

aktiv.

Naust Dreganesvegen, 5580 ØLEN

**Naust ved Ølensfjorden |
Vestvendt og solrik beliggenhet |
Stor fellesbrygge**



Eiendomsmeglerfullmektig

Rasmus Lindkjend

Mobil 415 65 911

E-post rasmus.lindkjend@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Smedasundet 77, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 190 000,-
Omkostn.: Kr 56 140,-
Total ink omk.: Kr 2 246 140,-
Selger: Linda Karin Serine
Stiansen-Rullestad

Salgsobjekt: Naust
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 67/67 kvm
Tomtstr.: 132.3 kvm
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 266, bnr. 49
Oppdragsnr.: 1509260091

Naust ved Ølensfjorden | Vestvendt og solrik beliggenhet | Stor fellesbrygge

Velkommen til denne pene nausteiendommen, kort vei fra Ølen sentrum - presentert av Rasmus Lindkjend v/ Aktiv Eiendomsmegling Haugesund!

Sjarmerende og innbydende naust med sjelden beliggenhet ved vakre Ølensfjorden. Naustet ligger på solsiden av fjorden og har enkel adkomst hvor du parkerer rett ved inngangsdøren. Bygget går over to etasjer og gir gode muligheter for både opphold og lagring. Naustet er ikke søkt om/godkjent innredet, og er kun godkjent som naust.

Fra naustet er det en kort kjøretur til Ølen med alle dets fasiliteter. Her får du en sjelden kombinasjon av solrik beliggenhet, nærhet til sjøen og praktiske fasiliteter. Et ideelt utgangspunkt for rekreasjon og maritime opplevelser.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	59
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 kvm

BRA totalt: 67 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 36 kvm Stue/kjøkken, bad/vask, hall m/ trapp.

2. etasje

BRA-i: 31 kvm Gang, bod, stue.

Ikke målbare arealer

Det er gulvareal som ikke er målbart grunnet takhøyde under 1,9 m. Gulvareal på boden på loftet er ikke målbart grunnet takhøyde. Arealet er vurdert til BRA-I av takstmann på bakgrunn av bruken av rommene.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det praktiseres en deling av bryggen utenfor naustet sammen med de to andre naustene i rekken.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

132.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomt bestående av gruslagt parkeringsområde i veiskulder og støpt grunnmur i betong.

Areal hentet fra matrikkelrapport hentet fra Vindafjord Kommune.

Beliggenhet

Naustet ligger direkte ved Ølensfjorden.

Det er under 10 minutter kjøring fra Ølen sentrum hvor en har kjøpesenter, flere matbutikker og kafeer. Beliggenheten byr også på svært gode turmuligheter, med populære Olalia og Etnefjellene i nærområdet. Med båten er det kort vei til fjorden og videre til koselige gjestekaier i Skånevik, Fjelberg og Halsnøy.

Adkomst

Følg Dreganesvegen nordover fra Ølen, ca 7 minutter kjøring fra Sentrum.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og naust.

Bygningssakkyndig

Bjørsvik Takst & Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Utvendig: Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenne og nedløp i plast. Bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Takvindu. Malt ytterdører i tre. Terrassedør i kompositt.

Tekniske innstallasjoner: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran lokalisert i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Naust har naturlig ventilasjon. Varmtvannstank på 50 liter. Innvendig sikringsskap med automatsikring og AMS måler. Brannvarsler og brannslukker.

Tomteforhold: Det er ukjent byggegrunn. Montert utvendig knotteplast. Naust har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av naturstein. Vanntilførsel fra Ølen Vassverk. Avløp tilkoblet septiktank, som deles med naboer. Septiktanken er av ukjent type.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

- Taktekking: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Forutsatt at ytterdør loft som benyttes. Påvist vann i takrenne, som ikke renner til nedløp.
- Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ikke påvist bruk av museband. Overgang grunnmur og bindingsverkskonstruksjon er ikke tilstrekkelig tett for mus/liknende. Begrense tilgang luft bak bordkledning mot øst.
- Takkonstruksjon/Loft: Konstruksjonene har skjevheter. Påvist skjevheter i mønedrager.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vindu som er utvendig værslitt.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Ytterdør tar i karm. Terrassedør tar i karm. Det er ikke tett mellom dør og karm på terrassedør. Det må brukes kloss under dørbblad terrassedør når står åpen, for at ikke skal sige

Innvendig

- Overflater: Det er påvist gulvfliser med hullrom under.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Bjelkelag "gynger" noe ved belastning, i stue/kjøkken.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er målt til cirka 12,3cm. Høyde rekkverk er målt til cirka 86cm, mens dagens krav er 90 cm

Våtrom

- Overfalter vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er ikke fuktbestandig materiell på vegger.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Det er ved fuktsøk ikke påvist indikasjon på fuktighet i konstruksjon. Det er ikke påvist symptom på fukt i vegg.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Ikke montert sprut beskyttelse inne i rørskap. Rørkurser er ikke tilstrekkelig festet i rørskap. Påvist rustdannelse i rørskap.
- Elektrisk anlegg: Grunnet alder må det utføres en utvidet el-kontroll på hele det

elektriske anlegg. Eventuelle avvik må utbedres. Kontrollerklæring for nyanlegg datert 09.05.08.

Samsvarserklæring for innstallasjon loft datert 29.05.12.

Tomteforhold

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Kosmetisk avvik.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Forhold som har fått TG3:

TG3 er ikke gitt.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom enten av deg eller tidligere eier?

- Ja, ble satt inn lukkeventil til vaskemaskin, utført av faglært.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja, det ble skiftet limdrager i tak da vi overtok naustet.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i bolige, støttemur, terrasse eller lignende?

- Ja, takstmann beskriver en kosmetisk skade.

16. Vet du om eiendommen har privat vannsofrsnyning, vannbrnn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- Ja, septiktank som deles med naustnaboer

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja, av Helgevold elektro.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja, loftet er innredet av oss.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgrapporter eller er utført målinger for boligen?

- Ja, tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg.

42. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Ja

Innhold

Boligen er oppført over to etasjer.

1. etasje: Gang/hall, bad/vask, kjøkken/stue med utgang til balkong.

Loft: Gang/hall, loftstue

Naustet er ikke godkjent for innredning. Rommene er beskrevet som bruken tilsier og må ikke forveksles til at det er godkjent innredning. Se punkt ferdigattest for mer informasjon.

Standard

Naustet har gjennomgående god, velholdt standard. Loftetasjen har overflater bestående laminat og parkett på gulv og malte flater på vegg og tak. Underetasjen har hovedsakelig fliser på gulv, malt panel på vegger og umalt panel på tak.

Naustet er innredet med en romslig stue med store vindusflater og dører mot sjøen som kan åpnes helt. Rommet har god gulvflate og er i dag innredet med egen sofa seksjon samt spisegruppe. Det er også innredet med et funksjonelt kjøkken på kortveggen. Fra stuen er det utgang til en koselig uteplass med gode solforhold.

Kjøkkendelen har integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vask og ventilator (disse medfølger i handelen). Det er frittstående kjøøl/frysenskap og komfyr (disse medfølger i handelen)

Naustet er også innredet med et bad. Badet har belegg på gulv og panel på vegger. Det er gulvstående toalett, dusjkabinett, servant med skuffer, speilskap og en vaskemaskin.

Naustet har innredet loftsetasje. Hele loftsetasjen er malt i samme lyse farge som skaper en helhetlig følelse. Gangen har en sofa, trapp ned til hovedetasjen og plass til oppbevaringsmøbler. Loftstuen har god plass til sittegruppe, pen belysning og takvinduer som sikrer naturlig dagslys. Man kommer også inn til loftsetasjen fra parkeringsplassen ved veien.

Naustet er ikke godkjent for innredning. Rommene er beskrevet som bruken tilsier og må ikke forveksles til at det er godkjent innredning. Se punkt ferdigattest for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vask og ventilator (disse medfølger i handelen). Det er frittstående kjøll/fryseskap (denne medfølger i handelen). Det er også en vaskemaskin på badet, denne medfølger i handelen.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 190 000

Omkostninger kjøper

2 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

54 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

56 140 (Omkostninger totalt)

2 246 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 7 319 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

HIM: Slamavgift fritid <4,5 m³ tømming hvert 4. år - kr 856

Vindafjord kommune: Eiendomsskatt - kr 4 488

Ølen Vassverk: Naust med utslepp årsavgift - kr 1 975

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 174 960 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 266, bruksnummer 49 i Vindafjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1160/266/49:

05.10.1896 - Dokumentnr: 800062 - Erklæring/avtale
VISSE BYGNINGER UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK
Overført fra: Knr:1160 Gnr:266 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1974 - Dokumentnr: 409016 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT
Overført fra: Knr:1160 Gnr:266 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.2003 - Dokumentnr: 412111 - Rett til utskilt tomt
Rettshavar: Torbjørn Rullestad f.26.11.68.
Overført fra: Knr:1160 Gnr:266 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2005 - Dokumentnr: 411929 - Rett til utskilt tomt
Med flere bestemmelser
Rettshavar: BUREAU RULLESTAD AS
Overført fra: Knr:1160 Gnr:266 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2008 - Dokumentnr: 769963 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1160 Gnr:266 Bnr:1

12.11.2008 - Dokumentnr: 918618 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:1160 Gnr:266 Bnr:43
Bestemmelse om vannledning

Meglers kommentar: De tinglyste heftelser før 23.09.2008 er overført fra hovedbøl
266/1.
Dokumentnr 918618 er en bestemmelse som gir Ølen Vassverk rett til å vedlikeholde
vannledninger på eiendommen.

