

EINEBUSTAD

STORAMYRSVEGEN 2, 5428 FOLDERØYHAMN

GNR.84 BNR.60 1219 BØMLO KOMMUNE



Adresse: Storamyrvegen 2, 5428 Folderøyhamn

Eigedom: Gnr. 84 bnr. 60 1219 i Bømlo kommune

Prisantydning: kr 2.400.000,-

Eigarform: Sjelveigande.

Visning: Etter avtale med meklar

Meklar: Advokat Julianne Sellgren, boks 226, 5402 Stord
Tlf: 53 40 24 40

Tveit - Kvamme - Horneland - Sellgren

- Eigedomen:** Einebustaden ligg i landleg område. Det er ca. 6 km. Til Bremnes med tilgang til dei fleste servicetilbod. Det er ca. 2,6 km til skule i Folderøyhamn og 6 km til barnehage.
- Tomt:** Tomta er på 1 897,7 m² og er opparbeida med plen, grus, blomsterbed og buskvekster. Oppkjørselen er asfaltert og belagt med beleggningsstein i tunet mellom hus og garasjer. Tomta har ein svak skråning mot sør.
- Usikkert areal, berre delar av grensene er oppmålt/koordinatfesta. I matrikkelen har eigedomen eit areal på 1897,7 m², med dei grenser som er registrert der.
- Huset:** Bustadeigedom med primærareal på 220m² fordelt på sokkelleilighet, hovedetasje og kjeller. Hovedetasje og kjeller på 130m², sokkelleilighet på 90 m²
- Bta m² bustad: 253
Primær P-rom: 220
Sekundær S-rom: 14
- Bustad frå 1986, normal standar for byggeår.
- Oppvarming:** Elektrisk oppvarming. Og vedfyring.
- Veg, vann og avløp:** Tilknyttta offentlig vann. Det er privat kloakk. Dette krever tømning av septiktank.
- Det er om lag 45 m med privat veg frå fv.542 og fram til innkjørsel til eigedomen.
- Forsikring:** Polisen er ikkje framlagt.
- Reguleringsforhold:** Regulert til bustadformål. Kommuneplan for Bømlo 2013-2025. Plan id: 201101.
- Likningsverdi:** Primær: kr. 586.173,-
- Meklars vederlag ved sal/ikkje sal:** Meklars vederlag går fram av forskrift om tvangssal ved medhjelpar, F04.12.1992 nr. 895.



Advokatkontoret unnhordland AS

Tveit - Kvamme - Horneland - Sellgren

Diverse:

Det blir gjort merksam på at meklar ikkje har innhenta særlege opplysningar om det finnes pålegg frå E-verk eller brann/feievesen på eigedommen.

NEFs normgivande liste over lausøyre og tilbehør i "Viktig informasjon for seljar og kjøpar" blir fråvike. Kvitevarer, som ikkje er integrert i innreiing, føl ikkje med i handelen.

Forkjøpsrett:

Det føreligg ingen forkjøpsrett

Komm./offentlege avgifter: Estimert til kr 10.000,-, jf. vedlagt takst.

Avhendingsloven § 3-9:

Eigedommen blir selt "som den er", med den avgrensa reklamasjonsrett som følgjer av avhendingsloven § 3-9. Ansvar for seljar etter avhendingsloven blir med dette redusert. Eventuelle feil, manglar og skader ved eigedommen som er synlege treng ikkje vera beskrive i salsoppgåva eller vedlegg til denne.

Betalingsvilkår:

Kjøpesummen med tillegg av tinglysningskostnadar skal betalast inn på meklars konto ved overtaking av eigedommen. Kjøpar skal levera til meklar finansieringsplan med påskrift frå bank om at kjøpesummen vil bli innbetalt ved avtalt forfall, når meklar krev dette.

Bodgjeving:

Interessentar vert beden om å gje sitt første bod skriftleg til adv. Julianne Sellgren, ved hjelp av vedlagt bodskjema. Bodet skal sendas pr. mail til:
sellgren@advokat-hjelp.no.
Bod er bindande når det er kome fram til meklar.

Kostnader:

I tillegg til avtalt kjøpesum betalar kjøpar tinglysningsgebyr for heimelsoverføring med kr 525,- samt dokumentavgift med 2,5 % av kjøpesummen. Gebyr for tinglysning av eventuelt pantedokument kr 525,- pr. pantedokument.

Lov om kvitvasking:

Meklar/advokat er underlagt lov om kvitvasking som inneber plikt til å melde frå til Økokrim om mistenkelege transaksjonar.

Bod:

Sjå bodskjema

Overtaking:

Etter avtale. **Sjå tekst under viktig informasjon.**

adv. Haldor Tveit	org.nr. 983583822MVA	bankkonto 3520.05.02726	tveit@advokat-hjelp.no
adv. Audvald Kvamme	org.nr. 983583733MVA	bankkonto 3520.55.21265	kvamme@advokat-hjelp.no
adv. Karl Anders Horneland	org.nr. 995336723MVA	bankkonto 3520.61.19827	horneland@advokat-hjelp.no
adv. Julianne Sellgren	org.nr. 917333157MVA	bankkonto 3520.33.73838	sellgren@advokat-hjelp.no

Diverse:

Sunnhordland tingrett har vedtatt tvangssal av eiedommen og skal gjennomførast etter reglane om tvangssal i tvangslova.

Sjå eigen informasjon om sal etter tvangslova.

Meklar/advokat har ikkje målt opp eiedommen.

Eiedommen blir selt som den er med den avgrensa reklamasjonsrett som følgjer av avhendingsloven § 3-9. Ansvar for seljar etter avhendingsloven blir med dette redusert. Eventuelle feil, manglar eller skadar ved eiedommen som er synlege treng ikkje å vere beskrive i salsoppgåva eller vedlegg til denne.

Kjøpar har sjølvstendig undersøkingsplikt. Interessentar blir derfor anbefalt å undersøkje eiedommen, gjerne også saman med ein fagkunnig person.

Eiedommen blir selt i førevist stand.

Vedlegg til salsoppgåva:

1. Viktig informasjon gjeldande tvangssal
2. Bodskjema
3. Verdi og lånetakst
4. div.eigedomsopplysningar


Julianne Sellgren
Advokat

§ Advokatkontoret Sunnhordland AS

Tveit - Kvamme - Horneland - Sellgren



adv. Haldor Tveit

org.nr. 983583822MVA

bankkonto 3520.05.02726

tveit@advokat-hjelp.no

adv. Audvald Kvamme

org.nr. 983583733MVA

bankkonto 3520.55.21265

kvamme@advokat-hjelp.no

adv. Karl Anders Horneland

org.nr. 995336723MVA

bankkonto 3520.61.19827

horneland@advokat-hjelp.no

adv. Julianne Sellgren

org.nr. 917333157MVA

bankkonto 3520.33.73838

sellgren@advokat-hjelp.no

Kontoradr. Borggt. 11, Leirvik, boks 226, 5402 Stord, tlf. 53402440. Filial: Rosendal, Kvinnherad, tlf. 53481011, Lonevåg, Osterøy, tlf. 53402440



