



Sjoarvegen 4A, 4272 SANDVE



Prisantydning
3 990 000,-

SANDVE

Sandve - Tomannsbolig + Enebolig
m/hybel - Utsiktseiendom - Gode
leieinntekter

BRA-i/BRA Total: 387/542 m²
Tomt: 1513.8m²
Antall soverom: 8



Oversikt eiendom og bygninger



Sandvesanden like bortenfor

Nøkkelinfo

Adresse: Sjoarvegen 4A, 4272 SANDVE
Nåværende eier: Alice Trangia Nilsen og Jan Edvard Nilsen og Tina Magnussen
og Lene Nilsen og Geir Ove Nilsen og Hein Roger Hatleskog
Matrikkelnummer: Gnr. 33, bnr. 63 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01250304
Oppdragsansvarlig/ Hugo Wee
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Tomannsbolig
Bra total: 542m²
BRA-i: 387 m²
Antall soverom: 8
Energimerke: Oransje F
Tomtestørrelse: 1513.8m²
Eierform: Eiet
Parkering: I garasje og på egen eiendom





VESTBRIS

Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



Plantegning 2. etasje i Sjoarvegen 4 A



Kjøkken i leilighet i 2. etasje i Sjoarvegen4 A

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 990 000

Omkostninger

Kr 119 990

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

Totalt inkl. omk.

Kr 4 109 990

Kommunale avgifter

Kr 38 697 per 2024

Det er fire terminer pr år.

Formuesverdi primær

Kr 739 955 per 2023

Info formuesverdi

Ligningsverdi gjelder for primærbolig og er opplyst av skatteetaten.





Beskrivelse av bolig

Sandve - Tomannsbolig + Enebolig
m/hybel - Utsiktseiendom - Gode
leieinntekter

Beskrivelse

Dette er en sjelden eiendom bestående av en enebolig m/sokkelleilighet(ikke godkjent) + en tomannsbolig med 2 store leiligheter og en kjeller med garasje/ verksted samt en leilighet i del av underetasje(ikke godkjent).
"Nyere" stor hagestue + selskapslokale + innredet rom + lagerrom.

Bygningene på eiendommen er godt vedlikeholdt og eiendommen er flott opparbeidet og har flere "vindstille" sol-nisjer. I tillegg er det parkeringsplass og garasje. Dette er en perfekt eiendom for folk i alle aldersgrupper som vil bo flott og kanskje billig, samt investorer som kan kombinere fast utleie og eks Airbnb mtp nærhet til Skudeneshavn.

Visning satt frem i tid, slik at dere får planlagt turen. "Visnings-påmelding" på finn.no, senest kl. 12:00 samme dag. Velkommen!

Innhold

Tomannsbolig i Sjoarvegen 4 A:

1. etg: Entrè, gang, bod, 2 soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken. Inngangsdør til leilighet i 2 etg: gang, bod m/kjølerom og trapp opp til leilighet i 2. etg: gang, bad/ vaskerom, 2 soverom, stue m/utgang til hagestue (må fikses), kjøkken, lagringsrom og bod.

Underetasje: Leilighet (ikke omsøkt og godkjent): gang, stue/kjøkken, bod, soverom, disponibelt innredet rom og bad/vaskerom.

Underetasje: Arbeidsrom/verksted.

Enebolig i Sjoarvegen 2 (sammenføyd med Sjoarvegen 4 A):

1. etg: gang, bad/vaskerom, wc, matbod, kjøkken, stue m/utgang terrasse. 2. etg: gang m/utg terrasse, 2 disponible rom, bod og 2 soverom. Hybel i underetasjen(ikke godkjent): gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.

Standard

Bygningene holder grei standard, innvendig og utvendig. Gode og praktiske løsninger i bygningene.

Bygningsinformasjon

Bolig 1- Sjoarvegen 4a- satt opp i mur over to etasjer, bindingverk og ytterkledning i tre i 2 etasje. Valmet takkonstruksjon med betongtakstein.

Bolig 2 - Sjoarvegen 2 -satt opp med grunnmur i 1 etasje. Resterende av bolig satt opp i tre, saltakskonstruksjon med skifer på tak.

Tilbygg over terrasse i 2. etasje i Sjoarvegen 4a er ikke omsøkt/godkjent.

Selskapslokale/biljardhus er ikke omsøkt/godkjent. Kommunen har tegning av et "Duehus" i sine arkiver men de stemmer ikke overens med slik bygget fremstår i dag.

Hagestue er ikke omsøkt/godkjent.

Areal

BRA - i: 387 m²

BRA - e: 140 m²

BRA - b: 15 m²

BRA totalt: 542 m²

Bolig 1 - Sjoarvegen 4A

Kjeller

BRA-i: 78 m² Kjellerleilighet: Vindfang, stue/kjøkken, soverom, kontor, bod og bad

1. etasje

BRA-i: 93 m² Vindfang, gang, 2 soverom, bod, stue/kjøkken og bad

2. etasje

BRA-i: 88 m² Gang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad og bod

BRA-b: 15 m²

Bolig 2 - Sjoarvegen 2

Kjeller

BRA-i: 28 m² Kjellerleilighet: Vindfang, stue/kjøkken, bad og soverom.

1. etasje

BRA-i: 64 m² Vindfang, bad, toalettrom, gang, bod, kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-i: 36 m² Gang, 2 boder og 2 soverom

BRA-e:

29 kvm Garasje i tilknytning til bolig

28 kvm Frittliggende garasje

17 kvm Hagestue

37 kvm Selskapslokale

29 kvm utvendige boder

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i begge boliger er slått sammen til BRA-I. Oppmålt areal avviker ifht gulvareal pga skråtak i 2 etasje.

Antall bad

5

TV/Internett/Bredbånd

Allente og Altibox nett.

Hvitevarer

Se punktet "diverse".

Innbo og løsøre

Se punktet "diverse".

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Adgang til utleie

3 stk godkjent enheter for utleie.

2 stk hybel/leilighet som ikke er omsøkt godkjent.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyr. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen. Varmepumpe(r) fungerer godt og medfølger men ingen garanti gis.



Området

Tomt/beskaffenh

Tomten er opparbeidet med solrike terrasse-flater, parkering, garasje, gressplen, bed, beplantning og meget flott hagestue + selskapslokale m/tilhørende innredet rom og lagringsplass.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1513.8 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser med utsikt over havet. Kort avstand til sjø og badestrand, Sandvesanden. 10 minutters kjøring til Skudeneshavn.

Adkomst

Følg RV47 sørover. På Sandve se skilt Sjoarvegen og ta til høyre. Eiendommen ligger da som først på venstre side og består av 2 boliger, en enebolig m/hybel-leilighet og en tomannsbolig.

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til boligformål i kommuneplan.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger(fullmektig) informerer om at leilighet i 1. etasje i tomannsbolig blir ledig i løpet av januar. 2. etasje blir ledig ved overtagelse.