Dokumentnr 769963 er fradelingen av denne tomten fra 266/1.
Dokumentnr 411929 er et eldre skjøte som ga rett på å fradele en nausttomt fra 266/1.
Dokumentnr 412111 er et eldre skjøte som ga rett på å fradele en nausttomt fra 266/1.
Dokumentnr 409016 er et eldre skjøte som overførte 266/1 til ny eier, men unnlot et

gammelt våningshus.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "3 Naust" datert 07.05.2008. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Godkjente tegninger viser første etasje som "naust" på hele grunnflaten uten noen form for rominndeling/navn. De viser også andre etasje som "naustloft", med tilsvarende manglende rominndeling/navn.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.05.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei. Tilknyttet Ølen Vassverk for vann og tilkoblet septiktank i felleskap med de to naboene i samme rekke.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område. Det følger av reguleringsplan "Reguleringsplan for Hytter på Ytre Hamre", datert 02.12.2002 at eiendommen er i hovedsak regulert til naustområde. Reguleringsplanen har også delarealer:

Delareal 56 kvm - Naustområde

Delareal 17 kvm - Privat småbåthavn

Delareal 37 kvm - Friluftsområde

Delareal 22 kvm - Felles parkeringsplass

Det følger også bestemmelser av kommuneplanens arealdel 2017-2029 (ID: 1160-2016-2026) der eiendommen har delarealene:

Delareal 132 kvm - Andre typer bebyggelse og anlegg, Nåværende

Delareal 132 kvm - Ras- og skredfare

Delareal 132 kvm - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold),

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 6 000 Fotograf

4 500 Kommunale opplysninger
18 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 400 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 97 955

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid. Minsteprovisjonen er avtalt til kr 39 000.

Ansvarlig megler

Jenny Haga
Eiendomsmegler MNEF
jenny.haga@aktiv.no
Tlf: 404 86 767

Ansvarlig megler bistås av

Rasmus Lindkjend
Eiendomsmeglerfullmektig
rasmus.lindkjend@aktiv.no
Tlf: 415 65 911

Oppdragstaker

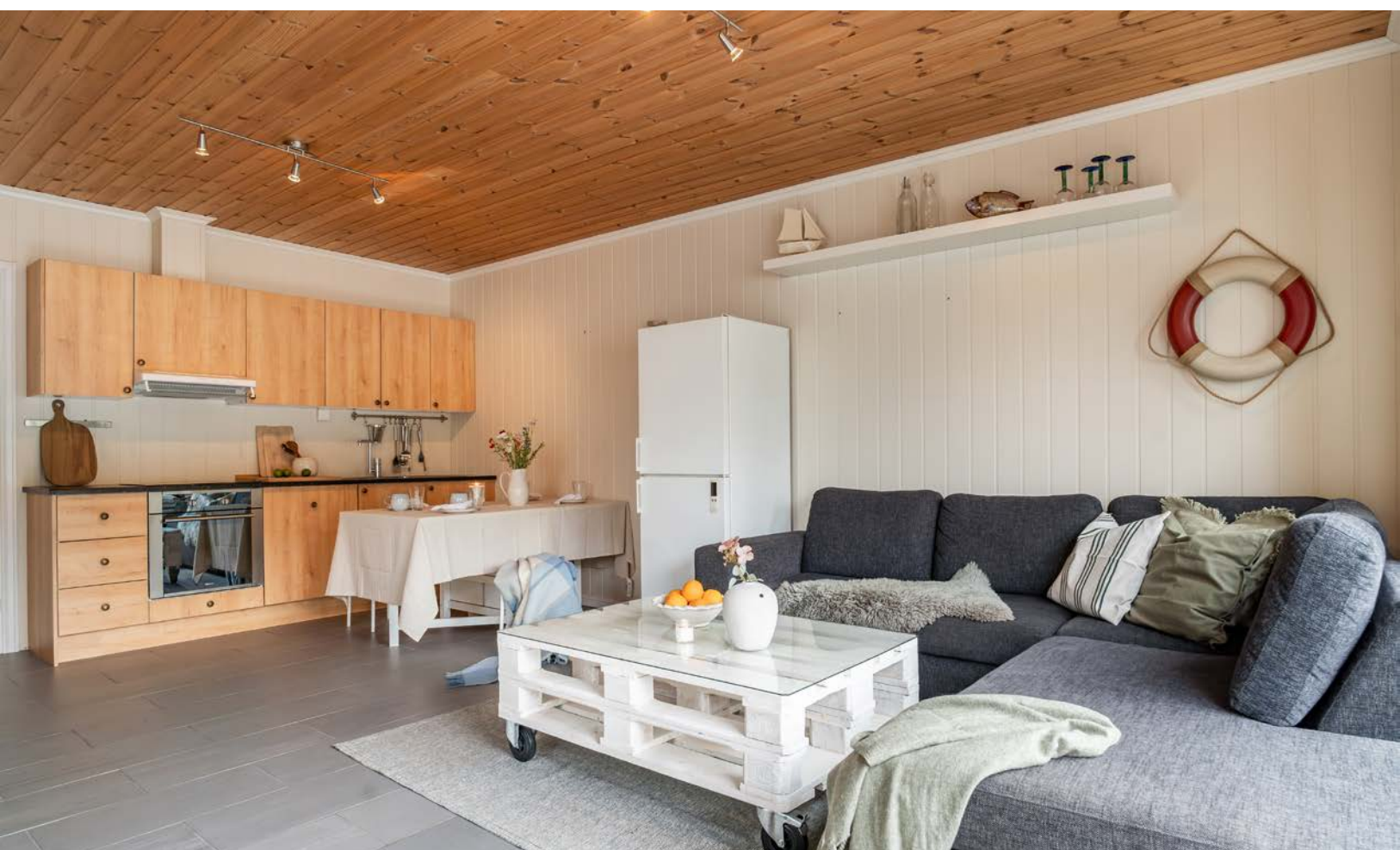
Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Smedasundet 77, 5528 HAUGESUND

Salgsoppgavedato

23.05.2026

















OCEAN













Takvinduer sørger for godt med lysinnslipp, panelovn til effektiv oppvarming.







Rommet har også adgang direkte til parkeringsplass og en bod for oppbevaring.





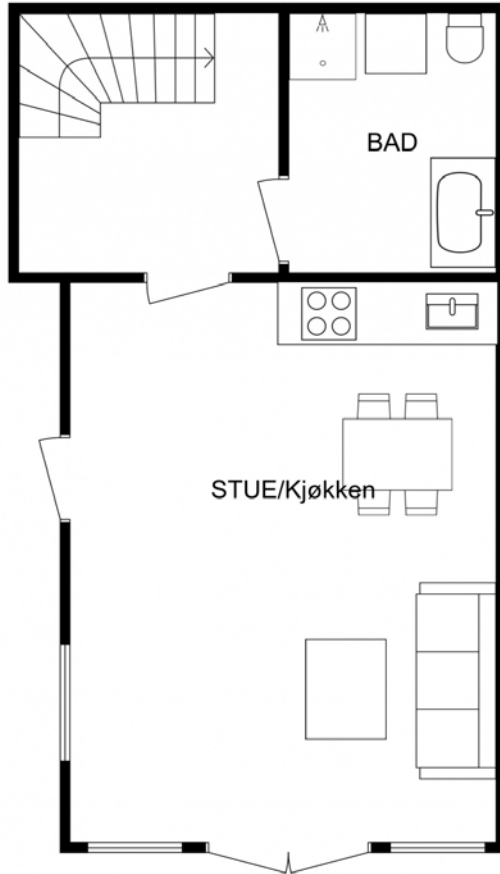




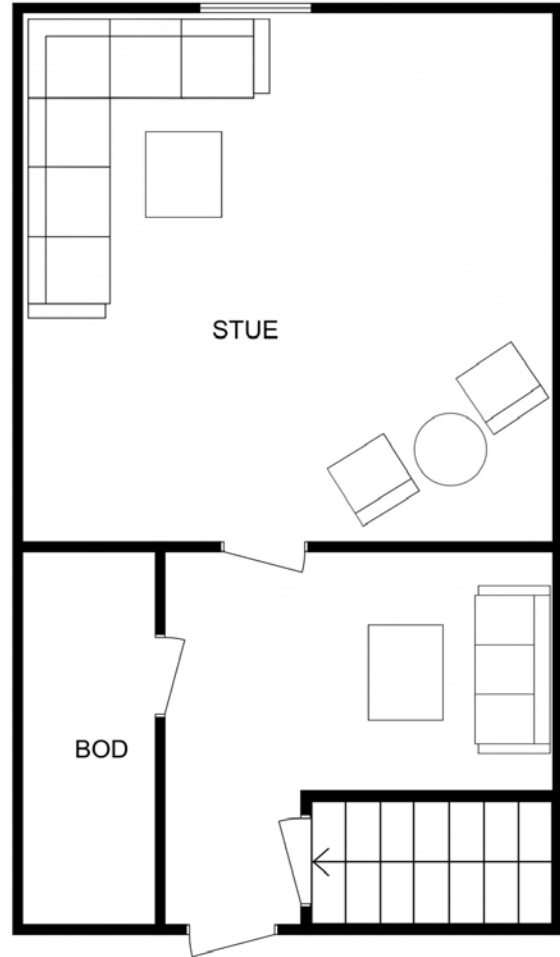
Naust Dreganesvegen

1. Etg Og 2. Etg

1. Etg



2. Etg



TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

MARI STAVELAND 

Vedlegg

Tilstandsrapport

🏠 Naust

📍 Dreganesvegen , 5580 ØLEN

📖 VINDAFJORD kommune

gnr. 266, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 21440-1181

Eiendomsverdi ref nr: UA2032

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Bjørsvik Takst&Eiendom AS

Rapportansvarlig



Øyvind Steinnes

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@bjorsviktakst.no

919 28 312

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Naust inneholdende 1 etasje og loft.

