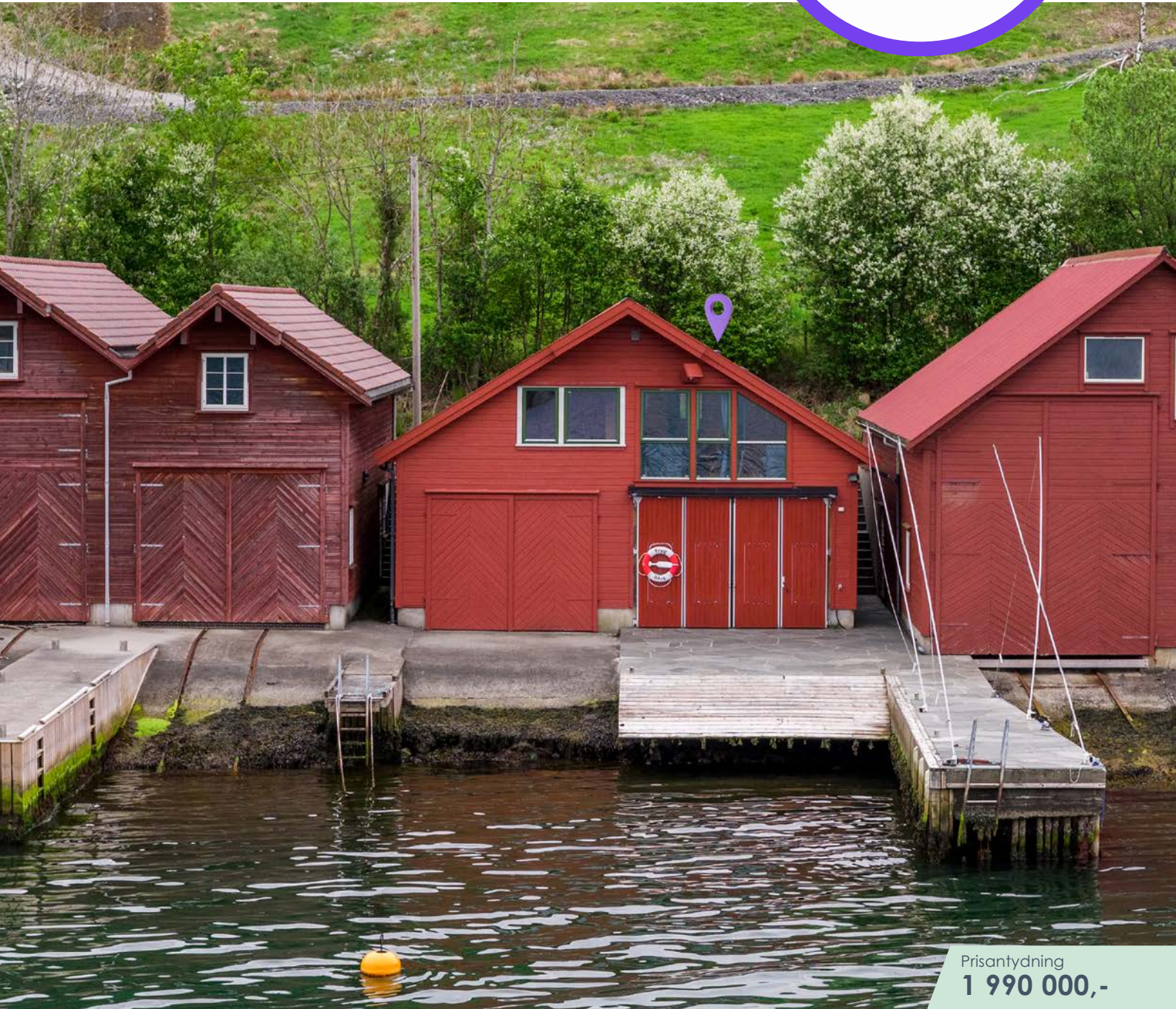




Dreganesvegen, 5580 ØLEN



Prisantydning  
**1 990 000,-**

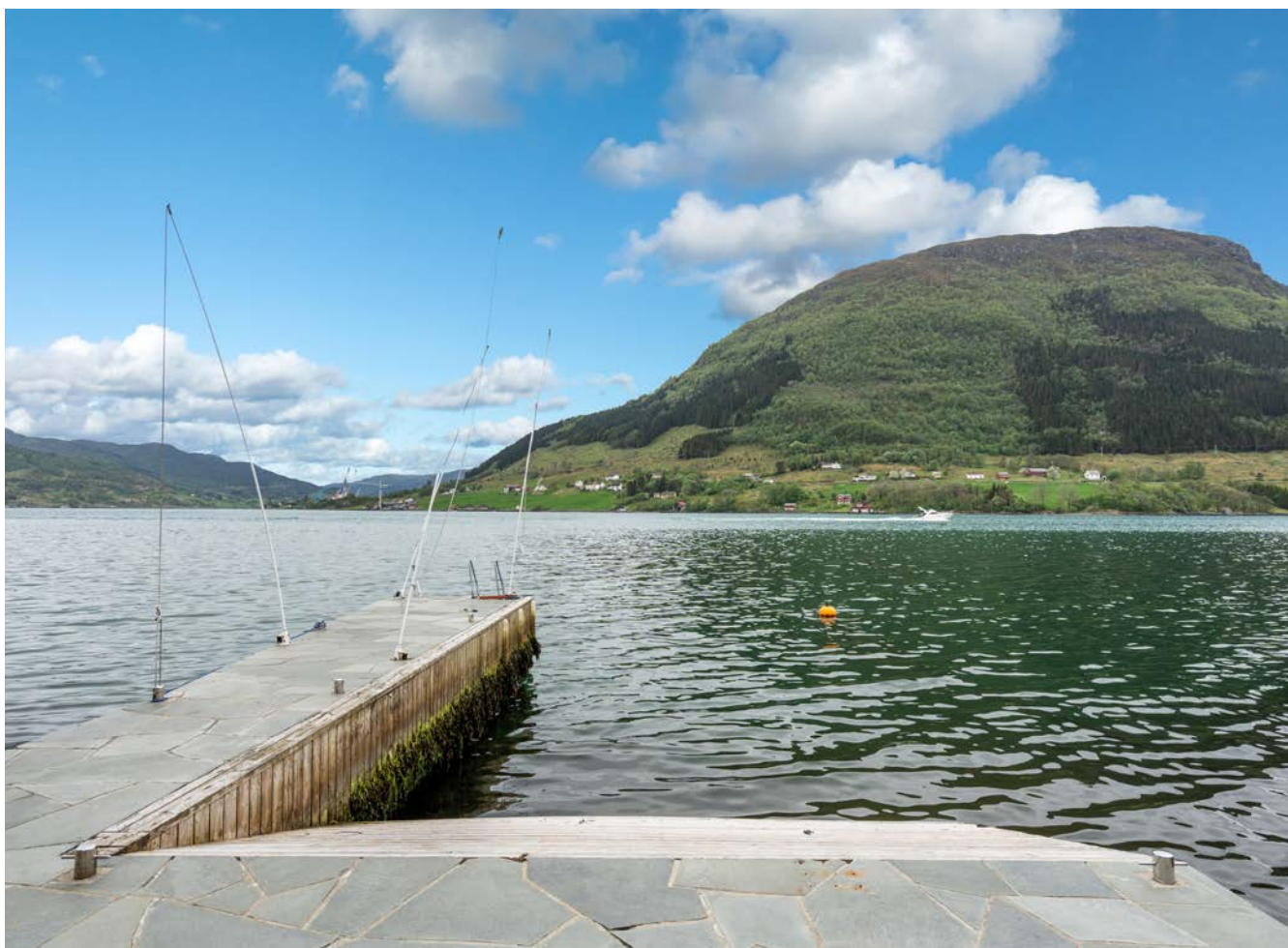
#### ØLEN

Meget flott naust med stor skiferbelagt kai og nordsiden av pir

BRA-i/BRA Total: 60/60 m<sup>2</sup> / Tomt: 96m<sup>2</sup>  
Antall soverom: 0 / Byggeår: 1990



Kjekk stue med store vindusflater mot utsikten



Meget flott naust med stor skiferbelagt kai og nordsiden av pir

## Nøkkelinfo

**Adresse:** Dreganesvegen, 5580 ØLEN  
**Nåværende eier:** Nina Leknes og Lars Frode Leknes  
**Matrikelnummer:** Gnr. 268, bnr. 16 i Vindafjord kommune.  
**Oppdragsnummer:** 01260143  
**Oppdragsansvarlig/  
Meglerforetak:** Vidar Opheim  
Eiendomsmeidler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

**Boligtype:** Fritidseiendom  
**Byggeår:** 1990  
**Bra total:** 60m<sup>2</sup>  
**BRA-i:** 60 m<sup>2</sup>  
**Antall soverom:** 0  
**Energimerke:** Ikke angitt F  
**Tomtestørrelse:** 96m<sup>2</sup>  
**Eierform:** Eiet

**Parkering:** På egen tomt og felles parkeringsplass.





Bilvei helt til døren og 2 parkeringsplasser



Stue med takvinduer

# Økonomi

## Prisantydning

Kr 1 990 000

## Omkostninger

Kr 69 900

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 2 059 900

## Kommunale avgifter

Kr 4 795 per 2025

Eiendomsskatt 3 944,00 kr

Slam 850,56 kr

## Formuesverdi sekundær

Kr 1 200 000 per 2025

## Info formuesverdi

I 2025 var formuesverdien kr. 1 200 000. Det er antatt at denne vil øke for ny eier.

Formuesverdi skal ikke overstige:

Primærbolig – 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdier som overstiger disse grensene, kan kreves nedjustert av eier.





Beskrivelse av bolig

Meget flott naust med stor skiferbelagt kai og nordsiden av pir

## Beskrivelse

Eiendommen er nøye gjennomtenkt og gir et godt utgangspunkt for fritid ved sjøen. Familiehygge for mange!

Naustet ble i 2010 renoverert med bl.a. kjøkken, skifergulv m/varmekabler, bad m/fliser og varmekabler, montering av Jets vakuump-toalett, varmtvannstank, lukket septiktank, parkettgulv i 2.etg., panel på vegger og tak. I tillegg fikk naustet nytt tak samt folledører i front mot sjø.

Inneholder inngang med gang og innvendig trapp ned, bad og innredet bøteloft/stue. Nede er det naustrom med kjøkken.

- Nydelige solforhold til solen går ned
- Stor skiferbelagt kai med god plass
- Bilvei helt til døren og 2 parkeringsplasser
- Kort båttur til Romsa-øyene
- Kledning på nedsiden ble skiftet i 2016.
- Vann fra Ølen vassverk med isolert vannledning frem til grense naust i ca. 2018.

## Innhold

Halvpart av naust – mot sør

Takoverbygg foran inngangsdør og skiferplattning inn til den øverste etasjen i naustet hvor det er gang med innvendig trapp ned til naustrommet. I gangen er det to doble garderobeskap og parkett på gulv. Skyvedør til innerste del av gangen. Gangen har også luke med nedtrekkbar stige-trapp opp til kaldloft.

Bad med fliselagt gulv med varmekabler, sluk, servant, Jets toalett (vannklosset/vakump-toalett med tett tank), kott i knevegg med røropplegg, liten benkeplate med dobbelt underskap, overskap og takvindu.

Skyvedør også fra gangen og inn til stua. Stua har parkett på gulv, 6 store vinduer (godkjent) mot sjøen hvorav to av vinduene kan åpnes. Det er lameller og gardinstenger ved de 6 vinduene. Det er også fire lange takvindu med integrerte plissé gardiner som også kan åpnes.

Naustrommet i underetasjen:

I den innvendige trappa ned til naustrommet er det takvindu for godt med dagslys i trappa. Det er også en utvendig skifertrapp ned mellom naustet og naboen i sør som leder ned til sidedørsinngang inn i naustrommet samt frem på kaien.

Sidedørsinngang til naustrom med varmekabler og skiferlagt gulv. Litt søl fra en primerboks som veltet på gulvet en gang på et lite område av gulvet. Ellers er det kjøkkeninnredning med lang benkeplate, nedfelt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjon koketopp. I front av naustrommet er det foldedør med integrerte avtagbare klaffluker foran vinduene i dørene. Veldig kjekt å kunne lukke igjen dørene på kaldere dager og samtidig se ut på sjøen innenfra. Veldig kjekk markise som kan åpnes når dørene står åpne. Det er montert god belysning i naustrommet. Det er også montert utvendig belysning med bevegelssensor.

Foran naustet er det en romslig skiferbelagt kai med skråning ned i sjøen som både brukes for å løfte båten inn for vinteren, men også som badeplattform for store og

små. Det er montert vinsj for å dra båten opp inne i naustrommet. Tralle for båt medfølger også kjøpet. I grensa mot naboen i sør går det en felles skiferbelagt pir utover sjøen. Så og si 100% av piren står på naboens tomt, men avtalen er at naboen har sørsiden, denne eiendommen har nordsiden og fronten er felles med badestige. Fastmonterte bryggestolper / fortøyningsstolper som holder båten i passelig avstand fra brygga.

#### Parkering:

Det er parkering til 1 bil bak naustet. Grensa til tomta går litt innenfor, men i praksis har eier alltid benyttet hele arealet mellom veien og naustet for parkering. I tillegg tinglyst parkeringsplass for bil på felles og opparbeidet parkeringsplass på Gnr 268 Bnr 1 ca 55 meter fra naustet. Selger opplyser også at eierne av naustene har hatt et samarbeid vedrørende parkering på hverandres tomter på dager med mye bruk. Når noen ikke er tilstede på nabonaustet så parkerer naboeierne der ved behov. Dette har gått begge veier og fungerer for alles beste. En slik løsning forutsetter at begge parter er villig til å fortsette å ha det slik og er ikke noe man kan forvente uten videre.

#### Standard

Naustet tilbyr alt du trenger for å oppbevare båt og utstyr. Materialene og interiørløsningene er valgt med tanke på praktisk bruk og holdbarhet. Eiendommen er nøye gjennomtenkt og gir et godt utgangspunkt for både fritid og arbeid ved sjøen.

Naustet ble i 2010 renoverert med bl.a. kjøkken, skifergulv m/varmekabler, bad m/fliser og varmekabler, montering av Jets vakuump-toalett, varmtvannstank, lukket septiktank, parkettgulv i 2.etg., panel på vegger og tak. I tillegg fikk naustet nytt tak samt folledører i front mot sjø.

Kledning på nedsiden ble skiftet i 2016.

Vann fra Ølen vassverk med isolert vannledning frem til grense naust i ca. 2018.

#### Bygningsinformasjon

Plastrenner og nedløp. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Det er ringmur i betong.

Det er hoveddør fra parkering, på kai nivå er det sidedør og port i front med vinduer som har skodder/ lemmer som hengsles foran glass når naust ikke er i bruk.

Kai i skifer og rampe i treverk med tilhørende molo som deles med nabo. Molo er delvis med blokker og delvis med søyler. Trapp i betong med skifer trinn.

Skal man kunne ha hvitevarer i et naust så må de stå på hjul, ellers blir det vurdert som en fastmontert løsning. Hvitevarene i naustet er fastmontert per i dag. Utslipp fra vask og oppvaskmaskin går rett i sjøen. Det er ikke søkt utslippstillatelse for dette. Kjøper overtar ansvaret for fortsatt utslipp.

I vedlagt tilstandsrapport fra takstmann fremkommer det ingen TG3 avvik.

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2)

Utvendig > Takteking  
Utvendig > Snøfanger G  
Utvendig > Nedløp og beslag  
Utvendig > Veggkonstruksjon  
Utvendig > Vinduer  
Utvendig > Dører  
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Utvendig > Utvendige trapper  
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn  
Innvendig > Rom Under Terreng  
Innvendig > Innvendige dører  
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering  
Tomteforhold > Terrengforhold

Potensielt helsefarlig:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er gitt generelt lave kostnadsestimater for å lukke avvikene av tasktmannen. Se vedlagt rapport for kostnadsetimat for hvert punkt.

#### Areal

BRA - i: 60 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 60 m<sup>2</sup>  
TBA: 40 m<sup>2</sup>

#### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje  
BRA-i: 37 m<sup>2</sup> Entré / trapperom, gang, toalettrom og stue.

2. etasje  
BRA-i: 23 m<sup>2</sup> Naustrom.

#### TBA fordelt på etasje

1. etasje  
40 m<sup>2</sup> Kai/brygge

#### Antall bad

1

#### Hvitevarer

Frittstående og integrerte hvitevarer, på kjøkken, som vist på bilder medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

#### 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.

Rammetillatelse ble gitt 01.06.1986 01.06.1986.  
Igangsettingstillatelse ble gitt 07.07.1987 07.07.1987.  
Registrert som "Tatt i bruk" 01.10.1990 01.10.1990.

#### **Adgang til utleie**

Dette er et selveiende naust som kan leies ut i sin helhet.

#### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Selger kjøpte eiendommen i 2015.
- Alt arbeid på vann og avløp er gjort av fagfolk. Nils Torgrimsen rør. Dusj-vann og kjøkkenvask går i grunn.
- Installasjon av Ams måler 21/7-2017. Utført av faglært, OneCo.
- 2010: Nøstet ble renoverert med bl.a. kjøkken, skifergulv m/varmekabler, bad m/fliser og varmekabler, montering av Jets vakuum-toalett, varmtvannstank, lukket septiktank, parkettgulv i 2.etg., panel på vegger og tak. I tillegg fikk nøstet nytt tak samt folledører i front mot sjø. Kledning på nedsiden ble skiftet i 2016. Vann fra Ølen vassverk med isolert vannledning frem til grense nøst i ca. 2018. Alt utført av fagfolk. Det kan nevnes at vi i vinter hadde en kondensperiode med litt vann/kondens mellom vindusglassene i det ene takvinduet. Dette var under en kuldeperiode der selger var bortreist, og derfor ikke hadde ovn på. Dette vil mest sannsynlig fordampe ila. sommeren.
- Eiendommen ble kjøpt ifm. dødsbo og lite opplysninger/dokumentasjon ble overlevert til dagens eier ved kjøp.

# Området

## Tomt/beskaffenhhet

Tomten er opparbeidet og inkluderer en solid kai med skiferdekk som er utmerket for båtaktivitet og tilleggsfunksjoner. Her kan du fortøye båten og bruke området til ulike formål knyttet til sjøen. Dette er en ideell løsning for deg som verdsetter en praktisk og godt tilrettelagt eiendom. Skiferlagt trapp mellom dette naustet og naustet i sør leder rett ned til kaien og sidedørsinngangen til naustrommet. Parkeringsplass bak naustet.

Foran naustet er det en romslig skiferbelagt kai med skråning ned i sjøen som både brukes for å løfte båten inn for vinteren, men også som badeplattform for store og små. I grensa mot naboen i sør går det en felles skiferbelagt pir utover sjøen. Så og si 100% av piren står på naboen tomt, men avtalen er at naboen har sørsiden, denne eiendommen har nordsiden og fronten er felles med badestige. Fastmonterte bryggestolper / fortøyningsstolper som holder båten i passelig avstand fra brygga. Megler har ikke sett dokumentasjon på avtalen med naboen i sør og baserer opplysningene på selgers informasjon.

I følge målebrevet til tomt er tomta på 30 kvm. Målebrevet ble laget ca 8 år før naustet ble bygget og tomta er blitt større pga sjøfylling. I dag opplyses det i kommune kartet at tomta er 88 kvm ut fra målinger i kart, men denne målingen er basert på unøyaktige målinger. Megler har målt tomta til 96 kvm uten å ta med noe areal av piren. Endelig tomtestørrelse fås ved å bestille ny oppmåling av kommunen. Et avvik her må aksepteres av kjøper.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

96 kvm

## Vei/vann/kloakk

Vann fra Ølen vassverk (privat).  
Tilknyttet privat septiktank.  
Adkomst fra offentlig vei (Fylkesvei).

## Beliggenhet

Flott beliggende fritidseiendom på Dreganes med nydelig utsikt over fjorden. Vestvendt mot Ølensfjorden. Kort avstand fra Romsa og resten av Sunnhordlands bassenget. Dette er et område kjent for sin vakre natur og rolige omgivelser. Fjorden inviterer til mange spennende aktiviteter som båtliv, fiske eller bare det å nyte den maritime stemningen.

Eiendommen er perfekt for deg som ønsker å kombinere båt- og sjølivets gleder med praktiske fasiliteter og romslige løsninger. Med sin idylliske plassering er dette et særegent sted som skaper rom for hyggelige stunder og opplevelser ved sjøen med fantastiske solnedganger sent på kvelden sommerstid.

Her har du kort avstand til lokale fasiliteter i Ølen, samtidig som du kan trekke deg tilbake og nyte din egen fredelige plass ved fjorden.

## Adkomst

Fra broen ved Roa er det 2,2 km til eiendommen som kommer på venstre side av veien. Naustet er merket med "Til Salgs" skilt både mot sjøen og mot veien.

### **Regulering**

I følge kommuneplanen er området avsatt til formål "Andre typer bebyggelse og anlegg". Kommuneplan arealdel 2017-2029 ID 1160-2016-2026.

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 20.06.2017

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1303/F%c3%b8resegner 2017.pdf](https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1303/F%c3%b8resegner%202017.pdf)

Delarealer

Delareal 88 m

Arealbruk Andre typer bebyggelse og anlegg, Nåværende

Områdenavn N45

Delareal 15 m

KPHensynsonenavn H220

KPStøy Gul sone iht. T-1442

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Selger har tegnet avtale om Norgespris på strøm. Denne avtale følger eiendom og har bindingstid ut 2026. Etter avtale med Haugaland kraft har 6 naust 1 hovedavleser som er montert i dette naustet. De andre naustene har egen måler som leses av 1. januar og sendes til dette naustets eier for avregning. Selger har gjort det slik at de betaler strømrregningen hver mnd. pga. lavt forbruk fra de andre. Når avregningen er tatt så deler de fastutgiftene og de andre betaler forbruk etter prosentsats. Dette har selger følt at har vært enklest, men avtalen kan selvfølgelig endres ved at det blir delinnbetalt og utregnet ved årsskiftet.

### Takstmann

Fredrik Robert Alsaker

### 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 kjøper 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 kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht villkår.

#### **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:

1160/268/16:

28.04.1919 - Dokumentnr: 800050 - Erklæring/avtale  
VISSE BYGNINGER UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK

Meglernes kommentar: Denne er ikke mulig å innhente. Siden nausttomta ikke var etablert i 1919 må dette gjelde et annet sted på eiendommen som denne tomte ble fradelt fra (bnr 1).

20.12.1982 - Dokumentnr: 412018 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1160 Gnr:268 Bnr:1

Meglernes kommentar: Dette er målebrevet med koordinatfestede grenser.

08.11.1984 - Dokumentnr: 410909 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:1160 Gnr:268 Bnr:1

Meglernes kommentar: Eiendommen har rett til felles parkeringsplass på bnr 1.

Parkeringsplassen har en lengde på 10m målt langs Dreganesvegen.

Parkeringsplassen skal deles med bnr 15, 16, 17, 18 og 19 der bnr 15 har to andeler.

Plassen skulel opparbeides av og skal vedlikholdes av brukerne.

#### **Budgivning**

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 Takstrapp 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, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

### Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum  
Markedsføringspakke kr 21 900,-  
Oppgjørsgjebyr kr 9 900,-  
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-  
Fotopakke kr 8 500,-  
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

**Kontaktperson**

Vidar Opheim  
Eiendomsmegler  
vidar@em-a.no  
Tlf: 926 62 816

**Salgsoppgavedato**

Dette dokumentet ble lagret 26.05.2026



Inngangen



Bad med Jets vakuump-toalett, vask og varmtvannstank (lukket septiktank)



Foldedør med iavtagbare klaffluker foran vinduene i dørene. Veldig kjekt å kunne se ut på sjøen innenfra. Markise.



Kjøkkeninnredning med lang benkeplate, nedfelt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjon koketopp.



Det er montert vinsj for å dra båten opp inne i naustrommet. Tralle for båt medfølger også kjøpet.





Skråning ned i sjøen både brukes for å løfte båten inn for vinteren, men også som badeplattform for store og små.



Kort avstand fra Romsa og resten av Sunnhordlands bassenget. Området er kjent for sin vakre natur og rolige omgivelser.




Fjorden inviterer til mange spennende aktiviteter som båtliv, fiske eller bare det å nyte den maritime stemningen.




Parkering både ved nauset og på felles parkeringsplass

# Tilstandsrapport



 Naust

 Dreganesvegen , 5580

 VINDAFJORD kommune

# gnr. 268, bnr. 16

**Sum areal alle bygg: BRA: 60 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 10698-5713

Eiendomsverdi ref nr: WZ1834

Foretak: Omega Takst AS

Takstingeniør: Fredrik Alsaker



# NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Omega Takst As

Omega Takst AS ble stiftet i 2006 av Fredrik R. Alsaker, og har siden den gang utført mer enn 7.400 oppdrag innen taksttjenester. Selskapet har sin base i Haugesund, men utfører oppdrag fra Haugesund til Vinje kommune. Omega Takst AS tilbyr et bredt spekter av taksttjenester, og har samarbeid med andre selskaper som blant annet tilbyr energimerking.

Virksomheten er fullt godkjent og følger gjeldende forskrifter og regelverk. I tillegg gjennomfører ansatte årlig cirka 50 timer med faglig påfyll i form av kurs. Dette sikrer at selskapet til enhver tid er oppdatert på programvare, lover og forskrifter.

I tillegg til de daglige oppdragene har ansatte flere verv. Noen av disse er skjønnsmedlem og fagkyndig meddommer i både domstol og jordskifterett.

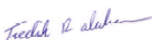
Bedriften er medlem av Nito og NTIF

For mer informasjon om selskapet, besøk vår nettside: [omega-takst.no](http://omega-takst.no).

For bestilling av rapport, vennligst kontakt oss på telefon 400 44 478 , [takstbestilling@gmail.com](mailto:takstbestilling@gmail.com) eller via nettside [Omega-takst.no](http://Omega-takst.no)



## Rapportansvarlig

Signatur:   
Fredrik R Alsaker

Fredrik Alsaker

Uavhengig Takstingeniør

[takstmann.alsaker@gmail.com](mailto:takstmann.alsaker@gmail.com)

400 44 478



**NITO**



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Sjøhus i rekke som er vertikal delt med møne med nabo seksjon.

1 etasje er tradisjonelt naust hvor det er muligheter for lagring av båt mm. Det er innredning med innlagt vann og avløp til sjø. Det er trapp opp til loft som er innredet med toalett og stue/ hobbyrom. Naust har generelt et stort potensiale og det er muligheter for overnatting. Naust ble bygget i 1990, men innredet rundt år 2010. Naust fremstår derfor nyere enn hva byggeår tilsier. Alder på naust tilsier generelt at noe vedlikehold må kunne forventes i årene fremover.

## Naust - Byggeår: 1990

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Besiktet fra bakkenivå og drone.

Plastrenner og nedløp.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Noe svak misfarging av kondens, men dette anses normalt på sjøhus.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er hoveddør fra parkering, på kai nivå er det sidedør og port i front med vinduer som har skodder/ lemmer som hengsles foran glass når naust ikke er i bruk.

Kai i skifer og rampe i treverk med tilhørende molo som deles med nabo. Mole er delvis med blokker og delvis med søyler. Eier kan fremvise bilder hvis ønskelig.

Trapp i betong med skifer trinn.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel. Innvendig tak har trepanel. Det er registrert enkelte merker, men fremstår i normal god stand alder i betraktning.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. I rommet er det kjøkken innredning i modul system med hvitevarer. Kjøkken har spill vann direkte til sjø og er derfor ikke vurdert som fullverdig. (Begrensinger for utslipp / type bruk må forventes)

Boligen har lakkert tretrapp med naturlig elde.

Det er 3 skyvedører. (Formpresset)

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett rom med vakum toalett og servant, det er opplegg for dusj, men rommet er ikke egnet for å dusje i. Det er fliser på gulv og panel på vegg. Det er kun toalett som leder avløp til septiktank. Servant og kjøkken innredning i naust leder vann direkte i sjøen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.

Det er avløpsrør av plast. (Opplegg er delt system. Toalett til tank og for øvrig til sjøen)

-Det er et avvik med lufting på befaring, men dette ordnes før salg.

Boligen har naturlig ventilasjon i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 50 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegg fremstår som ryddig og i normal god stand. Takstmann har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelse er derfor noe begrenset.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av stein / fjell. Basert på registrert omgivelser. Dreneringen er fra 1990.

Det er ringmur i betong.

Terreng er relativt flatt på oppsiden av naust. Vann renner i hovedsak naturlig til sjø. Det er ukjent i hvilken grad eiendommen har drenering.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er septiktank.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2010.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Bygget er oppført som naust og holder generelt ikke samme utførelse som ville vært utført med en helårsbolig. Avvik på rekkverk, snøfanger mm er derfor registrert.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

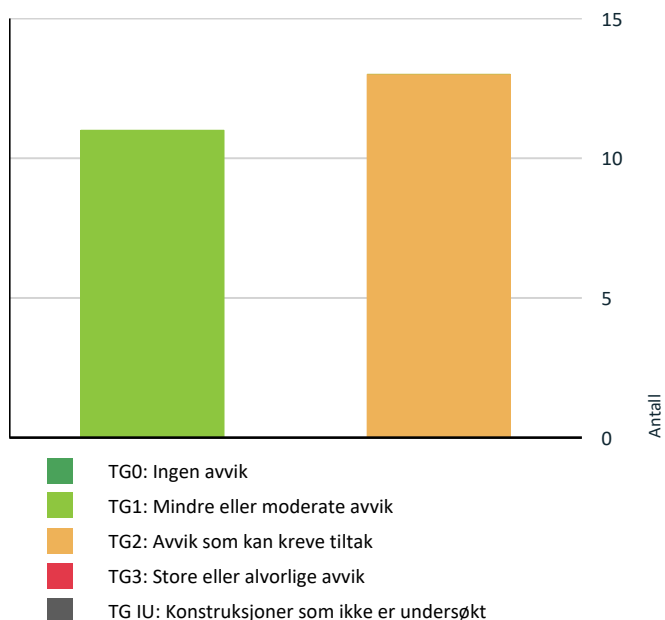
### Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke godkjente tegninger i kommunen sitt arkiv.