Opplysninger gitt fra en av arvingene: 2. etasje i Sjoarvegen 4A (bolig 1):

Varmekilder vedovn, varmepumpe, varmekabler i inngangsparti

Innebygd komfyr, innebygd kjøleskap (frontdøren ikke satt på, men alt følger med til

å

få det ordnet)

Tv Allente

Internett altibox

Egen strømmåler, men også til kjellerleiligheten i samme bolig. Penthouse har også

strømmen til biljard og utestuen og verksted

Ikke norgespris

1. etasje :

Varmekilder vedovn, varmekabler entre, 300w ovn på bad. Ifølge leietaker så var han ikke trygg på vedovn

Innebygd komfyr, kjøleskap følger, og eldre skapseksjon i stue følger med

Tv Allente

Internett altibox

Egen strøm måler og abonnement

Ikke norgespris

Kjellerleilighet(ikke omsøkt og godkjent):

Varmekilder vedovn

Innbygd komfyr, innebygd kjøleskap

Større flott vitrineskap og lik flott spisegruppe følger med. Oppvaskmaskin og

vaskemaskinen følger med (Det gis ingen garantier på disse)

Internett/TV Altibox

Strøm styrt og leses av fra penthouse

"Sjoarvegen 2" (bolig 2)

Hoveddel:

Varmekilder varmepumpe, varmekabler på bad, varmekabler i entre og lite toalett.

Oppvaskemaskin følger med

Tv Allente

Internett Altibox,

Egen strømmåler

Har registrert norgespris med binding ut 2026

"Sjoarvegen 2" kjellerleilighet

Varmekilder elektrisk, og varmekabler på bad

Følger med sofa, sofabord, tv, innebygd komfyr, kjøleskap med frys, oppvaskmaskin

TV Allente

Internett Altibox

Egen strømmåler

Ikke norgespris

Biljarden:

Varmepumpe

Følger med bar, eldre sofa, eldre kjøleskap og biljard.

Ikke innlagt internett og tv

Internett er altibox dekoder i hus nr 1, 2 etasje. Med 2 wifi pluss forsterkere som til tider kan gi noe ustabil nett til leilighetene.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere

kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Servitutter

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

1149/33/63:

07.09.1860 - Dokumentnr: 990009 - Utskifting

Overført fra: Knr:1149 Gnr:33 Bnr:240

Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1870 - Dokumentnr: 900026 - Erklæring/avtale

Best. om å ta sand for Oline Østensdtr. og opsitterne på nedre Risdal til husbruk

Overført fra: Knr:1149 Gnr:33 Bnr:240

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1898 - Dokumentnr: 900029 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Kystverket

Org.nr: 874 783 242

Grunnavståelse til båthavn, kai og veg.

Rettighetshaver rettet pga kommune- og regionsreformen. 27.11.2019

Overført fra: Knr:1149 Gnr:33 Bnr:240

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Kystverket

Org.nr: 874 783 242

Til: Rogaland Fylkeskommune

Org.nr: 971 045 698

Transport

Fra: Rogaland Fylkeskommune

Org.nr: 971 045 698

Til: Kystverket
Org.nr: 874 783 242

12.05.1902 - Dokumentnr: 900064 - Utskifting
Overført fra: Knr:1149 Gnr:33 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1907 - Dokumentnr: 900085 - Utskifting
Overført fra: Knr:1149 Gnr:33 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1921 - Dokumentnr: 900231 - Elektriske kraftlinjer
GRUNNEIERERKLÆRING TIL KARMSUND KRAFTLAG.
Overført fra: Knr:1149 Gnr:33 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1936 - Dokumentnr: 901829 - Elektriske kraftlinjer
KARMSUND KRAFTLAGS LINJENETT REG.26 06 36.
Overført fra: Knr:1149 Gnr:33 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1939 - Dokumentnr: 2033 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Kystverket
Org.nr: 874 783 242
Grunneiererklæring
Rettighetshaver rettet pga kommune- og regionsreformen. 27.11.2019
Overført fra: Knr:1149 Gnr:33 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Kystverket
Org.nr: 874 783 242
Til: Rogaland Fylkeskommune
Org.nr: 971 045 698

Transport
Fra: Rogaland Fylkeskommune
Org.nr: 971 045 698
Til: Kystverket
Org.nr: 874 783 242

16.05.1952 - Dokumentnr: 1218 - Erklæring/avtale
VEGVESNETS BETINGELSER VEDTATT

31.03.1962 - Dokumentnr: 999 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:33 Bnr:108
Overført fra: Knr:1149 Gnr:33 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1970 - Dokumentnr: 2632 - Elektriske kraftlinjer
RETTIGHETSHAVER: TELEVERKET
BESTEMMELSER OM TELEFONLEDNINGER/STOLPER/KABLER/GRØFTER M.V.

Overført fra: Knr:1149 Gnr:33 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1971 - Dokumentnr: 3820 - Erklæring/avtale
Innhold: I forbindelse med at eieren av gnr. 33 del av bnr. 1 søker om å få godkjent bebyggelse på eiendommen plassert 3 meter fra grensen til min eiendom, forplikter jeg meg og senere eiere av gnr. 33 bnr. 63 til ikke å bygge nærmere bebyggelse på nabo eiendom enn 8 meter, i samsvar med bygningslovens §70 nr. 2.

03.03.1972 - Dokumentnr: 1352 - Erklæring/avtale
Jordskifte av utmark.
Overført fra: Knr:1149 Gnr:33 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1973 - Dokumentnr: 933 - Erklæring/avtale
Eiendomsretten til den i skylddelingsforretning nevnte vannkum frafalles.
Overført fra: Knr:1149 Gnr:33 Bnr:91

05.12.1979 - Dokumentnr: 9935 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:33 Bnr:165
Overført fra: Knr:1149 Gnr:33 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1991 - Dokumentnr: 3558 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:33 Bnr:145
Overført fra: Knr:1149 Gnr:33 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2008 - Dokumentnr: 641732 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Friluftsrådet Vest
Org.nr: 871 346 372
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1149 Gnr:33 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1936 - Dokumentnr: 800 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:33 Bnr:1

23.01.2001 - Dokumentnr: 587 - Grensejustering

14.05.2009 - Dokumentnr: 341595 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:33 Bnr:91
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:33 Bnr:129

30.11.2009 - Dokumentnr: 915589 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2020 - Dokumentnr: 2987248 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1149 Gnr:33 Bnr:240
Elektronisk innsendt

Budgiving

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrapport og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befarng av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,875 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Hugo Wee
Daglig leder
hugo@em-a.no
Tlf: 928 06 411