Det kan være beskrevet avvik i rapport som ikke trenger umiddelbar tiltak, og er mer ment som informasjon i denne omgang.

Undertegnede anbefaler å lese hele rapporten i sin helhet.

Naust - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenne og nedløp i plast.
Bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Takvindu
Malt ytterdører i tre.
Terrassedør i kompositt

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene har malte plater og malt overflate.
Innvendige tak har malte plater, malt overflate og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn er av betong.
Det er ukjent om bygget er bygget med radonsperre.
Naust har behandlet tretrapp.
Naust har malte formpresset dører med profil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Veggene har malte plater.
Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dørblad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekran lokalisert i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Naust har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstank på 50 liter.
Innvendig sikringssskap med automatsikring og AMS måler.
Brannvarsler og brannslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Montert utvendig knotteplast.
Naust har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Vanntilførsel fra Ølen Vassverk.
Avløp tilkoblet septiktank, som deles med naboer.
Septiktanken er av ukjent type.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

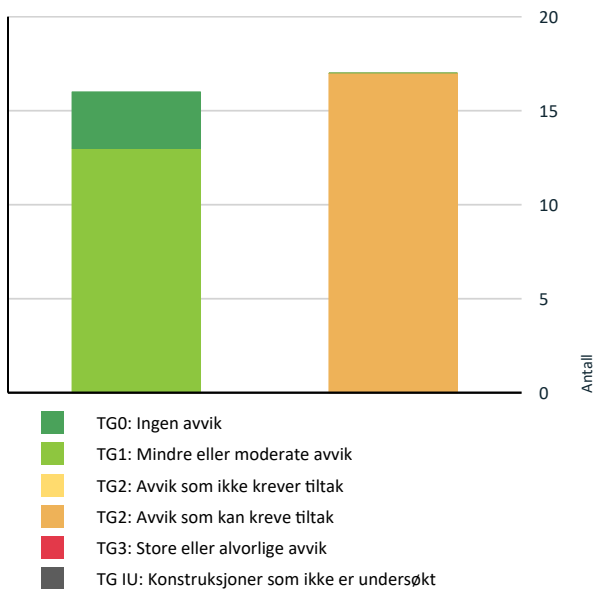
Naust

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av naust og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikk forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Isolasjonsevne golv-vegg-tak-vindu og dør, samt luftlekkasje er ikke kontrollert.

Grad av utnytting for tomt/eiendom er ikke undersøkt av undertegnede.

Hvor det er våtrom med gulvflis, er det utført stikk kontroll vedrørende eventuell bom under flis (ikke hele gulv er kontrollert)

Utvendig stoppekran er ikke lokalisert/besiktiget/funksjonstestet.

Fuktmålinger som er utført er stikkprøver som ikke kan garantere for resten rom under terreng.

Befaring begrenses til at det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep, og inspeksjon kun er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjon.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Tilstandsvurdert etter Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er gitt etter NS 3600. Dagslys/takhøyde er ikke kontrollert/undersøkt. Kaldt loft/loft uten gulv, er ikke besiktiget grunnet HMS

Lyd/lydnivå mellom naust, er ikke kontrollert/omtalt.

Brannskille er ikke undersøkt, da overflater er kledd igjen (ukjent om det er bygget som godkjent brannskille, da rom i stor grad er blitt innredet som oppholdsrom.

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 > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

 - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

 - ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

 - ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

 - ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

 - ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
-

Tilstandsrapport

NAUST



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Jfr tilstandsrapport.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Innredet loft.
------	---------------	----------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mose på taktekking bør fjernes, da mose kan bidra til kortere levetid for taktekking.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenne og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

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

Forutsatt at ytterdør loft som benyttes.

Påvist vann i takrenne, som ikke renner til nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenne bør renskes, og sørge for at vann i takrenne renner til taknedløp.

Vann som blir liggende i plassbygd takrenne, kan enklere føre til fuktinntregning, dersom oppstår skade på plassbygd takrenne. Manglende snøfanger kan medføre til snøfall fra taktekking (kan medføre skader på person/husdyr)

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon som er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er ikke påvist bruk av museband.

Overgang grunnmur og bindingsverkskonstruksjon er ikke tilstrekkelig tettet for mus/liknende.

Begrense tilgang luft bak bordkledning mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bordkledning som er avsluttet nær terreng, kan ha kortere levetid grunnet hyppigere fukt påkjøring.

Åpninger i museband må tettes, for å sikre mot adkomst for mus via klaring mellom grunnmur og bordkledning.

Mus/skadedyr som kommer inn i konstruksjon, kan medføre skader på konstruksjon.

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Eventuell lufting er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Påvist skjevheter i mønederager.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må undersøkes nærmere for å avklare årsak til skjevhet i mønederager.

Dersom skjevhet har oppstått etter byggetidspunkt, er dette symptom på setning.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Takvindu fra 2005.

Årstill: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vindu som er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Værslitt trevirke må overflatebehandles (manglende overflatebehandling vil medføre kortere levetid).

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdører i tre.
Terrassedør i kompositt fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Ytterdør tar i karm.

Terrassedør tar i karm.

Det er ikke tett mellom dør og karm på terrassedør.

Det må brukes kloss under dørblad terrassedør når står åpen, for at ikke skal sige.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som tar i karm eller åpning mellom karm og dørblad, må justeres slik at fungerer som tiltenkt.

Dører som tar i karm, kan over tid medføre merskade på dør.

Dør med åpning mellom karm og dørblad, bør justeres slik at ikke kaldtrekk kommer inn via åpning.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Brygge.

Flytebrygge med utligger.

Deles med naboer.

Kaianlegg er ikke tilstandsvurdert.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene har malte plater og malt overflate.
Innvendige tak har malte plater, malt overflate og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist gulvfliser med hullrom under.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfluger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv mot grunn er av betong.

Stue loft er kontrollert (målt 27 mm høydeforskjell)

Stue/kjøkken er kontrollert (målt 15 mm høydeforskjell)

Kontroll høydeforskjell er utført som stikkprøver i opplyste rom, og avvik ut over påvist avvik kan ikke utelukkes.

Bygning er møblert ved kontrolltidspunkt, slik at det kan forekomme variasjoner mellom møblert og ikke møblert bygning.

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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bjelkelag "gynger" noe ved belastning, i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en naust som dette.

Dersom bolig en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Skjevheter i gulv kan medføre til vanskligheter med møblering, samt merkbare høydeforskjell på gulv ved gange over gulv.

TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er ukjent om bygget er bygget med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Påvirkning av radongass over tid, kan føre til økt risiko for helseplager.

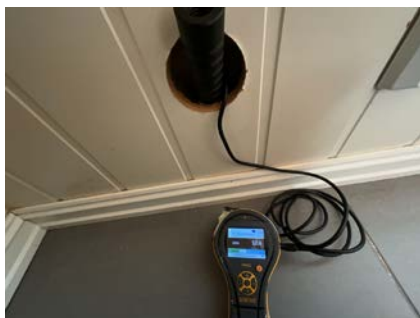
Tilstandsrapport

1 TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hull tatt i under trapp.
Fuktmåler er justert for nordisk gran.



1 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Naust har behandlet tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er målt til cirka 12,3cm.
Høyde rekkverk er målt til cirka 86cm, mens dagens krav er 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Naust har malte formpresset dører med profil.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater.
Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke fuktbestandig materiell på vegger.
Dør står mindre enn 1 meter fra dusjkabinett.
Vannsløp på veggplater kan medføre at vann renner ned og inn under vinylbelegg på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør/veggplater må ikke utsettes for fukt, da overflater ikke er fuktbestandig (fuktpåkjønning kan føre til fuktskader).
Veggplater må byttes til fuktbestandig overflate, dersom skal byttes fra dusjkabinett til dusjvegger/liknende.
Vann inn under vinylbelegg vil medføre fuktskade på konstruksjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har ingen varmekilde.
Det er målt til 10mm , fra topp sluk til topp gulv ved dør, målt over ein avstand på 136cm.
Det er målt cirka 25mm oppbrett vinylbelegg ved dør.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk under dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dørbblad.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rørføring er i vegg mot terreng samt mot nabobygning.
Ved fuktøk er det ikke indikasjon/symtom på lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er ved fuktøk ikke påvist indikasjon på fuktighet i konstruksjon.
Det er ikke påvist symtom på fukt i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må følges med på eventuelle symtom.

