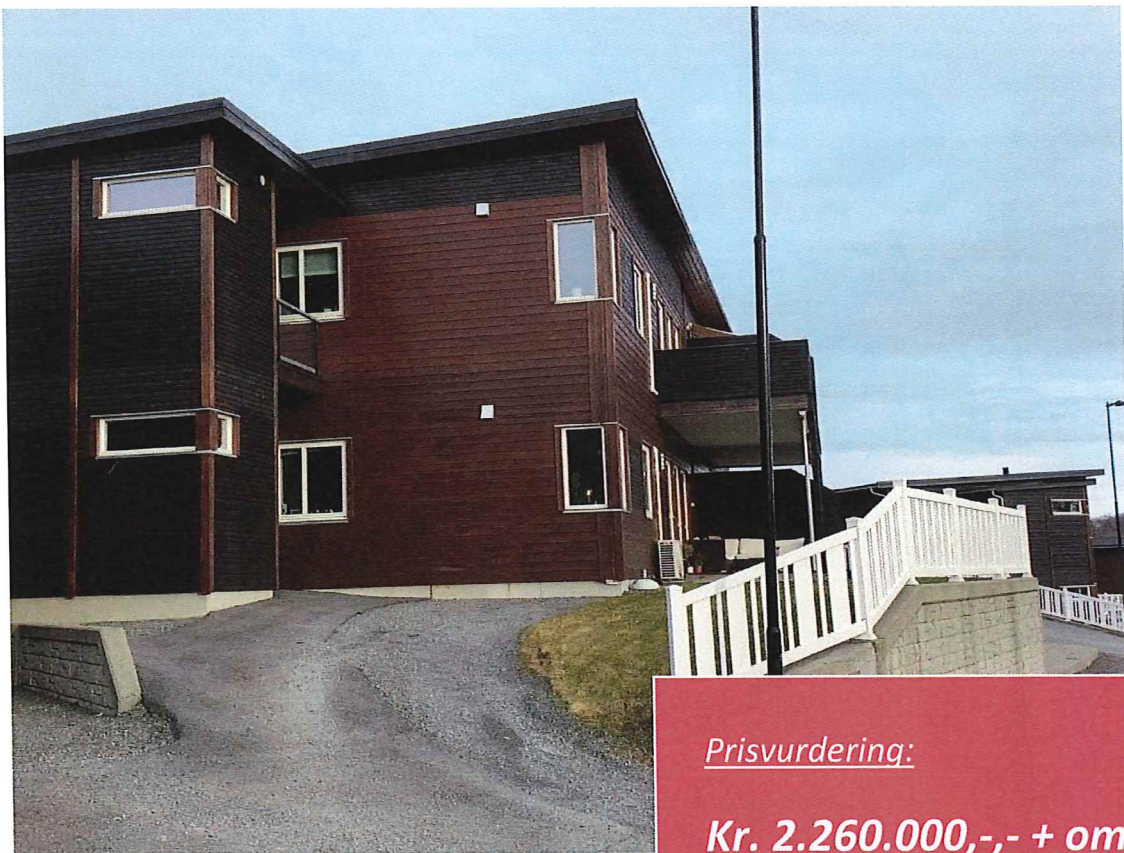


Leilegheit til sals i Sagvåg

Dyråsen 7B, 5410 Sagvåg



Prisvurdering:

Kr. 2.260.000,-,- + omk.

Gnr. 57 bnr. 25 snr. 5
Tomt: Ca. 12167 kvm
P-rom/bra. 78/82

Byggjeår: 2012
Verditakst: 2.260.000,-
Lånetakst: 2.034.000,-

Informasjon om egedomen



Adresse og gnr/bnr

Dyråsen 7 B, 5410 Sagvåg. Gnr. 57 bnr. 25 snr. 5.

Byggjeår og rehabilitering

År 2012.

Areal

P-rom/bra, 78/82 kvm

Tomt

Eigd tomt, ca. 12167 kvm. Seksjonens andel av tomt/fellesareal, sameigebrøken 37/992.

Beliggenhet

Egedomen ligg ved Sagvåg sentrum som har eitt mindre kjøpesenter/nærbutikk, post og kollektiv transport. Det er kort avstand til friluftsområder som skogterreng, idrettsplass og båthamn.