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 22.10.2025





Stue i leilighet i 2. etasje i Sjoarvegen4 A



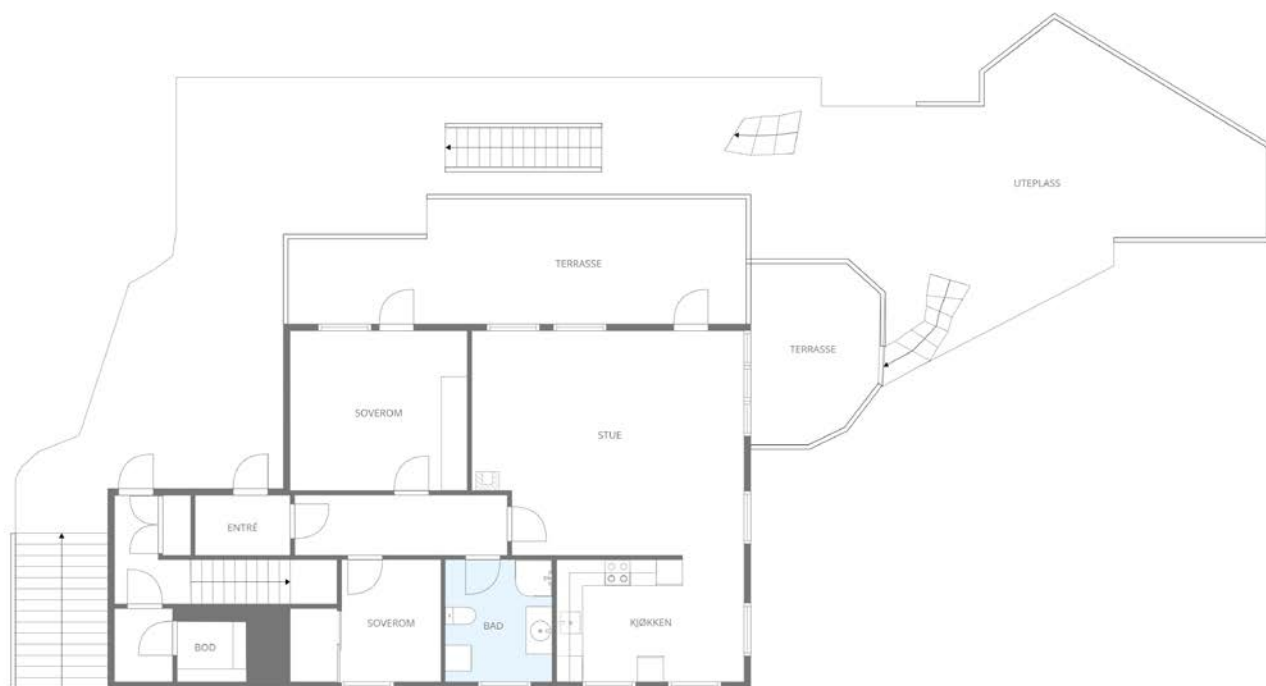
Sommerstue del 2 i leilighet i 2. etasje i Sjoarvegen4 A, nydelig utsikt



Sommerstue i leilighet i 2. etasje i Sjoarvegen4 A, glasstak må byttes



Hovedsoverom i leilighet i 2. etasje i Sjoarvegen4 A



VESTBRIS

Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



Plantegning i 1. etasje i Sjoarvegen 4 A



Kjøkken i leilighet i 1. etasje i Sjoarvegen 4 A



Stue del 1 i leilighet i 1. etasje i Sjoarvegen 4 A



Utsikt fra terrasse til leiligheten i 1 etasje



Bad/vaskerom i leilighet i 1. etasje i Sjoarvegen 4 A



Hovedsoverom i leilighet i 1. etasje i Sjoarvegen 4 A



VESTBRIS

Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke måltbar, og kan inneholde feil.



Plantegning underetasje i Sjoarvegen 4 A, leilighet er ikke omsøkt og godkjent



Underetasje i Sjoarvegen4 A



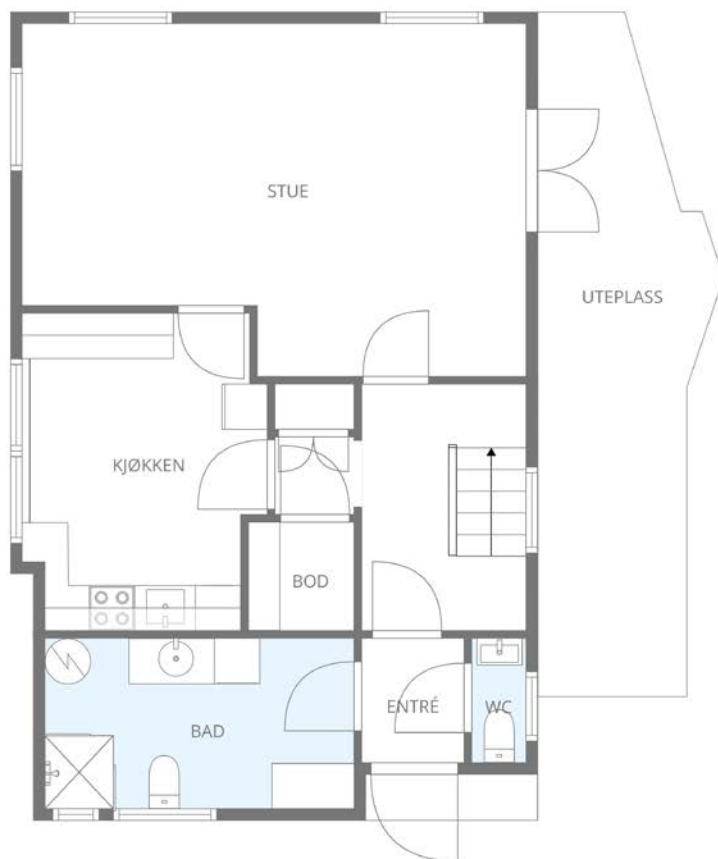
Underetasje i Sjoarvegen4 A



Underetasje i Sjoarvegen4 A



Inngang underetasjen til tomannsbolig og garasjeport til "verksted".



VESTBRIS

Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



Plantegning hovedetasje i "Sjoarvegen 2"





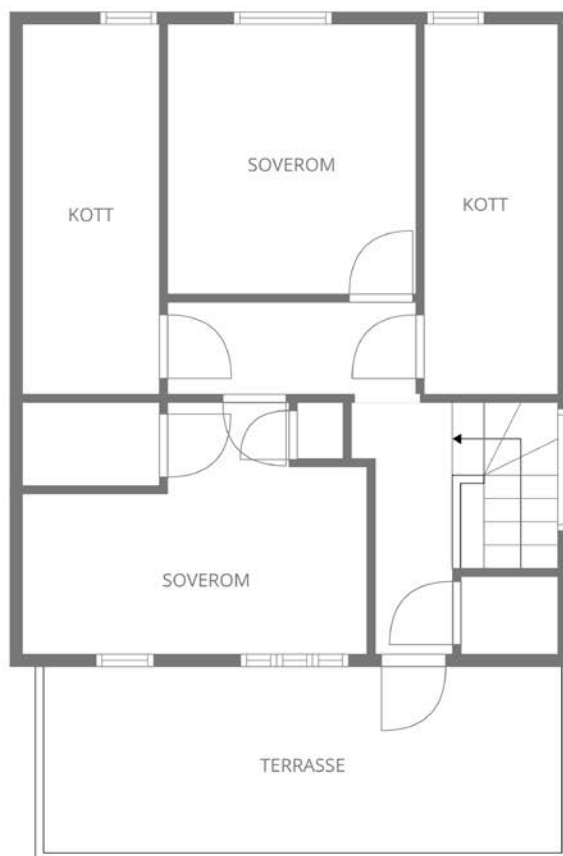
Kjøkken i "Sjoarvegen 2"



Stue del 2 m/utgang hage i "Sjoarvegen 2"



Bad/vaskerom i "Sjoarvegen 2"

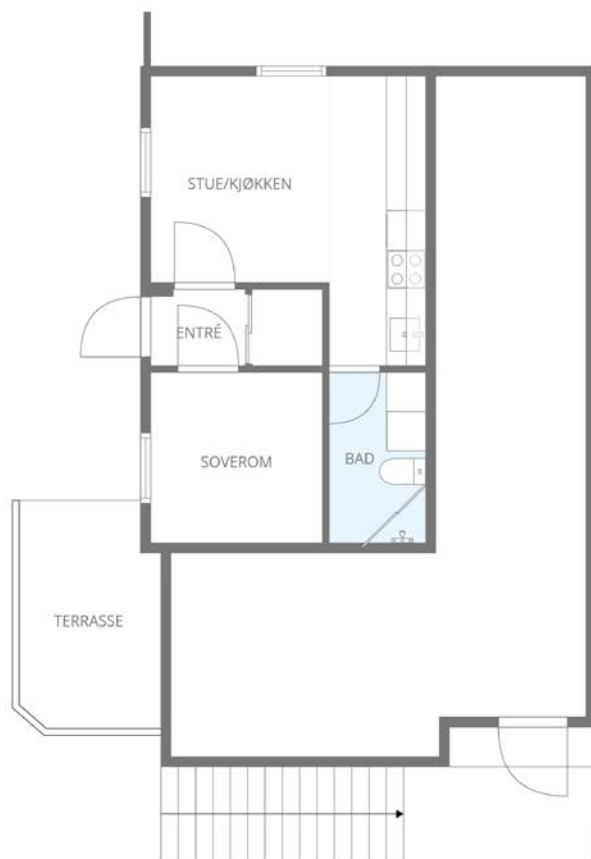


VESTBRIS

Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbart, og kan inneholde feil.

Plantegning loftsetasjen i "Sjoarvegen 2"





VESTBRIS

Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



Plantegning hybel i "Sjoarvegen 2" bakkeplan



Stue/Kjøkken i hybel i "Sjoarvegen 2"



Selskapslokale m/disponibelt rom og redskapsbod



VESTBRIS

Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.

Plantegning selskapslokalet og terrasse

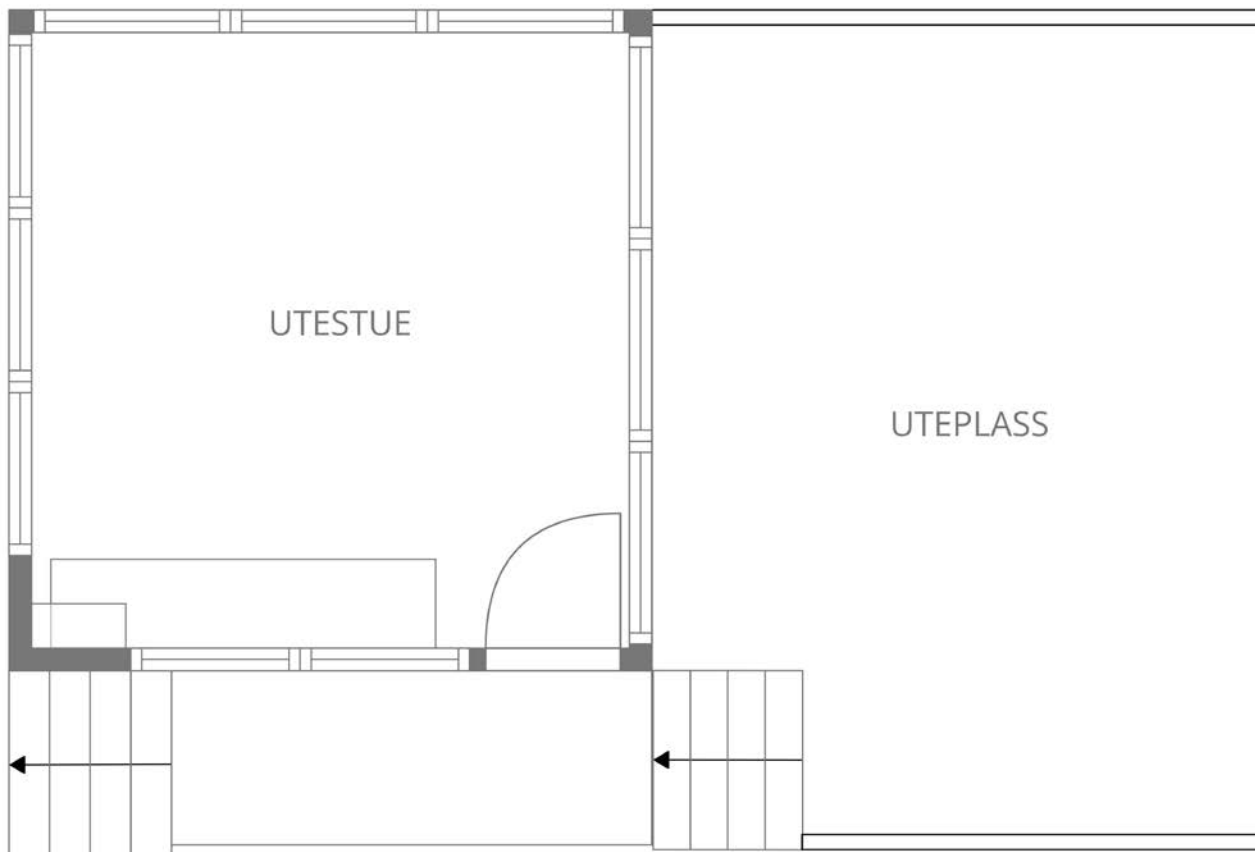




Selskapslokale del 1



Selskapslokale del 2



VESTBRIS

Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke måltbar, og kan inneholde feil.



Plantegning hagestue



Hagestue m/terrasse m/le for nordvesten



Hagestue, terrasser og opparbeidet hage med nydelig utsikt utover havet



Hagestue del 1



Solrik samlingsplass/ m/utepeis og le for vind



Fasade





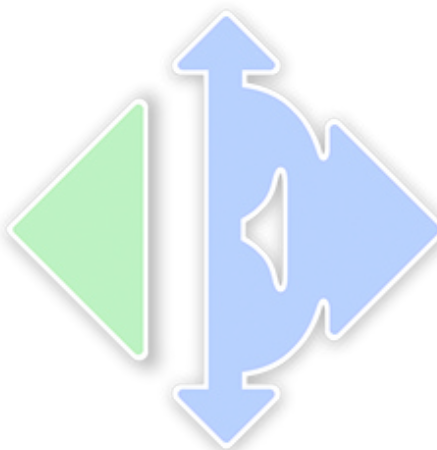
Spennende eiendom og stort potensiale



Populære Sandvesanden like bortenfor

TILSTANDSRAPPORT

Sjoarvegen 4
4272 SANDVE



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
37	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 20/10/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenværende levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:33, Bnr: 63
Hjemmelshaver:	Avdøde Nils Edvard Nilsen ved fullmektig Hein Roger Hatleskog
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG/PRIVAT
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1937/1953
Fnr:	

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

15.10.2025

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.

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

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.

Normal slit og elde beskrives ikke.

Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m.

er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

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

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

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

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

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

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

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

Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon.

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

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

Forutsetninger (hindringer):**Oppdragsgiver:**

Hein Roger Hatleskog

Tilstede under befaringen:**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter

OM TOMTEN:

Opparbeidet utsiktstomt med plen, beplantning og skjermede uteområder.

Parkering i egen gårdsplass

OM BYGGEMETODEN:

Bolig 1 satt opp i mur over to etasjer, bindingverk og ytterkledning i tre i 2 etasje. Valmet takkonstruksjon med betongtakstein.