adv. Haldor Tveit

adv. Audvald Kvamme

adv. Karl Anders Horneland

adv. Julianne Sellgren

org.nr. 983583822MVA

org.nr. 983583733MVA

org.nr. 995336723MVA

org.nr. 917333157MVA

bankkonto 3520.05.02726

bankkonto 3520.55.21265

bankkonto 3520.61.19827

bankkonto 3520.33.73838

tveit@advokat-hjelp.no

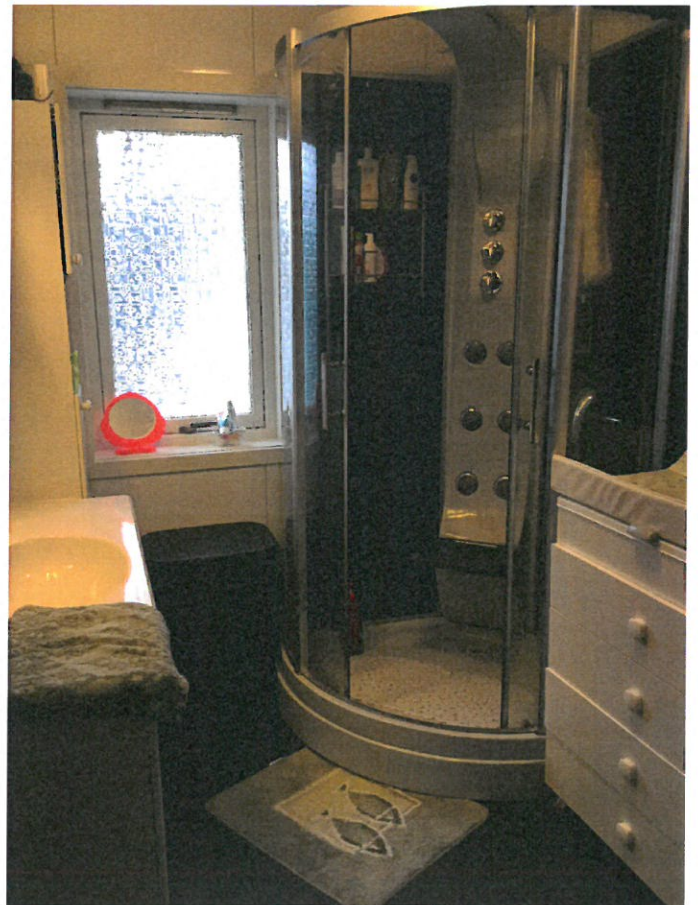
kvamme@advokat-hjelp.no

horneland@advokat-hjelp.no

sellgren@advokat-hjelp.no

Kontoradr. Borggt. 11, Leirvik, boks 226, 5402 Stord, tlf. 53402440. Filial: Rosendal, Kvinnerad, tlf. 53481011, Lonevåg, Osterøy, tlf. 53402440





VIKTIG INFORMASJON

Før du innleverer bod må følgjande informasjon nøye gjennomgåast:

Eigedommen vert seld i henhold til bestemmelsane i lov om tvangssal. Tvangssal ved medhjelpar er eit alternativ til å selja ein eigedom på tvangsauksjon. At eigedommen blir tvangsseld, inneber at det er tingretten, og ikkje eigar av eigedommen, som tar avgjerdene i salsprosessen.

Det går ikkje fram av annonsen at ein eigedom vert tvangsseld, men det skal opplysast om dette i salsoppgåva. Medhjelpar innhentar og kontrollerer dei same opplysningane om eigedommen som ved kjøpa ved eit frivillig sal. Opplysningane skal gjevast skriftleg av medhjelpar før bindande avtale vert inngått. Dersom medhjelpar av ulike årsaker ikkje har klart å framskaffa dei lovbestemte opplysningar om eigedommen, skal det opplysast om grunnen til at desse opplysningane ikkje er framskaffa.

Ver nøye ved synfaring av eigedommen. Ta gjerne med ein fagkyndig. Det kan vera fornuftig å få halde ein tilstandsrapport. Ein slik tilstandsrapport er ein gjennomgang av eigedommens bygningsmessige standard.

Hovudregelen er at ein eigedom som vert kjøpt på tvangssal, vert overteken i den stand den er. Bestemmelsane i avhendingslova gjeld ikkje, noko som inneber at reklamasjonsmogelegheitene er avgrensa. Kjøpar kan ikkje heva kjøpet, men kan krevja prisavslag i følgjande tilfelle:

- eigedommen er ikkje i samsvar med opplysningar om vesentlege forhold som medhjelpar har gitt, eller
- medhjelpar har forsømt å gje opplysningar om vesentlege forhold som denne måtte kjenna til og som kjøparen hadde grunn til å rekna med å få, eller
- eigedommen er i vesentleg dårlegare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekna med, og
- desse forhold kan antakast å ha hatt innverknad på kjøpet.

Dersom det ikkje vert oppnådd semje om prisavslag, må kjøpar eventuelt gå til søksmål mot den eller dei av kreditorane som har fått den delen av kjøpesummen som det vert kravd prisavslag for.

Kjøpesummen må betalast sjølv om det vert kravd prisavslag, men kjøpar kan krevja at beløp tilsvarande det beløp det vert kravd prisavslag for ikkje vert utbetalt til kreditorane før saka er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakehalding der tingretten finn dette openbart grunnlaust. Dersom heile eller deler av eigedommen er bortleigd, overtar kjøpar tidlegare eigars rettar og plikter.

I hovudsak skjer bodgjevinga på same måte som ved eit ordinært sal, men bodgjevar bør merka seg følgjande:

- Medhjelpar sender ikkje inn bod til tingretten fortløpande, men har plikt til å avventa dette inntil et bod som er tilnærma marknadspris kjem inn.

- Det gjeld spesielle fristar for bindingstida for bodet. Vanlegvis er denne minimum 6 veker for fast eigedom og 3 veker for kjøp av andelsleilegheiter. Fristen kan imidlertid setjast ned til 2 veker i ein del tilfelle. Rådfør deg med medhjelparen!
- Bod med atterhald om finansiering vil normalt ikkje bli anbefalt stadfesta før finansieringa er ordna.
- Det er ikkje anledning til å ta atterhald om konsesjon eller odelsløyising, kjøpar må sjølv ta risikoen for utfallet.

Medhjelpar formidlar kun boda mellom partane. Medhjelpar kan ikkje akseptera bod. Medhjelpar legg bodet fram for saksøklar (vedkomande som har kravd at eigedommen skal tvangsseljast) og andre rettshavarar. Medhjelpar anbefaler saksøklar å krevja eit bod stadfesta. Saksøklar pliktar ikkje å retta seg etter medhjelpars anbefaling, og saksøklar kan også trekka saka tilbake heilt fram til bodet er stadfesta av tingretten. Dette kan skje i tilfelle der saksøkte ordnar opp i gjeldsforholdet før stadfesting skjer.

Når tingretten har stadfesta bodet, har partane ein månads ankefrist på avgjerda. Bodgjevar må vera merksam på at sjølv om tingretten stadfester eit bod innan fristen, kan det ta noko tid å få tingrettens kunnjingering av stadfestinga. Anken kan som hovudregel ikkje grunnjevast med innvendingar som ikkje har vore framsett overfor tingretten før orskurd blei avsagt. Det stadfesta bodet er bindande for bydaren sjølv om stadfestinga vert påanka og det tar tid før anken blir avgjort. Dersom stadfestinga blir oppheva, er bydaren fri.

Det er viktig å merka seg at det ikkje vert oppretta kjøpekontrakt. Det er det stadfesta bodet som trer inn i staden for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle reglar for korleis oppgjeret skal føretakast ved tvangssal. Oppgjer skal skje pr. ein bestemt oppgjersdag. Oppgjersdagen er vanlegvis tre månader etter at medhjelparen har førelagt eit bod for tingretten for stadfesting. Dersom kjøpar ikkje betaler pr. oppgjersdag, kjem det i tillegg renter i etter bestemmelsen i tvangsfullbyrdingslova § 11-27.

Dersom eigedommen er fråflytta, kan medhjelparen – dersom kjøpar ønskjer det – gi løyve til at overtakinga skjer før oppgjersdato. Dersom eigedommen skal overtakast før oppgjersdato, må heile kjøpesummen betalast av kjøpar før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristen går ut, skjer på kjøpars risiko.

Dersom ein anke ikkje er avgjort før oppgjersdagen inntreff, vert betalingsplikta forskyvve. Kjøpar må velja mellom å betala kjøpesummen pr. oppgjersdato eller betala renter etter bestemmingane i tvangsfullbyrdingslova § 11-27 fram til betalingsplikta trer inn.

Når kjøpar er blitt eigar, pliktar saksøkte (tidlegare eigar) og hans husstand å flytta frå eigedommen. Dersom saksøkte ikkje flyttar frivillig når kjøparen skal overta eigedommen, kan kjøpar utan gebyr krevja utkastning etter at kjøparen har innbetalt kjøpesummen. Kjøpar blir ansvarleg for eventuelle sideutgifter t.d. til bortkøyring og lagring av inventar. Krav om utkastning kan sendast namsmannen i det distrikt eigedommen ligg.

Når kjøpar er blitt eigar og stadfestingsorskurd er rettskraftig, vil tingretten utsteda skøyte som skal tinglysast på eigdommen. Vanlegvis vil medhjelpar førestå oppgjeret, og i samband med dette be om ei fullmakt frå kjøparen til å motta skøytet frå tingretten for tinglysing.

Når tvangssalsskøytet blir tinglyst, blir samtlege pengehefte som førre eigar hadde på eigdommen, og som kjøparen ikkje skal overta, sletta. Ved erverv av andelsleilegheit vil medhjelpar sørgja for at heimelsdokumenta blir tiltransportert den nye eigaren.

Ovanstående er basert på hovudreglane for tvangssal ved medhjelpar i tvangsfullbyrdingslova.

Framstillinga er ikkje uttømande.

Bestemmingane er å finna i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrding av 26. juni 1992.

