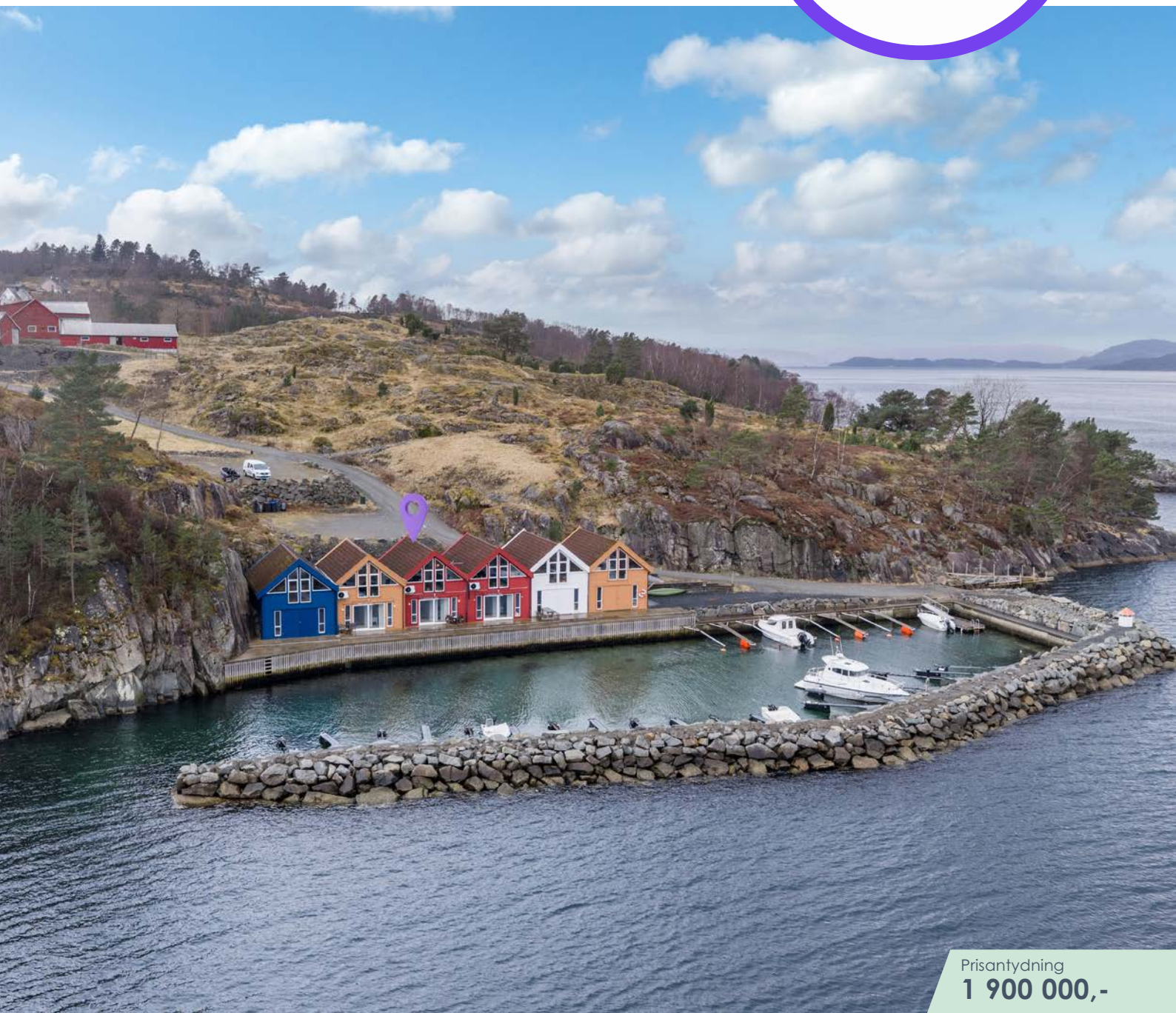




Nedre Veavik 45, 5593 SKÅNEVIK



Prisantydning
1 900 000,-

SKÅNEVIK

Flott rorbu med praktfull beliggenhet
like ved sjøen | Kort avstand til
Skånevik | Parkering og båt plass i
molo

BRA-i/BRA Total: 77/77 m² / Tomt: 85.7m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 2008



Eiendommen har en idyllisk beliggenhet ved sjøen i Nedre Veavik, kun ca. 4 km fra Skånevik sentrum.



Sjelden sjanse i Skånevik: Fullinnredet nausthytte med godkjent overnatting – helt i strandkanten.

Nøkkelinfo

Adresse: Nedre Veavik 45, 5593 SKÅNEVIK
Nåværende eier: Helge Hus
Matrikkelnummer: Gnr. 139, bnr. 63 i Etne kommune.
Oppdragsnummer: 01260074
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Vidar Opheim
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 2008
Bra total: 77m²
BRA-i: 77 m²
Antall soverom: 2
Energimerke: Oransje C
Tomtestørrelse: 85.7m²
Eierform: Eiet

Parkering: Det vil bli parkeringsrett til én bil på parkeringstun på gårds/
bruksnummer 139/2. Ellers mulighet for gjesteparkering.





Selges møblert



1. Etasje



1. Etasje



1. Etasje



1. Etasje



1. Etasje

Økonomi

Prisantydning

Kr 1 900 000

Omkostninger

Kr 67 740

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 1 967 740

Eiendomsskatt

Kr 3 019 per 2025

Eiendomsskatt - fritidsboligar

Grunnlag: 709164.5 prom

Enhetspris: 4.00

Kommunale avgifter

Kr 3 019 Kommunale avgifter inkluderer kun eiendomsskatt for fritidsbolig.

Tømming av septiktank faktureres fra HIM etter gjeldende satser. Kostnad for avløp er estimert til Kr 950,- per år. I tillegg kommer renovasjon som også organiseres og faktureres av HIM. Megler har ikke mottatt beløp fra HIM, men man må påregne minst kr. 2200 per år for fritidseiendom.

Info formuesverdi

Formuesverdi på fritidsbolig utgjør 30% av kjøpesummen i følge opplysninger fra Skatteetaten.no

* * * * *



Beskrivelse av bolig

Flott rorbu med praktfull
beliggenhet like ved sjøen | Kort
avstand til Skånevik | Parkering og
båtplass i molo

Beskrivelse

Sjelden sjanse i Skånevik: Fullinnredet nausthytte med godkjent overnatting – helt i strandkanten.

En sjarmerende fritidseiendom/rorbu rett ved sjøen, hvor en kan nyte fine og varme sommerdager!

Kort om eiendommen:

- Selges møblert
- 2 soverom + 2 sovealkover
- Sjarmerende og naturskjønn beliggenhet
- Utsikt over Skånevikfjorden
- Åpen stue/kjøkken løsning
- Ombygget fra naust til fritidsbolig i 2018
- Det vil bli tinglyst rett til båt plass med uterigger og i molo (bredde 2,7m)
- Parkeringsplass

Kort om beliggenheten:

- Idyllisk beliggenhet rett ved sjøen
- Fiskemuligheter
- Flotte turmuligheter i området.

Drømmen om sjølivet: Nausthytte med unik nærhet til fjorden og Skåneviks sjarmerende sentrum.

Våkne til bølgeskvulp – moderne og innredet nausthytte selges i hjertet av Sunnhordland

Innhold

Fritidsboligen har to etasjer og inneholder:

Loftsetasje: Loftstue og soverom.

1. etg.: Stue/kjøkken, bad og soverom.

Standard

Naustet ble bygget i 2008 og ombygd til fritidsbolig i 2018.

Bygget er blitt jevnlig vedlikeholdt.

Bygget holder normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

Bygningsinformasjon

Taket er tekket med betongpanner og har en PVC-duk fra 2018 i sløysen mellom byggene. Under deler av boligen er det en kjeller, hvor grunnmuren på én side er tilfyllet med masser. I kjelleren er det oppført forede trevegger mot grunnmuren, og eier opplyser at det er benyttet fuktsikring av plast. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, men det er begrensede muligheter for vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

I vedlagt tilstandsrapport fra takstmann fremkommer det ingen TG3 avvik på bygget.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

AVVIK TG2:

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Terrengforhold
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA totalt: 77 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 43 m² Bad, stue/kjøkken og soverom.

2. etasje

BRA-i: 34 m² Loftstue og soverom.

Ikke målbare arealer

11 kvm. av arealet på loftet er ikke målbart. Gulvareal 45 kvm.

Antall bad

1

Moderniseringer og påkostninger

-Hele rorbua ble innvendig oppgradert i 2018.

TV/Internett/Bredbånd

Mulighet for bredbånd

Hvitevarer

Hvitevarer som står på visning medfølger med unntak av løse småapparater.

Innbo og løsøre

Fritidsboligen selges møblert.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring og bruksending for naust 3, 4 og 5 / fritidsbustad kombinert med naust, datert den 12.01.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.01.2024.

Adgang til utleie

Dette er en selveiende eiendom og eiendommen kan fritt leies ut.

Oppvarming

"Luff til luff" varmepumpe med innedel i stue. Varmekabler i alle gulv i 1. Etasje. Ellers annen elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Eier kjøpte eiendommen i 2018.
- Eier har kjennskap til eiendommen og vet ikke om noen feil eller mangler.



Området

Tomt/beskaffenhhet

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med tre-terrasser og gruset tilkomst.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

85.7 kvm

Vei/vann/kloakk

Fritidseiendommen har privat vannverk (felles borehull) og er tilknyttet privat septiktank med kommunal tømning via private stikkledninger.

Adkomst til eiendommen via privat vei (veirett vil bli tinglyst før overtagelse).

Beliggenhet

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet ved sjøen i Nedre Veavik, kun ca. 4 km fra Skånevik sentrum.

I Skånevik sentrum har en butikker, kafeer, hotell, bensinstasjon, helt nytt oppvarmet utendørs badebasseng og mer. Skånevik er godt kjent for Blues festival samt Pippi festival om sommeren. Det er også kjekke idrettanlegg, turområder samt frisbee golf. Området har vakker natur med en perfekt kombinasjon av fjord og fjell, som gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon året rundt.

Skånevik er en idyllisk vestlandsperte - Kombinasjonen av den eldre trehusbebyggelsen og nyere fritidseiendommer skaper en spennende og behagelig atmosfære. Skånevik har et maritimt og tilbaketrukket miljø, samtidig som det er gangavstand til de fleste fasiliteter i sentrum. Enten en ønsker å ta en dukkert fra Peparen, nyte deilig bakst fra Larsen Bakeri, kjøpe klær eller få ny frisyre, er alt dette like i nærheten.

Sommerstid kan en nyte den korte gangavstanden til sjøen, og friluftsområdet Peparen, på høsten ligger alt til rette for fjellturer i omliggende flott natur og om vinteren kan en ta i bruk Røldal skisenter ca 50 minutter kjøring unna. I tillegg foregår det spennende aktiviteter i Skånevik.

Adkomst

Fra Skånevik følger man fylkesveien vestover ut Strondavegen og tar til høyre etter ca 4 km. Følge veien forbi gården og videre ned mot sjøen langs gruset vei. Rorbua ligger i enden av veien.

Regulering

Kommuneplaner:

Kommuneplanen sin arealdel - Etne kommune 2023-2030. Endeling vedtatt arealplan. Ikrafttrådt: 10.12.2024

Reguleringsplaner:

PlanID: 201307. Detaljregulering for Veavik, del av gnr.139 bnr. 2 og 5.

Detaljregulering.

Ikrafttrådt: 23.09.2014

Alle planer kan i sin helhet lastes ned (søk med PlanID) fra:

arealplaner.no/etne4611
Fullstendig mottatt planinformasjon med bl.a. planer i nærheten m.m., kan fås tilsendt ved henvendelse til megler.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Ny strømmåler blir montert før overtagelse. Ingen Norgespris er avtalt, men kjøper kan avtale dette selv. Per i dag står strømmen til rorbua på en annen måler. Men selger vil sørge for at det blir montert en egen måler for rorbua før overtagelse.
 - Før overtagelse vil selger tinglyse avtale om rettigheter for eiendommen. Avtalen vil inkludere rett til kjørevei og 1 stk parkering, drift og vedlikehold av vei, gangrett til egen rorbu fra parkeringen og fra rorbu til båtplassen, rett til båtplass med uterigger i molo, samt tilknytning og drift/vedlikehold av borehull og septik/pumpe.
 - Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at det da vil påløpe felles utgifter med naboene. Estimert årlig sum per enhet vil bli ca kr. 3000,-.
 - Vedlikehold av vei og parkeringsplass Årlig avgift kr 1000,- indeksreguleres.
 - Rett til vann på 139/2. Drift kr 500,- indeksreguleres Vedlikehold/påkostning etter behov. Kostnadsfordeling dels likt mellom partene.
 - Rett til avløp fra 139/2. Drift kr 500,- indeksreguleres Vedlikehold/påkostning etter behov. Kostnadsfordeling deles likt mellom partene.
 - Rett til båtplass, med eiende ansvar for uterigger. Avgift til drift og vedlikehold av moloanlegg. Årlig avgift kr. 1000,- indeksreguleres.
- Alle kostnader skal indeksreguleres.

Renovasjon og tømning av slammavskiller er etter gjeldene takster fra utførende. Dette gjøres av Hlmog inngår derfor ikke i kommunale avgifter. Kommer i tillegg.

Takstmann

Lars Olav Bergsvåg

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

Eiendommen er fradelt fra landbrukseieendommen som ligger like ovenfor. Disse servituttene gjelder som heftelser på landbrukseieendommen, men blir automatsik også registrert på alle fradelte eiendommer selv om de ikke gjelder for fradelt eiendom. For kjøper er det viktigste å være klar over at det er andre rorbueiere og hytteiere fra hyttefeltet ovenfor (m.m.) som har rettigheter til bruk av vei og molo/båtplass. Videre kan alle rorbueiere gå på de andre sin tomt foran rorbueie langs brygga.

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

4611/139/63:

25.07.1892 - Dokumentnr: 903372 - Jordskifte

Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

25.07.1892 - Dokumentnr: 903373 - Jordskifte

Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

06.12.1935 - Dokumentnr: 900401 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

26.05.1937 - Dokumentnr: 902195 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Skånevik Ølen Kraftlag.

Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

05.12.1957 - Dokumentnr: 902914 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Skånevik Ølen Kraftlag.

Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

07.04.1971 - Dokumentnr: 2219 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:14

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om naustplass

Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

02.10.1971 - Dokumentnr: 5845 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om naustplass

Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

24.09.1973 - Dokumentnr: 6439 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:16

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om naustplass

Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

07.09.1992 - Dokumentnr: 7046 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Skånevik Ølen Kraftlag.

Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

14.07.1994 - Dokumentnr: 6421 - Erklæring/avtale

Rett til å bruke fjellhytte

Rettighetshaver JAKOB OG LIV-KIRSTEN HUS

Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

09.02.1995 - Dokumentnr: 1140 - Jordskifte

Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

19.09.2000 - Dokumentnr: 7654 - Jordskifte

Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

05.02.2001 - Dokumentnr: 1056 - Erklæring/avtale

Føresegn om regulering av innsjø/vatn/elv

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

Rettshavar: AL Skånevik Vannverk
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

31.07.2007 - Dokumentnr: 612907 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:41
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

31.07.2007 - Dokumentnr: 612907 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:41
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

31.07.2007 - Dokumentnr: 613032 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:39
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

31.07.2007 - Dokumentnr: 613032 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:39
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

02.08.2007 - Dokumentnr: 617020 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:43
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

02.08.2007 - Dokumentnr: 617020 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:39
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

02.08.2007 - Dokumentnr: 617175 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:39
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

02.08.2007 - Dokumentnr: 617175 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:40
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

07.09.2007 - Dokumentnr: 710868 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:49
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

07.09.2007 - Dokumentnr: 710868 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:49
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

08.10.2007 - Dokumentnr: 801413 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:37
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

08.10.2007 - Dokumentnr: 801413 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:37
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

08.10.2007 - Dokumentnr: 802105 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:36
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

08.10.2007 - Dokumentnr: 802105 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:36
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

08.10.2007 - Dokumentnr: 802305 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:38
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

10.10.2007 - Dokumentnr: 810650 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:44
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

10.10.2007 - Dokumentnr: 810650 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:44
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

16.10.2007 - Dokumentnr: 830624 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:48
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

16.10.2007 - Dokumentnr: 830624 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:48
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

16.10.2007 - Dokumentnr: 830866 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:42
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

16.10.2007 - Dokumentnr: 830866 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:42
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

16.10.2007 - Dokumentnr: 830866 - Bestemmelse om naustplass
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:42
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

16.11.2007 - Dokumentnr: 942094 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:35
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

16.11.2007 - Dokumentnr: 942094 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:35
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

07.03.2008 - Dokumentnr: 198431 - Jordskifte
Sak 1210-2001-0002 Milje
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

25.08.2014 - Dokumentnr: 707827 - Jordskifte
Grensegangssak 1210-2013-0064 Skoge ved Haugalandet og Sunnhordaland
jordskifterett
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

19.11.2015 - Dokumentnr: 1084240 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:53
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

19.11.2015 - Dokumentnr: 1084240 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:53
Rett til vann fra borehull
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

19.11.2015 - Dokumentnr: 1084240 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:53
Overført fra: Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

12.11.2024 - Dokumentnr: 2229277 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4611 Gnr:139 Bnr:2

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 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, befaringsnotat av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr 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 31.03.2026



2. Etasje



2. Etasje



2. Etasje



2. Etasje



Ute 2. Etasje



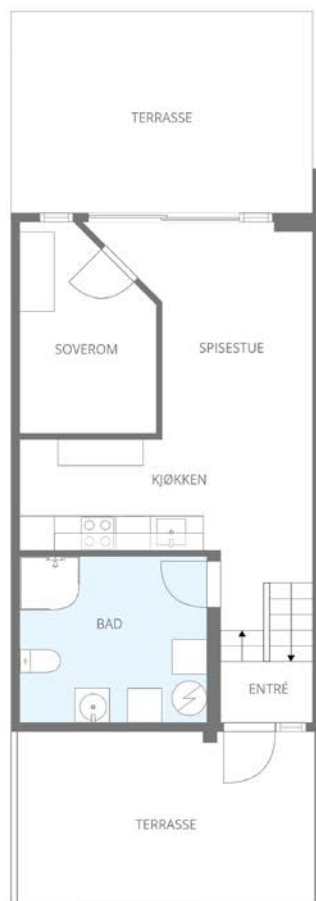
Ute 1. etasje



En sjarmerende fritidseiendom/rorbu rett ved sjøen, hvor en kan nyte fine og varme sommerdager!

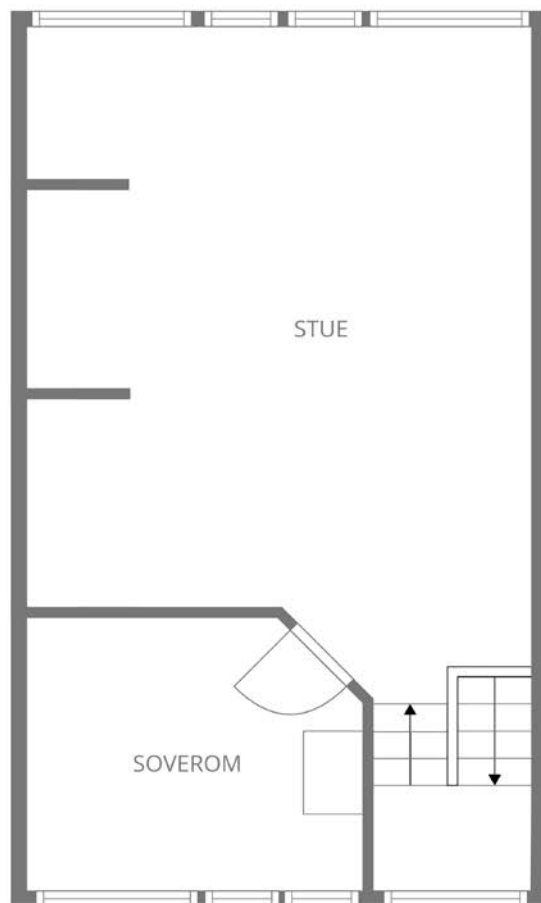


Området har vakker natur med en perfekt kombinasjon av fjord og fjell, som gir gode muligheter for friluftsliv året rundt.



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.





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.



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Nedre Veavik 45, 5593 SKÅNEVIK
 ETNE kommune
 gnr. 139, bnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 21.03.2026

Oppdragsnr.: 20111-1240

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: UW1550

Autorisert foretak: Lars Olav Bergsvåg

Sertifisert Takstingeniør: Lars Olav Bergsvåg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Lars Olav Bergsvåg

Byggmester og takstingeniør Lars Olav Bergsvåg har 50 års erfaring fra byggebransjen.

Firmaet utfører også energirådgiving, energimerking, termografering av bygg, tetthetskontroll bygg, uavhengig kontroll våtrom, lufttetthet og utfører byggesøknader.



Rapportansvarlig

Lars Olav Bergsvåg

larsolav@bergsvag.com

415 66 055



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 lovighet (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Naust i rekke oppført i 2008.
Ombyggd til fritidsbolig i 2018.
Normalt vedlikehold.
Boligen er bygget etter datidens standard og byggeskikk, og må ikke forveksles med nyere boliger.
Det må således påregnes vedlikehold og oppgraderinger.
For øvrig vises til rapportens beskrivelse av de enkelte bygningsdeler og tilhørende levetidsbetraktninger

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

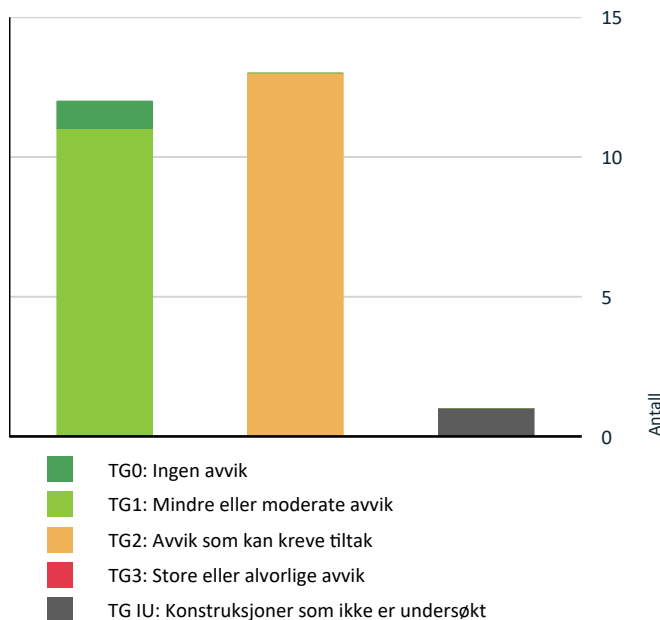
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Fremviste tegninger er ikke fra kommunens arkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt av eier, registreringer gjort på befaringstidspunktet, samt innhentede opplysninger.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Ved arealmåling er rommene vurdert etter bruken, og ikke om de ellers er godkjent eller utført korrekt i.f.t. byggemelding. Det er ikke sjekket om bygninger og annet utført arbeid er i henhold til tilatelser fra myndigheter. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014 er lagt til grunn.

Fuktmåleutstyr som er benyttet er av type Protimeter MMS3/Tramex X5.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [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](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2008

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Ombygging	Ombygging fra naust til fritidsbolig.
2018	Modernisering	Skiftet PVC belegg i sløys

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med betongpanner og har PVC duk fra 2018 i sløys mellom bygg.

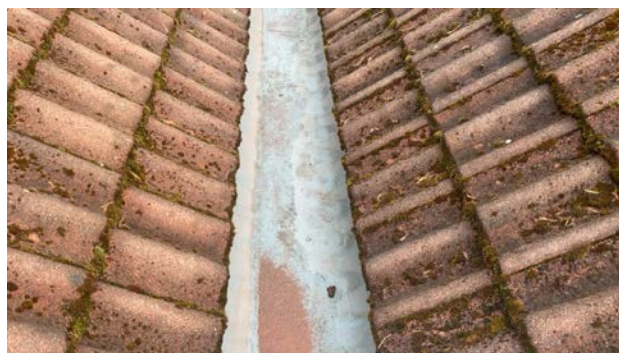
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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.
- Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne mose og overvåke takets tilstand jevnlig. Videre bør det planlegges utskifting av undertak og takteking innen rimelig tid for å unngå risiko for vanninntrenging og påfølgende fuktskader på underliggende konstruksjoner.



! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast, beslag av metall.

Vurdering av avvik:

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

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.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting når tilstanden tilsier det, for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen som følge av slitasje og redusert funksjon.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Da terrassedekke går helt inntil veggkledning er det ikke mulig å fastslå om det er lufting av kledning eller musesperre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassedekket går helt inntil veggkledningen, noe som gjør det ikke mulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledningen eller om det er etablert musesperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på lufting bak kledningen og eventuell etablering av musesperre.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonen er tilstrekkelig beskyttet mot fukt og skadedyr, noe som kan gi økt risiko for fuktskader og inntrenging av mus.



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør innhentes dokumentasjon på oppbygging og utførelse av takkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes, noe som kan medføre skjulte skader eller redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Vurdering av avvik:

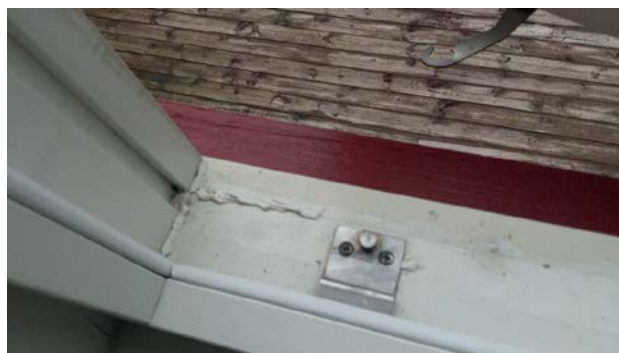
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmene og sprekker i treverket for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for trekk, varmetap, fuktskader og redusert levetid på vinduene.



TG 2 Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader. Dører som er vanskelig å åpne eller lukke bør justeres eller eventuelt skiftes ut for å sikre funksjon og brukervennlighet.



TG 1 Dører - 1

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser av impregneret virke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Behov for overflatebehandling av dekke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dekket bør vaskes og overflatebehandles for å hindre videre slitasje og forlenge levetiden på treverket. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassekonstruksjonen.



INNENDIG

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av tre. Gulv av betong mot grunnen.

Måling av høydeforskjeller er målt med stikkprøver i 2 rom i hver etasje iht forskrift. Rommene var møblert så det kan således ikke utelukkes at det er avvik som ikke er oppdaget.

Målt avvik i hele rommet er 5 mm. på loft og 10mm. i 1. etasje

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

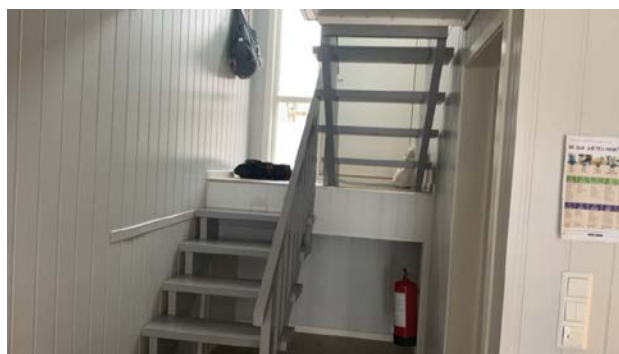
Beskrivelse

Det er kjeller under hele boligen, med tilfylte masser til grunnmuren – høy tilfylling på en side. I kjelleren er det bygget forede trevegger mot grunnmuren.

Dette er risikokonstruksjoner som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.



TG 1 Innvendige trapper



TG 2 Innvendige dører

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre korrekt funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.



VÅTROM

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

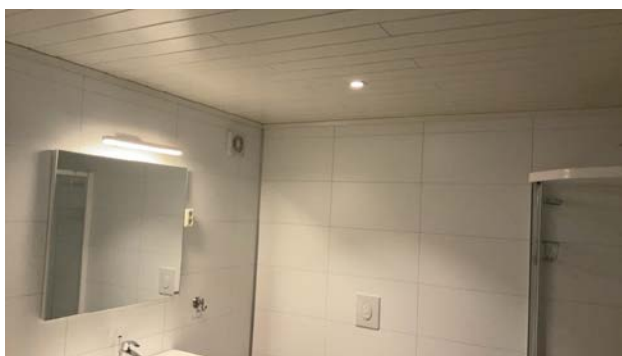
Misfarging er observert i fugene i dusjsjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å fastslå årsaken til misfargingen i fugene.

Konsekvensen av å ikke avdekke årsaken kan være at det underliggende problemet forverres, noe som kan føre til fuktskader eller soppdannelse i konstruksjonen.



ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2018

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Årstall: 2018 Kilde: Eier

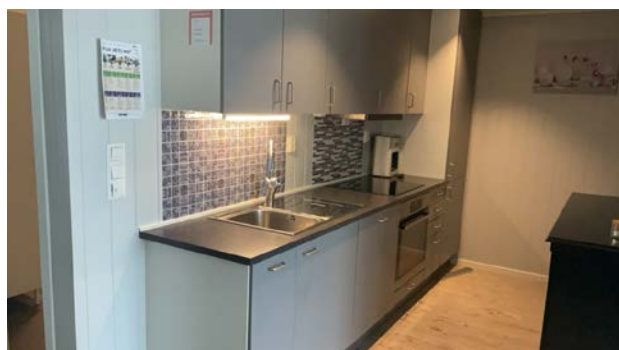


KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Årstall: 2018 Kilde: Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Årstall: 2018 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Avløpsrør - 1

Beskrivelse

Avløpsrør er ikke synlig og således ikke kontrollert og gitt tilstandsgrad.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk kjøkken og bad,

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det anbefales å forbedre ventilasjon da det nå er andre krav til ventilasjon enn det var på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsløsningen bør oppgraderes for å tilfredsstille krav, slik at man oppnår bedre luftkvalitet og reduserer risiko for fuktskader og dårlig inneløst klima. Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning og helseplager for beboere.

TO 1 Varmesentral

Årstall: 2022 Kilde: Eier



TO 1 Varmtvannstank

Årstall: 2018 Kilde: Eier



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 bygningssakkyndig 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

El-anlegg er fra byggeår. Det skjult anlegg med automatsikringer og sikringsskap er i vindfang.

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 (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Samsvarserklæring ikke fremvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale 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? Sjekker 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?
Ja
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?
Ukjent

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig.
Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på el-anlegget.



TOMTEFORHOLD

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at det er benyttet fuktsikring av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

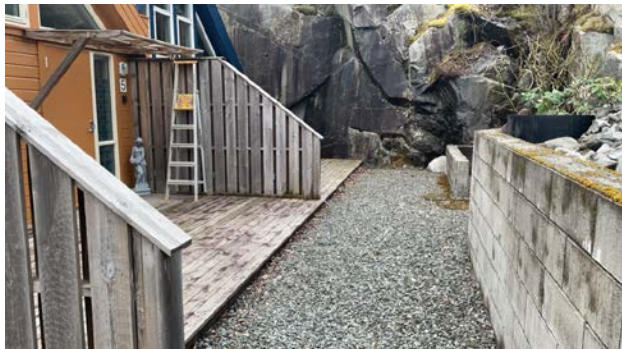
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader på bygningsmassen.

Tilstandsrapport



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 bygningssakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidpunktet.

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

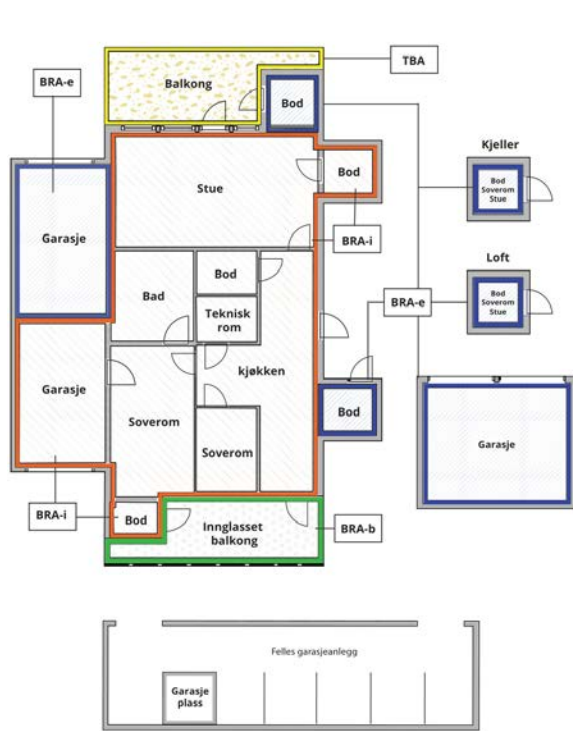
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	34			34		11	45
Etasje	43			43			43
SUM	77					11	88
SUM BRA	77						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom		
Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Fremviste tegninger er ikke fra kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Lars Olav Bergsvåg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4611 ETNE	139	63		0	85.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Veavik 45

Hjemmelshaver

Hus Helge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved sjøen i Nedre Veavik, ca. 4 km fra Skånevik sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Privat vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gruset oppkjørsel og gårdstun treterrasser,

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold går frem av prospekt fra megler.

Grunnboksutskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsettes at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven.

Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldende planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Eventuelle faresoner for skred, ras, eller flom er heller ikke kontrollert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UW1550>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260074	

Selger 1 navn
Helge Hus

Gateadresse	
Nedre Veavik 45	

Poststed	Postnr
SKÅNEVIK	5593

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 01260074

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

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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 skjevgkre 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

Nei

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, tømmerarbeid 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

Nei

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

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
Helge Hus	f813b2a09ff700151db6dc 7fab9d7129944a804f	18.03.2026 16:38:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260074

- 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>

Notater

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.

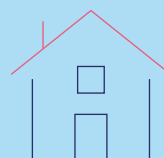
Hva koster forsikringen?

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

NEDRE VEAVIK 45, 5593 SKÅNEVIK

Gnr. 139, Bnr. 63 i Etne kommune.
Oppdragsnr: 01260074 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