Bolig 2 satt opp med grunnmur i 1 etasje. Resterende av bolig satt opp i tre, saltakskonstruksjon med skifer på tak

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boliger fremstår som solid bygget og i bra stand. Det registreres avvik, men få avvik som har umiddelbar behov for utbedring.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bolig for takstmann på befaringstidspunkt.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Overflater i de ulike boenheter har parkett, laminat og flis på gulv.

Malte veggoverflater av plater og panel.

I all hovedsak malte himlingsplater i tak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av eiendom

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hus 1 er påbygget med en etasje. Garasjer er også satt opp i nyere tid. Usikkerhet rundt årstall, men rundt 1995

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Hus 1, Kjellerleilighet	78				78	
Hus 1, 1 etasje	93			25	93	
Hus 1, 2etasje	88		15	16	88	
Hus 2, Kjellerleilighet	28				28	
Hus 2, 1 etasje	64				64	
Hus 2, 2 etasje	36			16	36	
SUM BYGNING	387		15	57	387	
SUM BRA	402					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje 1 etg		29				
Garasje frittliggende		28				
SUM BYGNING		57				
SUM BRA	57					

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Hagestue		17				
Selskapslokale		37				
Utvendige boder		29				
SUM BYGNING		83				
SUM BRA	83					

BRA-i:

Hus 1:

Kjellerleilighet: Vindfang, stue/kjøkken, soverom, kontor, bod og bad.

1 etg: Vindfang, gang, 2 soverom, bod, stue/kjøkken og bad.

2 etasje: Gang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad og bod.

Hus 2:

Kjellerleilighet: Vindfang, stue/kjøkken, bad og soverom

1 etasje: Vindfang, bad, toalettrom, gang, bod, kjøkken og stue.

2 etasje: Gang, 2 boder og 2 soverom.

BRA-e:

Garasje i tilknytning til bolig 1, frittliggende garasje, selskapslokale, frittliggende hagestue og 2 boder

MERKNADER OM AREAL:

Areal i begge boliger er slått sammen til BRA-I. Oppmålt areal avviker ifht gulvareal pga skråtak i 2 etasje.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE MERKNADER:**

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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 BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

20/10/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Begge boliger er antatt oppført med grunnmur i teglstein. Nyere tilbygg med støpte vegger. Pusset og malt utvendig. Antatt fundamentert på fjell og komprimerte masser.

Merknader: Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Ingen tegn til større setninger eller avvik.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det antas at boligen mangler drenering/sviktende eldre drenering.

Merknader: Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt, etc.) som kan ha negativ betydning. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier.

Dersom dreneringen fungerer dårlig vil man oppleve at vann trenger inn i bygningskroppen og forårsaker fuktskader herunder råte, sopp og dårlig inneklima. Det er ikke registrert noen tegn til punkter som nevnt over.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etablerings

år og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid på ca 20 - 60 år. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret ligger til grunn for vurderingen.

Ingen 1.4 Støttemurer

Merknader:

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Begge boliger har ytterkledning i tre antatt fra 1995. Bolig 1 med 2 etasjer i mur.

Fasader er befart fra bakkenivå. Stikktagning er foretatt der dette er mulig.

Merknader: Etter visuelle observasjoner fra bakkenivå ble det ikke registrert skader eller råte på ytterkledning. Kledning vurderes å være i generell god stand og godt vedlikeholdt. Mangler del av vannstokk i nedre del på ei side hus 2. Fasadene i mur fremstår som i bra stand, men har noe behov for vedlikehold. Normal tid for utskiftning av trekledning er 30-50 år. Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindu og dører i tre av ulike årstall 1985-1995.

Vinduer med 2 lags glass.

Merknader: Tilfeldigvalgte vinduer og dører ble funksjonstestet. Det vil måtte påregnes stedvis smøring/justering. Pga. alder er enkelte pakninger harde med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass utover i hagestue på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

I vindusposter i 2 etasje i hus 1, så ble det registrert en del fukskader.

Det antas skyldes vanning av blomster, da det var tørt på befaringstidspunkt.

Enkelte ytterdører har endel bruksslitasje og fuktsvellinger i ytre finerlag.

Normal tid for utskiftning av vinduer og dører i tre er 20-50 år.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Begge boliger har takkonstruksjon i tre. Hus 1 med ny konstruksjon i 1995.
Hus 2 fra byggeår.
Bygningsdel er befart ifra bakkenivå og fra luke til kaldt loft.

Merknader: Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bolig 1 er tekket med betongtakstein fra 1995.

Hus 2 med skifer antatt fra byggeår





6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Bolig 1 har balkong i tre og deler av den med innglasset hagestue. byggeår 1995

Bolig 2 med balkong i tre med sarnafil tekking på gulv. Byggeår ca 2005

Merknader: Hagestue i hus 1 har en del råte og fuktskader i tak. Alle glassruter i tak er punktert. TG3 Det opplyses om at det er hentet inn et estimat på utbedring av denne på ca 150 000,-

Det er også noe rustskader på beslag i underkant av balkongen

Forøvrig så fremstår balkonger som solide og i bra stand med normalt periodisk vedlikeholdsbehov.

Rekkverkshøyde er ikke ihht dagens krav om 100 cm.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



7. Piper og ildsteder

Hus 1 har pipe av lettklinker elementer antatt fra 1995.

Hus 2 med pipe i tegl antatt fra byggeår.

Merknader: Det ble ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand.

Det opplyses ikke om noen påbud fra feier.

For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

8. Etasjeskillere

Etasjeskillere av tre.

Merknader: Det opplyses at etasjeskillere og vegger ikke ble målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand utover det som kan forventes av alder. Det registreres noen skjevheter i etasjeskiller og det er i hus 2 satt opp ei søyle på kjøkken. Ukjent årsak, men kan være en forsterkning satt opp pga svikt i etasjeskille.

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

9. Rom under terreng

9.1 Kjelleretasjer delvis under terreng

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjelleretasjer med utlektede og plattede/panelte overflater.

Merknader: Utover noe bruksslitasje så registreres det ingen skade på overflater som skyldes fukt fra grunn.

Noe utilstrekkelig ventilering av etasje i begge hus.

Noe vedlikehold/utskiftninger må påregnes

Beskrevet avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Kjelleretasje har parkett og laminat på gulv.

Merknader: Gulvoverflater fremstår som i bra stand. Endel bruksslitasje registreres.

Det registreres ingen skader i overflater som følge av fukt fra grunn.

Noe skjevheter i overflater forekommer.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Sokkelen er i hovedsak innredet, og vegger mot grunn er utført/isolert mot terreng. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt, og eventuelt ved bruk av enklere former for fuktsøkerinstrument/fuktindikasjonsinstrument, ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår, spesielt ved isolering på innsiden av kjeller uten isolasjon på utsiden. Dette fører til at man flytter duggpunktet i veggen og kondens kan forekomme inne konstruksjonen. Det bemerkes at denne boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med denne konstruksjonstypen, men det er byggefaglig riktig, fra et objektivt synspunkt, å gjøre oppmerksom på forholdet.

Merknader: Det er tatt hull inn i konstruksjon og i begge boliger registreres det noe høy fukt inne i utlektede vegger. Kan skyldes kondens, fukt fra grunn og sviktende/manglende drenering.
 For full forvisning om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas, noe som ikke ble utført.
 Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.