Ved eventuell oppdaget symtom, må konstruksjon undersøkes nærmere for å avklare årsak/omfang.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran lokalisert i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Ikke montert sprut beskyttelse inne i rørskap.

Rørkurser er ikke tilstrekkelig festet i rørskap.

Påvist rustdannelse i rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Manglende sprutdeksel kan medføre at vann renner ut ved rørskap, og ikke via avløp.

Årsak til rustdannelse må undersøkes nærmere for å avklare årsak, og utbedre årsak for å hindre utvikling av rustdannelse.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naust har naturlig ventilasjon.

Veggventiler og vindusventiler.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 50 liter.

Årstill: 1997 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VVB står plassert i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Ved lekkasje/vannuttømming fra varmtvannstanken er det ikke sluk/vannstoppventil som sørger for at vann stopper/renner til sluk.
Dette vil føre til fuktskader/fuktskader på tilstøtende konstruksjon.

1 TG 2 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 forenklede 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

Innvendig sikringsskap med automatsikring og AMS måler.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 Montert AMS måler.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Kontrollerklæring for nyanlegg datert 09.05.08.
Samsvarserklæring for innstallasjon loft datert 29.05.12.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?
Ja Grunnet alder må det utføres en utvidet el-kontroll på hele det elektriske anlegg. Eventuelle avvik må utbedres.

Generell kommentar

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.



🚫 TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Brannvarsler.

- Er det skader på røykvarslerer?
Ja
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Montert utvendig knotteplast.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kosmetisk avvik.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Singlet parkering på østside av naust.

Støypet dekke på nord og vest side av naust.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel fra Ølen Vassverk.

Avløp tilkoblet septiktank, som deles med naboer.

! TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type.

Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

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

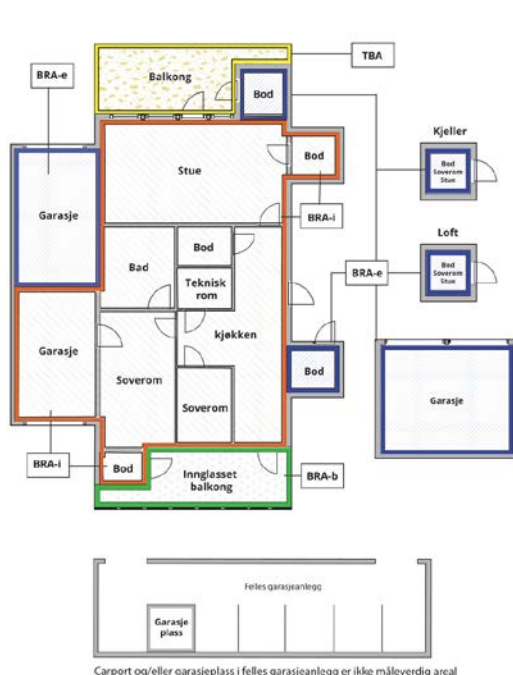
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carpport og/eller garasjeplass 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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	31			31	
1 Etasje	36			36	
SUM	67				
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, bod, stue		
1 Etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, hall m/trapp		

Kommentar

Areal måling er utført ved bruk av laser på stedet.
Sjakter, garderobeskap og lignende er medtatt i arealmåling.
Det er den faktiske bruken av rommet på befaringstidspunkt som brukes i utarbeidelse av tilstandsrapport.
Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift men dette er ikke undersøkt av undertegnede.
Det er gulvareal som ikke er målbar grunnet takhøyde under 1,9 m.
Gulvareal på bod loft, er ikke målbar grunnet takhøyde.
Har vurdert areal til BRA-I, grunnet type rom/bygg (skjønsmessig vurdering)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av naust og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt. Det tas spesifikk forbehold om ikke godkjente tegninger og rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og dette vil resultere i kostnader.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Avvik på dagslysflate vindu, stue loft.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Øyvind Steinnes	Takstingeniør
19.4.2023	Øyvind Steinnes	Takstingeniør
	Linda Karin Serine Stiansen-Rullestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1160 VINDAFJORD	266	49		0	132.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dreganesvegen

Hjemmelshaver

Stiansen-Rullestad Linda Karin Serine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende ved Dreganes i Ølen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Ølen Vassverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings-skjema	14.04.2023		Fremvist	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Brukstillatelse/ferdigattest er ikke fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er ikke fremlagt. Ikke tilgjengelige tegninger via kommunale dokumenter, ved utarbeidelse av rapport.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2023	
2	16.03.2026	Oppdatert tilstandsrapport, grunnet gyldighet.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Nabolagsprofil

1160-266/49/0/0

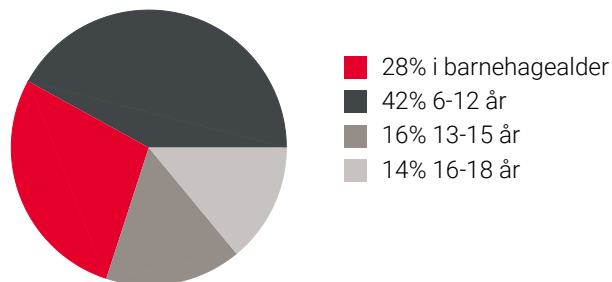
Offentlig transport

Ølen vgs. Linje 260, 640	5 min 3.9 km
Haugesund Karmøy	1 t 5 min
Bergen Flesland	79.4 km

Skoler

Ølen skule (1-10 kl.) 292 elever, 20 klasser	6 min 4.5 km
Vågen oppvekstsenter (1-7 kl.) 115 elever, 7 klasser	11 min 8.4 km
Ølen vidaregåande skule 310 elever	5 min 3.8 km
Lundeneset VGS	14 min

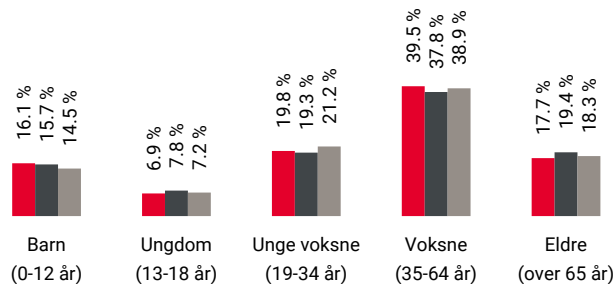
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Osen	824	383
Kommune: Vindafjord	8 775	4 487
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ølensjøen Fus barnehage (0-5 år) 100 barn	6 min 4 km
Vågen barnehage (1-5 år) 40 barn	11 min 8.4 km
Sandeid barnehage (1-5 år) 62 barn	14 min 12.9 km

Dagligvare

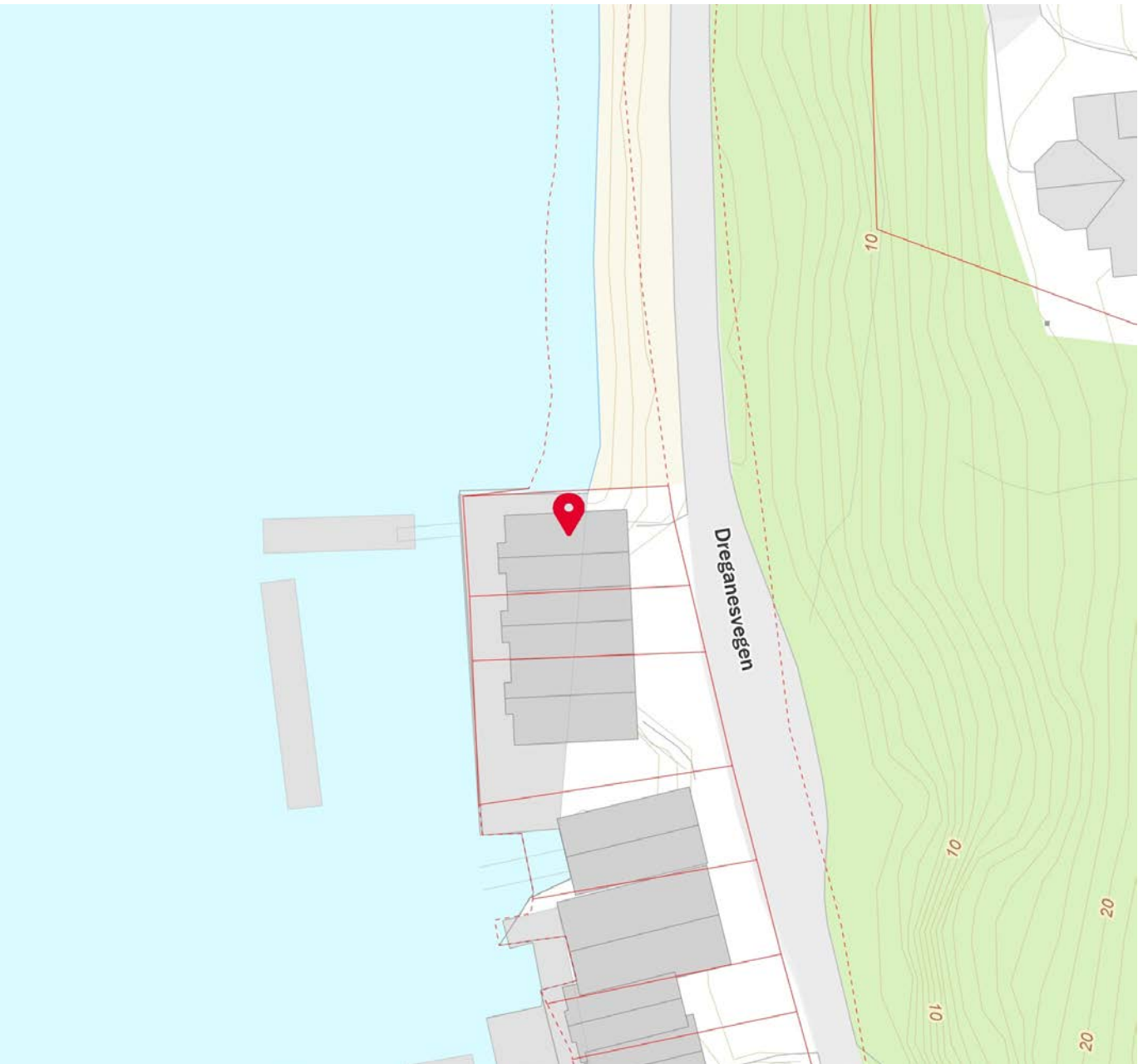
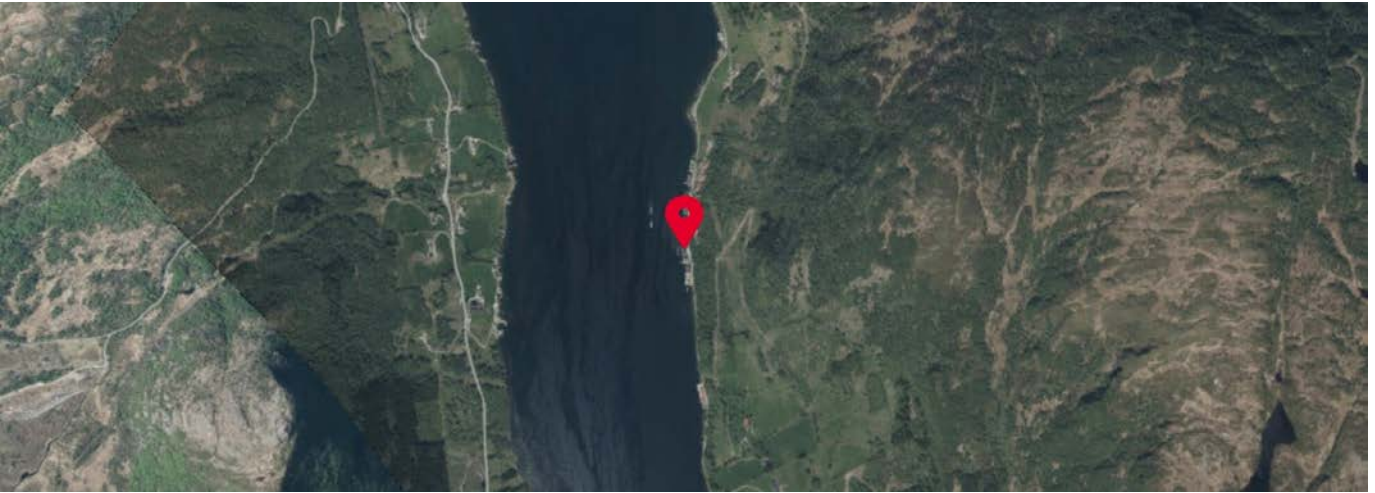
Coop Extra Ølen PostNord	5 min 4 km
Kiwi Ølen Torg PostNord	6 min 4.4 km

Sport

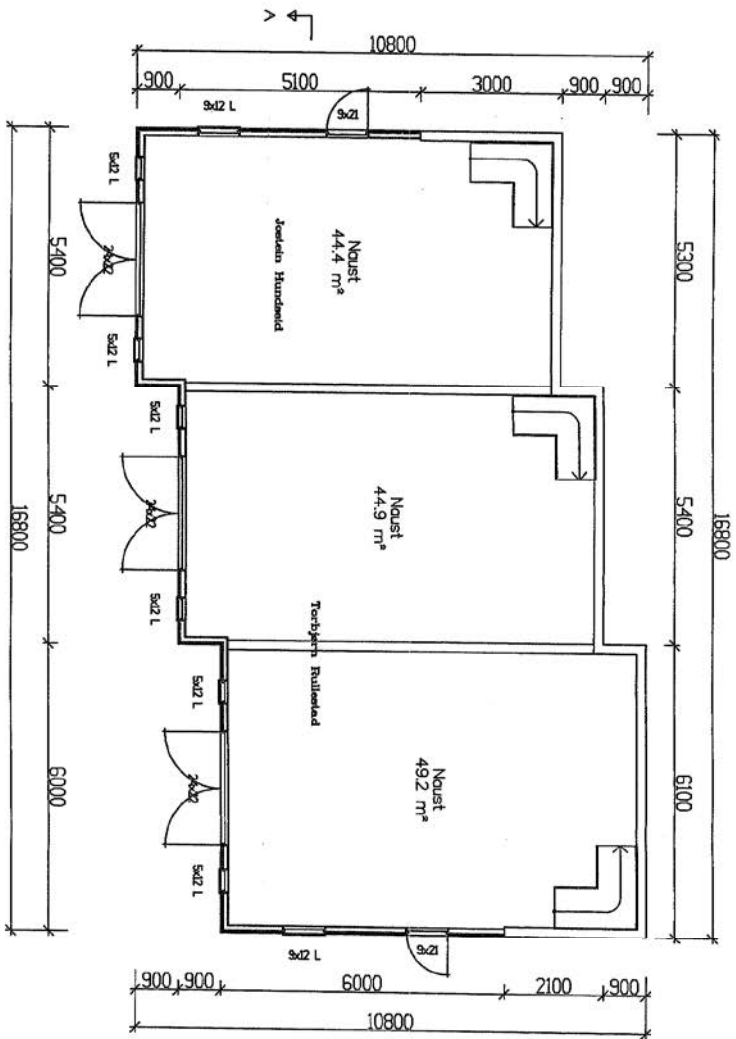
Ølen idrettsplass - friidrett/grusbane Friidrett	5 min 3.7 km
SR-Bank stadion, Ølen Fotball	5 min 3.7 km
Frisk Treningssenter	6 min
Trimmeriet Skjold	26 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



BRA nauust Jostein Hundseid : 44.4m²
 BRA nauust Torbjørn Rullestad : 44.9 + 49.2m² } 138,5
 BYA : 151.4m²

- SKISSEPROSJEKT
- BYGGFØLJING
- ANBUDSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING

Rev. / Ant. tatt vekk Innbrøk

Terje | 13.01.2005

Planer og snitt Byggesk. Ytre Hamre

KOPPLIN. Øien

CNR. 66 BNR.

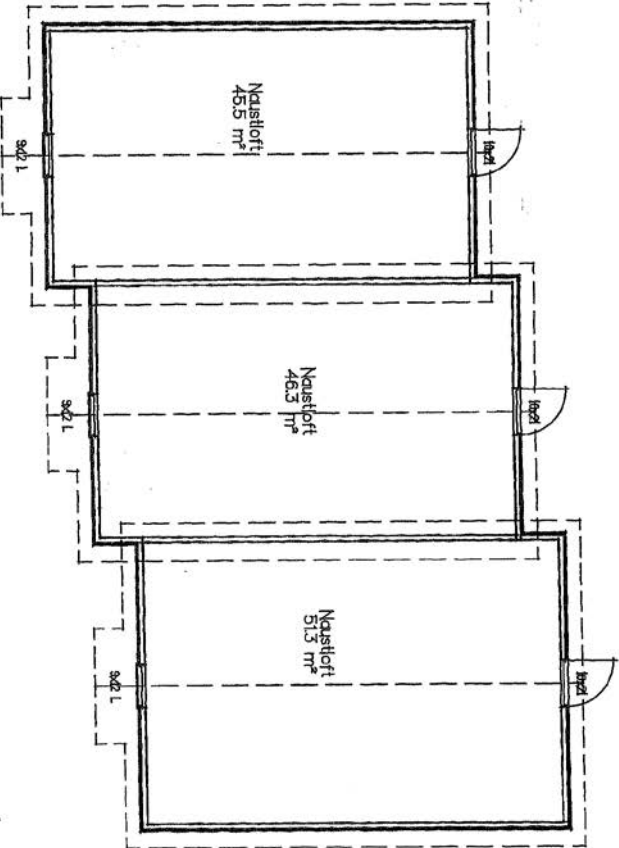
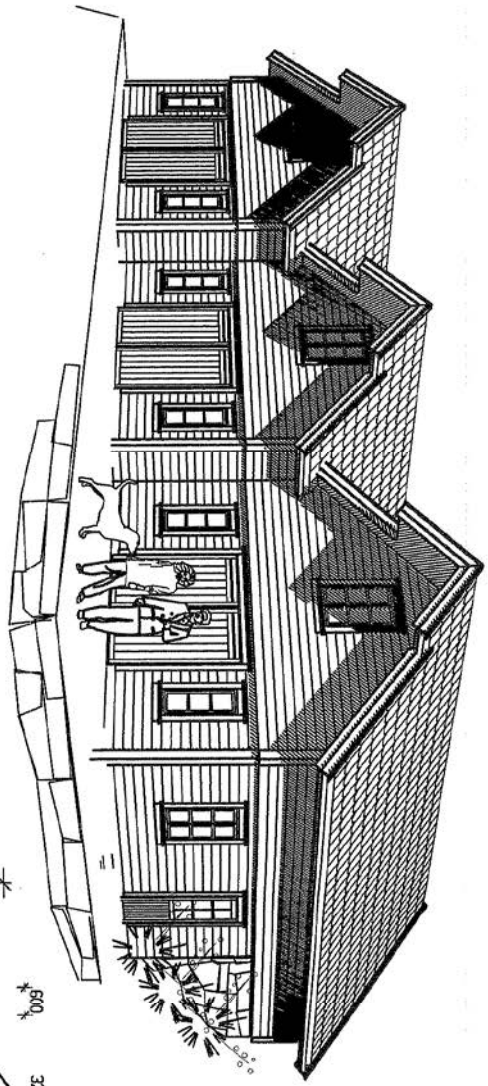
PROSJEKTERENDE



5962 KJENSVIG
 Tlf: 5373377
 Fax: 5376628

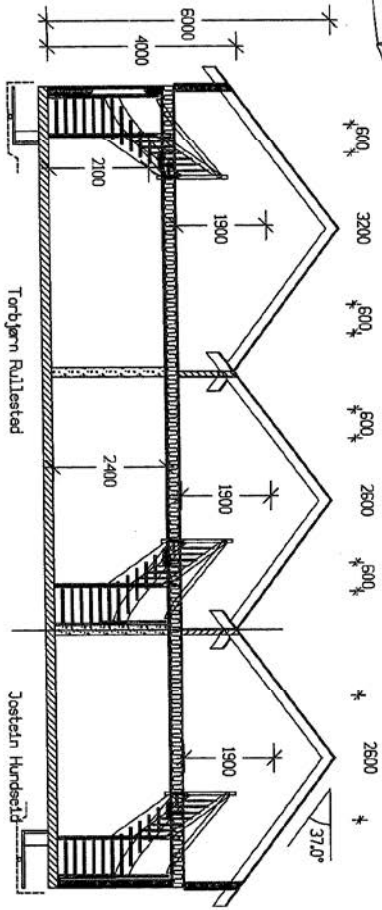
TEGN. Terje
 DOKK. G211
 MÅL 1 : 100
 TEGN. NR. 501
 DATO 25.10.2005

TEGningen er HVERKJØPT eller er en KOPPIERING eller BRUKTIS VED LITNING av ANBUDER SIN DRAUG LIT og BØK HVERKJØPT



BRA naustloft Jostein Hundseid : 33,4m²
 BRA naustloft Torbjørn Rullestad : 33,4 + 38,7m²

105,5

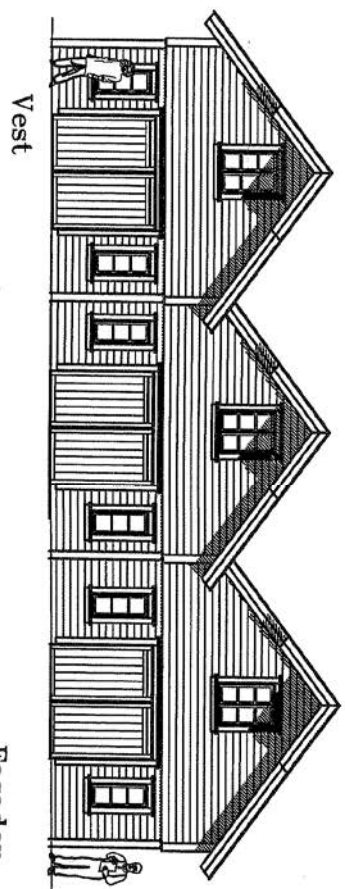


- SKISSEPROSJEKT
 - BRUGSBEDELING
 - ANSLUTSTERING
 - ARBEIDSTEGNING
- a | latt vekk inntrekk
 REV. ANT. | RENDRIBNINGEN GÅRER

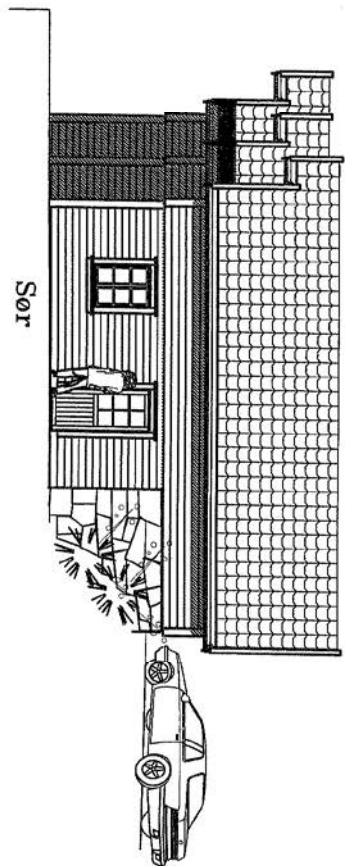
Byggherre: Torbjørn Rullestad / Jostein Hundseid
 Sammenstillte ark 3 Byggesk. Yrre Hamre
 KONTAKT: Øien
 G211

PROSJEKTERENDE
omega
 Ingvaldur & Arvidslett Transp. & Byggesk.
 5522 ØLUSVING
 Tlf: 5378377
 Fax: 5378628
 25.10.2005
 503

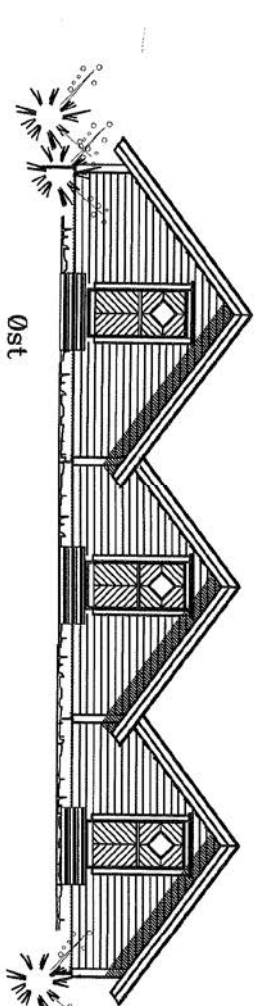
TEGNINGEN ER HVERENS HELL ELLER TRIVS KAPRESER SÅLAV BRUKTTINGEN VED UTTREKSE AV ARBEIDEN ERH OPPGAVE DATUM ER HVERENS L.



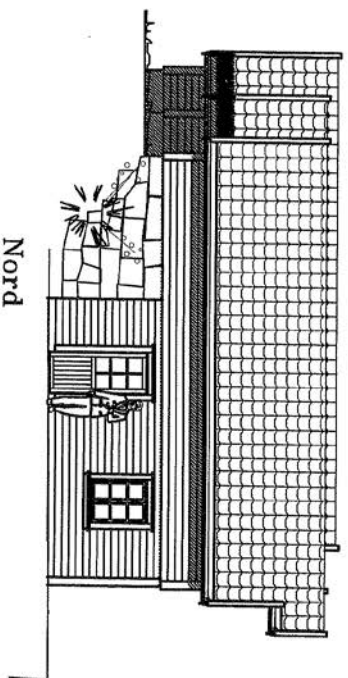
Fasader



Sør



Øst



Nord

SKISSEPROSJEKT
 BYGGEFØLJING
 ANSLUTNING
 ARBEIDSTEIENING

DATA, JERNBANK SYSTEM
 s | talt vekk inntrekk
 REV. ANT. | REVIDERENGEN GJØRER

Terje 13.01.2006

Byggherre: Torbjørn Rullestad / Jostein Hundseid

Fasader Bygghedd. Ytre Hørre

KOMPL. Ølan

TEGN. Terje PROSJEKT. 6211

GDDK. 1 : 100

MÅL 1 : 100

TEGN. NR. 502

PROSJEKTERENDE



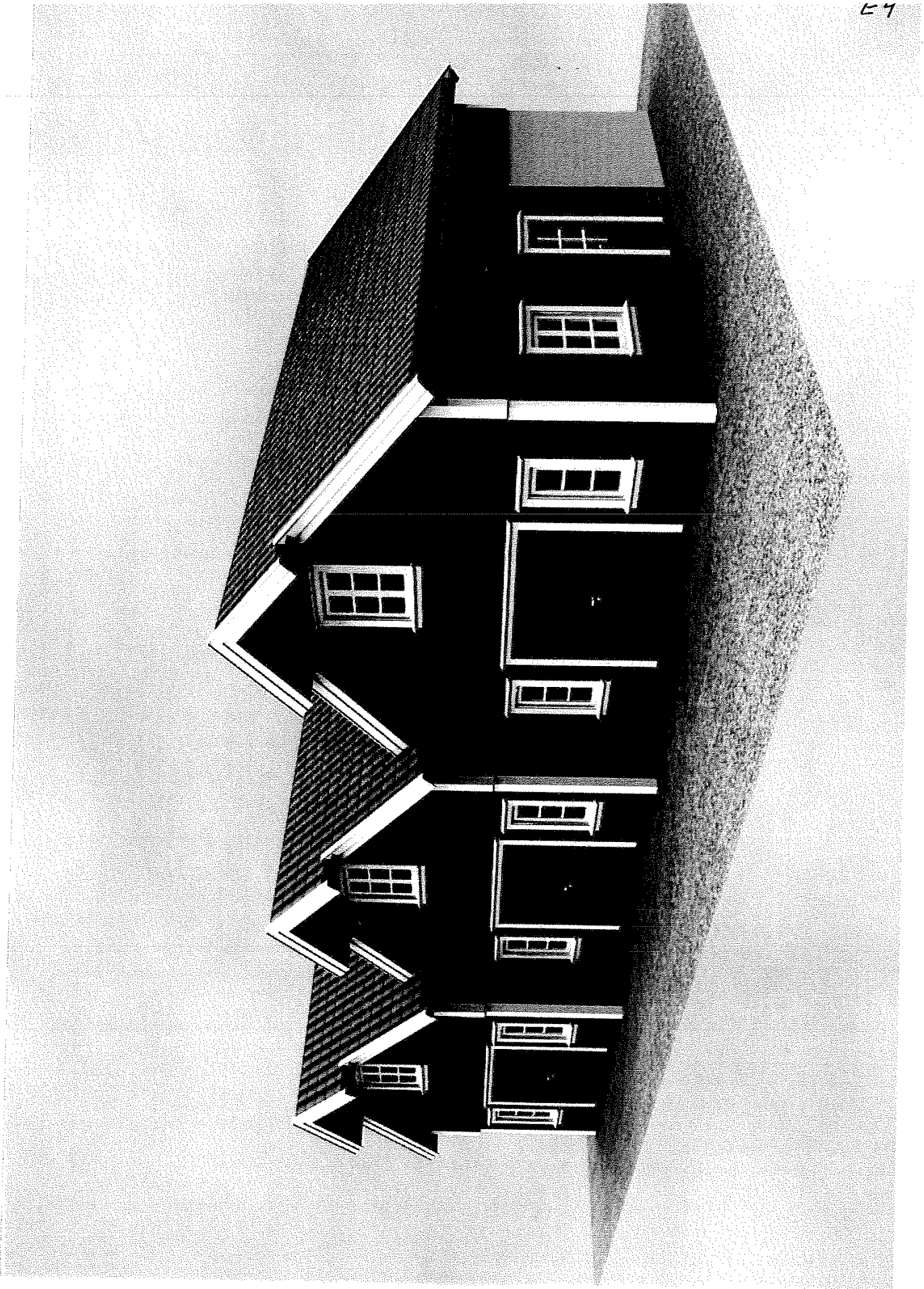
6602 ÅLESHVIG
 TEL: 53775177
 FAKS: 53788828

Byggherre & Arkitekt Trosseland

TEGNEREN HA HÅREREN HET SLUTT ERVING GJØRER SLUTT BENTLES VED UTFRØING AV ARBEIDEN SIKT Ønske LIT. I HØI REVIDEREN I

25.10.2006

502





VINDAFJORD KOMMUNE

Kommunenr: 1160

FERDIGATTEST

Etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarleg søker :
Omega IAT AS
v/John Birger Wold
5582 Ølensvåg

Tiltakshavar :
Torbjørn Rullestad og Jostein Hundseid

5580 Ølen

Ferdigattest er gitt for

Eigedom/adresse Ytre Hamre	Gnr/ Bnr: 266 / 42, 43	Festenr	Seksjonsnr
--------------------------------------	--------------------------------------	---------	------------

SPESIFIKASJON

Kva slags bygg/tiltak

3 Naust

Vedtak gjort av:

Eining Landruk 363/06

Vedtak dato

26.06.2006

Saksnr

2006002285

Dato

sluttkontroll

8/2-08

Kontrollansvarleg

Omega IAT AS

v/John Birger Wold

Merknader

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, etter medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av denne må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jfr. pbl § 93). Bruksendring gjeld særskilt løyve (jfr. pbl 93).

Underskrift

Stad:

SANDEID

Dato:

07.05.2008

Stempel/underskrift:

**Astri Stene
Konsulent**

Postadr.:

5585 Sandeid

Telefon:

53 65 61 00

Telefax:

53 65 61 01

Bankgiro:

3240 17 27271

<http://www.vindafjord.kommune.no>

postmottak@vindafjord.kommune.no



VINDAFJORD KOMMUNE

Kommunenr: 1160

FERDIGATTEST

Etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarleg søker :
Omega IAT AS
v/John Birger Wold
5582 Ølensvåg

Tiltakshavar :
Torbjørn Rullestad og Jostein Hundseid

5580 Ølen

Ferdigattest er gitt for

Eigedom/adresse Ytre Hamre	Gnr/ Bnr: 266 / 42, 43	Festenr	Seksjonsnr
--------------------------------------	--------------------------------------	---------	------------

SPESIFIKASJON

Kva slags bygg/tiltak

3 Naust

Vedtak gjort av:

Eining Landruk 363/06

Vedtak dato

26.06.2006

Saksnr

2006002285

Dato

sluttkontroll

8/2-08

Kontrollansvarleg

Omega IAT AS

v/John Birger Wold

Merknader

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, etter medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av denne må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jfr. pbl § 93). Bruksendring gjeld særskilt løyve (jfr. pbl 93).

Underskrift

Stad:

SANDEID

Dato:

07.05.2008

Stempel/underskrift:

**Astri Stene
Konsulent**

Postadr.:

5585 Sandeid

Telefon:

53 65 61 00

Telefax:

53 65 61 01

Bankgiro:

3240 17 27271

<http://www.vindafjord.kommune.no>

postmottak@vindafjord.kommune.no



Vindafjord kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 5580 Ølen

Telefon: 53 65 65 65

Utskriftsdato: 07.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vindafjord kommune

Kommunenr.	1160	Gårdsnr.	266	Bruksnr.	49	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-2016-2026	
Navn	Kommuneplan arealdel 2017-2029	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	20.06.2017	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/1303/F%c3%b8resegner%202017.pdf	
Delarealer	Delareal	132 m ²
	Arealbruk	Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Områdenavn	N
	Delareal	132 m ²
	KPHensynsonenavn	H310
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	132 m ²
	KPHensynsonenavn	H910
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160202306
Navn	Kommuneplan - arealdel - under arbeid
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1160-02-12
Navn	Reguleringsplan for Hytter på Ytre Hamre
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.12.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1160/dokumenter/2333/F9%c3%b8resegner%2011-04-2023.pdf
Delarealer	Delareal 56 m ² Formål Annet byggeområde Feltnavn N 4 Utdyp. Naustområde
	Delareal 17 m ² Formål Privat småbåthavn
	Delareal 37 m ² Formål Friluftsområde
	Delareal 22 m ² Formål Felles parkeringsplass Feltnavn P5



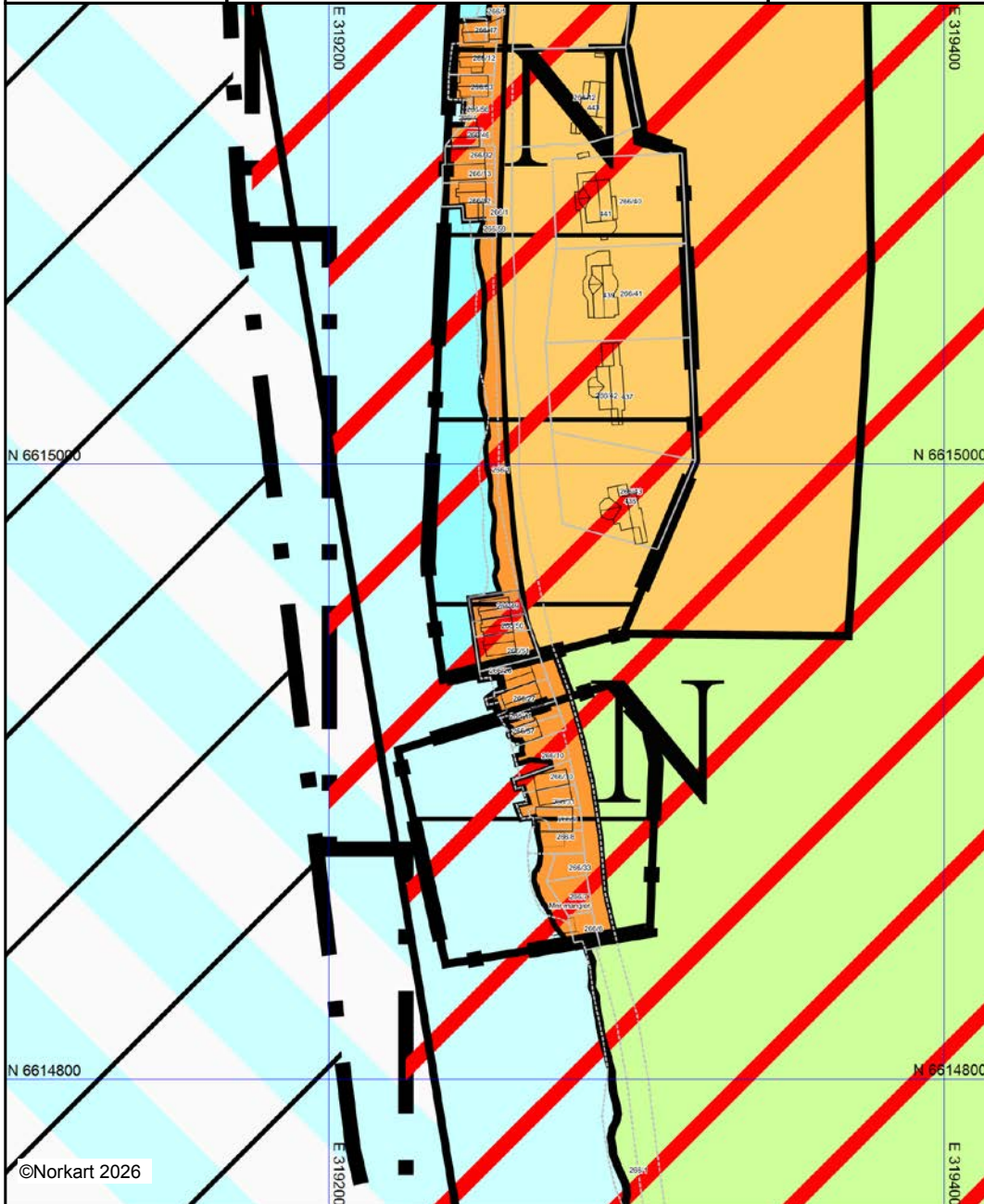
Vindafjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 266/49
Adresse:
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:2000





UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring




Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL20

-  Fritidsbusetnad - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - noverande




Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluft

-  Landbruks-,natur- og friluftsmål samt reir




Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar
-  Friluftsområde - noverande
-  Kombinerte formål i sjø og vassdrag - noverar





Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitt omsynsone - omsyn landbruk
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

-  Faresonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Farled - noverande
-  Påskrift områdenamn



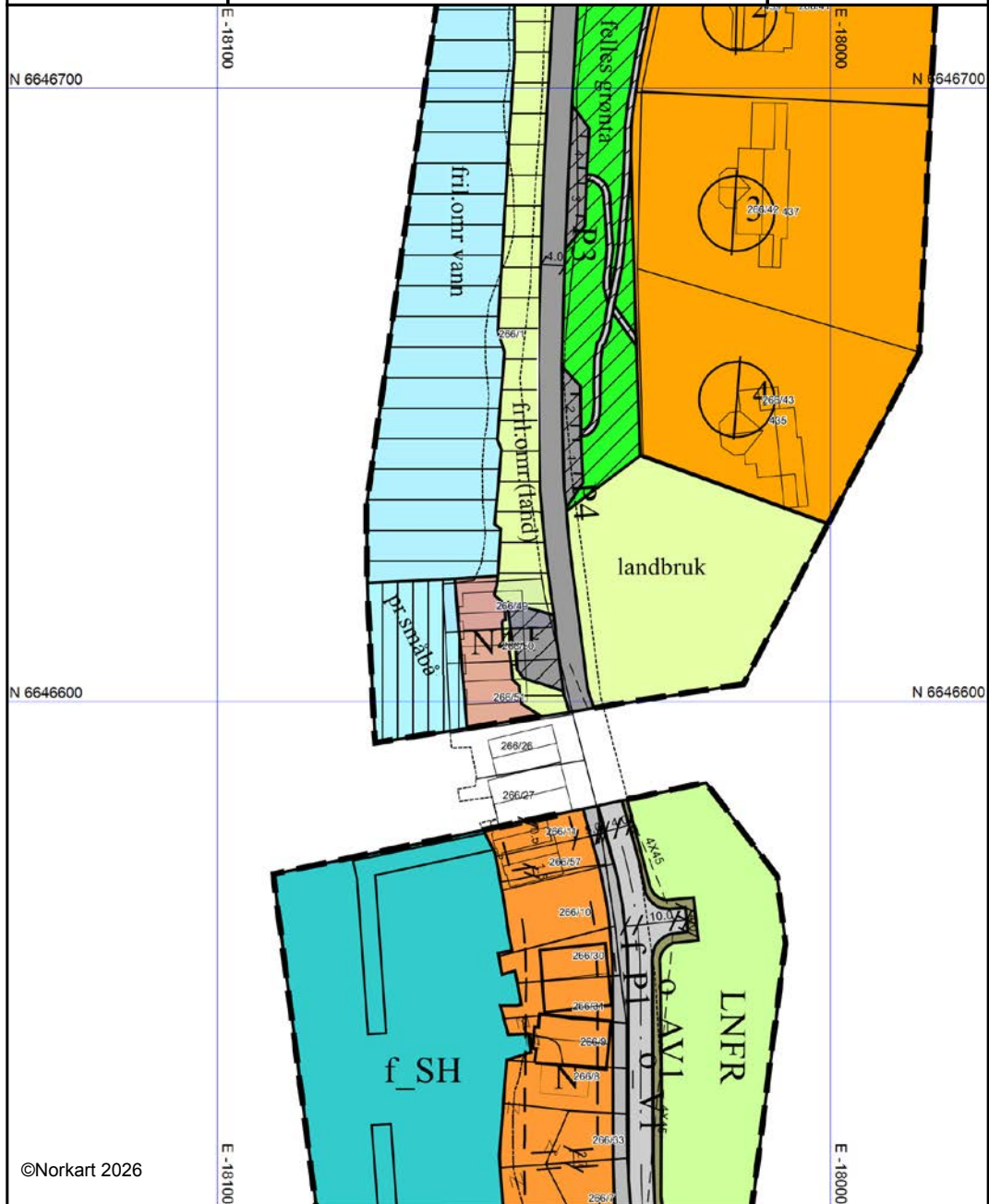
Vindafjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 266/49
Adresse:
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:1000





UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)

-  Område for fritidsbusefnad
-  Anna byggeområde




Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985

-  Anna landbruksområde

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 § 2)

-  Kjøreveg

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)

-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Privat småbåthamn (sjø)




Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntanlegg


Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2007 § 2)

-  Uthus/naust/badehus


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk utrustning

-  Veg
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Parkering

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsområde

-  Landbruksformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Småbåthamn

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiegdomsgrense som skal opphevast
-  Byggjegrænse
-  Planlagt busefnad
-  Bygningar som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift breidde

ambita

Kommune: 1160 Vindafjord
Eiendom: 1160/266/49/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste














Målestokk 1:1000
Dato: 7.5.2026









0 25 50 m







Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring

-  Adressepunkt
 -  Kulturminne - punkt
 -  Naturvernområde - punkt
 -  Kulturminne - flate
 -  Naturvernområde - flate
 -  Bygningslinjer
 -  Tiltaklinje
- ### Eiendomsgrenser
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 -  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 -  Lite nøyaktig, 200-499 cm
 -  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 266, Bruksnummer 49 i 1160 VINDAFJORD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

07.05.2026 kl. 15.06

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

07.05.2026 kl. 15.05

HJEMMELSOPLYSNINGER**Rettighetshavere til eiendomsrett**2017/670779-1/200 22.06.2017 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uskifte

STIANSEN-RULLESTAD LINDA KARIN SERINE

FØDT: 24.11.1974

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1896/800062-1/47 05.10.1896

ERKLÆRING/AVTALEVISSE BYGNINGER UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1160 GNR: 266 BNR: 1

1974/409016-2/47 04.11.1974

ERKLÆRING/AVTALEBESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1160 GNR: 266 BNR: 1

2003/412111-2/47 29.12.2003

RETT TIL UTSKILT TOMTRettshavar: Torbjørn Rullestad f.26.11.68.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1160 GNR: 266 BNR: 1

2005/411929-2/47 13.12.2005

RETT TIL UTSKILT TOMTRettshavar: BUREAU RULLESTAD AS
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1160 GNR: 266 BNR: 1**GRUNNDATA**

Gårdsnummer 266, Bruksnummer 49 i 1160 VINDAFJORD kommune

2008/769963-1/200 23.09.2008 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1160 GNR: 266
BNR: 1

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 266, Bruksnr 49 **Kommune:** 1160 Vindafjord

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.09.2008	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	132,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.06.2008	Avgiver	1160/266/1	-92,8
	Matrikkelført:	09.09.2008	Berørt	1160/266/29	0,0
			Berørt	1160/266/49	0,0
			Mottaker	1160/266/50	92,7
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.06.2008	Avgiver	1160/266/1	-132,4
	Matrikkelført:	09.09.2008	Berørt	1160/266/29	0,0
			Mottaker	1160/266/49	132,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Naust båthus sjøbu****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	26.06.2006
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	16.10.2006
Energikilde:		BRA annet:	77,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	77,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.07.2007
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	22028049			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				44,0	44,0				
H02				33,0	33,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Naust Dreganesvegen
5580 ØLEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rasmus Lindkjend

Telefon: 415 65 911
E-post: rasmus.lindkjend@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre