

Stor enebolig på Gåsland



Gåsland 15, 5427 Urangsvåg

*Prisantydning:
Kr. 1.300.000,- + omk.*

Gnr. 94 bnr. 54
Tomt: 1437 m²
P-rom/bta. 340/511

Byggeår: 1952/2014
Verditakst: 2.700.000,-
Lånetakst: 2.525.000,-

STORD – HUSNES – HAUGESUND - NORHEIMSUND
Stord: Ringvegen 30, 5412 Stord - Husnes: Postboks 84, 5480 Husnes – Haugesund: Postboks 511, 5501 Haugesund – Norheimsund:
Sandvenvegen 43, 5600 Norheimsund
Telefon 53 45 60 00 Vev:borgen.no

Foretaksnr.: 989844369 MVA. Klientkonto 3520 57 82131 Driftskonto 3520 57 82158

Adresse og gnr/bnr.

Gåsland 15, 5427 Urangsvåg. Gnr. 94 bnr. 54 i Bømlo kommune

Byggeår og rehabilitering

Bolig bygd i 1952. Det er gjort betydelige utvendige og innvendige endringer i 2014.

Areal

P-rom/bra. 340/511 m².

Tomt

Eiet tomt på 1 437 m². Arealet er usikkert da bare deler av grensene er oppmålt og koordinatfestet. Oppgitt areal er hentet fra matrikkelen.

Tomten er opparbeidet og en del av terrenget er flislagt og belagt med stein. Parkeringsareal for biler. Det er foretatt utgraving med tanke på plassering av garasje på nordsiden av tomten.

Beliggenhet

Eiendommen ligg fint til i etablert boligfelt på Gåsland. Eiendommen ligger ca. 1,5 kilometer fra Bremnes med butikksenter, barnehage, barneskole og videregående skole.

Standard

Det er startet ombygging og oppgradering av huset. Arbeidet som er utført er dårlig og det er lekkasjer flere plasser i huset. Mye av arbeidene er ikke ferdig og mye arbeid er ikke faglig utført. Det må påregnes skjulte feil og mangler.

Utvendig trapp fra loft er ikke etter krav. Det er murte flater på vegg med fasadetegl på 2 cm. Sperret tak med glasert takstein. Takstmann har anbefalt en større rapport som det som bør gjøres utvendig.

Tilkomst

Eiendommen går via privat vei fra kommunal veg frem til innkjørsel til eiendommen.

Parkering

Parkering på sørsiden foran boligen. Det er foretatt utgraving med tanke på plassering av garasje på nordsiden av tomten.

Eierform og boligtype

Selveiende enebolig på eiet tomt.

Byggemåte

Grunnmur i den eldste del av huset er i betong. Kjellermur i lettklinkerblokk på den nye del Bindingsverk i tre. Store flater som er montert pussystem på. Det vises monteringsskrue og det er påført for lite grunnpuss. Ingen steder er påført slutt puss. Dette er nødvendig for å få en overflate som ikke lekker.

Oppdragsansvarleg

Advokat Thor Arne Reitan

Telefon: 916 77 880

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Oppvarming

Elektrisk. Det er installert varmepumpe i boligen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig formål. Arealdelen i kommuneplanen gjelder.

Veg, vann og kloakk

Offentlig vann og kloakk. Privat vei frem til tomten.

Innhold

Kjeller inneholder garasjerom, bod, 2 tekniske rom og verksted.

Første etasje inneholder 2 stuer, kjøkken, vaskerom, kontor, wc som ikke er ferdig, entre som ikke er ferdig, gang og trapperom. Uferdig vinterstue.

Loft inneholder 3 soverom, uferdig bad, kontor/atelier med hems, uferdig vaskerom. Ett soverom har vann skade. Uferdig teknisk rom.

Eier

Hjemmelsehaver er Erling Olsen.

Oppdragsgiver er Sunnhordland tingrett og salget blir gjennomført som tvangssalg ved medhjelper.

