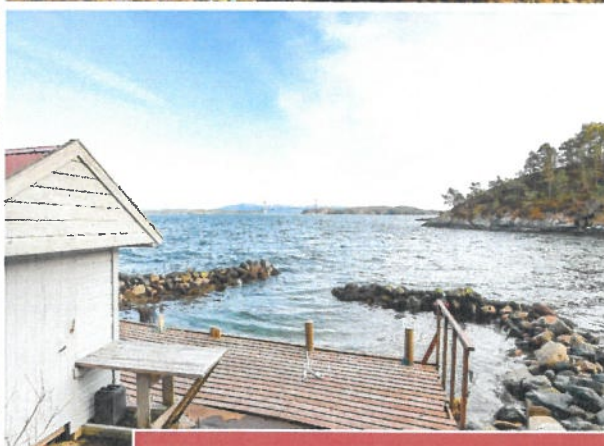


Bømlo – stor fritidsbolig med båt plasser



Idlestigen 94, 5440 Mosterhamn

*Prisantydning:
Kr. 2.550.000,- + omk.*

Gnr. 9, bnr. 139
Tomt: 1 203 m²

Byggeår: 1954/1990/2001

Bra/P-rom ca. 239/226 m²

BORGEN ADVOKATAR AS

STORD – HUSNES – HAUGESUND - NORHEIMSUND

Leirvik: 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: www.borgen.no

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

Adresse og gnr/bnr

Idlestigen 94, 5440 Mosterhamn. Gnr. 9, bnr. 139 i Bømlo kommune.

Adkomst

Fra Gassasundet kjør mot Siggjarvågen og ta inn til høyre like ved parkeringsplassen til Siggjo. Se etter skilt merket med Idlestigen. Følg veien og ta til høyre inn like ved Stokkavika og gjennom bom. Deretter følger en veien helt til endes gjennom skogen til en kommer til sjøen. Eiendommen ligger på venstre side av veien.

Beliggenhet

Eiendommen har en praktfull beliggenhet like ved sjøkanten med vakker sjøutsikt. Eiendommen har et skjermet uteområde på fremsiden og det kort avstand ned til tinglyst bruksrett til brygge og båtplasser. Det er ingen innsikt fra andre hytter.

Byggeår

Boligen er bygget i 1954. Denne er renoveret og bygget til i 2001 med basseng. Uthus er bygget i 1990 ifølge opplysninger fra tidligere eier.

Areal

Bruttoareal er på 256 m², Bruksareal er 239 m², primærom er 226 m², mens sekundærom er 13 m².

Tomt

Tomteareal er 1 203 m². Tomten ligger vakkert til på et nes og er utskilt fra naboeiendommen. Det meste av tomten er naturtomt med noen høye bartrær. Terrasser i tilknytning til bygningen. Gruset gårdsplass med snuplass og parkeringsplass til biler på egen tomt.

Innhold

Første etasje inneholder inngangsparti, inngang til innvending badebasseng, inngang til stue og kjøkken, gang, bad, soverom og 2 boder.

Andre etasje inneholder gang, bad og 5 soverom hvor to har utgang til balkong.

Standard

Eiendommen har panoramautsikt mot trekantsambandet, Stord og innseilingen til Hardangerfjorden.

Vindfang i første etasje med fliser på gulv. Vinkelstue med tregulv, peis, vedovn, varmpumpe og stor flott trapp opp til 2. etasje, utgang til terrasse og hage med vakker sjøutsikt. Kjøkken i hvit utførelse med opplegg for vaskemaskin og laminat på gulv. Gang med tregulv og soverom med sjøutsikt. Bad med hvit innredning, badekar, dusj og wc. Fliser

BORGEN ADVOKATAR AS

STORD – HUSNES – HAUGESUND - NORHEIMSUND

Leirvik: 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: www.borgen.no

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

og varme i gulv. Mellomgang med fliser på gulv og utgang til hage, Boder med laminat og fliser på gulv.

Tilbygg til hovedetasje med stort basseng, sauna, boblekar og dusj.

Andre etasje har gang med tregulv. Bad er innredet med belegg og varme i gulv, wc, dusjkabinett. Stort soverom med tregulv, utgang til balkong med flott sjøutsikt. Det er dør inn til bod fra balkong.

Stort soverom med laminat på gulv og utgang til balkong med flott sjøutsikt.

Soverom med tregulv, soverom med tregulv og sjøutsikt. Vakkert og spesielt soverom med nydelige tømmervegger. Luke opp til kryp loft.

Anneks i hage.

Eiendommen har tinglyst rettighet til 2 stk. båtplasser like nedenfor eiendommen.

Boligen har mange store mangler og flere elementer med tilstandsgrad 2 og 3, se vedlagt tilstandsrapport bolig fra takstmann Jens Tore Engevik for detaljer.

Basseng og bassengområde har også behov for oppussing. Her kan nevnes varmpumpe må testes. Behov for ny bunnsuger. Det er mulig hull i duk. En skyvedør er ødelagt. Per dato er bassenget tomt for vann.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Oppvarming

Vedovn og eldre murt peis i stue samt varmpumpe. Bassenget har luft til vann varmpumpe og varmekolbe. Ellers elektrisk oppvarming.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanen for Bømlo kommune i LNF-område (Landbruk-, Natur- og Friluftsområde). Dette innebærer at eier må søke dispensasjon for eventuelle fremtidige endringer/byggetiltak.

Veg, vann og kloakk

Det er ca. 2.270 meter med privat vei fra Fv. 542 og frem til eiendommen. Utgifter ved vedlikehold av privat strømlinje og ned til Stokkavika fordeles likt mellom gnr. 9, bnr. 8 og 139.

I tillegg betaler selger for veiutgifter fra Stokkavika og frem til eiendommen i Idlestigen 94. Kostnaden med vedlikehold av vei blir delt mellom brukerne og vil variere mellom årene.

BORGEN ADVOKATAR AS

STORD – HUSNES – HAUGESUND - NORHEIMSUND

Leirvik: 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: www.borgen.no

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

Privat borehull med pumpe ca. 150 meter ned i bakken som deles med 3 andre eiendommer. Strømutgifter og vedlikehold deles mellom brukerne.

Privat avløp med felles septiktank som deles med andre eiendommer, med overløpsvann som går ut i fjorden. Vedlikehold og driftsutgifter fordeles likt mellom brukerne.

Eier

Ellen Lien og Kelvyn Philip Lien-Hicks.

Energimerking

Selger er ansvarlig for at eiendommen har energiattest. Det er ikke innhentet slik attest.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge Bømlo kommune. Det foreligger ikke noen godkjente bygningstegninger for uthus som ble bygget rundt 1990 i kommunalt arkiv. Ny eier påtar seg alt ansvar ved eventuelle fremtidige pålegg fra Bømlo kommune.

Det foreligger ikke noen bygningstegninger på fritidsboligen, men det foreligger godkjente bygningstegninger for påbygg vinterhage datert 13.11.2000. Dette rommet er benyttet som bassengområde.

Økonomi

Ifølge skatteetaten mangler eiendommen ligningsverdi. Ny eier må påregne å bli pålagt ligningsverdi for eiendommen.

Kommunale avgifter for 2021 utgjør kr. 8.818,50,-. Disse består av;

- Eiendomsskatt med kr. 6.507,50,-
- Feiing med kr. 498,50,-
- Renovasjon med kr. 1.812,50,-, som inkluderer tømning av septiktank og renovasjon.

Pris

Prisantydning kr. 2.550.000,-.

Dokumentavgift til staten (2,5%) kr. 63.750,-.

Tinglysing skjøte kr. 585,-.

Tinglysing pantedokument kr. 585,-.

Pris inkl. omkostninger kr. 2.614.920,-.

BORGEN ADVOKATAR AS

STORD – HUSNES – HAUGESUND – NORHEIMSUND

Leirvik: 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: www.borgen.no

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

Annet

Overtakelse: Overtakelse vil skje ca. 3 måneder etter inngivelse av bud.

Bud: Bud må inngis skriftlig, per post eller per e-post, til medhjelper direkte, på vedlagte bud skjema og på de vilkår som fremgår der.

Heftelser

Pengeheftelser blir slettet ved gjennomføring av tvangssalg.

For fast eiendom har kommunen legalpanterett (ikke tinglyst) i eiendommen som trygghet for skyldige kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Meglernes vederlag

Medhjelpers vederlag blir fastsatt etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper. Kostnadene blir betalt forlods av kjøpesummen sammen med rettsgebyr og andre kostnader med tvangssalg.

Tvangssalg

Vi gjør særlig oppmerksom på at eiendommen blir solgt på tvangssalg. Dette innebærer at avhendingslova ikke gjelder, og det er avgrenset mulighet til reklamasjon. Etter tvangsfullbyrdsloven kan prisavslag kreves i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som en 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 forholdene kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav om prisavslag eller erstatning må gjøres gjeldende ved søksmål for Sunnhordland tingrett. Det vises ellers til tvangsfullbyrdsloven §§ 11-39, 11-40 og 11-41 i sin helhet.

Videre innebærer tvangssalg at bud må være bindende for budgiver i minst 6 uker (§11-26). Medhjelper legger bud frem for saksøker med spørsmål om at stadfestelse (§11-28). Dersom saksøker krever bud stadfestet, sender medhjelper dette videre til tingretten (§ 11-29), som avgjør dette ved kjennelse (§11-30). Kjøpesummen skal betales til medhjelpers klientkonto innen tre måneder etter at bud er lagt fram for retten (§11-27).

BORGEN ADVOKATAR AS

STORD – HUSNES – HAUGESUND - NORHEIMSUND

Leirvik: 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: www.borgen.no

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

Avtalevilkår

Salgsoppgaven er basert på innhentet takst og opplysninger hentet inn fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Kjøper har en selvstendig undersøkelsesplikt. Det rådes derfor til å ta en grundig gjennomgang av eiendommen, gjerne sammen med bygningskyndig person.

Vedlegg

Tilstandsrapport, av sertifisert takstmann Jens Tore Engevik datert 28. april 2021.

Eiendomsopplysninger:

- Plantegninger og fasadetegninger tilbygg
- Situasjonkart
- Skjøte til eier med bruksrett til tilleggsareal samt bruksrett/båtplass for 2 båter og bruksrett til brygge samt bestemmelser og felles borehull/septiktank og fordeling av kostnader for privat veg.

Bud skjema og informasjon om budgivning ved tvangssalg

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.

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.

Haugesund, den 5. mai 2021.
Borgen Advokatar AS

Thor Arne Reitan (sign.)
Advokat

BORGEN ADVOKATAR AS

STORD – HUSNES – HAUGESUND - NORHEIMSUND

Leirvik: 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: www.borgen.no

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

BORGEN ADVOKATAR AS

STORD – HUSNES – HAUGESUND - NORHEIMSUND

Leirvik: 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: www.borgen.no

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

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Idlestigen 94, 5440 MOSTERHAMN

Gnr 9: Bnr 139
4613 BØMLO KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Jens-Tore Engevik
Telefon: 906 23 783
E-post: jenstore@vitre.as
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Vitre AS
Hybelsneset 19, 5412 STORD
Telefon: 906 23 783
Organisasjonsnr: 923 250 808

Dato befaring: 28.04.2021
Utskriftsdato: 29.04.2021
Oppdragsnr: 398
Referansenr: e62291b



Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/d57270a2-f26a-4829-9ee7-10574e23d9c3>

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 takstmans 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 Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt 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 tilsa 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 funksjonssprøving av byggningsdeler, 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 'Byggforskerien 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 tilstandssvekkelser 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.
- Sviikt: 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, sviikt.
- 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.
- Visuelt: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaringsmetoden slik at befaringsmetoden ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorstyr: 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 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.

Egne forutsetninger

Det er eit tvangssalg. Det er ikkje utarbeida egenærklaring

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.norsktakst.no.

Matrikkel: Gnr 9: Bnr 139
Kommune: 4613 BØMLO KOMMUNE
Adresse: Idlestigen 94, 5440 MOSTERHAMN

Vitre AS
Hybelsneset 19, 5412 STORD
Telefon: 906 23 783



Konklusjon tilstand

Huset er forsømt dei siste åra ang vedlikehold og det har fortalt mykje. Ein må pårekne store skjulte feil mangler og råteskader. Mange av byggekomponentane er så gamle at dei er utgått på dato. Basseng og ledningsnett, varmpumpe må bereknes å erstattes. Og liner i basseng. Tak og piper må oppgraderes.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Unik plassering av fritidseiendom. Ikkje lett å finne sammenligningsobjekt.

Flott beliggenhet på tomt inkl båt plass.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 550 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	2 500 000

STORD, 29.04.2021

Jens-Tore Engevik
Telefon: 906 23 783

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Borgen Advokater as
Takstmann:	Jens-Tore Engevik
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.04.2021. - Jens-Tore Engevik. Tlf. 906 23 783 - Borgen Advokater as .