Standard

Bustanden har normal standard ut frå byggjeår. Sjå nærare om standard i vedlagte verdi- og lånetakst.

Tilkomst

Offentleg tilkomst.

Parkering

Parkering på fellesareal.

Eigeform og bustadtype

Sjølveigande del av firmansbustad.

Byggjemåte

Ringmur av betong. Yttervegger av bindingsverk med utvendig trekledning. Terrasse av impregnerte materialer.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er golvvarme i alle rom med unntak av soverom. Det er installert varmepumpe.

Regulering

Egedomen ligg i eit område som er regulert til bustad.

Veg, vatn og kloakk

Offentleg veg, vatn og avlaup.

Oppdragsansvarleg

Advokat Håkon Velde Nordstrøm

Telefon: 53 47 01 80

E-post: hakon.nordstrom@borgen.no

Informasjon om eiegenomen



Innhald

Bustaden inneheld Stove/kjøken, bad/vaskerom, gang, bod, vindfang og 3 soverom.

Pris

Prisvurdering	kr. 2 260 000,-
Omkostningar	kr. 57 754,-
Totalpris inkl. omk.	Kr. 2 317 754,-

Omkostningar

Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesum
Tinglysingsgebyr for skøyte kr. 525,-
Tinglysingsgebyr for kvart pantedokument kr. 525,-
Attestasjon for kvart pantedokument kr. 204,-

Andre faste kostnader

Felleskostnader kr. 480,- pr. månad, som dekkjer utvendig forsikring, strøm på fellesareal og vedlikehald av fellesareal . Fellesutgiftene vert delt likt på seksjonane etter eigarbrøk.

Kommunale avgifter

Ca. kr. 15 512,-.

Likningsverdi

Kr. 626 205,- (2017). Utrekna ved bruk av skatteetaten sin bustadkalkulator for primærbustad.

Visning

Etter avtale med meklar.

Bodgjeving

Må leverast skriftlig på vedlagte bodskjema. Sjå vedlagt informasjon om bodgjeving ved tvangssal.

Hefte

Pengehefte vert sletta ved gjennomføring av tvangssalet.

Frå hovudbølet som eiegenomen er frådelt frå, kan det vera tinglyst servituttar som erklæringar/avtalar, og som ikkje framgår av grunnboka for denne eiegenomen.

For fast eiegenom har kommunen legalpanterett (ikkje tinglyst) i eiegenomen som trygd for skuldige kommunale avgifter og eventuell eiegenomsskatt.

Oppdragsansvarleg

Advokat Håkon Velde Nordstrøm

Telefon: 53 47 01 80

E-post: hakon.nordstrom@borgen.no

Meklars Vederlag

Medhjelpars vederlag vert fastsett etter forskrift om tvangssal ved medhjelpar.

Takst

Som vedlegg til denne salsoppgåva følgjer takst datert, 12. mars 2018 av taktsmann Bjørn Nesbø.

Tvangssal

Vi gjer særleg merksam på at eiedomen vert selt på tvangssal. Dette inneber at avhendingslova ikkje gjeld, og at det er avgrensa høve til reklamasjon. Etter tvangsfullbyrdingslova kan prisavslag krevjast følgjande tilfelle:

- eiedomen er ikkje i samsvar med opplysningar om vesentlege forhold som medhjelpar har gitt, eller
- medhjelpar har forsømt å gi opplysningar om vesentlege forhold som ein måtte kjenna til og som kjøparen hadde grunn til å rekna med, eller
- eiedomen er i vesentleg dårlegare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekna med, og
- disse forhold kan reknast å ha hatt innverknad på kjøpet.

Kjøparen kan ikkje heva kjøpet på grunn av manglar. Erstatning kan berre krevjast av medhjelparen dersom denne har utvist skuld eller det ligg føre anna særskilt rettsgrunnlag. Krav om prisavslag eller erstatning må gjerast gjeldande ved søksmål for den Sunnhordland tingrett Det vert elles vist til tvangsfullbyrdelseslova §§ 11-39, 11-40 og 11-41 i sin heilskap.

Vidare inneber tvangssal at bod må vera bindande for bodgivar i minst 6 veker (§11-26). Medhjelpar legg bod fram for saksøkjjar med spørsmål om stadfesting (§11-28). Dersom saksøkjjar krev bod stadfesta, sender medhjelpar dette vidare til tingretten (§11-29), som avgjer dette ved orskurd (§11-30). Kjøpesummen skal betalast til medhjelpars klientkonto innan tre månader etter at bod er lagt fram for retten (§11-27).

Avtalevilkår

Salsoppgåva er basert på innhenta takst og opplysningar henta inn frå kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelege kjelder. Opplysningane er tilgjengelig for gjennomgang hjå medhjelpar.

Kjøpar har ei sjølvstendig undersøkingsplikt. Det vert difor rådd til ein grundig gjennomgang av eiedommen, gjerne saman med bygningskyndig person.

Oppdragsansvarleg

Advokat Håkon Velde Nordstrøm

Telefon: 53 47 01 80

E-post: hakon.nordstrom@borgen.no

Informasjon om eiedomen



Vedlegg

Verdi- og lånetakst, bodskjema og informasjon om bodgjeving.

Offentlege opplysningar og grunnboksutskrift er tilgjengelig for gjennomgang hjå medhjelpar.

Kontaktperson:

Advokat Catharina A. Vae

Mobil: 45 61 23 20

E-post: catharina.vae@borgen.no

Oppdragsansvarleg

Advokat Håkon Velde Nordstrøm

Telefon: 53 47 01 80

E-post: hakon.nordstrom@borgen.no

Budskjema tvangssalg fast eiendom

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av følgende eiendom:

Eiendom				
Meglers oppdragsnummer, referanse 308608	Gnr. 57	Bnr. 25	Festenr.	Seksj.nr. 5
Adresse		Kommune STORD		
Tilbudt kjøpesum: (NOK)	Beløp i blokkbokstaver		Beløp	

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave.

Finansieringsplan, som megler gis fullmakt til å kontrollere:	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Annen egenkapital	
Lån, institusjon:	Kontaktperson, telefonnummer:
Sum tilgjengelig finansiering	

Overtakelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne, og anbefalt budet begjært stadfestet. Dette skjer normalt etter ca. 14 dager av budfrist.

Budet er gyldig til: (Bud må minst være gyldig i 6 uker.) Budgiver aksepterer at budfristen forlenges med 6 uker dersom det ikke foreligger høyere bud.	Klokkeslett	Dato
Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilket det odelsretten på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.		
Undertegnede er kjent med:		
<ul style="list-style-type: none">- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.- at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).- at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.		
Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper NAVN til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.		

Budgivere:	Person 1	Person 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Mobiltelefon		
Telefon dagtid		
Telefon kveld		
Sted, dato		
Forpliktende underskrift		

Se for øvrig utdelt forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg.

Forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelstøsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 57: Bnr 25**
Andre oppl.: **Leil.nr: 7B**
Kommune: **1221 STORD KOMMUNE**
Adresse: **Dyråsen 7B , 5410 SAGVÅG**



Firemannsbolig:

BRUKSAREAL (BRA): **82 m²** AREAL, P-ROM: **78 m²**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 260 000

LÅNEVERDI:

KR. 2 034 000

Utskriftsdato: 12.03.2018 Oppdrag nr: 18032

Dato befaring: 26.02.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF
Hagalio 15, 5414 STORD
Telefon: 53 41 22 95
Organisasjonsnr: 975 350 312

Sertifisert takstmann:

Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF
Telefon: 959 04 005
E-post: bn-stord@online.no
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND



Matrikkel: Gnr 57: Bnr 25
Andre oppl.: Leil.nr: 7B
Kommune: 1221 STORD KOMMUNE
Adresse: Dyråsen 7B , 5410 SAGVÅG

Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF
Hagalio 15, 5414 STORD
Telefon: 53 41 22 95



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

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

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

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 260 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 034 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Eiendommen ligger ved Sagvåg sentrum som har et mindre kjøpesenter/nærbutikk, post og kollektiv transport. Avstand til Sagvåg sentrum er ca 700 til 800 m.

Utsikt er begrenset på grunn av bebyggelse.

Det er kort avstand til friluftsområder som skogstereng, idrettsplass og båthavn.

Matrikkel: Gnr 57: Bnr 25
Andre oppl.: Leil.nr: 7B
Kommune: 1221 STORD KOMMUNE
Adresse: Dyråsen 7B , 5410 SAGVÅG

Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF
Hagalio 15, 5414 STORD
Telefon: 53 41 22 95



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Lisbeth Isaksen
Takstmann:	Bjørn Nesbø
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 26.02.2018. - Lisbeth Isaksen. - Bjørn Nesbø. Tlf. 53 41 22 95

Eiendomsopplysninger

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1221 STORD Gnr: 57 Bnr: 25
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	12 167 m ² Arealkilde: Ambita AS
Hjemmelshaver:	Lisbeth Isaksen
Adresse:	Dyråsen 7 B, 5410 SAGVÅG
Kommentar:	Seksjonsnr. 5. Seksjones andel av tomtens/fellesareal, Sameiebrøken 37/992.

Andelsobjekt	
Leilighet nr./selskap:	7B/Sameiet Smette Terrasse Sameiet
Organisasjonsnummer:	898522172
Eier adkomstdok.:	Lisbeth Isaksen

Innskudd, pålydende mm

Årsregnskap	
Kommentar:	Det er ikke framlagt årsregnskap for sameie

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger					
Eier					
Infoland.no			Innhentet		

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Frende Forsikring. Avtalenr: 499485. Type: Fullverdi. Forsikringssum: Kr. 6 844 955. Årlig premie: Kr. 33 948. Sameie.

Bygninger på eiendommen

Firemannsbolig

Bygningsdata	
	Byggeår: 2012 Kilde: Ambita AS Anvendelse: Leilighet for familien

Kommentar	
Standard:	Firemannsbolig er oppført med en byggeteknisk standard fra byggeår 2012 med utvendig bod, bod har et BRA areal på 5m ²
Vedlikehold:	Leiligheten har normale slitasjer i forhold til etableringsår. Felles utvendig forsikring, strøm på fellesarealet, vedlikehold av fellesarealer (lys, renhold etc.) Fellesutgifter deles likt på seksjonene i henhold til eierbrøken.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	90	82	78	4	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, bod, vindfang, 3 soverom
Sum bygning:	90	82	78	4	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, vindfang, 3 soverom	Bod

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Firemannsbolig på 2 etasjer.
Utvendig:	Ringmur av betong. Yttervegger av bindingsverk med utvendig trekledning. Terrasse av imp. materialer.
Innvendig:	Gulv ligger på ca 30 cm kult/drensmasser med magerbetong, isolert med 20 cm isopor, 0,2 mm plastfolie og 8 - 10 cm påstøp. Gulv: Tarkettgulv, gulvbelegg, laminat og fliser på vaskerom/bad. Ytterdører: Malt ytterdør m/glass. Malt terrassedør m/glass. Vinduer med 3-lags isolerglass (selvrensede) i trekarmen. Himlinger: Malte gipstak. Vegger: Bindingsverk med plater, malte vegger og fliser på vaskerom/bad. Innvendig dører: Malte dører. Kjøkken: Malt HTH kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, ventilator m/avtrekk i over komfyr. Vaskerom/bad: Dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning med nedfeldt servant i underskap, overskap m/speil.
Tekniske installasjoner:	Varmtvannsbereider er plassert i bod. Luftbehandling generelt: Balansert ventilasjonsanlegg med distribusjon til alle rom. Elektrisk oppvarming: Gulvvarme i alle rom med unntak av soverom. Varmepumpe.

Matrikkel: Gnr 57: Bnr 25
Andre oppl.: Leil.nr: 7B
Kommune: 1221 STORD KOMMUNE
Adresse: Dyråsen 7B , 5410 SAGVÅG

Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF
Hagalio 15, 5414 STORD
Telefon: 53 41 22 95



Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 480)	Kr.	5 760
Sum årlige kostnader	Kr.	5 760

Teknisk verdi bygninger		
Firemannsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 222 200
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 11 000
Sum teknisk verdi – Firemannsbolig	Kr.	2 211 200
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 211 200

STORD, 12.03.2018

Bjørn Nesbø Takstøkonom NTF
Telefon: 53 41 22 95