Energimerking

Selger er ansvarlig for at boligen har energiattest. Det foreligger imidlertid ikke energiattest for boligen.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig bruksløyve datert 15.05.2014 gjeldende frem til 01.05.2015. Det er ikke søkt om ferdigattest innen denne dato.

Økonomi

Bømlo Vatn og Avløpsselskap AS kr. 13 612,50,- per år

Eiendom skatt til Bømlo kommune kr. 9 724,- per år.

SIM – renovasjon kr. 2 410,- per år.

Primær likningsverdi for 2017 var kr. 792 773,-. Som sekundær bolig er likningsverdien kr. 2 853 981,-.

Oppdragsansvarleg

Advokat Thor Arne Reitan

Telefon: 916 77 880

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Omkostninger

Dokumentavgift til staten kr. 32 500,-

Tinglysing av skjøte kr. 585,-

Tinglysing pantedokument kr. 585,-

Ovennevnte vurdering av totale kostnader forutsetter kjøp til prisvurdering.

Annet

Overtakelse: Eiendommen blir overtatt etter nærmere avtale med medhjelper. Det må påregnes minimum 3 måneder etter stadfestelse av bud.

Bud: Bud må inngis skriftlig, per post eller per faks, til medhjelper direkte, på vedlagte budskjema og på de vilkår som går fram der. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker, jf tvangsfullføringsloven § 11-26.

Vederlag til medhj.: Medhjelperen får vederlag etter reglene i lov om tvangsfullføring og tilhørende forskrift. Kostnadene blir betalt forlods av kjøpesummen sammen med rettsgebyr og andre kostnader med tvangssalget.

Viktig

Undersøking: Alle interessenter blir oppfordret om å undersøke kjøpsobjektet grundig før budgivning. Vi anbefaler at interessenter tar kontakt med/har med seg fagperson for gjennomgang av hus og eiendom.

Tvangssalg/vilkår: Eiendommen blir lagt ut for salg etter reglene i lov om tvangsfullbyrdelse. Dette innebærer at kjøperen har avgrenset mulighet til å reklamere på mangler ved eiendommen, jf. tvangsfullbyrdingsloven §§ 11-39, 11-40 og 11-41.

Lov om hvitvasking: Megler er fra 1.1.2004 underlagt lov om hvitvasking. Dette betyr at megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Vedlegg: Budskjema for tvangssalg av fast eiendom
Verdi- og lånetakst fra Engevik Byggsenter AS av 28.03.2018
Midlertidig bruksløyve av 15.05.2014.
Fasade- og plantegninger
Situasjonskart

Oppdragsansvarleg

Advokat Thor Arne Reitan

Telefon: 916 77 880

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Informasjon om eiendommen



Stord, den 4. april 2018.
Borgen Advokatar AS

Thor Arne Reitan (sign.)
Advokat/medhjelper

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 309617	Gnr. 94	Bnr. 54	Festenr.	Seksj.nr.
Adresse Gåsland 15, 5427 Urangsvåg		Kommune Bømlo		
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		
<p>Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odal på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odalsretten 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.</p> <p>Undertegnede er kjent med:</p> <ul style="list-style-type: none">- at eiendommen selges etter reglene i tvangssalgloven 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 at 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. <p>Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Thor Arne Reitan til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.</p>				

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 tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, 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 besiktiger 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 odelsløsning, 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 tvangsselges) 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 oppgjørsgdag. Oppgjørsgdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsgdag 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 oppgjørsgdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgdato 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 oppgjørsgdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsgdato 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 94: Bnr 54**
Kommune: **1219 BØMLO KOMMUNE**
Adresse: **Gåsland 13 , 5427 URANGSVÅG**



Enebolig: **BRUKSAREAL (BRA): 472 m² AREAL, P-ROM: 340 m²**

MARKEDSVVERDI (normal salgsverdi):

KR. **2 700 000**

LÅNEVERDI:

KR. **2 525 000**

Utskriftsdato: 28.03.2018 Oppdrag nr: 186
Dato befaring: 07.02.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Engevik Byggsenter AS
Hatlandsmyro 20, 5412 STORD
Telefon: 906 23 783
Organisasjonsnr: 991 681 159

Sertifisert takstmann:

Jens-Tore Engevik
Telefon: 906 23 783
E-post: jensstore@engevikbyggsenter.no
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND





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/revirenten 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 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 700 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 525 000

Markedsvurdering

Hus som treng mykje oppgradering/reperasjon. Takstmann anbefaler sterkt at ein tak med kompetente folk på visning. Der er antatt mange skjulte feil og mangler. Kjøpergruppa begrenses då det er så mykje gjennståande arbeider som må gjerast.

Eldre hus som er påstarta påbygd og ombygd men ikkje ferdigstillt. Arbeid er ikkje fagmessig utført og det er mykje arbeid som må takast opp igjen Summane som er satt ligg det mykje antagelser til Derfor anbefales det at det er fagfolk med på visning og at denne er grundig

Matrikkel: Gnr 94: Bnr 54
Kommune: 1219 BØMLO KOMMUNE
Adresse: Gåsland 13 , 5427 URANGSVÅG

Engevik Byggsenter AS
Hatlandsmyro 20, 5412 STORD
Telefon: 906 23 783



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Borgen advokater v/Thor Arne Reitan
Takstmann:	Jens-Tore Engevik
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 07.02.2018. - Eigar Erling Olsen's kone . - Borgen advokater v/Thor Arne Reitan .

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eigedommen ligg ca 3 km frå Svortland sentrum.
Bebyggelsen:	Etablert boligfelt med eneboliger og leilighetsbygg.
Standard:	Det er starta ombygging og oppgradering av huset. Arbeidet som er utført er dårlig og det er lekkasjer fleire plasser i taket. Mykje av arbeidet er ikkje ferdig.
Om tomten:	Tomten er opparbeida og ein del av terrenget er flislagd og belagd med stein.
Konsesjonsplikt:	Nei
Regulering:	Ja
Kommuneplan:	Ja
Adkomstvei:	Kommunal
Tilknytning vann:	Kommunalt
Tilknytning avløp:	Kommunalt
Andre forhold:	Det er utgrave for garasje i Nord på tomta.

Matrikkeidata	
Matrikkel:	Kommune: 1219 BØMLO Gnr: 94 Bnr: 54
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 437 m ² Arealkilde: Eiendomsdata
Hjemmelshaver:	Erling Olsen
Adresse:	Gåsland 15, 5427 URANGSVÅG

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier					

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
	Byggeår: 1952 Kilde: Eigar Modernisering (i 2014) Påbygg og ombygning

Kommentar	
Standard:	Det er starta renovering men arbeide er stoppa. Det som er utført er dårlig arbeid og huset har myklj som må rettes.
Vedlikehold:	Dårlig.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	121	112		112	
1. etasje	195	180	160	20	
Loft	195	180	180		
Sum bygning:	511	472	340	132	

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

Kommentar areal	
Areala er ikkje nøyaktig oppmålt.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Garasjerom, bod 1, bod 2, teknisk rom, verksted, vaskerom
1. etasje	Stue 1, kjøkken, stue 2, bad, vaskerom, kontor, wc som ikkje er ferdig, entré som ikkje er ferdig, gang, trapperom	Vinterstove som ikkje er ferdig.
Loft	Soverom 1 m vannskader, bad ikkje ferdig vannskader i tak, kontor/atilie med hems, vaskerom ikkje ferdig, 2 soverom	Teknisk rom ikkje ferdig

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Eldre enebolig som er kraftig påbygd. Arbeide er stoppa og ikkje ferdiggjort. Det er store mangler og mykje arbeid som ikkje er fagleg utført. Ein må pårekne skulde feil og mangler.
Utvendig:	Grunnmur i gamledelen er i betong. Nye delen i lettklinkerblokk. Ombygd og store flater som er montert pussystem på. Det vises monteringsskrue og det er påført for lite grunnpuss. Ingen stader er det påført slutt puss. Dette er nødvendig for å få ein overflate som ikkje lekker. Utvendig trapp frå loft er ikkje etter krava. Der det ikkje er puss i det heile bør det pusses då platene tek skade å være blottlagde over lang tid. Det er og murte flater på vegg med fasade tegl 2 cm. Sperra tak tekka med glasserte takstein. Det anbefales ein større rapport om det som bør gjerast utvendig. Mange skjulte feil er påreknelig.

Matrikkel: Gnr 94: Bnr 54
Kommune: 1219 BØMLO KOMMUNE
Adresse: Gåsland 13 , 5427 URANGSVÅG

Engevik Byggsenter AS
Hatlandsmyro 20, 5412 STORD
Telefon: 906 23 783



Innvendig:	Det er mykje knirk og setninger i golva. Det er lekkasjer og merker etter lekkasjer fleire stader i bygget. Dører er vanskelig å opne og mykje av arbeide som er starta er ikkje ferdig. Det anbefales ein større rapport om det som bør gjerast innvendig. Mange skjulte feil er påreknelig. Ingen av bada holder krav til standard eller er bygd etter standard.
Tekniske installasjoner:	Det er montert varmpumpe luft luft. Det er påstarta arbeid med stort akvarie som er innebygd i eget rom. Ikkje ferdigstilt. Det anbefales ein el. rapport.

Beregninger

Årlige kostnader			
Ca totalsum for vedlikehold og avgifter på eiendommen	Rund sum (pr. mnd. Kr. 4 583)	Kr.	55 000
Sum årlige kostnader		Kr.	55 000

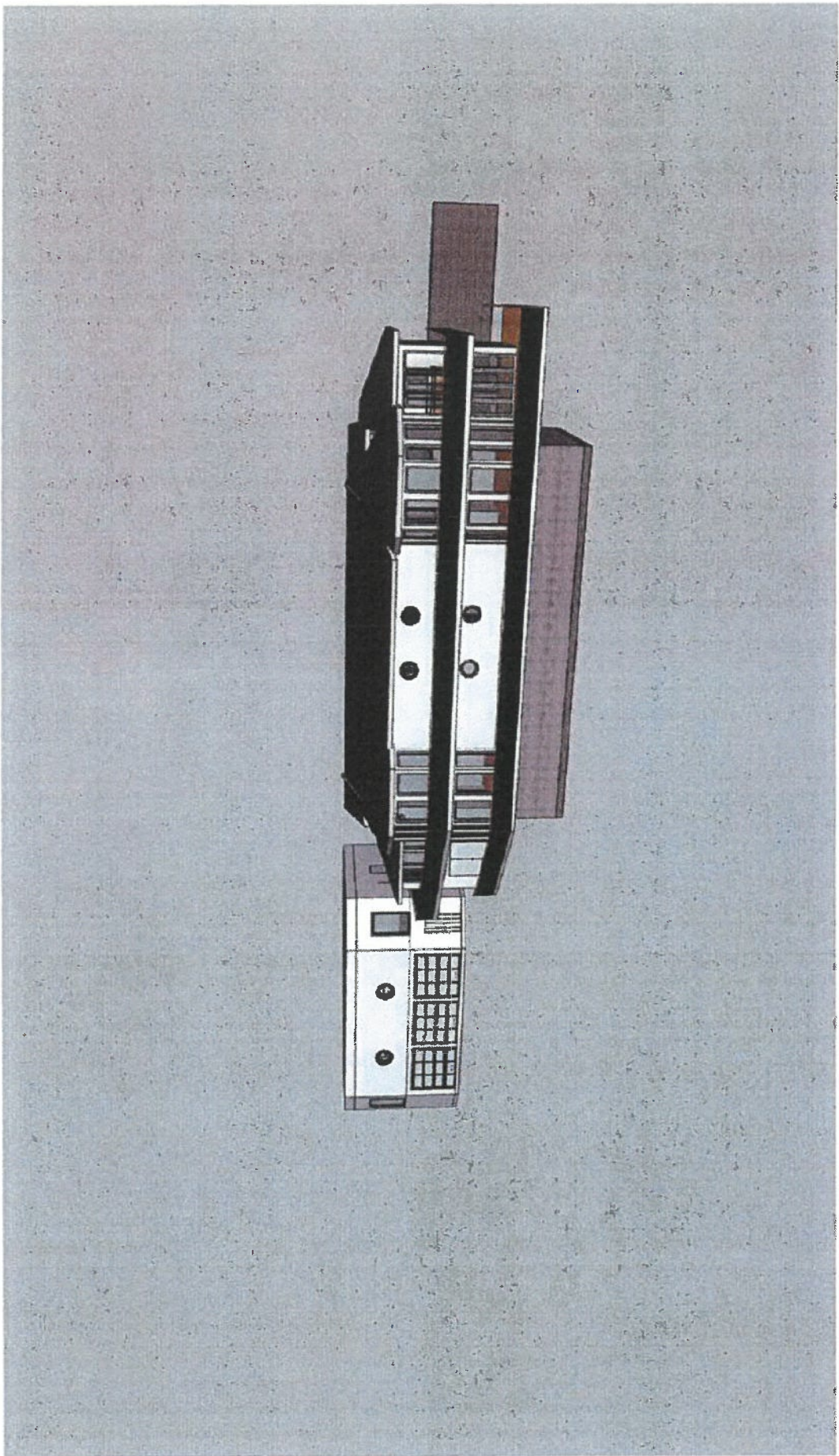
Teknisk verdi bygninger			
Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 183 800	
Ute stove og utebod med karpedam	Kr.	450 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 5 850 000	
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	2 783 800	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 783 800	

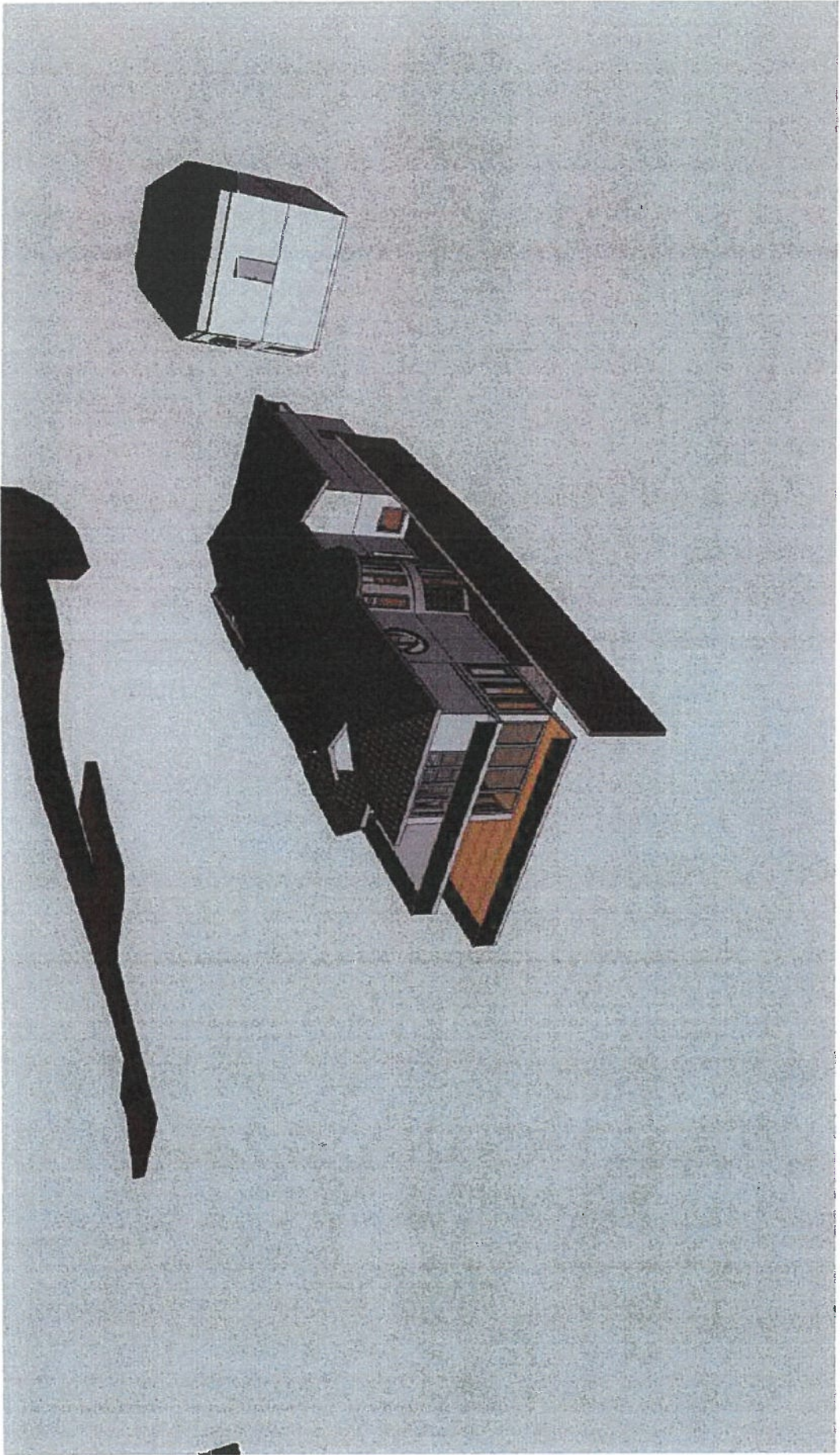
Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.	
Tomteverdi:	Kr. 450 000

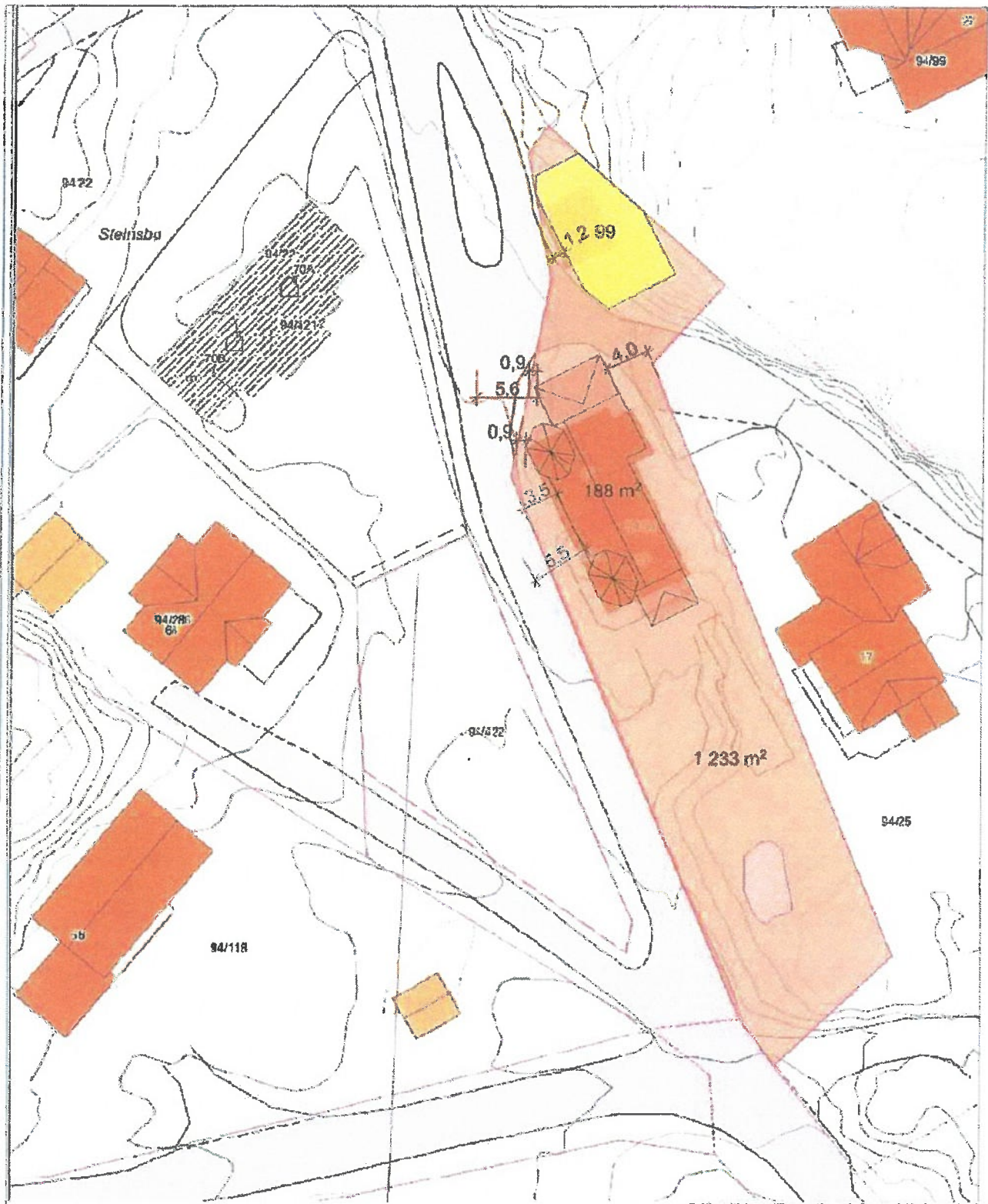
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr. 3 233 800

STORD, 28.03.2018

Jens-Tore Engevik
Telefon: 906 23 783

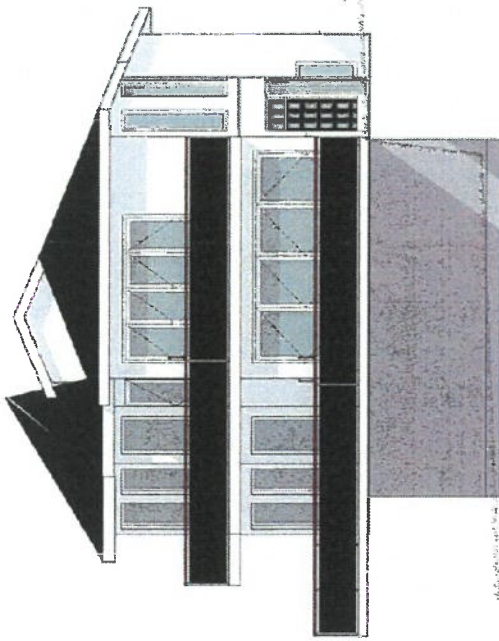






© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Tiltakshaver: Erling Olsen Sæstønd 5427 Lingsvald Safety bygg AS Hovedgaten 39 4250 Kopervik	Byggemelding				TECKET BY Tiltaksvett	TECKET EnTD 04.07.2019
	Filnavn: Situasjonsplan 14.pln					
legning: Seksjonering						
GR.FL: _____ m2	BRA: _____ m2	BOA: _____,00 m2	BYA: m2	Målestokk: 1:500		
			G. NR: 04		FIG./DET NR 425-001	
			GR. NR: 54			
Prosjektnr.: _____ Prosjekt: _____			Rev. Nr. _____			



1:100 Fasade nord



1:100 Fasade Vest

Utskikket: Erik Chen Gleisend 1427 Ullensaker 4200 Mosjøen		Bygghandling bolig Fase 1: Etg. 1-2		© Alle rettigheter til denne utarbeidede for prosjektering, forberedelse og bruk av disse tegningene er forbeholdt uten skriftlig samtykke fra oss.	
Tegning: Fasade Sør og Øst BYA: 501 m ² P-pot: 305,1 m ² G-pot: 142,8 m ² BVA: 285 m ² BYA: - %		Skala: 1:100 Dato: 04		Prosjekt: 04 Bygghandling: 04	
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.	





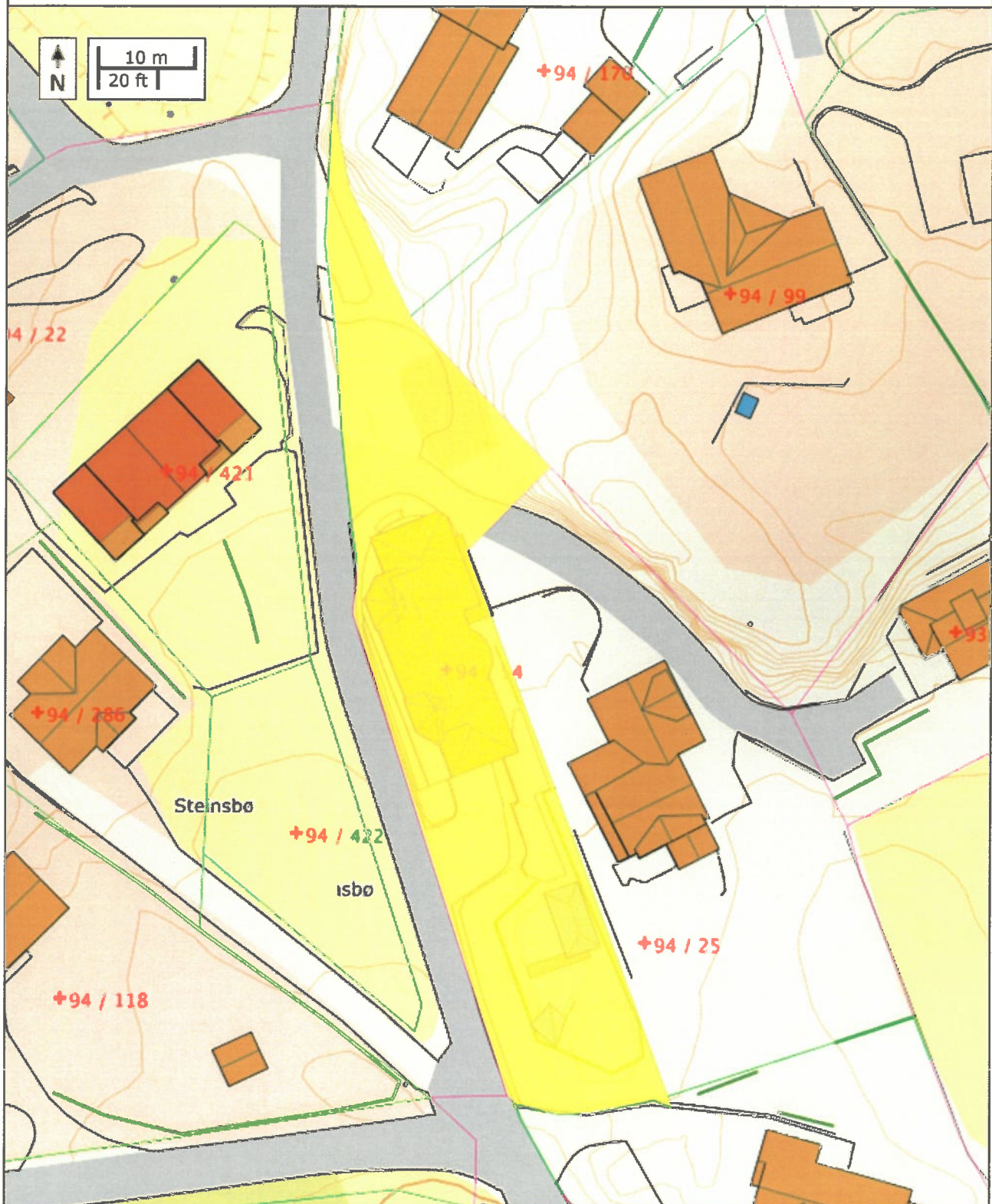
Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

Dato:
03/01 2018Gårds-/bruksnr: Bømlø 1219-94/54
Adresse: Gåsland 15, 5427 Urangsvåg
Eiendomstype: Grunneiendom

Tegnforklaring grenselinjer:

- Nøyaktig måling
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenyaktighet
- Uavklart grense (m. kvalitet)
- ⋯ Fiktiv grense
- Hjelpelinje vannkant
- - Hjelpelinje vegkant
- ⋯ Hjelpelinje punktteste





BØMLO KOMMUNE

tlf.: 53423000 faks: 53423002

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: Gnr: 94 Bnr: 54 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.