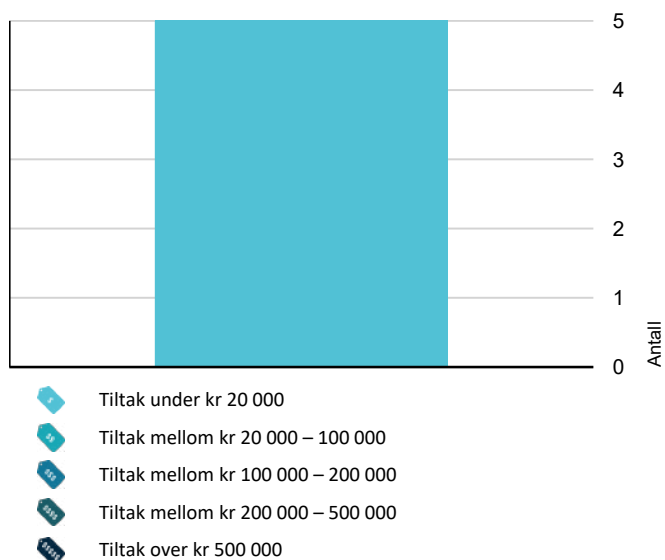
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Naust

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Snøfanger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## NAUST



**Byggeår**  
1990

**Kommentar**  
Iflg tidligere opplysninger.

**Anvendelse**  
Naust

**Standard**  
Naust er innredet og holder normal god standard tatt byggeår i betraktning. Det er opplyst at naust ble innredet i 2010.

**Vedlikehold**  
Naust er vedlikeholdt ved behov. Det er utført betydelige oppgraderinger i 2010, men det er usikkert hvor mye som ble utført.

### Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Modernisert / innredet.
------	---------	-------------------------

## UTVENDIG

### TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Besiktet fra bakkenivå og drone.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Takplater er i normal stand tatt alder i betraktning. Den bærer allikevel preg av naturlig elde og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utskiftning anses pr dags dato ikke nødvendig, men plater bærer preg av naturlig elde.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TO 2 Snøfanger

#### Beskrivelse

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

#### Vurdering av avvik:

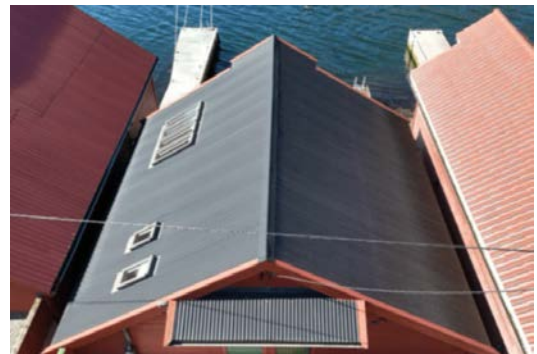
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Fritidsbolig hadde ikke krav til snøfanger ved oppføring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Byggverk skal ha snøfanger slik at det ikke kan oppstå skade på mennesker, dyr eller skade for øvrig. Skulle det oppstå skader kan huseier bli holdt ansvarlig. (Selv om dette er sjelden et problem i denne delen av Norge er det allikevel et krav)



### TO 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Plastrener og nedløp.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner & nedløp har passert 50 % av levetid. Normal levetid på takrenner er normalt 20-30 år, men lekkasjer i overganger kan oppstå allerede etter 5 år. Årsaken til dette er at det er mye bevegelse i takrenner iht endring av temperatur.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Alder tilsier generelt at utskiftning må forventes. Kjøper vurderer selv når dette utføres, men overtar den naturlige risiko det medfører å vente med utskiftning.

### TO 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Eier opplyser at kledning ble skiftet i 2016 på sjøsiden.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning bærer preg av elde og enkelte bord er moden for utskiftning. Det er mangler lufting / musebånd i underkant av kledning.

Ved inngang går kledning inn under terreng som gir redusert levetid.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Alder på kledning tilsier at noe utskiftning må kunne forventes i årene fremover. Manglende lufting vil normalt kunne redusere levetiden på kledning.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

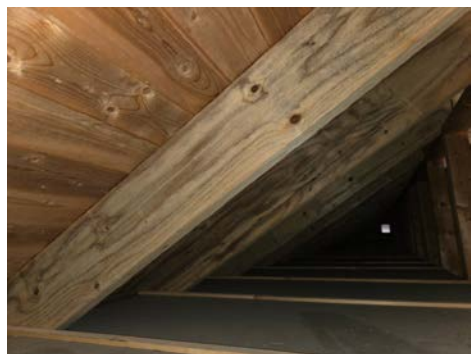


## 📍 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Noe svak misfarging av kondens, men dette anses normalt på sjøhus.



## 📍 TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Listverk på vinduer er iht eldre byggeskikk og må ikke forveksles med dagens.

Glass i takvinduer har kondens-problem og 1 glass har samling av vann.

Vinduer er preget av naturlig elde og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning anses ikke nødvendig pr dd, men noe vedlikehold / oppgradering må kunne forventes i årene fremover selv om vinduer fungerer greit. Kondens vann anses ikke som et problem, men det anbefales å skifte glass.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 📍 TG 2 Dører

### Beskrivelse

Det er hoveddør fra parkering, på kai nivå er det sidedør og port i front med vinduer som har skodder/ lemmer som hengsles foran glass når naust ikke er i bruk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har normal elde.

Listverk på dører er iht eldre byggeskikk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses ikke nødvendig, men alder på dører tilsier at noe vedlikehold må kunne forventes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## 📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Kai i skifer og rampe i treverk med tilhørende molo som deles med nabo. Molo er delvis med blokker og delvis med søyler. Eier kan fremvise bilder hvis ønskelig.

### Vurdering av avvik:

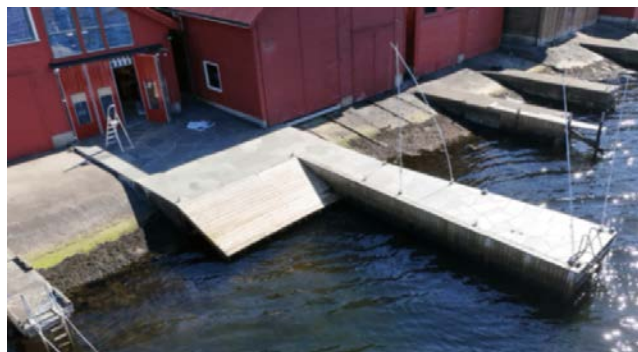
- Det er avvik:

Treverk er preget av naturlig elde og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold av treverk må kunne forventes.