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen ligg usjenert til med ein kort kjøretur til bygdesentrum Moster og handlesenteret Heiane på Stord. Eiendommen ligg usjenert til med ingen innsikt frå andre hytter.
Bebyggelsen:	Ei hytte og eit naust innanfor 100 meter. Resten er skog og svaberg.
Standard:	Hytta er forsømt i fleire år og har mange store mangler- Hytta må totalrenoveres og det er på grensa til at det er meir lønnsomt å rive den og bygge ny.
Om tomten:	Forsømt vedlikehold. Tilgrodd. Mykje naturtomt.
Konsesjonsplikt:	Nei
Regulering:	Nei
Kommuneplan:	Nei
Adkomstvei:	Privat med fleire.
Tilknytning vann:	Felles borehull
Tilknytning avløp:	felles septiktank.
Andre forhold:	Vegen går gjennom ale`med store grantrær. Her kjem ikkje store biler gjennom. For å felle desse må naboeier gi tillatelse.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4613 BØMLO Gnr: 9 Bnr: 139
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 203,3 m ² Arealkilde: Kartverket
Hjemmelshaver:	Ellen Lien og KelvinPhilip Lien-Hicks
Adresse:	Idlestigen 94

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift					
Skjøte					

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.
Egen erklæring mangler då det er tvangsalg.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Fritidsbolig	
	Byggeår: 1954 Kilde: tidligere takst

Arealer					
Etasje	Bruttoareal		Bruksareal BRA m ²		Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	182	171	161	10	BTA er kalkulert.
Loft	74	68	65	3	
Sum bygning:	256	239	226	13	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Gang 1, gang 2, bad 1, stue, bassengrom m badstue , soverom	Bod 1, bod 2
Loft	Bad, gang, 4 soverom	Bod

Uthus

Bygningsdata	
Byggeår:	1990 Kilde: Tidl takst

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	19	17		17	
Sum bygning:	19	17	0	17	


Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

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

Konstruksjoner


Utendørs

Grunn og fundamenter - Utendørs	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	



Forsterket grunn	
Beskrivelse:	Det er ingen støttemurer eller andre element som kan rase ut
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Fritidsbolig

Grunn og fundamenter - Fritidsbolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	



Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Fundamentert direkte på fjell. Deler er krypkjeller men ikke råd å komme inn.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen riss eller sprekker som tilseier dårlige fundamenter. 

Drenering - Fritidsbolig	
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	

Drenering	
Beskrivelse:	Det er ikkje synleg dreneringsrør eller rør for å ta vekk takvatn. Det er synlige skader på vegg golv ved stove. Dette kan være manglande drenering
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 3 

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Fritidsbolig

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

Yttervegger	
Beskrivelse:	Huset er bygd på i fleire etapper. Grunnmuren til første del er satt direkte på stein. Siste del er murt opp på lettklinkerblokk. Denne er ikkje pussa utvendig. Reisverk i tre med trekledning. Del oppe er synlig tømre.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trenge veldikehold og ferdiggjøring. Nokre stader med påbegynnt råteskader. TG: 2 

Utvendige overflater

Beskrivelse:	Generelt vask og maling. Grunnmur rundt bassenghus bør pusses. Noko kledding bør skiftes,	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Vinduer og dører - Fritidsbolig

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:	Det er skifta nokre vinduer 2014 og 1988. Vinduer etter dette er dårlige og bør skiftes/renoveres	TG: 3
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3 er satt på eldre vinduer.	

Ytterdører og porter

Beskrivelse: Alle dører har dårlig tetting. På terrassedører i loftetg er det doble dører. Alle dører ute og inne er dårlige. Nokre få kan renoveres.




Dør inn til basseng

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 3
		

Takkonstruksjon - Fritidsbolig

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Sperra tak. Nye delen med standard mellomrom. Eldre del med større mellomrom. Her er konstruksjon ramma av mottangrep. Og ein del setninger i denne delen av taket.	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Taktekking - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:

Nye delen er tekka med stålplater. Gamle delen med glasserte takpanner. Takrenner i stål og plast. Membran rundt piper har og ein alder som tilseier at desse bør utbedres.



Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

Begge deler bør takast ned og skiftast pga alder og slitasje

TG: 3



Overlys, takluker - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Overlys og takluker

Beskrivelse:

Luke for å komme opp til kaldtloft er ikkje isolert.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

TG: 3



Terrasse, balkonger, trapper ol - Fritidsbolig

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:

Tretrapp opp til loft

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

TG: 1



Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:

Balkong på loft og taktekking er dårlig. (lekkasje ikkje funne)

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

Bør skiftes

TG: 3



Piper og ildsteder - Fritidsbolig

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: Det er 3 piper. Det kan komme krav om renovering av brannmynde. Teglsteinspipa er ikkje tilkobla ildsted til

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Ikkje teesta piper.

TG: 2


Bad - Fritidsbolig

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 besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad 1

Beskrivelse: Fliser på golv. Toalett er bygd opp i rommet. Avløp ligg synleg på utsida av vegg. Kan lett få frostskaider på kalde vintrer



Avløp synleg frå bad.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Ikkje tett baderom

TG: 3


Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad 1

Beskrivelse: Fliser

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Ikkje fagmessig utført. Utett





TG: 3


Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad 1

Beskrivelse: Panel

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

TG: 1


Innvendige dører - 1. etasje / Bassengrom m badstue	
Beskrivelse:	Skyvedør i aluminium er dårlig. Dør inn til 1. etg er dårlig. Dusjsone i bassengrom
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 3 
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bassengrom m badstue	
Beskrivelse:	Belegg rundt basseng er dårlig. Det er og dårlig isolert rundt basseng. (synleg dagslys frå teknisk rom og opp i bassengrom.) Her ser mann opp i bassengromet på siden av bassenget frå teknisk rom. Teknisk rom kan ikkje takast med i rommbeskrivelse då dette ikkje har takhøgde nok. Her ikkje står og pumper og vvb til Bassengrom
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	det må påreknes råteskader i bjelkelag i kryprom TG: 3 
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bassengrom m badstue	
Beskrivelse:	Panel og baderomsplater i dusjsoner.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3 i dusjsone på baderomsplate TG: 3 
Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bassengrom m badstue	
Beskrivelse:	Panel
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noko slitt TG: 2 

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bassengrom m badstue

Beskrivelse: Naturleg ventilasjon

Overflater på innvendige gulv - Loft / Bad

Beskrivelse: Belegg på golv.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad: Lite fall til sluk.ok Oppkantved dør.

TG: 2


Overflater på innvendige vegger - Loft / Bad

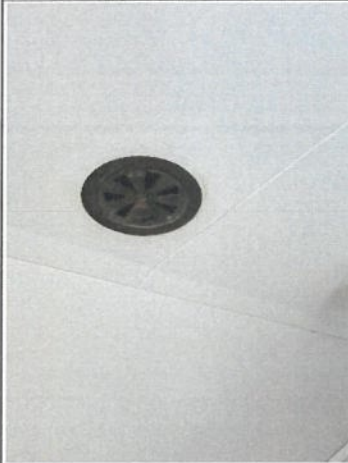
Beskrivelse: Baderomsplater.

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

TG: 1


Overflater på innvendig himling - Loft / Bad

Beskrivelse: Malte takplater. Kondens rundt lufteventil



Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

TG: 2


Luftbehandling, generelt - Loft / Bad

Beskrivelse: Naturleg utlufing gjennom takventil

Tilstandsvurdering/
tilstandsgrad:

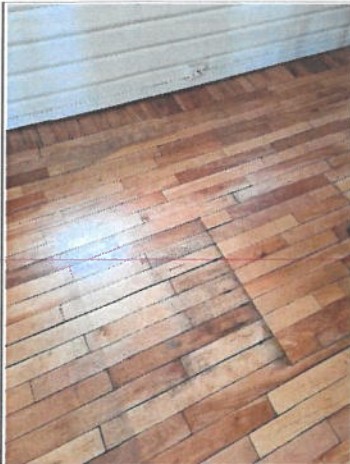






TG: 1


Innvendige overflater - Fritidsbolig

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 - 1. etasje

Beskrivelse: Belegg, parkett og skifer, Parkett er dårlig. Måler fukt ved vedovn i stova. Og fukt i gang i nord \

	Fuktskada parkett ved vedovn	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	det er antatt store skjulte råteskader i bjelkelag.	TG: 3 
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje		
Beskrivelse:	Store slitasje i vegg spesielt yttervegg i vest.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Antatt skulte råteskader i vegg	TG: 3 
Overflater på innvendig himling - 1. etasje		
Beskrivelse:	Panel og plater i himling	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Slitt	TG: 2 
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bod 1		
Beskrivelse:	Mur uisolert stort varmetap. Ingen sluk til vvb.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Manglende sluk til VVB	TG: 3 
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bod 1		
Beskrivelse:	Uisolert. Stort varmetap Mur og panel	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 2 
Overflater på innvendige gulv - Loft		
Beskrivelse:	Laminat, parkett furugolv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Slitt og ujamt.	TG: 2 
Overflater på innvendige vegger - Loft		
Beskrivelse:	Strietapet og tømra vegger,	



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	1 soverom har tømrevegger. Tapet er noko slitt men ok	TG: 1 
---------------------------------------	---	--

Overflater på innvendig himling - Loft

Beskrivelse:	Panel og malte takplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Fritidsbolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, 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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner


Beskrivelse:	Ledningsnettet og pumper til basseng er dårlig. Stikk kontroll avløp OK	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3 på bassengutstyr.	TG: 3 

Varme, generelt

Beskrivelse:	Varmekabler på bad. Ikkje mulighet for å sjekke om dette virker. Vedovn og open peis i stove. Det er og varmepumpe i bassengrom og i 1. etg desse virker men er noko gamle.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 2 

Uthus

Bygning generelt - Uthus

Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Uisolert uthus satt på peler. Dårlig vedlikeholdt. Dårlig kledning, vinduer og tak	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Må renoveres totalt.	TG: 3 

Beregninger

Årlige kostnader		
Ca totalsum for vedlikehold og avgifter på eiendommen Rund sum (pr. mnd. Kr. 2 500)	Kr.	30 000
Sum årlige kostnader	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 692 000
Basseng	Kr.	25 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 6 000 000
Sum teknisk verdi – Fritidsbolig	Kr.	717 000
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	42 500
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi – Uthus	Kr.	12 500
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	729 500

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.	2 150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 879 500

P lantering



Architectural rendering of a floor plan showing a swimming pool, dining area, and living area.

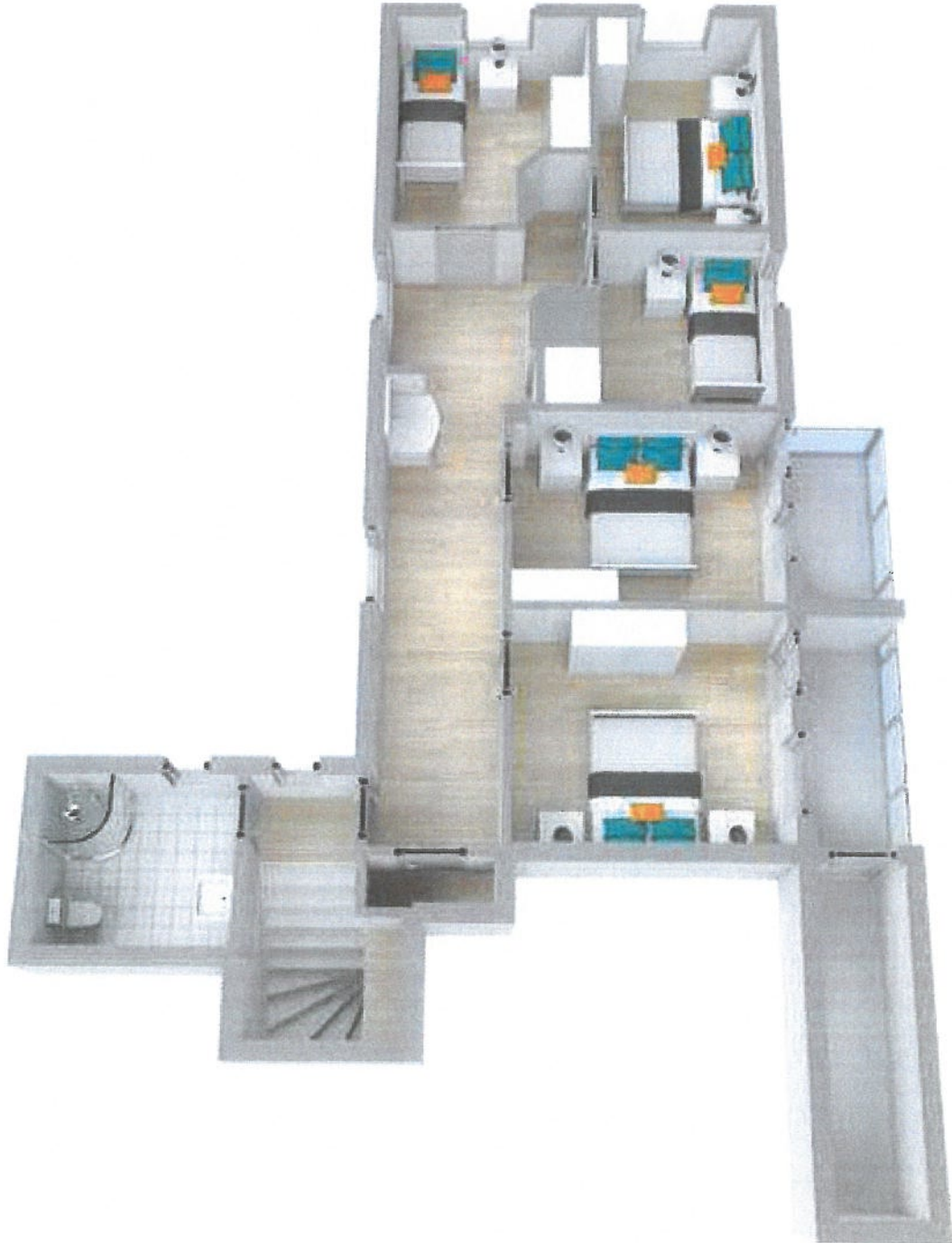
P lantering



2.etasje

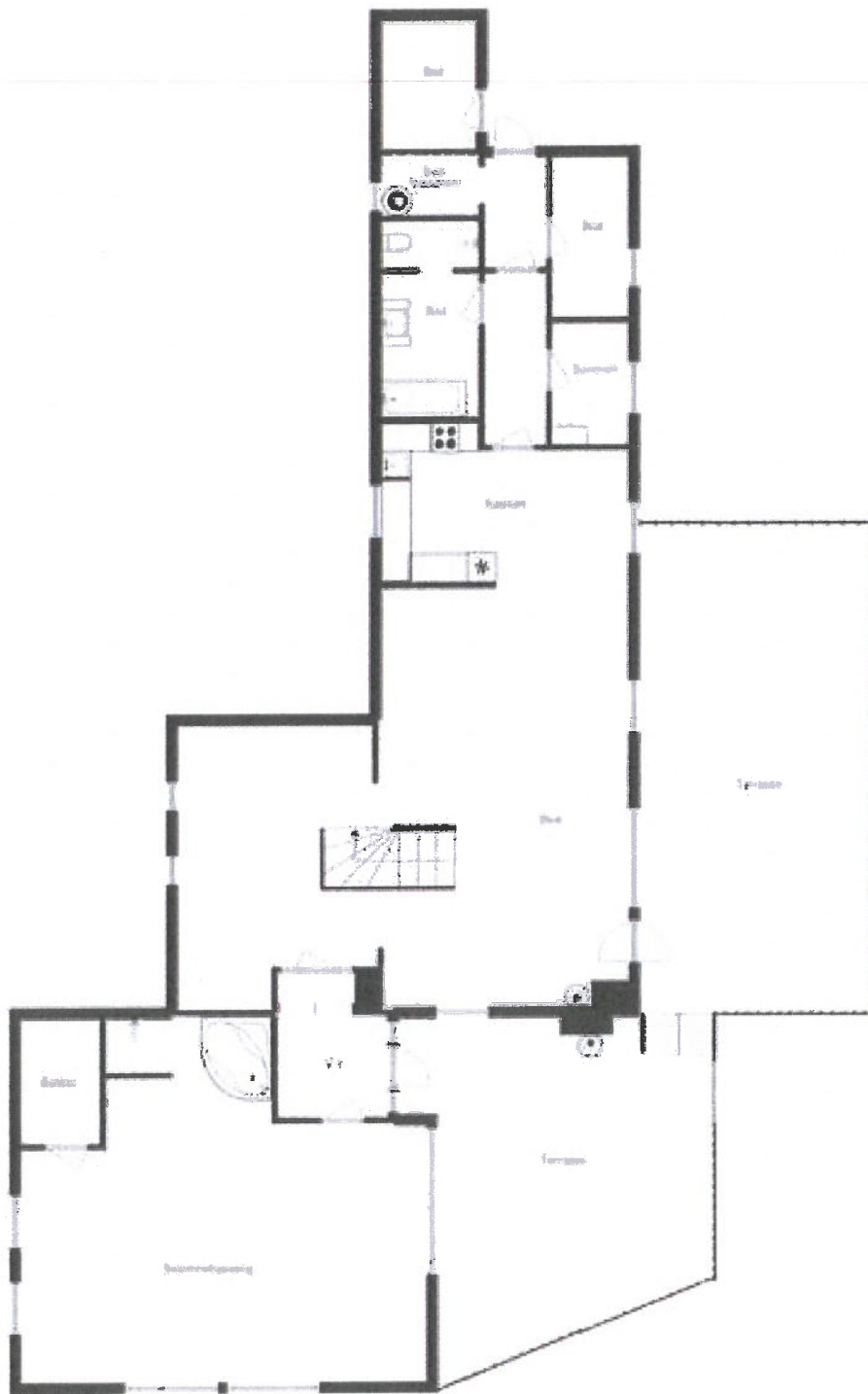
Planteringen er beregnet på et totalt areal på ca. 100 m². Måltidene er beregnet på ca. 100 personer. Planteringen er beregnet på et totalt areal på ca. 100 m². Måltidene er beregnet på ca. 100 personer. Planteringen er beregnet på et totalt areal på ca. 100 m². Måltidene er beregnet på ca. 100 personer.

Plantegning



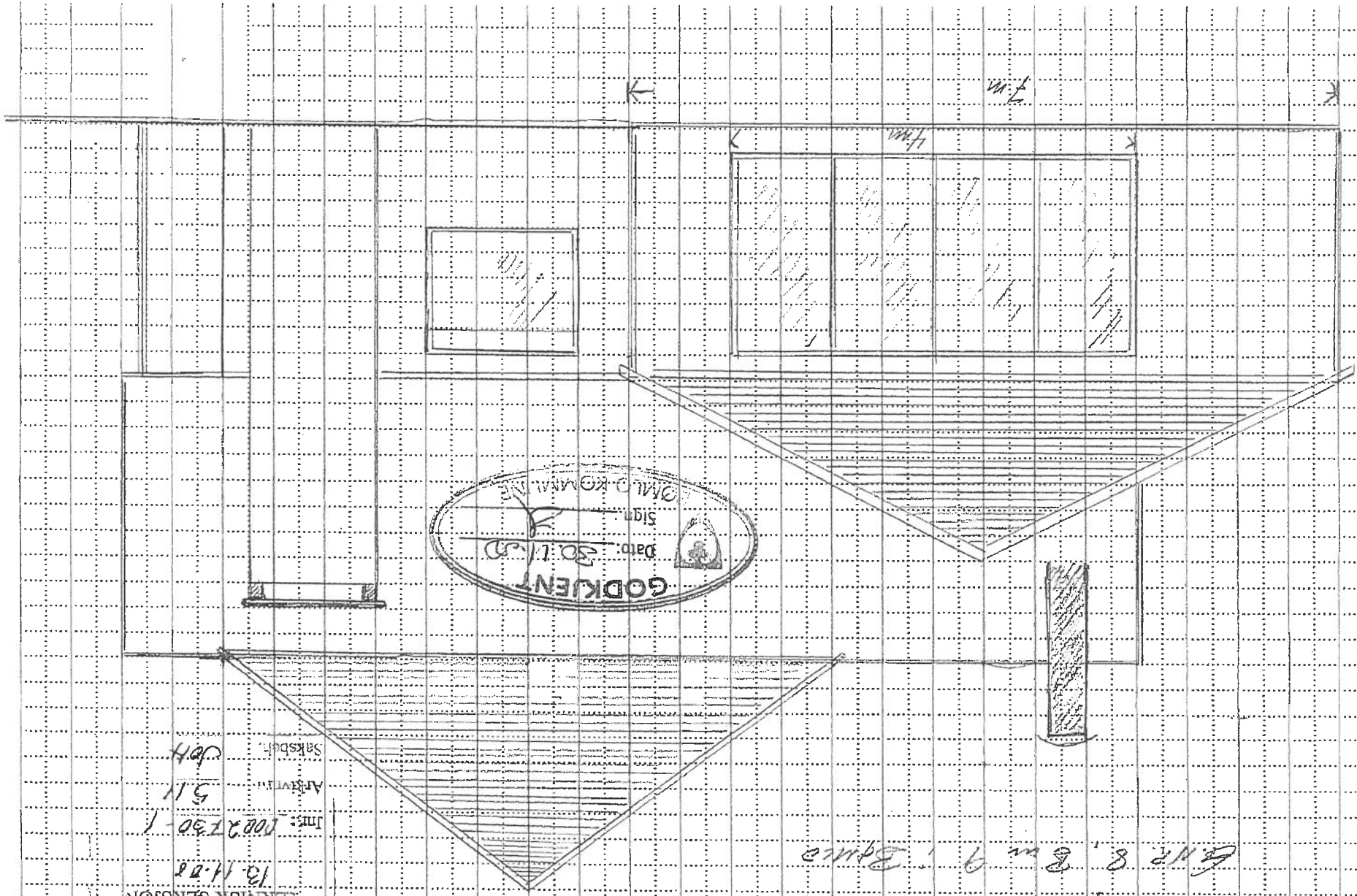
Plantegningen er ikke bindende og kan ændres uden forudvarsel. Alle mål er angivet i meter og millimeter. Tegningen er udarbejdet af arkitektfirmaet [navn] og er et udtryk for den arkitektoniske idé. Det er ikke tilladt at kopiere eller videregive tegningen uden tilladelse fra arkitektfirmaet.

P lan-tegning



1.etasje

Plan-tegningen er ikke bindende og skal ikke brukes til byggesøknader. Byggesøknader skal ikke sendes inn før det er foretatt en grundig kontroll av alle forhold på stedet. Byggesøknader skal sendes inn til byggesaksbehandleren for behandling av søknaden.



BØMLO KOMMUNE
TEKNISK SEKSJON

Dato: 13.11.00

Ansatt: 1002750-1

Arbeid: 511

Saksbe: 404

10.11.00 8. og 9. Etasje

10.11.00

10.11.00

BOMLO KOMMUNE
TEKNISK SEKSJON

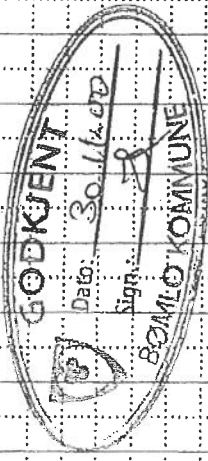
13.11.00

Jur.: 001 2 730 1

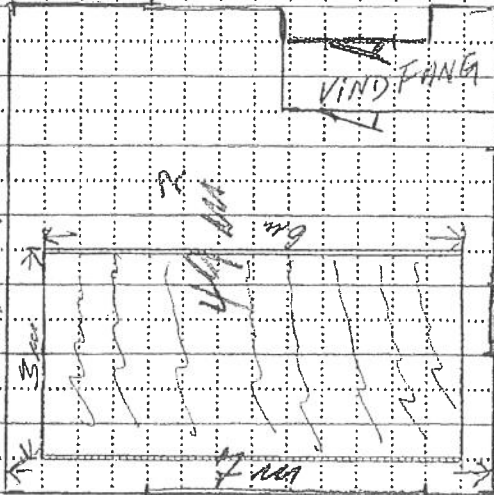
Arkiv nr.: 511

Saksbeh.: VOFF

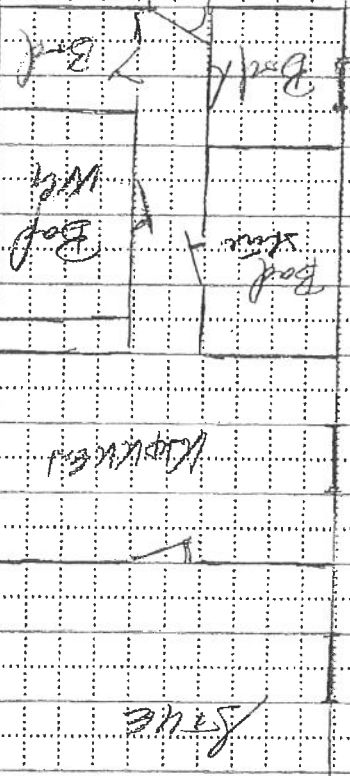
VINTERHÅGE
IDLE STIEN
GNR 8, BNR 9
i BOMLO



VINTERHÅGE



Vinddy 4 m





BØMLO KOMMUNE

tlf.: 53423000

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: Gnr: 9

Bnr: 139

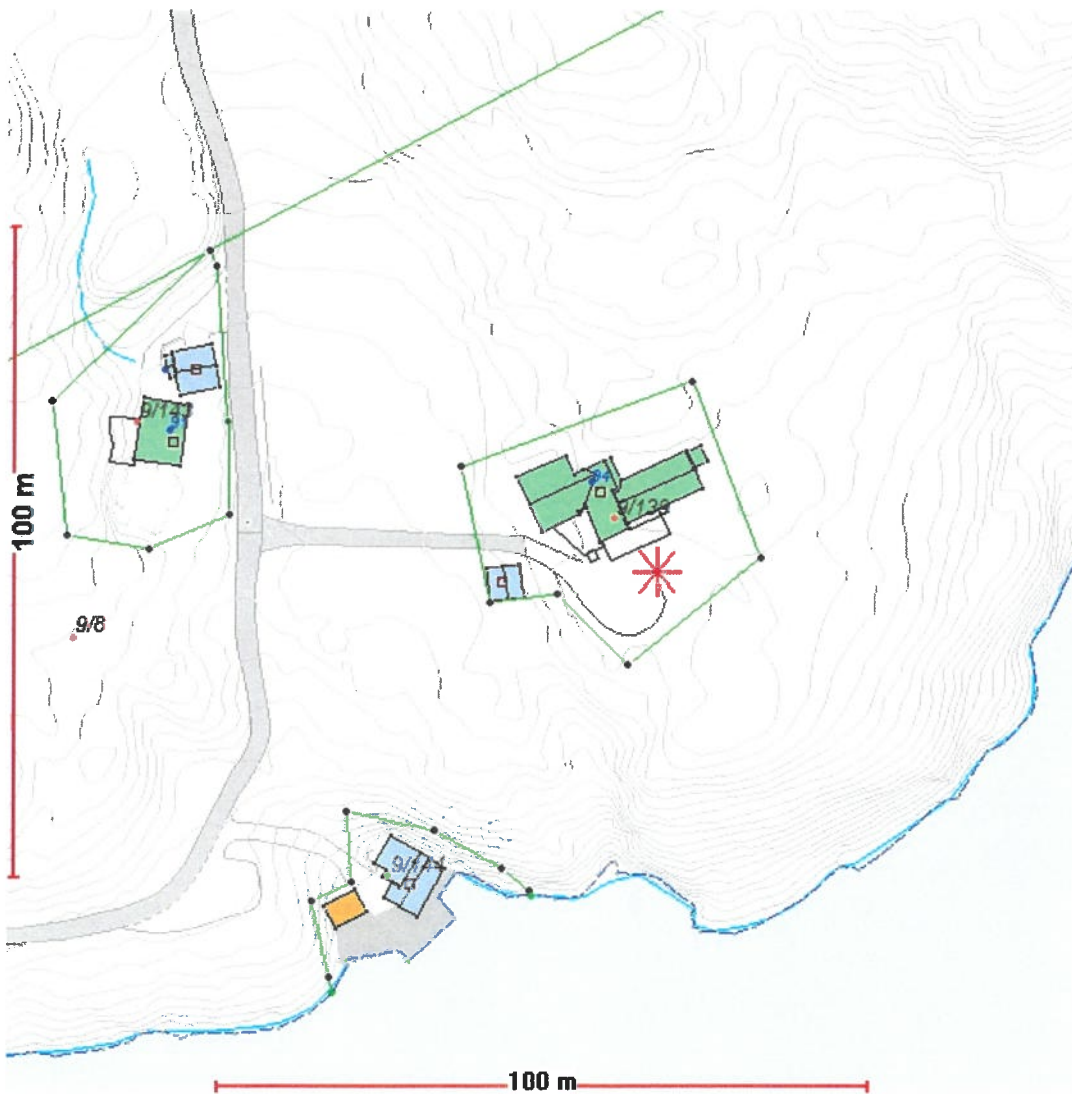
Fnr:










Snr:

5 Eigedomskart

Målestokk-linjal på kartet.

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



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

Skjøte¹⁾

Rekvirerens navn
Eiendomsmegler A

Adresse
Postboks 450

Postnr. Poststed
5501 HAUGESUND

(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. Ref.nr.
893527702 1-15-00463

Pluss for finglyngstempel



Doknr: 323485 Tinglyst: 12.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommuner.	Kommunenavn	Gar.	Bnr.	Festn.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1219	BØMLO	9	139			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på fastet grunn Nei Ja

Overdragelsen omfatter transport av fasteisen Nei Ja

Godkjenning fra bortfører er nødvendig jfr. kapittel 4 eller avtale Nei Ja

Bortfører har godkjent overdragelsen og underrettet i felt for underskrifter og bekreftelser Nei Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder aksjeskjen, etal andelens størrelse opplys

Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilberer eller avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d Nei Ja

Beskatningshet

1 Bebygg 2 Ubebygg

Art av grunn

B Bolig eiendom F Fritids- eiendom V Foretning/ kontor I Industri L Landbruk K Off. vel A Annet

Byggetype

TB Tomannsbolig BK Bolkohus kjede BL Blokk- leilighet AN Annet

2. Kjøpesum

kr 3490000.00

Utlent til salg på det fte marked Ja Nei

Omsetningstype

1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspros- prisjon 4 Tvenge- aukasjon 5 Utdelt 6 Skille- oppgjør 7 Opphør av samarbeid 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/verdi/brønnlegg

kr 3490000.00

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
	Thorleif Emil Holme	1/2
	Ingebjørg Holme	1/2

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosted i Norge	Ideell andel
	Ellen Lien-Hicks	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
	Kelvyn Lien-Hicks	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan fnglyres

Rettighet/bruksrett til båtplass/brygge/borchull/septik/vei/areal - se vedlegg.