10. Våtrom

10.1 Bad kjeller hus 1

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom antatt fra 2005 har fliser på vegg og malte plater i tak.
 Rommet inneholder tett dusjkabinett, fordelerskap vannrør, seksjon med vask, opplegg for vaskemaskin og toalett på sokkel.
 Ventilert via ventil i vegg og spalte under dørblad.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremstår som helt og i bra stand med normale bruksmerker. Normal tid for utskiftning av keramiske fliser i våtrom er 10-30 år. Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv.
 Fall er kontrollert med laser og enkel bomtest foretatt.

Merknader: Fliser fremstår som hele og i bra stand.
 Tilnærmet flatt gulv og fall ikke ihht dagens krav.
 Enkel bomtest avdekket ingen løse fliser.
 Topp terskel 10 mm over sluk og ikke ihht dagens krav om 25mm.
 Rommet kan fungere greit med avvik, men ved en eventuell lekkasje så vil lekkasjevann kunne trenge inn i tilstøtende rom og gi følgeskader.
 Normal tid før utskiftning av keramiske fliser er 10-30 år.
 Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2000
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med synlig membran i klemring.

Merknader: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
 Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender ut mot yttervegg.
 Normal tid før utskiftning av membran under flis er 10-20 år.
 Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

10.2 Bad 1 etasje hus 1

TG 2 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Rommet inneholder tett dusjkabinett, seksjon med vask, opplegg for vaskemaskin og toalett på sokkel.
 Ventilert via ventil i vegg og spalte under dørblad.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremstår som i bra stand med bruksmerker.
 Våtromspanel er ikke fuktsikret i underkant.
 Normal tid før utskiftning av våtromspanel er 10-25 år.
 Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har våtromsbelegg på gulv.

Belegg er klemt i sluk og brettet opp langs vegg.

Merknader: Våtromsbelegg fremstår som helt og tett med bruksmerker.

Tilnærmet flatt gulv og fall ikke ihht dagens krav om 1:100

Topp terskel ca 35mm over sluk. Ingen avvik

Normal tid for utskiftning av våtromsbelegg er 10-30 år.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Våtromsbelegg fungerer som membran i rommet og er beskrevet i forrige punkt.

Merknader: Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender inn mot fastmontert innredning.

Normal tid for utskiftning av våtromsbelegg er 10-30 år

Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

10.3 Bad 2 etasje hus 1**TG 2** 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Rommet inneholder tett dusjkabinett, seksjon med vask, opplegg for vaskemaskin og toalett på sokkel.

Ventilert via ventil i vegg og spalte under dørbblad.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremstår som i bra stand med bruksmerker.

Våtromspanel er ikke fuktsikret i underkant.

Normal tid før utskiftning av våtromspanel er 10-25 år.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har våtromsbelegg på gulv.
Belegg er klemt i sluk og brettet opp langs vegg.

Merknader: Våtromsbelegg fremstår som helt og tett med bruksmerker.
Tilnærmet flatt gulv og fall ikke ihht dagens krav om 1:100
Topp terskel ca 35mm over sluk. Ingen avvik
Normal tid for utskiftning av våtromsbelegg er 10-30 år.
Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Våtromsbelegg fungerer som membran i rommet og er beskrevet i forrige punkt.

Merknader: Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender inn mot fastmontert innredning.
Normal tid for utskiftning av våtromsbelegg er 10-30 år
Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

10.4 Bad kjeller hus 2

TG 2 10.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom antatt fra 2005 har fliser på vegg og malte plater i tak.
Rommet inneholder tett dusjhjørne, varmtvannsbereder, fordelerskap vannrør, seksjon med vask, opplegg for vaskemaskin og toalett på sokkel.
Ventilert via ventil i tak og spalte under dørblad.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremstår som helt og i bra stand med normale bruksmerker.
Normal tid for utskiftning av keramiske fliser i våtrom er 10-30 år.
Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.



TG 2 10.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv.

Fall er kontrollert med laser og enkel bomtest foretatt.

Merknader: Fliser fremstår som hele og i bra stand.

Tilnærmet flatt gulv og fall ikke ihht dagens krav.

Enkel bomtest avdekket ingen løse fliser.

Topp terskel 10 mm over sluk og ikke ihht dagens krav om 25mm.

Rommet kan fungere greit med avvik, men ved en eventuell lekkasje så vil lekkasjevann kunne trenge inn i tilstøtende rom og gi følgeskader.

Normal tid før utskiftning av keramiske fliser er 10-30 år.

Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.

TG 2 10.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Plastsluk med synlig membran i klemring.

Merknader: Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender ut mot yttervegg. Normal tid før utskiftning av membran under flis er 10-20 år. Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

10.5 Bad 1 etasje hus 2

TG 2 10.5.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har malte plater på vegg og i tak.
Rommet inneholder tett dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, seksjon med servant, varmtvannsbereder og toalett på sokkel.

Merknader: Rommets vegger, tak og utstyr fremstår som i bra stand med bruksmerker.
Vindu i våtsone.
Malt veggpanel er ikke egnet til bruk i våtrom.
Rommet kan fungere greit med avvik så lenge tett dusjkabinett benyttes, men en hyppigere vedlikeholdsintervall må påregnes på vindu og trepanel.
Beskrevne avvik og alder ligger til grunn for vurdering.

TG 2 10.5.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Baderom har våtromsbelegg på gulv.
Belegg er klemt i sluk og brettet opp langs vegg.

Merknader: Våtromsbelegg fremstår som helt og tett med bruksmerker.
Tilnærmet flatt gulv og fall ikke ihht dagens krav om 1:100
Topp terskel ca 35mm over sluk. Ingen avvik
Normal tid for utskiftning av våtromsbelegg er 10-30 år.
Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 10.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Våtromsbelegg fungerer som membran i rommet og er beskrevet i forrige punkt.

Merknader: Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender inn mot yttervegger.
Normal tid for utskiftning av våtromsbelegg er 10-30 år
Alder på bygningsdel lagt til grunn for vurdering.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken kjeller hus 1

TG 2 11.1 Kjøkken kjeller hus 1

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Integrert kjøøl/fryseskap, stekeovn og induksjonstopp.
 Mekanisk avtrekk i ventilator

Merknader: Innredning fremsto som hel og i bra stand med bruksmerker.
 Noe fuktmerker ved servantskap, skap for kjøøl og på enkelte fronter.
 Vedlikehold og utskiftninger må påregnes på sikt.
 Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering



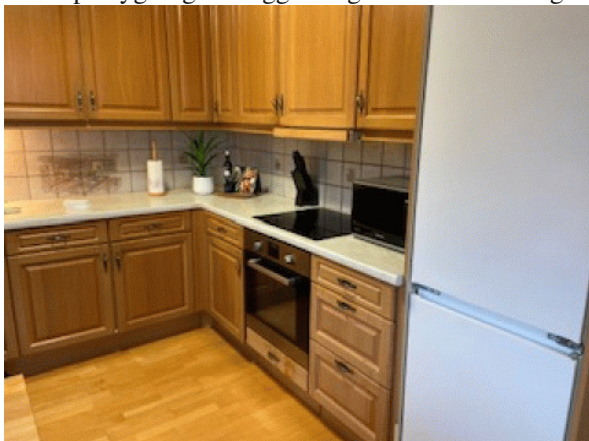
11.2 Kjøkken 1 etasje hus 1

TG 2 11.2 Kjøkken 1 etasje hus 1

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Noe integrerte hvitevarer.
 Fliser mellom benk og overskap.
 Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Innredning fremsto som hel og i bra stand med normale bruksmerker.
 Vedlikehold og utskiftninger må påregnes på sikt.
 Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering



11.3 Kjøkken 2 etasje hus 1**TG 2** 11.3 Kjøkken 2 etasje hus 1

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat.

