leddport er fornyet og framstår som nytt.<br>Noe riss dannelse i gulv. Dette skulle utbedres.<br>Normal garasje standard.                                                                                                                  | TG: 1<br>■ □ □ |

## Utvendig bod

### Bygning generelt - Utvendig bod

#### Bygning, generelt

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Beskrivelse:                          | Fundamenter av betong. Fast grunn.<br>Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med asfaltplater og Royal impregneret trepanel.<br>Tak i trekonstruksjon. Tekket med betongtakstein.<br>Ytterdør av stål. Malt utførelse. Bredde 1,15 m.<br>Vinduer av pvc. Isolerglass.<br>Renner og rennenedløp av metall.<br>Gulv av betong. Isolert med isopor. Synlig betong på gulvoverflaten.<br>Prefabrickerte malte plater på vegger og under himling.<br>Yttervegger og tak i isolert utførelse.<br>Varmekabler i gulv. |                |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Den utvendige boden framstår som ny i fin utførelse og høy standard.<br>Noe innvendig listverk er ikke montert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | TG: 1<br>■ □ □ |



# Egenerklæring

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

 inter **hannover**<sup>®</sup>

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                        |                                                                     |                                          |             |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppdragsnummer</b>                                                  | 218153                                                              |                                          |             |
| <b>Adresse</b>                                                         | Torvastadveien 250                                                  |                                          |             |
| <b>Postnummer</b>                                                      | 4260                                                                | <b>Poststed</b>                          | TORVASTAD   |
| <b>Er det dødsbo?</b>                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                          |             |
| <b>Når kjøpte du boligen?</b>                                          | 2004                                                                | <b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b> | 13 år 4 mnd |
| <b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>                             | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                                          |             |
| <b>I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b> | Gjensidige                                                          | <b>Polise/avtalenr.</b>                  |             |
| <b>Selger 1 Fornavn</b>                                                | Jorunn                                                              | <b>Selger 1 Etternavn</b>                | Saltveit    |
| <b>Selger 2 Fornavn</b>                                                | Nils Kristian                                                       | <b>Selger 2 Etternavn</b>                | Saltveit    |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Ole Bjelland

Redegjør for hva som er gjort og når

badet ble revet helt ned og bygget opp igjen, med nytt rør i rør og nytt avløp samt ny el.innstallasjon utført av Stange Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

badet er helt nytt bygget opp fra bunnen av, med nytt rør i rør og avløp, ny membran, altså helt nytt fra bjelkelag til og med tak

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

fikk beskjed om at renovering av rom ikke trengte byggemeldinger av noe slag

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

pipe og ildsted er helt nytt i 2010 og installert av Byggenes Bygg

# Egenerklæring

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskade eller skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Byggmester Hammer

Redegjør for hva som er gjort og når

Hele huset og garasjen er renoveret utvendig med nye vinduer og dører og porter i 2010

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

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

Firmanavn

Varmepumpemannen ? ( Sverre Olden )

Redegjør for hva som er gjort og når

montert varmepumpe i 2010

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Utført av Stange elektro, vi har alle papirene liggende

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når, hva og av hvem

Varmepumpemannen ( Sverre Olden )

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ikke utenom banklån på huset

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

17. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Stue påbygget 6 m2 i.fb med renovering av huset i 2010

18.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja



# Egenerklæring

Hvis ja, beskrivelse

Karmøy kommune arkivsak 10/1638

19. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Tilleggs kommentar

### Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Norwegian Broker AS.

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 6.1- og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om 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 boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Norwegian Broker AS og Signere.no AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signere.no sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

# Egenerklæring

Saltveit, Nils Kristian

-----  
*Signert av*

Saltveit, Nils Kristian

-----  
*Signert av*



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.  
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Idfy. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verifisert av  
Idfy  
18.03.2018



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



[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

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

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

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: Torvastadvegen 250, 4260 Torvastad  
Gnr. 130 Bnr. 40 i KARMØY  
Oppdragsnummer: 218153  
basert på salgsoppgave datert 2018-06-13



Undertegnede legger hverved inn bud på kr \_\_\_\_\_ + omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld.

skriver kroner med blokkbokstaver \_\_\_\_\_

og lar det gjelde til dato og klokkeslett \_\_\_\_\_ Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen etter siste annonserte visning. Se ellers forbrukerinformasjon om budgivning.

Ønsket overtakelsesdato \_\_\_\_\_

Eventuelle forbehold \_\_\_\_\_

NAVN BUDGIVER 1: \_\_\_\_\_

NAVN BUDGIVER 2: \_\_\_\_\_

Fødselsnr (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr (11 siffer): \_\_\_\_\_

Nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Tlf (privat/arbeid): \_\_\_\_\_

Tlf (privat/arbeid): \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON  
(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:

**Georg Berg** / T: 97 95 12 00 / [georg@meglerhuset-rele.no](mailto:georg@meglerhuset-rele.no)