Dato

Utsederens underskrift

Rett kopi bekreftes



Andre avtaler (som kjøp skal inngåes)

7. Kjøper/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/ vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i etatsseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato: _____ Sted: _____

Kjøper/erverters underskrift: _____ Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

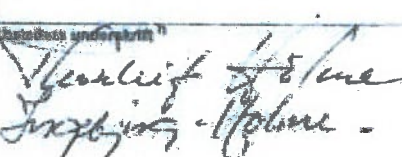
Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato: _____ Sted: _____

Utsteders underskrift:  Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Thorleif Emil Holme
Ingebjørg Holme



Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato: _____ Ektefelle/registrert partners underskrift: _____ Gjenta med blokkbokstaver

10 Jeg/ vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/ vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift: _____ Gjenta med blokkbokstaver

Adresse:  Arne Gisle Taraldsøy
Megler MNEF

2. Vitnes underskrift: _____ Gjenta med blokkbokstaver

Adresse: _____

Bortseters underskrift: _____ Gjenta med blokkbokstaver

Dato: _____ Utstederens underskrift: _____

GA-5400 B
Samtykke til tinglysning
Eiendomsmegler A AS
Eiendomsforvaltning

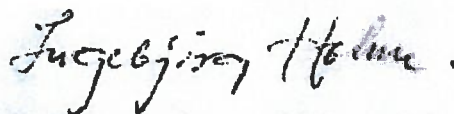
RETT KOPPI
BEKREFTET
Eva Vikhåland
Megler
Eiendomsmegler

Ved overskjøting av gnr 9, bnr 139, vil denne eiendommen få bruksrett på tilleggsareal på ca 2400 kvm av gnr 9, bnr 8 (avmerket på kart) Gnr 9, bnr 139 skal også ha bruksrett/båtplass til for 2 båter og bruksrett til brygga mot vest(felles vedlikehold) i Nordre Klungervik (avmerket på kart) samt ha felles vannreservoar (borehull) med gnr 9, bnr 8. Strømutgifter og vedlikehold fordeles mellom brukerne. Gnr 9, bnr 139 skal ha felles septiktank med gnr 9, bnr 8 og gnr 9, bnr 41, vedlikehold og driftsutgifter her fordeles likt mellom brukerne. Veiavgift og driftsutgifter for tilkomstveien fra hovedveien og eventuelle utgifter ved vedlikehold av privat strømlinje og ned til Stokkavika fordeles likt mellom Gnr 9, bnr 139 og 8.

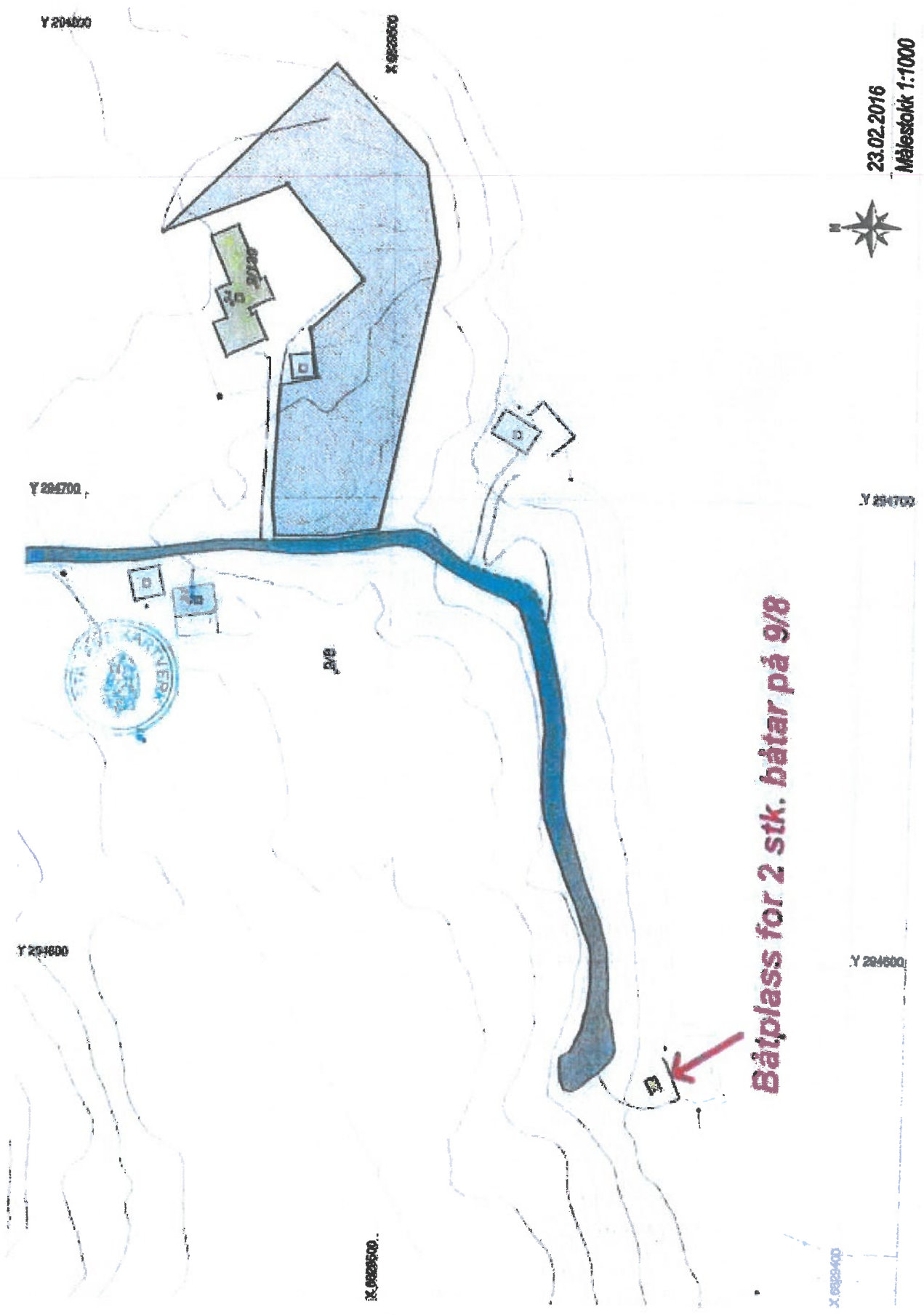
Thorleif Emil Holme



Ingebjørg Holme



RETT KOPI
BEKREFTES
Eva Vikshåland
Mægler
Eiendomsmepler 



23.02.2016
Målestokk 1:1000



Båt plass for 2 stk. båtar på 9/8

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 311830	Gnr. 9	Bnr. 139	Festenr.	Seksj.nr.
Adresse Idlestigen 94	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 odelsrett på eiendommen, har kjøperen risikoen for at 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.</p> <p>Undertegnede er kjent med:</p> <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 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 Navn til å begjære skjøte utstedt i undertegnades 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 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 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 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.