Frittstående hvitevarer.

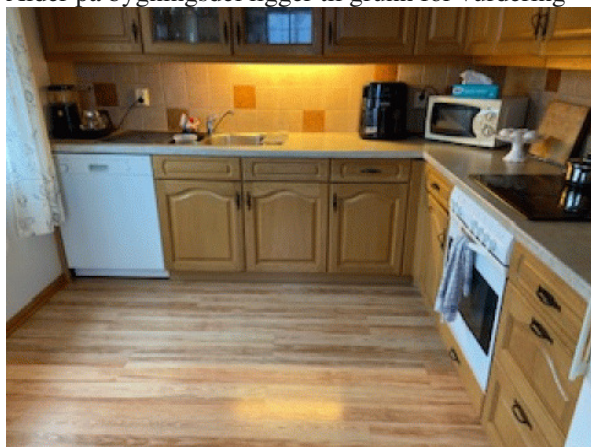
Flis mellom benk og overskap.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Innredning fremsto som hel og i bra stand med normale bruksmerker.

Vedlikehold og utskiftninger må påregnes på sikt.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

**11.4 Kjøkken kjeller hus 2****TG 2** 11.4 Kjøkken kjeller hus 2

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat.

Noe integrerte hvitevarer.

Fliser mellom benk og overskap.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Innredning fremsto som hel og i bra stand med normale bruksmerker.

Vedlikehold og utskiftninger må påregnes på sikt.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering



11.5 Kjøkken 1 etasje hus 2

TG 2 11.5 Kjøkken 1 etasje hus 2

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat.

Frittstående hvitevarer.

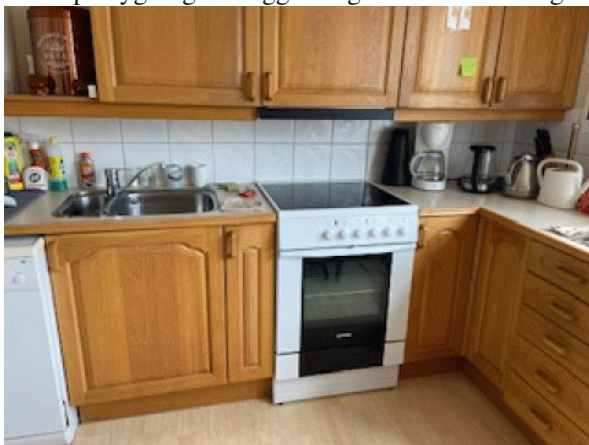
Flis mellom benk og overskap.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Innredning fremsto som hel og i bra stand med normale bruksmerker.

Vedlikehold og utskiftninger må påregnes på sikt.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering



12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad etter alder.

Merknader: Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

13. VVS**TG 1** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Bolig har vannrør i kobber og i plast.
Avløpsrør i plast.
Det meste av vann og avløp er fra 1995, men noe av nyere dato.

Merknader: Det som er synlig av rør fremstår i normal god stand. Det meste av anlegg er for øvrig skjult og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter. Skulle det oppstå lekkasje i kjelleretasje vil vann normalt renne til sluk på vaskerom.

Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet. Ingen avvik og ingen tegn til pågående lekkasjer.
Normal tid før utskiftning av vannrør i kobber og plast er 25-75 år
Normal tid før utskiftning av avløpsrør i plast er 25-75 år
Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsberedere av ulik alder og lokasjon.
Ikke alle beredere ble lokalisert og disse er vurdert utifra antatt alder.

Merknader: Varmtvannsberedere som ble undersøkt fremsto som hele og i bra stand. Alle fungerte som tiltenkt.
Normal tid før utskiftning av varmvannsberedere er 10-20 år.
Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Bolig er hovedsaklig ventilert via ventiler i vinduer, noen ventiler i yttervegg.
Mekanisk avtrekk i ventilatorer.
Naturlig avtrekk og elektrisk vifte fra våtrom.

Merknader: Inneklima fremsto hovedsaklig som bra i de øverste etasjer og leiligheter som tilstrekkelig ventilert.
Kjellerleiligheter fremstår som ikke tilfredsstillende ventilert på befaringsdagen.
Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

Ingen 13.6 Toalettrom

Merknader:**14. Garasje – uthus****TG 2** 14.1 Garasje – uthus

Dobbelgarasje oppført på støpt grunnmur og plate på mark. Takkonstruksjon i tre tekket med betongstein.

Merknader: Garasjen fremstår i normalt god bruksstand. Det ble ikke avdekket tegn til svikt eller råteskader på befaringen, men noe slitasje på port og dører.

Garasje var noe utilgjengelig for inspeksjon innvendig, da denne ble brukt til parkering og lagringsplass og bygningsdel må undersøkes nærmere.

Beskrevne avvik og alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Bolig har i all hovedsak skjult elektrisk anlegg, noe åpent med automatsikringer i sikringstavler.

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.

Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidpunkt.

Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet(el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	TG2 vurdert utifra alder på bygningdel. Tiltak ikke påkrevd.
1.3	Drenering
	TG2 vurdert utifra alder på bygningdel. Tiltak ikke påkrevd, men med tanke på dreneringens alder så må bygningsdelen jevnlig overvåkes.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	TG2 vurdert utifra alder på bygningdel. Tiltak ikke påkrevd.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurdert utifra alder på bygningdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men jevnlig utskiftninger må påregnes på sikt.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 vurdert utifra alder på bygningdel. Tiltak ikke påkrevd.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG2 vurdert utifra alder på bygningdel. Tiltak utover jevnlig vedlikehold ikke påkrevd.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	TG2 vurdert utifra alder på bygningdel. Tiltak ikke påkrevd.
5.1	Innvendig Loft
	TG2 vurdert utifra alder på bygningdel. Tiltak ikke påkrevd.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningdel. Tiltak ifht utbedring av hagestue og normalt periodisk vedlikehold påkrevd.
7.1	Piper og ildsteder
	TG2 vurdert utifra alder på bygningdel. Tiltak ikke påkrevd, men for detaljert informasjon så anbefales det å ta kontakt med det lokale feiervesen.
8.1	Etasjeskillere
	TG2 vurdert utifra alder på bygningdel. Tiltak ikke påkrevd.
9.1.1	Kjelleretasjer delvis under terreng Veggens og himlingens overflater
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
9.1.2	Kjelleretasjer delvis under terreng Gulvets overflate
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
9.1.3	Kjelleretasjer delvis under terreng Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd. For full forvissing om tilstand må åpninger av konstruksjonen foretas
10.1.1	Bad kjeller hus 1 Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
10.1.2	Bad kjeller hus 1 Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
10.1.3	Bad kjeller hus 1 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men med tanke på bygningsdelens alder så må denne jevnlig overvåkes.
10.2.1	Bad 1 etasje hus 1 Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men våtromspanel må påregnes skiftes på kort sikt
10.2.2	Bad 1 etasje hus 1 Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men med tanke på alder på våtromsbelegg så må bygningsdel overvåkes og utskiftninger på sikt påregnes
10.2.3	Bad 1 etasje hus 1 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men med tanke på alder på våtromsbelegg så må bygningsdel overvåkes og utskiftninger på sikt påregnes
10.3.1	Bad 2 etasje hus 1 Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men våtromspanel må påregnes skiftes på sikt
10.3.2	Bad 2 etasje hus 1 Overflate gulv