BODSKJEMA TVANGSSAL

Underteikna Personnr.

Adresse Andelnr:

Tlf. priv.: Tlf. arb.:

gir hermed bindande bod stort

.....
+ vanlege omkostningar (gjenta med bokstavar), (dokumentavgift, tinglysingsgebyr, evt. forretningsforarhonorar og konsesjonsgebyr, jf. salsoppgåva)

for eigedommen gnr. bnr. i kommune, adresse

.....

Eventuelle atterhald:

.....
.....
.....
.....

Dersom overdraginga er konsesjonspliktig, er det kjøparen som må søkja konsesjon. Kjøparen vil vera bunden sjølv om konsesjon ikkje blir gjeve. Dersom det kviler odal på eigedommen, har kjøparen risikoen for om odelsretten blir nytta. Underteikna stadfester å ha fått opplysningar om eigedommen gjennom prospekt/salsoppgåve for eigedommen frå Advokat Karl Anders Horneland.

Underteikna er kjend med at bodet er bindande for meg/oss når det er kome til medhjelparens kunnskap.

Nærverande bod er bindande for underteikna til og med den

Under føresetnad av at rettens medhjelpar innan utløpet av den ovannemnde fristen gir melding om at bodet er blant dei medhjelparen vil anbefala overfor saksøkjaren, er bodet bindande i ytterlegare 6 veker, rekna frå utløpet av fristen.

Underteikna er kjend med at eigdommen vert seld etter reglande i tvangsfullbyrdingslova om tvangssal, og at Lov om avhending av fast eigedom ikkje gjeld ved tvangssal.

Underteikna er kjend med at det ikkje blir skriva kjøpekontrakt, men at dette bod, dersom det blir stadfesta av tingretten, er bestemmande for rettar og plikter.

Underteikna er kjend med at tingrettens stadfesting av bodet kan påankast, at ankefristen er ein månad rekna frå dato for namsrettens stadfesting, og at anke ikkje medfører at pliktene etter bodet fell bort (med mindre stadfestinga vert oppheva).

Dersom tingretten stadfester bodet, gir underteikna hermed fullmakt til medhjelpar, Advokat Karl Anders Horneland, til å krevja skøyte utstedt i underteikna sitt/sine namn og utlevert til seg.

Underteikna er klar over at det gjeld særlege reglar ved tingrettens tvangssal, og at nokre av dei sentrale punkta er inntekne under "Viktig informasjon" i dette bodskjema og som eg/me har lese.

Stad Dato

.....
Underskrift

.....
Underskrift

Kjøpet vil bli finansiert slik: Lån (oppge namn på låneinstitusjon), referanse

..... Kr

..... Kr

..... Kr

Eigenkapital Kr

Eigenkapitalen består av: kr disponibelt kontantbeløp

kr anna



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Storamyrsvegen 2, 5428 FOLDRØYHAMN

Gnr 84: Bnr 60
1219 BØMLO KOMMUNE
Enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN
Øystein Mæland
Telefon: 920 51 330
E-post: om@bergenboligtaksering.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Bergen Boligtaksering AS
Sæ 132, 5417 STORD
Telefon: 920 51 330
Organisasjonsnr: 916 648 324

Dato befaring: 18.01.2018
Utskriftsdato: 02.03.2018
Oppdrag nr: 100007799





Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandsvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaringsmetoden ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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 befaringsmetode og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning 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.

Egne forutsetninger

Det var snø på befaringsdag noe som gav begrenset inspeksjonsmulighet på tak, terreng, balkong o.l

Boligen var bebodd og møblert under befaringsdagen. Installasjoner og møbler er ikke flyttet på under befaringsdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler da dette er en visuell besiktigelse og det forutsettes at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt.

Bygningsdeler kan gis tilstandsgrad 1 eller 2 basert på alder, selv om bygningsdel ikke har beskrevet avvik eller nedsatt funksjon.

Fuktighetsmåler (Protimeter MMS2), blir benyttet for å indikere fuktighet i fuktutsatte rom. Ved indikasjon på fuktighet bør det gjøres grundigere undersøkelser.

Referansenivå eller tilstand som bolig blir vurdert mot er tekniske forskrifter som var gjeldene da bolig ble bygd. Datidens krav møter nødvendigvis ikke tekniske krav som er gjeldene i dag. Referansenivå for denne rapporten er "Byggeforskrift 1985".



Takstmansens 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 takstmansens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Konklusjon tilstand

Generelt:

Boligen er fra 1986 og da 32 år gammel. I 2014 ble det etablert en sokkelleilighet i kjeller. Trapp fra hovedetasje til kjeller ble da fjernet og tettet igjen. Sokkelleilighet har egen inngang fra utsiden. Leilighet er i dag utleid for 5000 NOK pr. mnd opplyser eier. Det er privat septiktank på tomt som krever tømning. Boligen har normal standard ut fra byggeår. Bolig er til dels oppusset og vedlikeholdt, men har ytterligere behov for vedlikehold.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst fra eier)

Ombygging (i 2014) Etablert sokkelleilighet i kjeller.
Modernisering (i 2014) Elektrisk anlegg
Modernisering (i 2014) Drenering
Modernisering (i 2014) Platting til hovedinngang hus.
Modernisering (i 2014) Modernisering av overflater
Modernisering (i 2013) Byttet toalett på bad i hovedetasje

TILSTAND:

Dette er et sammendrag av punkter som har betydning for den tekniske tilstanden til bygningen og som er tildelt TG2 eller TG3. For mer informasjon så henvises det til beskrivelse under "Konstruksjoner" senere i rapport' senere i rapport.

Drenering: Utslag på fuktmåling i sportsbod. Dette bør sjekkes ut videre for å avdekke årsak.
Utvendige vegger: Enkelte kledningsbord med råte, mangler noe maling, mangler noe puss på grunnmur enkelte steder.
Takkonstruksjon: Observerte eldre fuktfløk på loftsgulv. Ikke fuktighet å spore men det bør sjekkes videre for å avdekke årsak.
Nedløp og takrenner: Synlig skader på nedløp.
Ildsted: Mangler ubrennbart sjikt under feieluke i kjeller (sokkelleilighet). Det er ikke feieluke i hovedetasje.
Bad: Fornying må påregnes kjellerbad. Bad i hovedetasje har sprukket servant.
Vvs: Varmtvannsbereder er trolig passert antatt levetid.
Elektro: Mangler deksel på strømuttak.
Kjøkken: Kjøkken i kjeller har mangler og skader.
Ventilasjon: Begrenset med tilluftsventiler.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Basert på den visuelle befaringen, markeds kunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	kr	2 400 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	kr	2 100 000

STORD, 02.03.2018

Øystein Mæland
Telefon: 920 51 330



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Julianne Sellgren
Takstmann:	Øystein Mæland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.01.2018. - Øystein Mæland. Tlf. 920 51 330 - Chiyah Ahmed Mohammed Alzewki og Valentina kotovo. Tlf. 404 18 832/ 477 04 276

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Hjemmelsovergang:	14.04.2014 Type: Fritt salg Beløp: kr 2 100 000
Beliggenhet:	Boligen ligger i landlig område. Det er ca. 6km til Bremnes med tilgang til de fleste servicetilbud. Det er ca. 2,6km til skole i Folderøyhamn og 6km til barnehage. Med ny fylkesvei 542 medførte dette betydelig mindre trafikk.
Bebyggelsen:	Bolig med primærareal på 220m ² fordelt på sokkelleilighet, hovedetasje og kjeller. Hovedetasje og kjeller på 130m ² . Sokkelleilighet på 90m ² . På eiendomen er det en enkel og en dobbel garasje.
Standard:	Bolig fra 1986. Normal standard for byggeår. Oppvarming består av: Vedfyring og strøm. Ventilasjon består av: Naturlig og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. El-anlegg med automatsikringer
Om tomten:	Tomten er på 1 897,7m ² og er opparbeidet med gressplen, grus, blomsterbed og buskvekster. Oppkjørsel er asfaltert og belagt med brostein i tunet mellom hus og garasjer. Tomt har en svak skråning mot sør.
Regulering:	Regulert til Boligbebyggelse. Kommuneplan for Bømlo 2013-2025, Planidentifikasjon 201101
Tilknytning vann:	Tilknyttet offentlig vann
Tilknytning avløp:	Det er privat kloakk. Dette krever tømning av septiktank.
Andre forhold:	Det ble i 2014 etablert leilighet i kjeller. Trapp fra kjeller til hovedetasje ble fjernet og tettet igjen. Sikringskap, varmtvannstank og feieluke til ildsted er plassert i leilighet. Leilighet er ikke byggemeldt.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1219 BØMLO Gnr: 84 Bnr: 60
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 897,7 m ² Arealkilde: Eiendomsdata
Hjemmelshaver:	Chiyah Ahmed Mohammed Alzewki og Valentina Kotovo
Adresse:	Storamyrsvegen 2, 5428 FOLDRØYHAMN

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	15.01.2018		Innhentet		
Samsvarserklæring	18.01.2018		Fremvist		
Eiendomsdata.no	15.01.2018		Innhentet		
Eier	18.01.2018				

Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.


Egenerklæring er ikke utfylt grunnet salgsform av eiendom.

Andre forhold

Forsikring: Selskap: Frende. Avtalenr: 574317.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Enebolig	
	<p>Byggeår: 1986 Kilde: Eiendomsdata</p> <p>Anvendelse: Enebolig</p> <p>Modernisering (i 2014) Elektrisk anlegg. Ny strømmåler i 2015. Modernisering (i 2014) Drenering. Modernisering (i 2014) Platting til hovedinngang hus. Modernisering (i 2014) Modernisering av overflater. Ombygging (i 2014) Bygget hele kjeller om til utleiedel. Modernisering (i 2013) Toalett på bad i hovedetasje byttet.</p>

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	110	100	90	10	Sækkunder rom (s-rom) omgjort til primær rom (p-rom) i 2014.
1. etasje	110	103	101	2	Gammelt trapperom er omgjort til kott.
Loft	33	31	29	2	Etasjen har et større gulvareal men det er tatt fradrag for skråtak.
Sum bygning:	253	234	220	14	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.


Kommentar areal

Bruksareal (BRA) er oppmålt, bruttoareal (BTA) er beregnet. Areal er målt opp med lasermål av type Bosch GLM 50. Areal er oppmålt ihht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling - 2014". Arealet er regnet ut i fra rommets faktiske bruk og ikke om det er godkjent eller korrekt utført i henhold til bygningsmyndighetenes bestemmelser.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Kjellerstue, kjøkken, bad/wc, hobbyrom, entre/gang, soverom	
1. etasje	Vindfang, wc/waskerom, bad, stue, kjøkken, gang, trapperom, 3 soverom	Kott (gammelt trapperom)
Loft	Gang, 2 soverom	Kott

Dobbel garasje


Dobbel garasje	
	<p>Byggeår: 1990 Kilde: Eiendomsdata</p> <p>Anvendelse: Oppstillingsplass for bil</p>

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	70	53		53	Oppstillingsplass for biler ca. 50m ² . Fryserom ca. 2,5m ² . Utvendig bod ca. 14m ² .
Sum bygning:	70	53	0	53	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Kjølerom, garasjerom

Garasje

Garasje	
	<p>Byggeår: 2006 Kilde: Eiendomsdata</p> <p>Anvendelse: Oppstillingsplass for bil</p>

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	33	30		30	
Sum bygning:	33	30	0	30	


Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Konstruksjoner

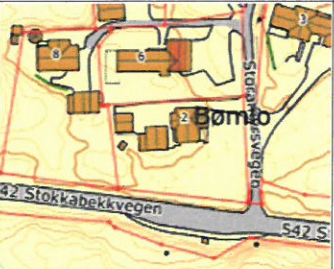
Enebolig

Bygning generelt - Enebolig

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Frittliggende enebolig med kjeller, hovedetasje og loft. Hele kjellerarealet er en utleiedel med egen inngang fra utsiden.
	

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Ukjent byggegrunn og fundamenter.
	
Tilstandsvurdering:	Det er ikke foretatt kontroll av grunnforhold og fundamentering da dette ikke er synlig. Tilstandsgrad er ikke satt. Radon: Takstmann har ikke foretatt noen radonmåling av område. Ut i fra Norges geologiske undersøkelser (NGU) så er det "moderat" til "lav" radon forekomst. NGU er landets sentrale institusjon for kunnskap om berggrunn, mineralressurser, løsmasser og grunnvann i Norge. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse:

Det er synlig knotteplast rundt grunnmur som går under bakkenivå. Sør og vest side har drenerende masser mot grunnmur og ikke synlig fall mot grunnmur.

Det bør nevnes at det var snø på befaringdag.



Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før utskifting av dreneringssystem med drenerledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

Eier opplyser at det er utført oppgradering på dreneringssystem i 2014. Eier opplyser at dette ble gjort av fagarbeidere. Det ble lagt ned dreneringsledning, dreneringsmasser og bearbeiding av terreng.

Drenering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Taknedløp på sørvest hjørne er ledet bort fra grunnmur.

Det er på innside i kjeller panel/ brystningspanel på veggene. Det ble tatt fuktmålinger i vegg uten utslag. Det ble indikert fuktutslag på gulv (laminat) i hobbyrom i kjeller. Årsak må undersøkes nærmere.

TG2 settes grunnet fuktindikasjon.

TG: 2



Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:

Yttervegger i leca mur pusset på utsiden og bindingsverk av tre med liggende bordkledning.






Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eksakt tilstand på veggkonstruksjon kan ikke sjekkes uten byggmessige inngrep. Kledning har en normal slitasje ut i fra byggeår, det er også registrert kledningsbord med råte på sørside. Konstruksjon er inspisert utvendig fra bakkenivå.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---	---

Utvendig komplettering, vegg

Beskrivelse:	Pusset grunnmur over bakkenivå og liggende bordkledning over grunnmur.	
		
		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omfuging av puss er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er antydning til råte på enkelte bord på sørsiden. Det har falt av noe puss enkelte steder. Falmet/mangel på maling enkelte steder.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer		
Beskrivelse:	Trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Holder en normal standard ut i fra byggeår.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Inngangsdører til enebolig og sokkelleilighet samt terrassedøre er i tre med glassfelt. Dør til sokkelleiligheten er byttet i 2014.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle avvik registrert.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Hovedetasje har i stor grad formpresset dører fra nyere tid. Loft og sokkellilighet veksler mellom lettdører og tredører antatt fra byggeår.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle avvik registrert. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Takkonstruksjon - Enebolig
 Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Saltak som takkonstruksjon.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble observert eldre fuktflekker under ventilasjonsrør/ventilasjonshette. Det var ikke utslag på fuktmåling. Årsak for tidligere fuktighet bør avdekkes. Dette gir TG2. Forøvrig er det er ikke avdekket noen avvik på takkonstruksjon. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Taktekking - Enebolig
 Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

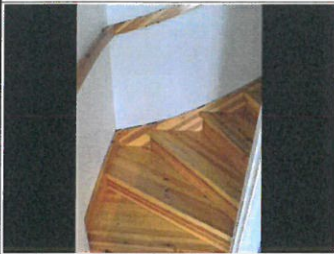
Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Tak er dekket med betongstein.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det var snø på befaring og dermed begrenset mulighet for inspeksjon. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Renner, nedløp og beslag - Enebolig
 Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.
 Renner og nedløp antatt fra byggeår. Synlige skader enkelte plasser. TG2

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Trapp til loft: Trapp i tre i eget trapperom.
	Trapp fra hovedetasje til loft.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alminnelig bruksslitasje. Da eier etablerte sokkelleilighet ble trapp til kjeller fjernet. Gammelt trapperom brukes i dag som bod.

TG: 1



Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse med sør/øst plassering. Tilkomst via trapp fra bakkeplan. Det er også tilkomst fra soverom og stue fra hovedplan. Konstruksjon, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Størrelse på ca. 30m. Terrasseplattning tilknyttet inngangsparti.	
	Terrasse på ca. 30m ²	 Terrasseplattning tilknyttet inngangsparti.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Snødekket terrasse ved befarings. Ingen spesielle avvik registrert.	

Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pipe i tegnstein tilknyttet 2 Jøtul peiser i kjeller og hovedetasje. Synlig teglstein i hovedetasje og pusset pipe i kjeller. Antatt fra byggeår.
--------------	--



Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er kun feieluke i sokkelleilighet og ikke i hovedetasje. Det mangler ubrennbart sjikt under feieluke i kjeller.	TG: 2 <input type="checkbox"/>


Bad - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater, generelt - Kjeller / Bad/Wc

Beskrivelse:	Gulv med varmekabler under linolium, baderomstapet på vegg og panel i himling.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad er satt grunnet alder.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Innredning og garnityr for våtrom - Kjeller / Bad/Wc

Beskrivelse:	Varmtvannstank er plassert på bad. Denne er beskrevet i tidligere punkt. Bad er utstyrt med vaskemaskin, dusjkabinett, wc og baderomsinnredning med servant.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det var ikke mulig å sjekke sluk grunnet dusjkabinett. Tilstandsgrad gitt ut fra alder.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Overflater, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser (30x60cm) på gulv med varmekabler, baderomsplater på vegg og takplater i himmling.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle avvik registrert	TG: 1 <input type="checkbox"/>


Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Bad er utstyrt med dusjkabinett, wc og baderomsinnredning med servant.		
	Sprekk i baderomsinnredning.		Baderomsinnredning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det var ikke mulig å sjekke sluk grunnet dusjkabinett. Servant i keramikk har en sprekk. Dette gir TG2.		TG: 2 <input type="checkbox"/>

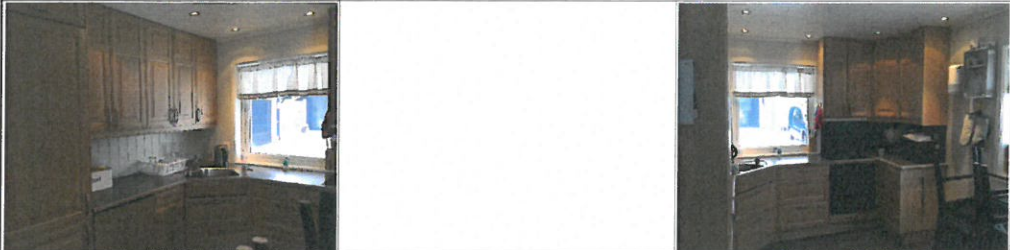
Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning - Kjeller / Kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i tre av ukjent merke. Mangler noe listverk. Avtrekksvifte.		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mangler sokkellist under kjøkken. Skader på benkeplate.		TG: 2 <input type="checkbox"/>


Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i tre av typen Ballingslöv. Avtrekksvifte
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle avvik registrert. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Består i hovedsak av: 1.etasje: laminatgulv, vinyl, parkett. Kjeller: laminat, vinyl og gulvbelegg. Loft: laminatgulv og spon.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvbelegg er slitt i kjellerstue og har mangler. Dette gir TG2 TG: 2 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Det er foretatt stikkprøver for nedbøyning i alle etasjer. I relevante rom blir det målt nedbøyning innenfor en diameter på 2 meter. Det størst målte avviket var på 7 mm i kjeller.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	1.etasje: panel, malte plater. Kjeller: malte strier noen plasser med brystningspanel. Malte plater og panel. Loft: panel og malte plater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alminnelig bruksslitasje. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

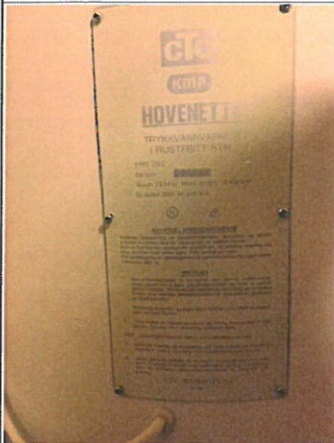
Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Trepanel, ulike typer huntonitt sponplater og gips.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alminnelig bruksslitasje.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>



VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Warmtvannsbereder på 191 liter er plassert på bad i sokkelleilighet. Stoppekran er plassert samme sted som varmtvannstank. Antatt fra byggeår.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegg er ikke teknisk vurdert da taksmann ikke har spesialkompetanse på røropplegg. Tilstandsgrad satt ut i fra alder.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

Varme, generelt

Beskrivelse:	Oppvarming består av: vedfyring. strøm. Dette i form av: varmepumpe, gulvvarme, panelovn, ildsted.	
		



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det er ikke foretatt noen funksjonstest av varmekjelder. Tilstandsgrad er basert på en totalvurdering av varmekilder.</p> <p>Det henvises til energiattest for mer informasjon tilhørende boligens energibruk. Energiattest/ energibruk skal være tilgjengelig ved salg av bolig. Attesten har en skala som går fra A (best) til G (svakest). Karakteren gir en samlet vurdering av bygningens energibehov, det vil si antall kilowatt-timer som bygningen eller boligen trenger per kvadratmeter for normal bruk. Energikarakteren er basert på en beregning av levert energi, uavhengig av faktisk målt energibruk. Oppvarmingskarakteren gis etter en beregning basert på de systemene som er installert for oppvarming, grønt er beste karakter.</p>	TG: 1 <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---	-----------------------------------

Luftbehandling, generelt		
Beskrivelse:	Ventilasjon består av naturlig og mekanisk avtrekk. Avtrekksvifte plassert innenfor knevegg på loft med avtrekk fra kjøkken og bad. Frisk tilluft tilført gjennom lufting fra vindu.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegget er ikke teknisk vurdert. Det er begrenset med tilluftsventiler i bolig. Det burde monteres klaffeventiler i alle oppholdsrom.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Elektriske anlegg - Enebolig		
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.		

Elkraft, generelt		
Beskrivelse:	EI-anlegg med automatsikringer. Plassert i gang i sokkelleilighet.	
		
Tilstandsvurdering:	<p>Elektrisk anlegg ble oppgradert i 2014 av fagarbeidere og det foreligger samsvarserklæring på dette. Observert mangel på deksel på kontakt på loft. Eier opplyser om egen måler for leilighet.</p> <p>Tilstandsgrad ikke gitt. Takstmann har ikke kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget.</p> <p>Det er fremlagt dokumentasjon (samsvarserklæring) på det elektriske anlegget fra 2014. Det skal foreligge samsvarserklæring på arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999. Ved mangel på dokumentasjon settes TG2 eller TG3.</p>	

Dobbel garasje

Bygning generelt - Dobbel garasje	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Ringmur med støpt plate på mark. Bindingsverk i tre. Panel på vegg og tak. Synlig takkonstruksjon/sperre med saltakform. Betongstein på tak. Tilkomst til hems fra luke. Innvendig kjølerom. Denne var ikke på under befarings. Dobbel elektrisk garasjeport og utgangsdør fra siden. Bod med tilkomst fra utsiden av garasje.
	Kjølerom
	Utvendig bod
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sprekk observert i puss på utside ringmur.
	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Garasje

Bygning generelt - Garasje	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Ringmur med støpt plate på mark. Bindingsverk i tre. Uisolert. Panel på vegg. Synlig takkonstruksjon/takstoler med saltakform. Betongstein på tak. Elektrisk leddportdør i metall.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke montert sidedør. Kan bli stengt inne ved strømbrydd.
	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>



Beregninger

Arlige kostnader		
Kommunale avgifter ifl. eier. Dette bør sjekkes opp nærmere. (pr. mnd. kr 1 083)	kr	13 000
Sum årlige kostnader	kr	13 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	2 340 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 750 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	kr	1 590 000
Dobbel garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	245 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 35 000
Sum teknisk verdi – Dobbel garasje	kr	210 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	105 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 15 000
Sum teknisk verdi – Garasje	kr	90 000
Sum teknisk verdi bygninger	kr	1 890 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Normal tomtekostnad:	kr	500 000
Sum tomteverdi:	kr	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	kr	2 390 000



BØMLO KOMMUNE tlf.: 53423000

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 84 Bnr.: 60 Fnr.: Snr.:**

3 Veginformasjon

Eigedomen har tilkomst frå :

- | | |
|--------------------|-------------------------------------|
| Europaveg/ riksveg | <input type="checkbox"/> |
| Fylkesveg | <input type="checkbox"/> |
| Kommunal veg | <input type="checkbox"/> |
| Privat veg | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Usikkert | <input type="checkbox"/> |

Merknad: Det er om lag 45m med privat veg frå fv.542 og fram til innkjørsel til eigedomen.



BØMLO KOMMUNE

tlf.: 53423000

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 84 Bnr.: 60 Fnr.: Snr.:**

4 Oppmålingsstatus

1. Er eigedomen oppmålt (måle-/matrikkelbrev med koordinatfesta grenser?) Nei Ja
2. Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvirert oppmåling? Nei Ja
3. Dersom ja på spørsmål 2, når vil eigedomen bli oppmålt Ca år:
4. For seksjon: Femner seksjonen om einerett til bruk av uteareal? Nei Ja

Eigedomen sitt samla areal¹: ca 1900 m²

Arealoppgåva er basert på:

- Nøyaktige målingar:
Måling i kart:
Data frå anna kjelde:

Ved data frå anna kjelde, kva for kjelde:

Merknad: Usikkert areal, berre delar av grensene er oppmålt/koordinatfesta. I matrikkelen har eigedomen eit areal på 1897.7m², med dei grenser som er registrert der.

¹Kommunen har ikkje arealoppgåver over dei einsskilte seksjonane sine eksklusive uteareal.



BØMLO KOMMUNE

tlf.: 53423000

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: Gnr: 84

Bnr: 60

Fnr:









Snr:

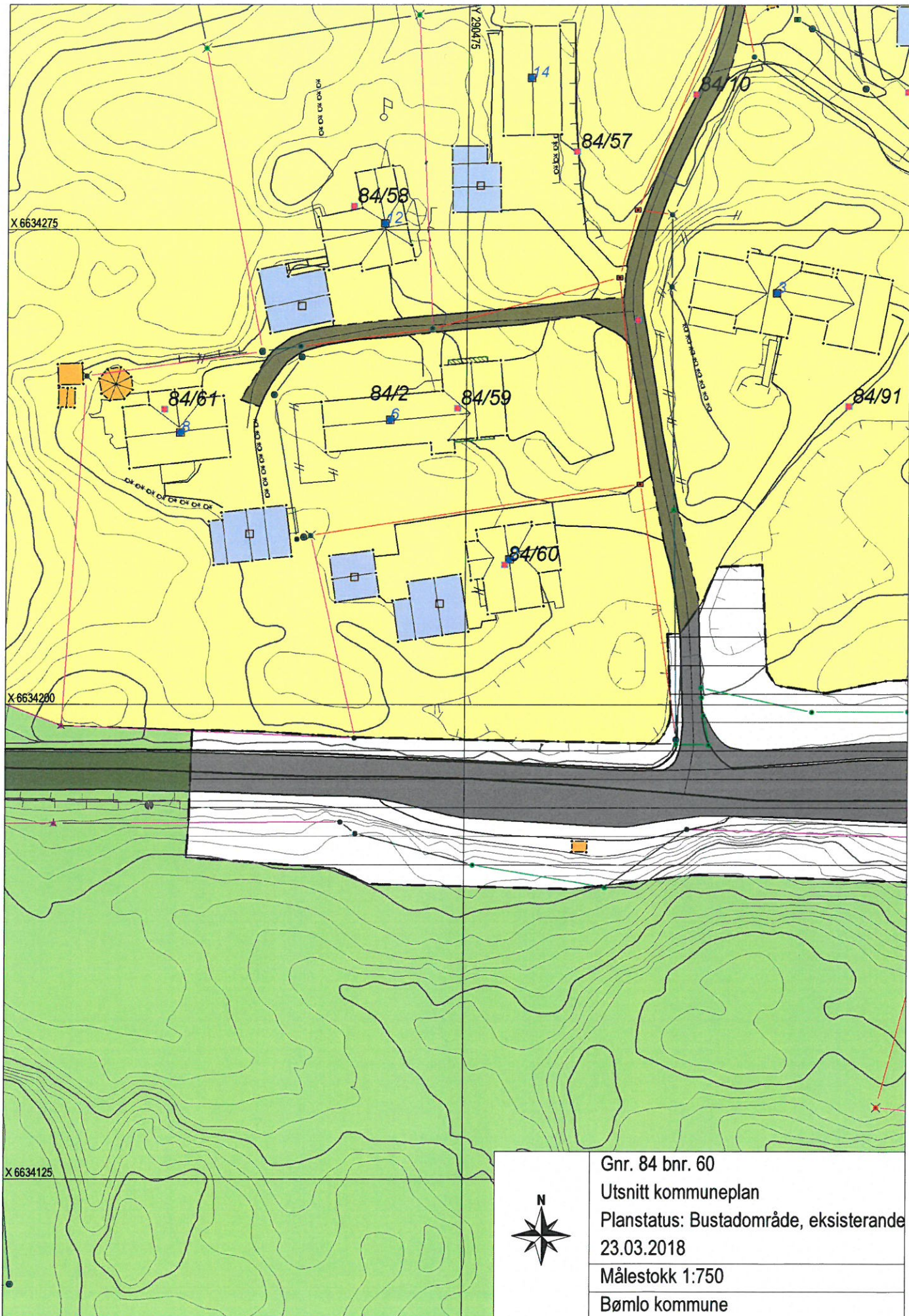
5 Eigedomskart

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar (FKB-) for området og inneheld viktige opplysningar om eigedomen og området kring denne.
Kartet kan innehalda feil, manglar eller avvik i høve til krava i oppgjeven standard.
Kartet er nordorientert.
Det kan ikkje utan samtykke frå kommunen nyttast til andre føremål enn det er utlevert til.
jfr. lov om åndsverk

Målestokk-linjal på kartet.



	Bustadhus/Rorbu		Eigedomsgrenser (oppmålt/koordinatfesta)		
	Andre bygg		Eigedomsgrenser (usikker)		Aktuell eigedom
	Fritidsbygg		Eigedomsgrenser ukjent		
	Godkjente tiltak				



Gnr. 84 bnr. 60
Utsnitt kommuneplan
Planstatus: Bustadområde, eksisterende
23.03.2018
Målestokk 1:750
Bømlo kommune



Kommuneplanar PBL 2008

§11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Bustader		
Fritidsbustad		
Forretningar		
Offentleg eller privat tenesteyting		
Fritids- og turlastformål		
Råstoffutvinning		
Næringsvirksomhet		
Idrettsanlegg		
Andre typer bygningar og anlegg		
Grav- og umakund		
Kombinert bygge- og anleggsformål		

§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg		
Hamn		

§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur

Grønnstruktur		
Naturområde - grønnstruktur		
Turdrag		
Flområde		

§11-7. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsknytt næringsvirksomhet basert på ressursgrunnlaget på garden		
LNFR areal for spredde bustader- fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. Uttrykket m.m. Indikerer anlegg og bygningar som ikkje er ledd i landbruk.		
Spredde bustader		
Spredde næringsbygningar		

§11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner		
Ferdseil		
Småbåthamn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhørende strandsoner		

§12-6 - Omsynssoner

Nedslagsfelt drikkevann		H110
Raud sone etter rundskriv T-1442		H210
Gul sone etter rundskriv T-1442		H220
Ras- og skredfare		H310
Sone for militær verksemd		H380
Omsyn friluftsliv		H530
Bevaring naturmiljø		H580
Bevaring kulturmiljø		H570
Bandlegging for regulering etter plan- og bygningstlova		H710
Bandlegging etter lov om naturvern		H720
Bandlegging etter lov om kulturminne		H730
Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde		Pferid (eks. R50)

Linjesymbol

KpGrense		
KpArealGrense		
KpSkiltingGrense		
KpSløyGrense		
KpFareGrense		
KpAngittHensynGrense		
KpBandleggingGrense		
KpDetaljeringsGrense		
Byggegrense		
Hovedveg		
Samleveg		
Adkomstveg		
Gang/sykkelveg		
Skjopsled		



BØMLO KOMMUNE tlf.: 53423000

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 84 Bnr.: 60 Fnr.: Snr.:**

7 Eigedomsskatt og Feiing/brannsyn

Årsgebyr for kommunale infrastrukturtenester for eigedomen medrekna MVA.

Type gebyr:	Kryss av
Eigedomsskatt	<input checked="" type="checkbox"/>
Feiing/brannsyn,	<input checked="" type="checkbox"/>
Faktisk gebyr:	kr 6.984,-

Eigar kan til ein viss mon påverke storleiken på visse av dei årlege eigedomsgebyra. Kommunen sine gebyrregulativ inneheld detaljinformasjon om dette. Opplysningane kan lesast frå heimesidene til kommunen eller ved førespurnad til kommunen.

Påløpte, ikkje fakturerte eigedomsavgifter: Nei Ja kr Forfall:

Merknad: Eigedomsskatt: kr. 6.516,- og Feiing/brannsyn: kr. 468,-



BØMLO KOMMUNE

tlf.: 53423000

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 84 Bnr.: 60 Fnr.:** **Snr.:**

9 Bygningsopplysningar

(Me føreset at rekvirent hentar ut data som er registrert om bygning(ar) på eigedomen frå matrikkeldelen i EDR. For bygg som er bygd før 1983 er opplysningane i matrikkelen generelt mindre sikre og mindre omfattande enn for bygg bygd etter den tid.)

Ligg det føre godkjende byggjemelding(ar) for bygning(ane) på eigedomen (registrerte bygningsnummer i matrikkelen)?

Nei Ja Delvis

Ved ja og delvis gis opplysning om årstal og kva som er byggemeld: 1985: Einebustad. 1987: Garasje. 2005: Garasje.

For godkjend(e) byggjemelding(ar) sender kommunen kopi av dokument spesifisert i produkt nr. 18 og 19 dersom rekvirenten ber om det.

Merknader: (Spesielle opplysningar)

Garasje godkjend i 2005, kan ikkje finna teikningar av denne i arkivet.

Har eigedomen godkjent separat utslepp? (gjeld alle eigedomar bygd etter 15.05.1972)

Nei Ja Veit ikkje



BØMLO KOMMUNE tlf.: 53423000 faks: 53423002

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

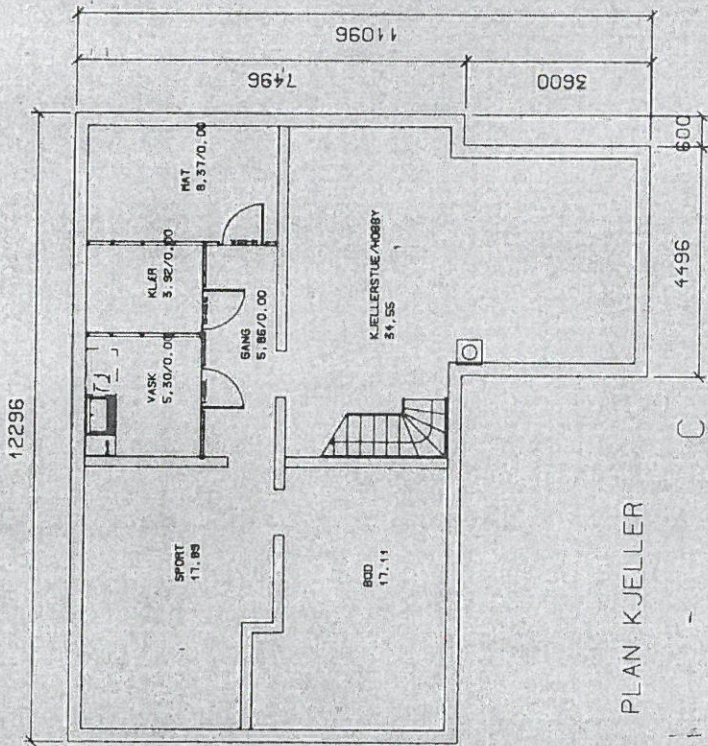
Eigedom: **Gnr.: 84 Bnr.: 60 Fnr.: Snr.:**

15 Kopi av godkjente teikningar av bygningar

Produktet femnar om kopi av godkjende teikningar for alle byggesaker på eigedomen.

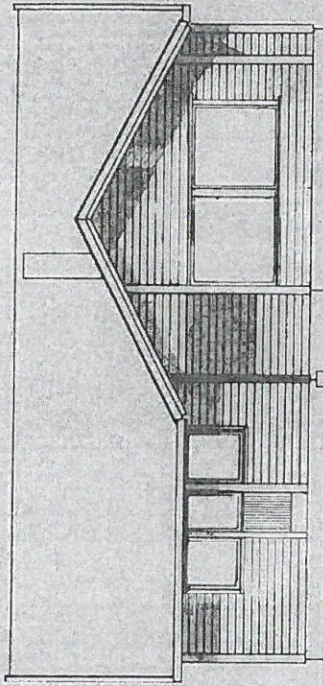
Merknad:

A

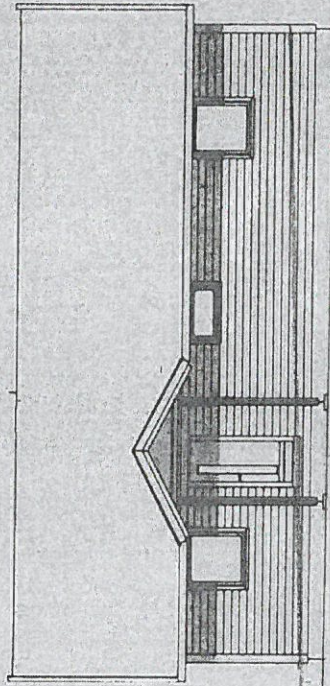


PLAN KJELLER

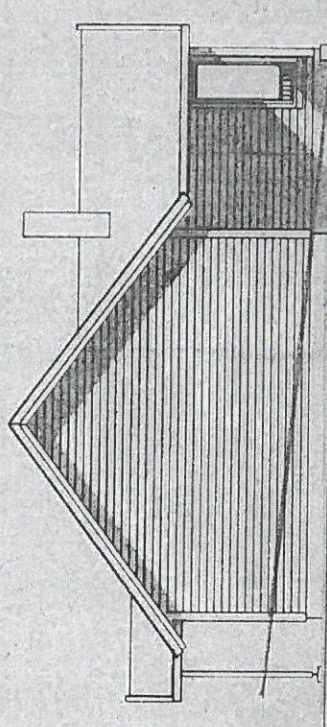
B



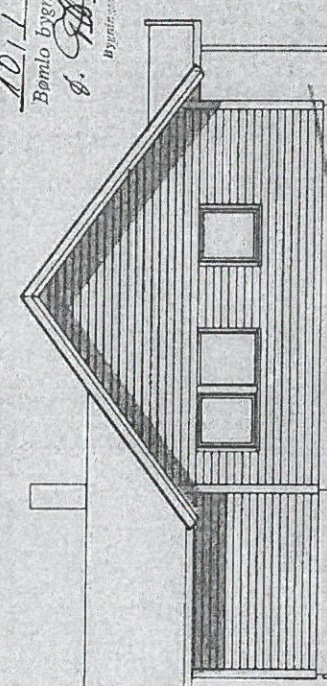
FASADE C MOT. ØST.....



FASADE A MOT. VEST....



FASADE B MOT. SØR.....



FASADE D MOT. NORD....

Godkjend
10/11 1985
Bømlo bystyre
S. P. B.
Byggesaker

TEGNETegnede Taketmann bevittner at huset er oppført i henhold til tegningene med de godkjente tegninger.
d..... Navn.....
o..... Navn.....

Byggherre... Per. H. Helle
b. nr. 84... Br. nr. 60
Byggested... Mofjell
Kommune... Bømlo

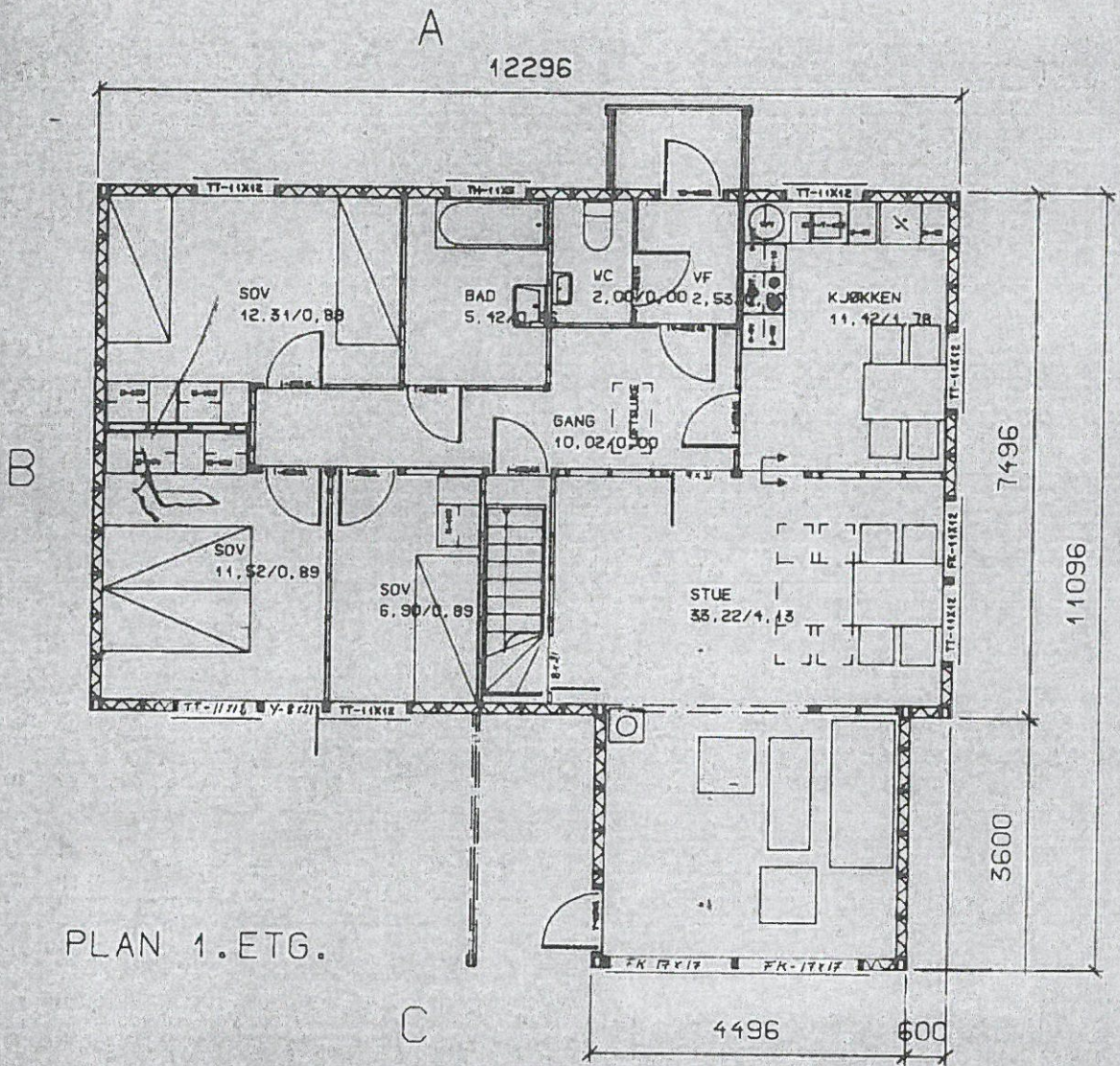
PLAN/SNITT/FASADER

DARBU

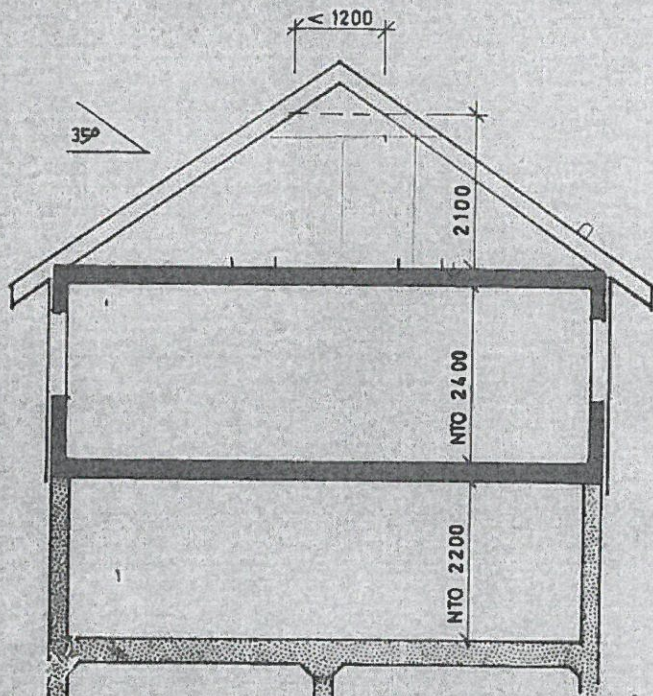
SYSTEMHUS NORGE A/S, BODØ TLF. 081-60655

TEGN: 080884 TOMMY
MÅL: 1:100

009-



PLAN 1. ETG.



**EKSISTERENDE TER
FERDIG TERRENG**

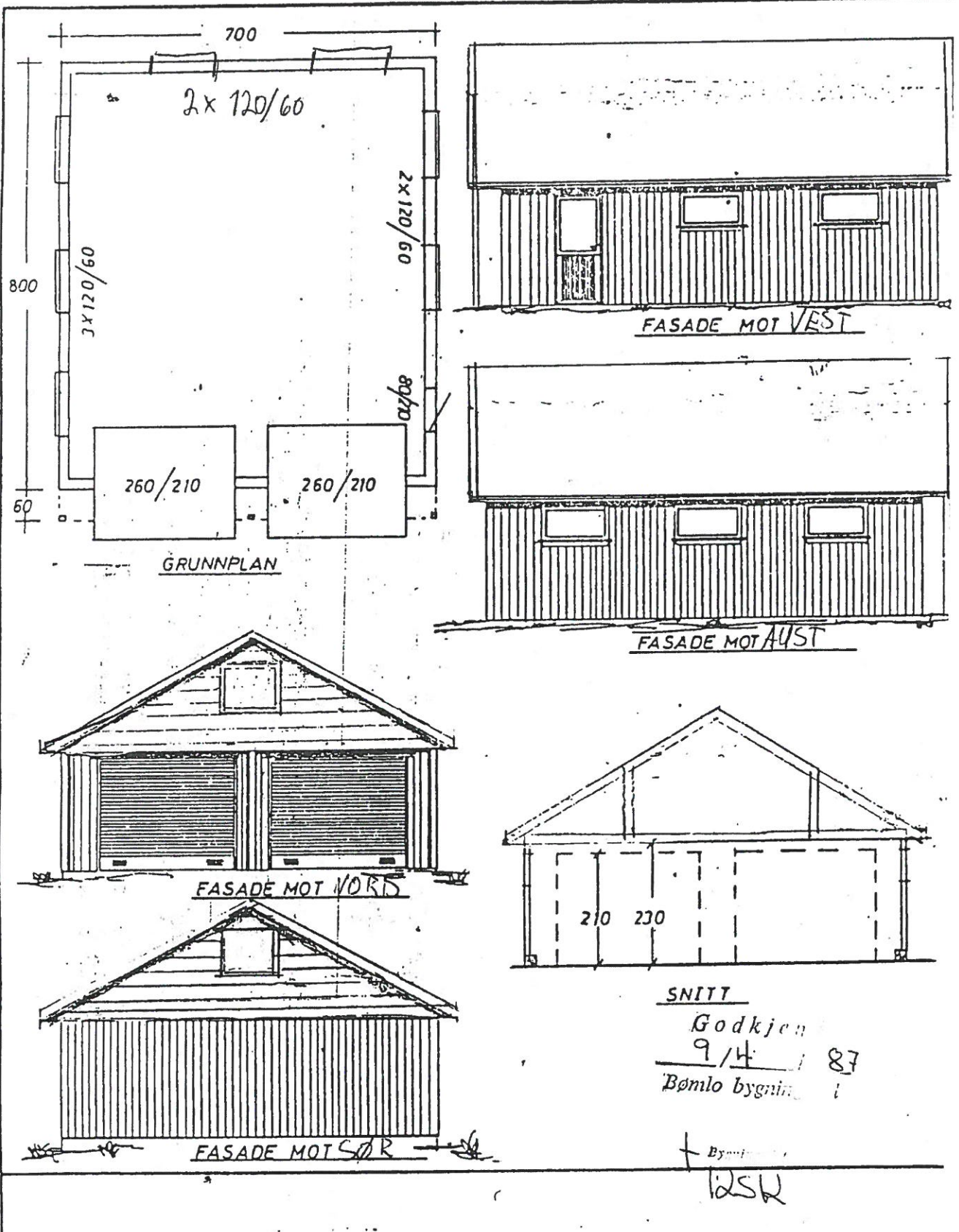


SYSTEMHUS

	BRA	BA
1. ETG. KJELLER	100,6 97,0	100,6 19,4
SUM	197,5	120,0

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Systemhus Norge A/S ikke medvirker i.

Un
i
S
D



SNITT
 Godkjen
 9/4 87
 Bømlo bygnings

Byggherre
 ILSK

REV.	D.	S.	BYGGHERRE PERSIGUARD HILDE
			BYGGSTED MÅKSEBAKKEN
			TEGNING
MÅL		DATO	TEGN. NR. 10
		SIGN.	



BØMLO KOMMUNE tlf.: 53423000

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 84 Bnr.: 60 Fnr.: Snr.:**

20. Kopi av mellombels bruksløyve og ferdigattest

Produktet femner om kopi av mellombels bruksløyve eller ferdigattest for alle byggesaker på eigedomen.

For bygningar ført opp før bygningslova frå 1965 ligg det ikkje føre ovanemnde attest.

Merknader:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Mækjebakken		84/60		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
nybygg	bustadhus	06.11.84	10.01.85	6/85
Byggherre		Adresse		Tlf.
Per Sigurd Hidle		5420 RUBBESTADNESET		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Engevik Bygg A/S		Boks 325 5401 STORD		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
" "				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget: bygn.nr. 9617493

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- pipe over tak
- fullføre arbeid v/kjellaringgang og hovudinngang (trapp)
- noko puss av kjellaryttervegg
- tilfylling/planering v/septiktank
- sikre støtter v/hovudinngang

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Bremnes	BYGNINGSSEKJEN I BREMNES <i>[Signature]</i>
02.04.1986	Underskrift

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input checked="" type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input checked="" type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input checked="" type="checkbox"/> likn.ktr.
			<input checked="" type="checkbox"/> Sparebanken Vest	