Skifer er av nyere dato

## 📍 TG 2 Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Trapp i betong med skifer trinn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke håndlist i trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndlist i trappen. Dette må for øvrig kjøper vurdere om er nødvendig da det er noe begrenset bredde i trappen. Normalt vedlikehold må forventes.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Det er registrert enkelte merker, men fremstår i normal god stand alder i betraktning.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe skjevheter må generelt kunne forventes iht byggeår. Det er noe søk i senter på bygget. I naust delen er det helling mot sjø.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tiltak anses ikke nødvendig. Dette er en skjønsmessig vurdering som kjøper selv tar.

### TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. I rommet er det kjøkken innredning i modul system med hvitevarer. Kjøkken har spill vann direkte til sjø og er derfor ikke vurdert som fullverdig. (Begrensinger for utslipp / type bruk må forventes)

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved stormflo kan vann komme inn i naust.

Det er registrert riss i veggen i indre del.

Kjøper må selv gjøre seg kjent med nasjonale og lokale regler / begrensninger for utslepp.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved meldt stormflo bør det sikres ekstra. Innredning av naust på gulv nivå frarådes derfor. Riss i veggen kan være tørkeriss, men kan også være andre årsaker.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

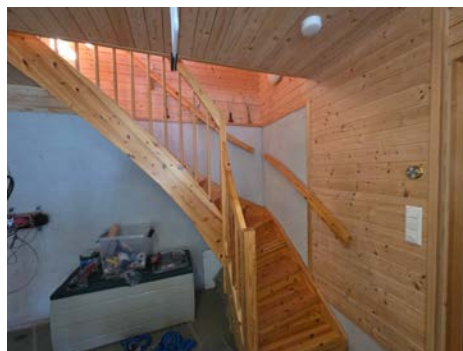


Rom med kjøkken innredning

### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med naturlig elde.



### TG 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Det er 3 skyvedører. (Formpresset)

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En av dørene tar i karm, men fungerer greit.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig, men noe justering anbefales.

## SPESIALROM

### LOFT > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Toalett rom med vakum toalett og servant, det er opplegg for dusj, men rommet er ikke egnet for å dusje i. Det er fliser på gulv og panel på vegg. Det er kun toalett som leder avløp til septiktank. Servant og kjøkken innredning i naust leder vann direkte i sjøen.

NB ! rom er ikke vurdert som bad selv om det er muligheter for dette. Årsaken er at rom har ikke størrelse og utforming som gjør at det kan vurderes som et bad.



Toalett rom med sluk i gulv.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. (Opplegg er delt system. Toalett til tank og for øvrig til sjøen)  
( Utvendig er det en ødelagt muffe, men denne skal ordnes av Hervik rør før salg)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon i vinduer.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 50 liter.

Årstill: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt



### Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

#### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegg fremstår som ryddig og i normal god stand. Takstmann har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelse er derfor noe begrenset. Eier opplyser: sikringsskapet ble montert i 2010 og oppdatert med ams måler i 2017 og det er godkjent av Haugaland kraft.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2010 Eier opplyser at el-anlegg ble etablert i 2010.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

# Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Nei**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

Eier opplyser at sikringsskap er for dette naust og 5 naboer i tillegg. (Strøm må avregnes 1 gang i året)

Det anbefales el-kontroll på alle anlegg som ikke har dokumentasjon fremlagt. Dette er iht føre var prinsipp. Kontroll fra det lokale el tilsynet anses for øvrig ikke som en EI-kontroll og det er kun godkjent elektro firma som kan utføre el-kontroll. Utbedring av enkelte punkter må generelt forventes. ( Krav til el-anlegg har for øvrig endret seg opp gjennom årene og el-anlegg må ikke forveksles med dagens standard. Det er kostnad til el-kontroll som er lagt inn, takstmann har naturligvis ikke kjennskap til om eller hva annet som evt trenger utbedring.



Dokumentasjon er ikke fremlagt.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av stein / fjell. Basert på registrert omgivelser.

### TO 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1990.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering går i stor grad naturlig

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Det er ringmur i betong.

### TO 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terreng er relativt flatt på oppsiden av naust. Vann renner i hovedsak naturlig til sjø. Det er ukjent i hvilken grad eiendommen har drenering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er iht dagens standard krav om at terreng heller 3 meter vekk fra grunnmur med helling på minimum 1:50. I de tilfeller det ikke er utført anses det som et avvik på terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Når det ikke er 1:50 fall vekk fra grunnmur medfører dette en naturlig risiko for at det kan oppstå problemer med overflate vann. Det kan i tillegg medføre ekstra belastning / redusert levetid på bygningdeler. Det anbefales at kjøper undersøker dette nærmere og det må kunne forventes at terreng trenger mindre justeringer.

# Tilstandsrapport

## TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er septiktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tg er basert på alder da anlegg generelt er skjult. Levetid vil generelt kunne være usikker etter passert 20 år.

## TO 1 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2010.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Bygget er oppført som naust og holder generelt ikke samme utførelse som ville vært utført med en helårsbolig. Avvik på rekkverk, snøfanger mm er derfor registrert.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Bygget anses normalt iht datidens alder og byggeskikk. Avvik vurderes av kjøper selv.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Tiltak anbefales, men er ikke et krav. Uten rekkverk i trapp er det fare for fallskader.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

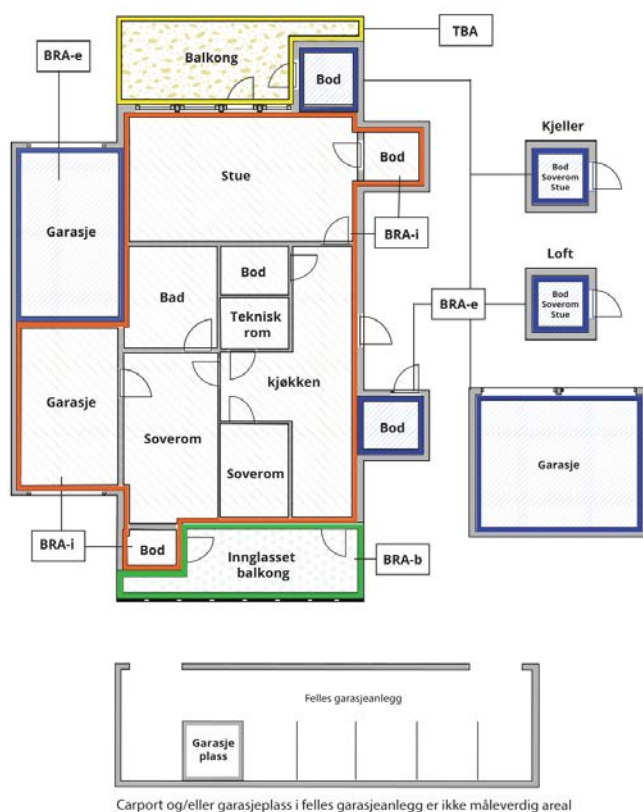
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Naust

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	23			23	
Etasje	37			37	40
<b>SUM</b>	<b>60</b>				<b>40</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>60</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Entré / trapperom, gang, toalettrom, stue		
Etasje	Naust		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke godkjente tegninger i kommunen sitt arkiv.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Maling utvendig pågår.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygget har renovasjon mm og dette tyder normalt på at bygget er godkjent for varig opphold / fritidsbolig.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Naust</b>	23	37

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Fredrik Alsaker	Takstingeniør
	Lars Frode Leknes	Kunde
	Nina Leknes	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	268	16		0	88 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Dreganesvegen

### Hjemmelshaver

Leknes Lars Frode, Leknes Nina

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger til Ølen-fjorden og ligger med flott utsikt over fjorden.

### Adkomstvei

Offentlig veg.

### Tilknytning vann

Offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Septiktank. (Lukket tank)

### Regulering

Det er ikke undersøkt hva område er regulert for. Dette fremgår normalt i prospekt eller kan sjekkes på kommunen sine kartsider.

### Om tomten

Tradisjonell naust-tomt og med parkering til 1 bil på egen eiendom, men det er i tillegg 1 parkering på felles parkering på Gnr 268 Bnr 1 (2 plasser totalt)

### Tinglyste/andre forhold

Grunnbok / heftelser er ikke kontrollert. Dette innhentes normalt av eiendomsmegler/selger og er en del av prospektet. Hvis det er ønskelig å kontrollere grunnbok kan <https://seeiendom.kartverket.no/> sjekkes. (innlogging med bank-id) Det kontrollerer ikke juridiske forhold med eiendommen, men tekniske forhold. F eks vurderes et soverom iht krav, men det undersøkes ikke om det er søkt og godkjent. Kjøper må derfor alltid sette seg inn i tegninger, skjøte og grunnbok. Hvis noe er uklart bør dette avklares før kjøpet gjennomføres.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot bygge regler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektro faglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

# Forutsetninger

- **Fuktsøk:** overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- **Hulltaking:** boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i

boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsfagkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## EGNE FORUTSETNINGER !!!

Rapporten er lest gjennom og godkjent før bruk av kunde. Kunden har derfor gitt tilbakemelding på rapporten før den er tatt i bruk. Det må generelt forventes at utført arbeid før eiers tid eller arbeid / hendelser som har skjedd langt tilbake i tid er glemt eller lite relevant pr dags dato. I enkelte tilfeller har det vært 2 eiere og hvis det er gjenlevende partner kan denne ha redusert kunnskaper om hva som er utført. I enkelte tilfeller er salg dødsbo, offentlig skifte eller tvangssalg. Selger har da normalt lite kjennskaper til bolig.

Det er viktig å bemerke at bygningskontrollør ikke sjekker alle overflater for skader mm. Undersøkelser er i hovedsak begrenset til forskrift om Tryggere Bolighandel. Bygget kan derfor ha avvik som det ikke er krav til å kontrollere. I enkelte tilfeller er det gitt noe tillegg opplysninger, men undertegnede kan ikke holdes for avvik selv om dette kun er delvis undersøkt.

Det flyttes ikke på innbo på andre rom enn våtrom. Undertegnede er ikke brannprosjekterende og har begrenset kunnskaper om slik prosjektering. Det vurderes generelt helt enkelt og det kan derfor være feil og mangler iht dagens krav som ikke er kommentert i denne rapport. Opp gjennom årene har det vært mange endringer i krav til byggverk. Bygg/leiligheter bygget før 2010 holder generelt ikke dagens krav til brannikkerhet. Det er knyttet en naturlig risiko med et hvert boligkjøp. Denne risikoen øker i takt med alder på huset. Mange hus vedlikeholdes/oppgraderes ved behov, men det er som regel bygningsdeler igjen fra byggeår. I enkelte tilfeller må vedlikehold/oppgradering tilpasses andre typer byggeskikk slik et det ikke er mulig å følge dagens byggeskikk. Opp gjennom årene har det vært mange ulike forskrifter. De store endringene har generelt vært i 1965, 1985, 1997, 2007, 2010, 2017. Før år 2010 var det i liten grad krav til dokumentasjon og de fleste huseiere besitter derfor ikke denne dokumentasjonen i dag.

Hvis deler eller hele boligen ikke har vært i bruk de siste 48 timene før takstmann kom på befaring kan dette påvirke fukt målinger. Perioder med tørke/regn kan også påvirke utførte målinger. Takstmann utfører alle målinger med fukt indikator/Protimeter, med unntak av hvor det lages hull.

Denne eiendommen er en fritidsbolig. Fritidsboliger under 150



# Forutsetninger

kvm må ikke forveksles med helårsboliger. Hytter har få krav i forhold til helårsboliger og det vil derfor være forskjell på de fleste elementer. Kjøper bør generelt gjøre seg kjent med disse forskjellene. Det er relativt vanlig at hytter får TG 2 og Tg 3 på elementer. Årsaken er da enkelt og greit at det ikke har vært krav til disse byggene før. Hytter fungerer ofte greit med disse avvik, men bruk bør tilpasses avvik. Utførelse av f eks: bad er en gjenganger.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260143	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Frode Leknes	Nina Leknes
Gateadresse	
Dreganevegen	
Poststed	Postnr
ØLEN	5580
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	59198726

## 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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 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

## Tilleggskommentar

Eiendommen ble kjøpt ifm. dødsbo

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som 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 eiendomsmeglere 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.

# 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.

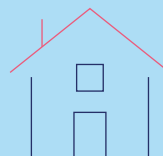
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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 fra budgiver. Kravet til 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

## DREGANESVEGEN, 5580 ØLEN

Gnr. 268, Bnr. 16 i Vindafjord kommune.  
Oppdragsnr: 01260143 Vidar Opheim, +47 926 62 816

### 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