	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men med tanke på alder på våtromsbelegg så må bygningsdel overvåkes og utskiftninger på sikt påregnes
10.3.3	Bad 2 etasje hus 1 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men med tanke på alder på våtromsbelegg så må bygningsdel overvåkes og utskiftninger på sikt påregnes
10.4.1	Bad kjeller hus 2 Overflate vegger og himling
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
10.4.2	Bad kjeller hus 2 Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
10.4.3	Bad kjeller hus 2 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men med tanke på bygningsdelens alder så må denne jevnlig overvåkes.
10.5.1	Bad 1 etasje hus 2 Overflate vegger og himling
	TG2 er vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
10.5.2	Bad 1 etasje hus 2 Overflate gulv
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men med tanke på alder på våtromsbelegg så må bygningsdel overvåkes og utskiftninger på sikt påregnes
10.5.3	Bad 1 etasje hus 2 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Umiddelbare tiltak ikke påkrevd, men med tanke på alder på våtromsbelegg så må bygningsdel overvåkes og utskiftninger på sikt påregnes
11.1	Kjøkken kjeller hus 1 Kjøkken kjeller hus 1
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Tiltak må påregnes.
11.2	Kjøkken 1 etasje hus 1 Kjøkken 1 etasje hus 1
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
11.3	Kjøkken 2 etasje hus 1 Kjøkken 2 etasje hus 1
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
11.4	Kjøkken kjeller hus 2 Kjøkken kjeller hus 2
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
11.5	Kjøkken 1 etasje hus 2 Kjøkken 1 etasje hus 2
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd.
13.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurdert utifra alder på bygningsdel. Tiltak ikke påkrevd, men noen utskiftninger på sikt må påregnes.
13.5	Ventilasjon
	TG2 vurdert utifra mangelfull ventilering av kjellerleiligheter. Tiltak må påregnes.
14.1	Garasje – uthus
	TG2 vurdert utifra beskrevne avvik og alder på bygningsdel. Noe utskiftninger og normalt vedlikehold må påregnes.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250304	
Selger 1 navn	
Hein Roger Hatleskog	
Gateadresse	
Sjoarvegen 4A	
Poststed	Postnr
SANDVE	4272
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Nils Edvard Nilsen	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Nils Edvard Nilsen	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 01250304

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 næringseiendom, 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hein Roger Hatleskog	0786a3b2559a845901c26 7540ecf0d4ca33d1f59	20.10.2025 07:54:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250304

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Karmøy kommune

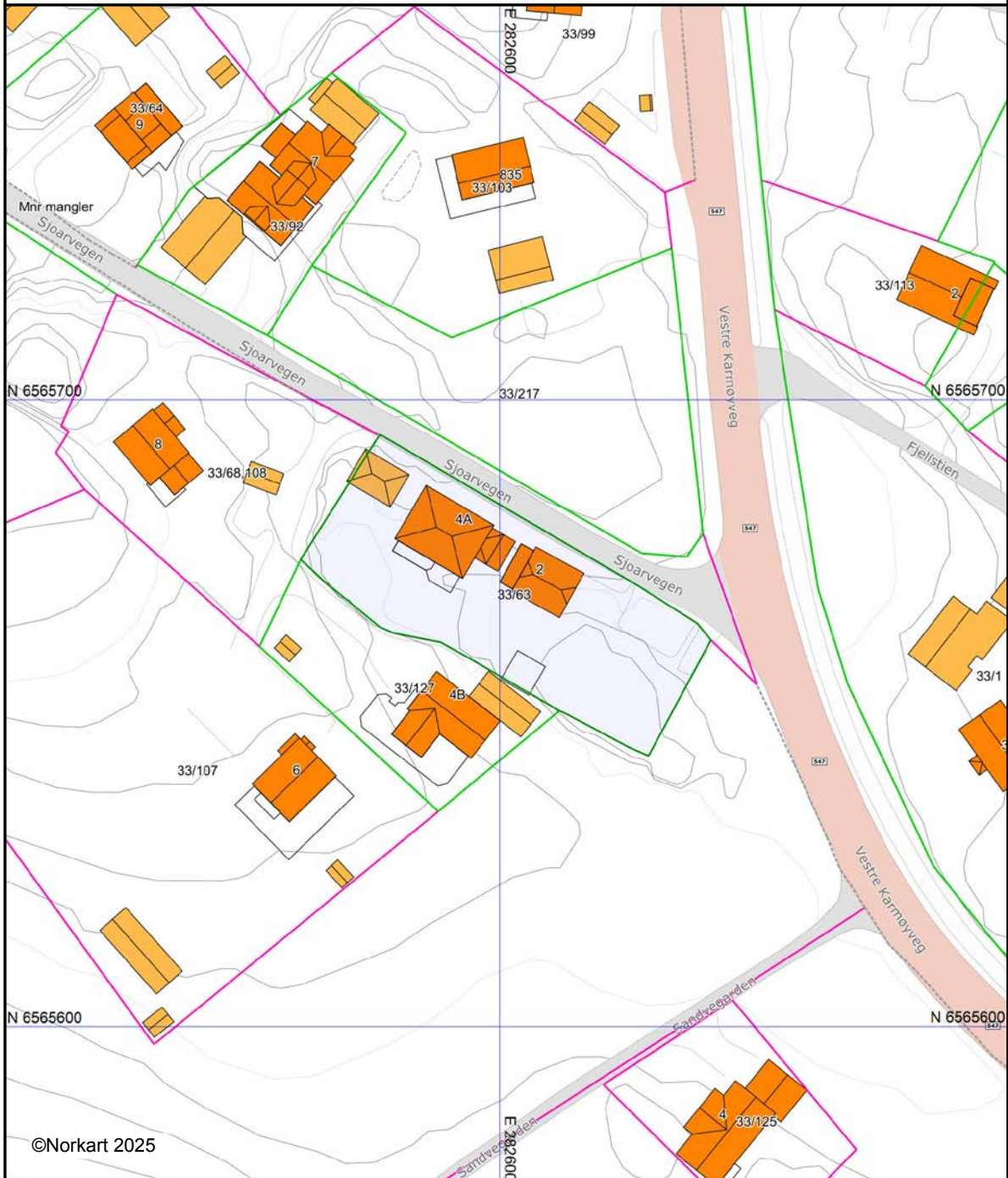
Grunnkart

Eiendom: 33/63
Adresse: Sjoarvegen 2
Dato: 08.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

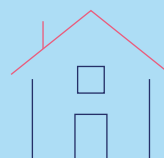
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



BUDSKJEMA

SJOARVEGEN 4A, 4272 SANDVE

Gnr. 33, Bnr. 63 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250304 Hugo Wee, +47 928 06 411

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter