

Bremnes– Lettstelt sentrumsnær leilighet



Prisantydning:
**Kr. 1.250.000,- +
omk.**

Svortlandsvegen 35, 5430 Bremnes

Gnr. 109, bnr. 490, snr. 3
Felleskostnader kr. 500 pr. mnd.
Tomt: 1 283,8 m², felles

Byggeår: 1996/2006

BRA 45 m²

BORGEN ADVOKATAR AS

STORD – HUSNES – HAUGESUND

Leirvik: Ringvegen 30, 5412 Stord - Husnes: Postboks 84, 5480 Husnes – Haugesund: Haraldsgata 114, 5527 Haugesund

Telefon 53 45 60 00 Vev: www.borgen.no

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

Adresse og matrikkel

Svortlandsvegen 35, 5430Bømlo. Gnr. 109, bnr. 490, snr. 3 i Bømlo kommune.

Byggear/Ferdigattest

Bygningsmassen ble opprinnelig oppført i 1996 som et forretningsbygg. I 2006 ble det foretatt ombygging til leiligheter og det foreligger Ferdigattest for dette.

Areal

BRA: 45 kvm. I tillegg en bod på 5 kvm. Arealet er regnet ut fra rommet sin faktiske bruk og ikke om det er godkjent eller korrekt utført i henhold til bygningsmyndighetenes bestemmelser.

Tomt

Felles tomt på 1 283,8 m². Tomten er relativ flat og asfaltert.

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til på Bremnes med gangavstand til barnehage, skole, kommuneadministrasjon, butikker og andre servicetilbud.

Standard

Standard etter byggear og boligen har enkel standard med klare vedlikeholdsbehov. Se verditakst for flere opplysninger.

Adkomst

Adkomst fra Svortlandsvegen ved og gjennom bussterminal. Det er registrert kommunal veg fram til om lag 20 meter fra eiendomsgrensen. Siste del av veg er registrert som privat.

Parkering

Parkering på felles tomt.

Eierform og boligtype

Eierleilighet.

Byggemåte

Bygget er oppført i trekonstruksjon med flere boenheter.

Oppvarming

Elektrisk. Gulvvarme på bad.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor/mv. Det foreligger et reguleringsplanforslag, se vedlagte dokument. Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon vedr. regulering.

BORGEN ADVOKATAR AS

STORD – HUSNES – HAUGESUND

Leirvik: Ringvegen 30, 5412 Stord - Husnes: Postboks 84, 5480 Husnes – Haugesund: Haraldsgata 114, 5527 Haugesund

Telefon 53 45 60 00 Vev: www.borgen.no

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

Vei, vann og kloakk

Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er registrert kommunal veg fram til om lag 20 meter fra eiendomsgrensen. Siste del av veg er registrert som privat.

Innhold

Leiligheten inneholder inngangsparti, kombinert stue og kjøkken, soverom, teknisk rom og baderom.

Det er også en utvendig bod på 5 m² med tilkomst fra gateplan.

Pris

Prisvurdering	kr. 1 250 000
Omkostninger	kr. 32 340
Totalpris inkl. omk.	kr. 1 282 340

Omkostninger

Dokumentavgift til staten 2,5% av kjøpesum.

Tinglysningsgebyr for skjøte kr. 545,-

Tinglysningsgebyr for hvert pantedokument, dersom det er aktuelt, kr. 545,-

Fellesutgifter

Fellesutgifter er opplyst å være kr. 500 pr. mnd. Dette dekker bl.a. felles forsikring, brøyting/strøing og diverse vedlikehold av bygning.

Kommunale avgifter

Kr. 18 199,79 i året

Dette inkluderer:

Vann og Avløp: kr. 10 464

Eiendomsskatt: kr. 4 191

Renovasjon: kr. 3 544,79

Likningsverdi

Kr. 467 979 som primærbolig og kr. 1 871 917 som sekundærbolig ifølge Skatteetaten.

Visning

Etter fellesvisning kan visning finne sted etter avtale.

Hjemmelshaver

Ahmad Sharif Muhammed Barqawi

Budgiving

Må leveres skriftlig på vedlagte bud skjema. Se vedlagt informasjon om budgiving ved tvangssalg.

Heftelser

Pengeheftelser blir slettet ved gjennomføring av tvangssalget.

Fra hovedbruket som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler, og som ikke går frem av grunnboka for denne eiendommen.

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 tvangssalget.

Bustadsalsrapport/takst

Foreligger kun verditakst, av takstingeniør Jens-Tore Engevik datert 9. april 2025.

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 Haugaland og 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

Leirvik: Ringvegen 30, 5412 Stord - Husnes: Postboks 84, 5480 Husnes – Haugesund: Haraldsgata 114, 5527 Haugesund

Telefon 53 45 60 00 Vev: www.borgen.no

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

Overtakelse vil finne sted 3 måneder etter at medhjelper har forelagt bud for rettighetshavere og tingretten, jfr. § 11-27 første ledd. Eiendommen overtas i den stand den er uten at det vil bli foretatt rydding eller rengjøring.

Avtalevilkår

Salgsoppgava 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

Verditakst, av takstingeniør Jens-Tore Engevik datert 9. april 2025

Eiendomsopplysninger:

- Ferdigattest for seksjonen av 29.01.2007
- Plantegninger og fasadetegninger
- Kommunekart
- Protokoll fra Leirdalstunet sameige av 17.02.2025

Bud skjema og informasjon om budgivning ved tvangssalg

Haugesund 16.05.2025

Verditakst

 Boligbygg med flere boenheter
 Svortlandsvegen 35, 5430 BREMNES
 BØMLO kommune
 # gnr. 109, bnr. 490, snr. 3

Markedsverdi

1 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 08.04.2025

Rapportdato: 09.04.2025

Oppdragsnr.: 16651-1187

Referansenummer: AN1793

Autorisert foretak: Vitre AS

Vår ref:



Gyldig rapport
09.04.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jens-Tore Engevik
Uavhengig Takstingeniør
jenstore@vitre.as
906 23 783



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

50 m²/45 m²

Boligbygg med flere boenheter : Soverom, Teknisk rom, Bad, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 750 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 250 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 250 000

Konklusjon markedsverdi

1 250 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter øker fra kr. 400,- til kr. 500,- pr mnd, med virkning fra 01.06.25. Kr. 6 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) **Kr. 6 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 1 950 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 350 000

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter **Kr. 1 600 000**

Sum teknisk verdi bygninger **Kr. 1 600 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 150 000

Beregnet tomteverdi **Kr. 150 000**

Kommentar

Del av tomteverdi

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr. 1 750 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

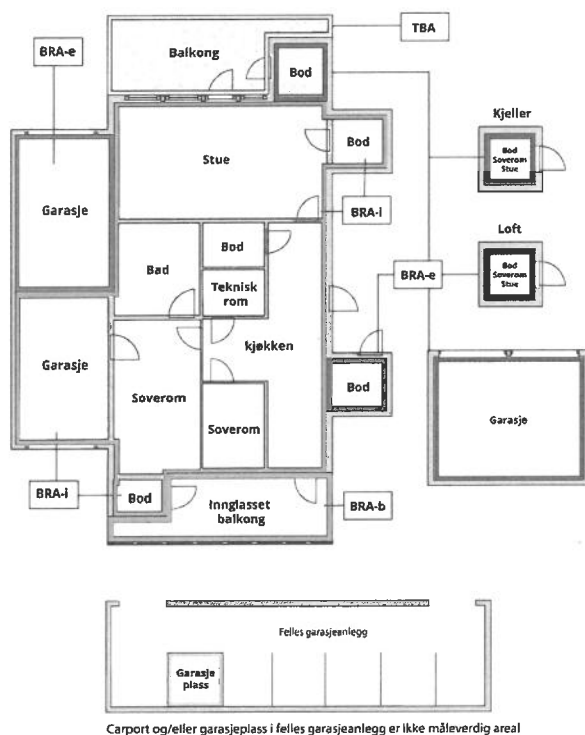
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	45	5		50	15
SUM	45	5			15
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Teknisk rom, Bad, Stue/kjøkken		

Kommentar

Bod ligg i enden av leilighetane

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	45	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Jens-Tore Engevik	Takstingeniør
	Borgen Advokater Thor Arne Reitan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4613 BØMLO	109	490		3	1284 m ²	Norgeskart	Ikke relevant

Adresse

Svortlandsvegen 35

Hjemmelshaver

Barqawi Ahmad Sharif Muhammed

Kommentar

Felles uteareal i sammeiet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligg sentralt til.Midt i Svortland sentrum. Bømlo kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. asfalt,

Tinglyste/andre forhold

Foreligger Sammeieregler.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	2014

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Standard

Enkel

Vedlikehold

Utvendig er det sammeie som har ansvaret for vedlikehold. Treng årlig utv vask og maling. Og på privat terrasse.

Bygningsstruktur

Bolig i rekke. Ombygd næringslokale til bolig. Naboer forteller at det er noko lytt imellom enhetane

Utvendige forhold

Plate på grunn. Støpt golv. Reisverk i tre med trekledning. Sperra tak tekka med betongstein. Adskilt utebod.

Innvendige forhold

Laminat (som ikkje er lagt etter leggeanvisning, For kort imellom skjøtene) Mdf plater på vegg og malte plater i himling.

Tekniske installasjoner

Ventilasjonsanlegg. (Ikkje i bruk) varmepumpe Luft/Luft , VVB

Spesialrom

Det er ikkje tilfredstillande fall til sluk i vaskerom og ikkje stor nok høgde frå sluk til døropning.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning har benkeplate av laminat e.l. (her bør det være mer konkret) kjøle- og fryseskap, komfyr og platetopp, Kjøkkeninnredningen med slette fronter. Slitt



Våtrom

Dusjhjørne med glassdører, gulvmontert toalett, Badet har gulvvarme. Belegg på golv og baderomsplater på vegger, Ikkje nok fall på golv. Det lekker vatn ut frå dusjvegger som blir liggande ved toalett.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstingeniøren bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstingeniøren ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstingeniøren ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstingeniøren med mindre annet er oppgitt. Takstingeniøren undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent. En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalg rapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal. Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstingeniøren et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjestående arbeider mv.

Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/ Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/VA6517

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no Reklamasjonsnemda for takstmenn Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



Lykling Gjesthus

5437 Finnås

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningslova § 99.

Ferdigattest for 5 stk leiligheter Gnr. 109 Bnr. 490 Snr. 1,2,3,4 og 5.

Tiltakshavar: Lykling Gjesthus

Ansvarleg Søkjar: Idealhus A/S

Vedtak: D –sak 403/06

Tiltakets art: Bruksendring

Type bygg: 5 stk leiligheter

Bygningsnr: 16831611 1

Bruk: Bygget eller deler av bygget må ikkje takast i bruk til anna formål enn det bygget er godkjent for. Ei bruksendring krev særskild godkjenning.

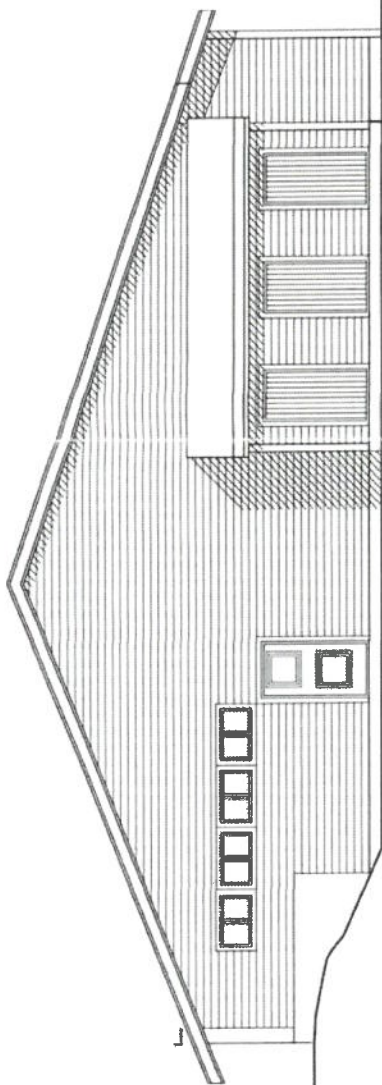
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i innsendt dokumentasjon datert, 22.01.07.

Anna: Tilkopla offentleg vatn og avløp.

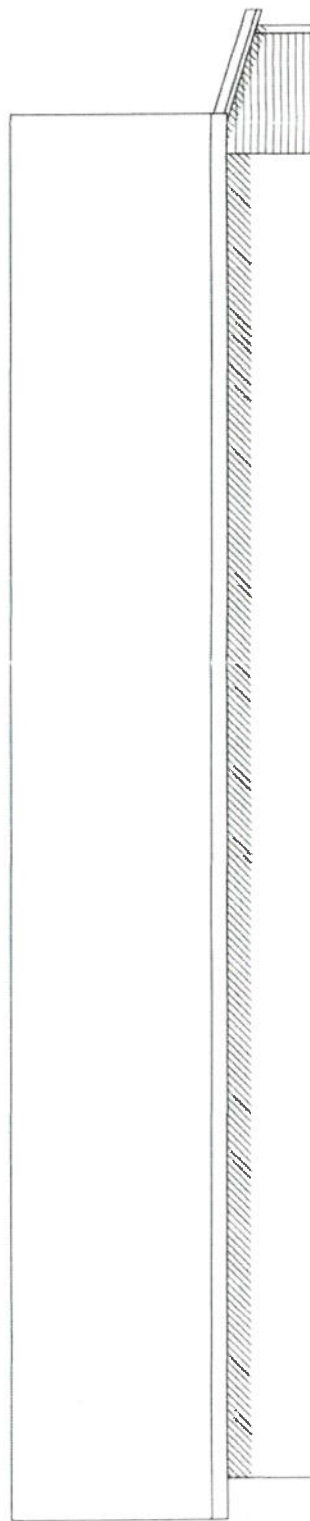
Bremnes den 29.01.2007

Kåre Valde
Byggesaksbehandlar

Kopi til:
Bømlo vatn og avløp as, 5430 Bremnes
Sunnhordland likningskontor, avd. Bømlo
Idealhus AS 5437 Finnås

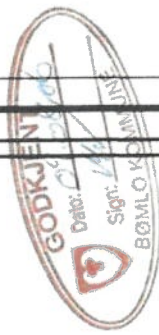


FASADE C



FASADE D

Command: Vector



Ligningens art: [blank]	
Søkningsdato: 01.11.2005	
Saksnummer: 14/002	
Sjettebø: [blank]	Page: 1/1

Vnr.	Revisjons/Prosjekt	Dato

TERJE LAMO
ARKITEKT
Rådhus 147, 4010 Skjervøy
Tlf: 05071040
Faks: 05071041
E-post: terje.lamo@terje-lamo.no

Prosjekt: [blank]

Prosjekt	Blad
30.11.2005	1
Skala: 1:100	

Overordt tittel



Vækk F-4

BOMALC	KUNE
1995	5/1
14	200
KNA	KNA

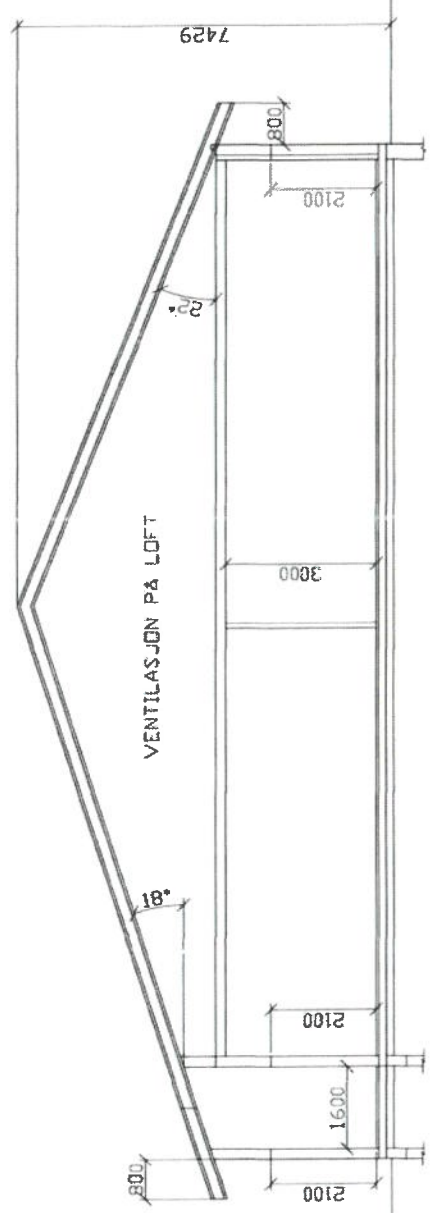
No.	Revisjon/Navn	Dato

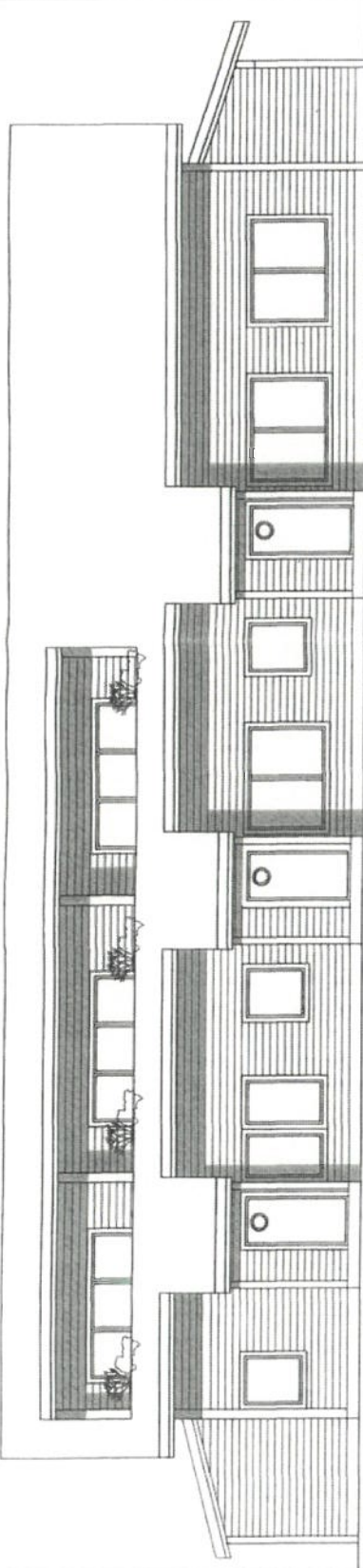
TERJE LAMO
ARKITEKT
Råd: 427 4510 Søndre
Tlf: 53451048
E-post: terje.lamo@terjelamo.no



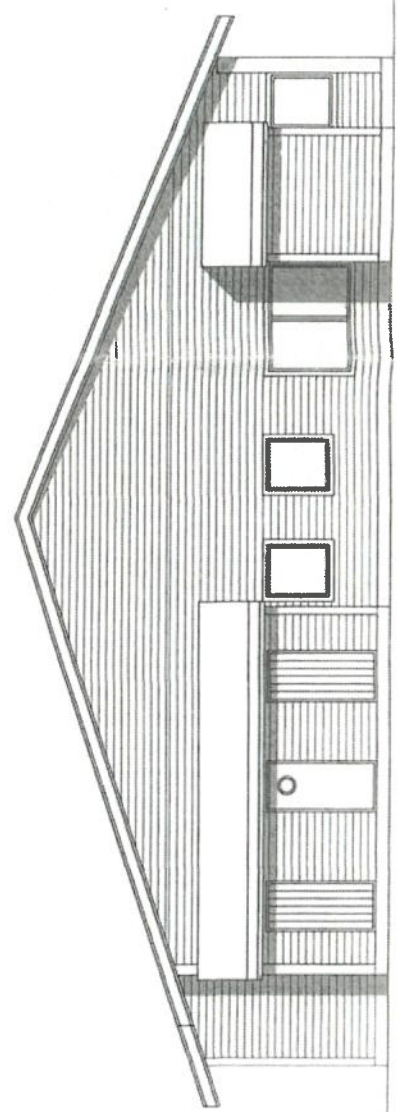
Prosjekt	Blom
Dato	30.11.2005
Skala	1:100

TYPISK SNITT





FASADE A

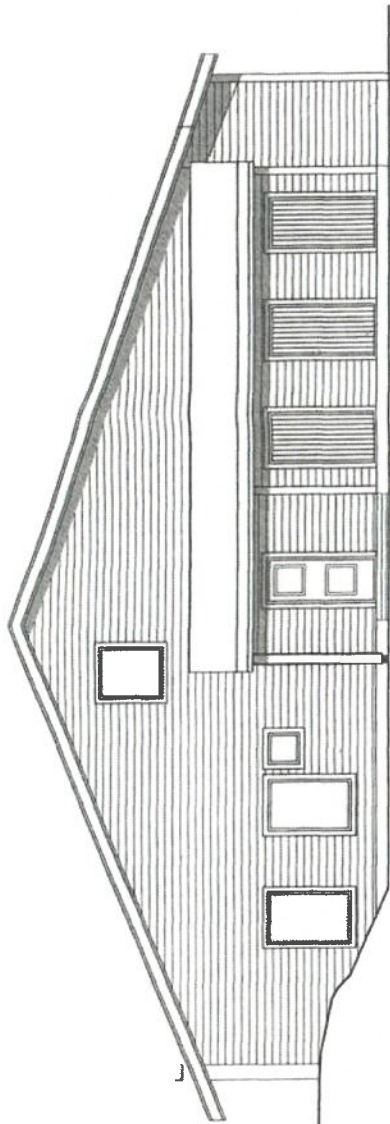


FASADE B

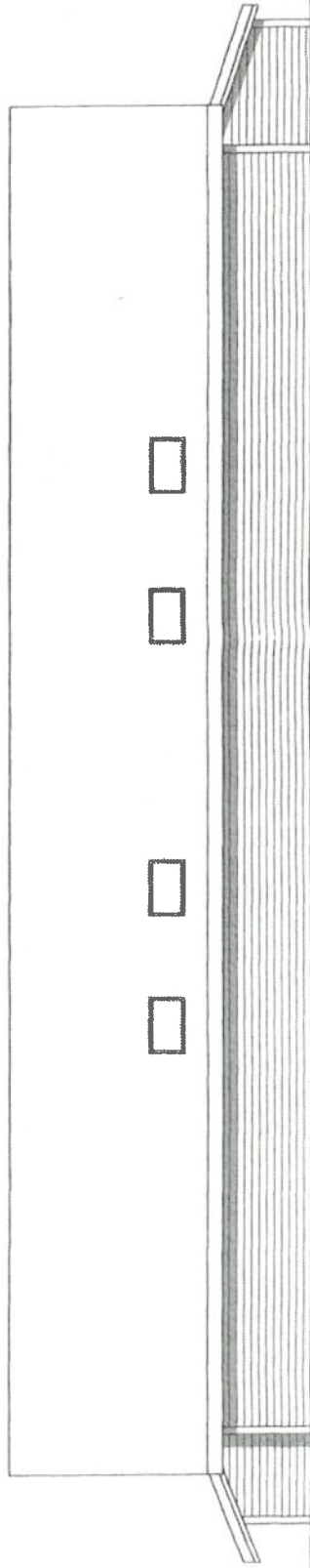
IDE MILJØ BYGG
 5443 Børn
 Tlf: 53 42 45 10 - Fax: 53 42 46 30
 Internet: ide.miljobygg@vdi.net



Omsøkt: 16.06.07 REVISJON 02.07.07		BOMÅL KOMMUNE Føllesdalen skole 2007/1800.1 511	03.11.2005 1
No, Tegning/Ansatt Dato		TERJE LAMO ARKITEKT Boks 147, 4018 Stegely Tlf: 52 00 10 00 E-post: terje.lamo@terje-lamo.no	Prosjekt: 16.06.07 KARL SIMONSEN
Prosjekt: 16.06.07 Dato: 1:100		30.11.2005 1	



FASADE C



FASADE D

REVISJON
02.07.07

BORGLO KOMMUNE
Folkehuset

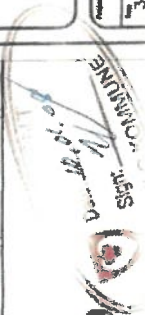
2007

No.	Rev./Utg./Anm.	Dato

TERJE LAMO
ARKITEKT
Kontor: 1340 Oslo
Tele: 2340 0000
E-post: terje.lamo@arkitekt.no

Prosjekt: **KARL SIMONSEN**

Prosjekt	Blom	1
Dato	30.11.2005	
Skala	1:100	



Contour Nivå

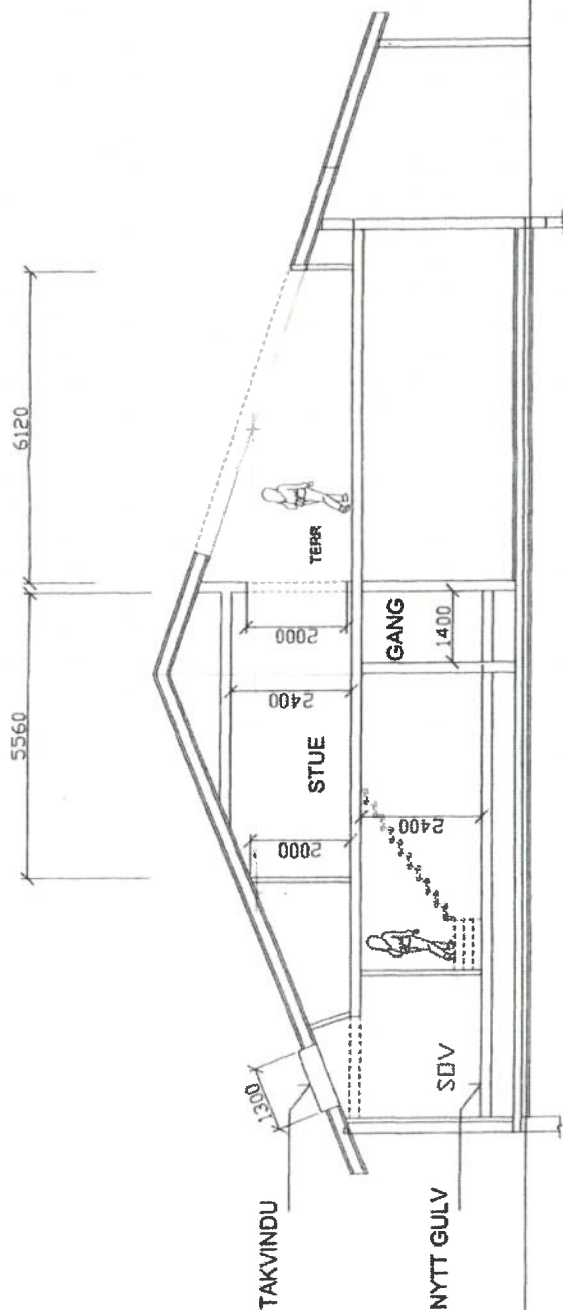
No. Rev./Date/Name Date

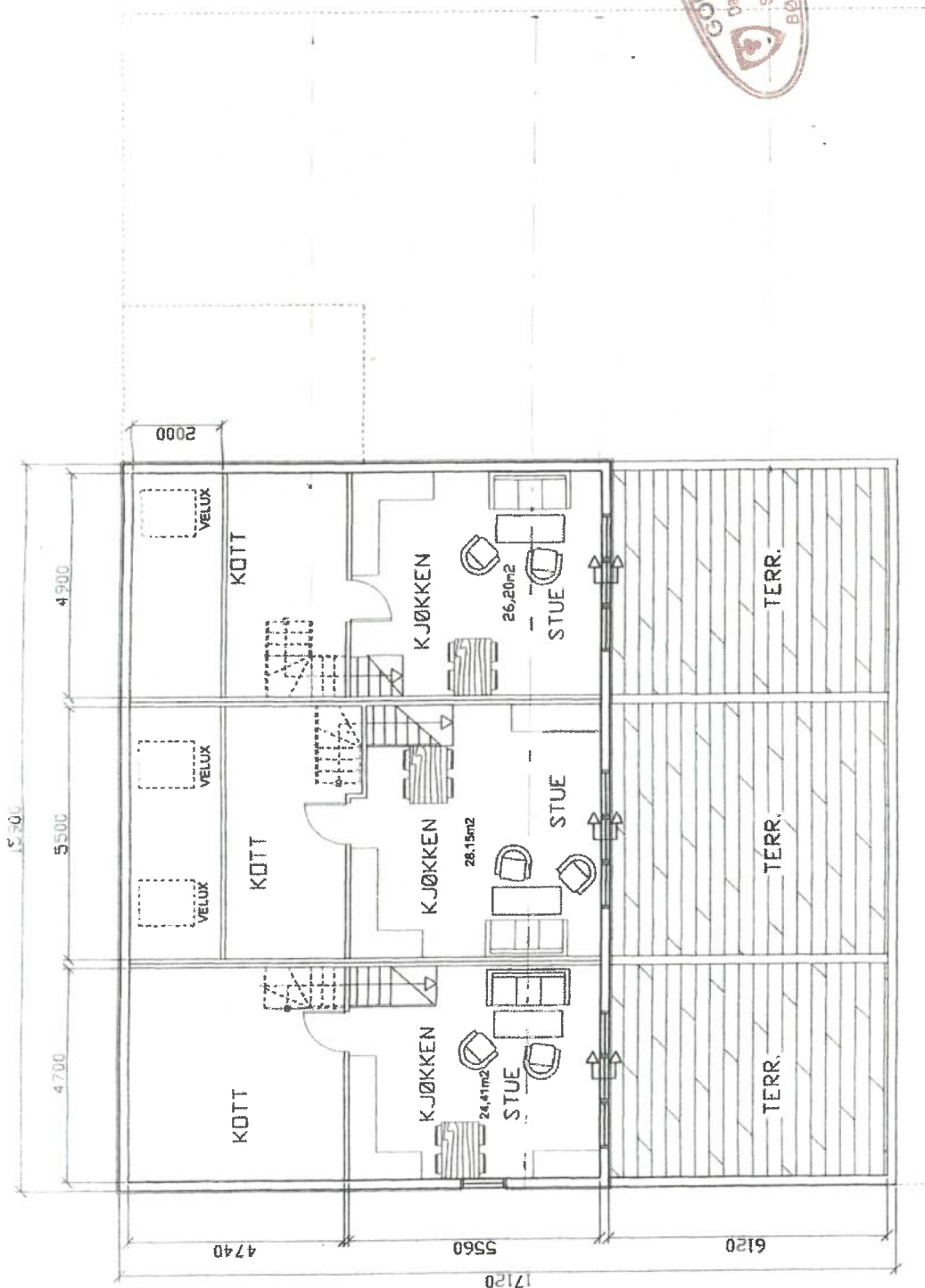
TERJE LAMO
ARKITEKT
Boks 127, 4013 Skjerve
Tlf. 53401580 e-post
terje.lamo@arkitekt.no

Page 1 of 1

Project
26.04.2007

Scale
1:100





Revisjon: 28.06.07

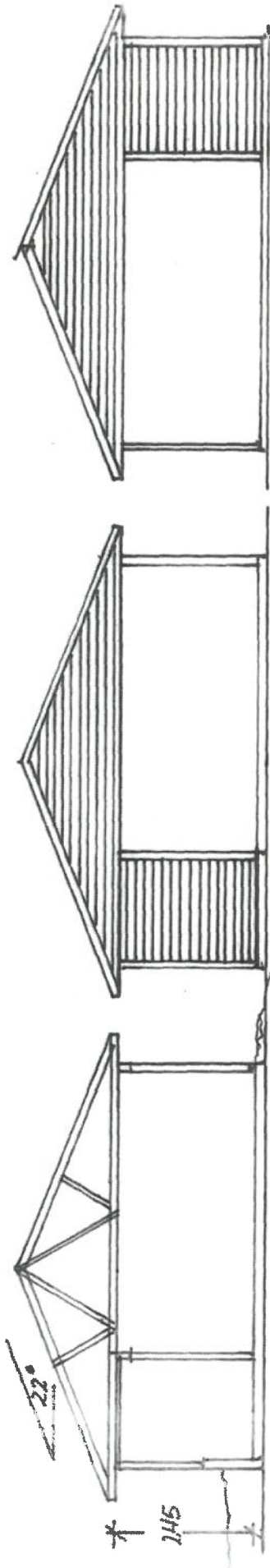
REVISJON
28.06.07

Mr.	Rev.	Rev.	Rev.

TERJE LAMO
ARKITEKT
Tlf: 90 48 10 80
E-post: terje.lamo@terje-lamo.no

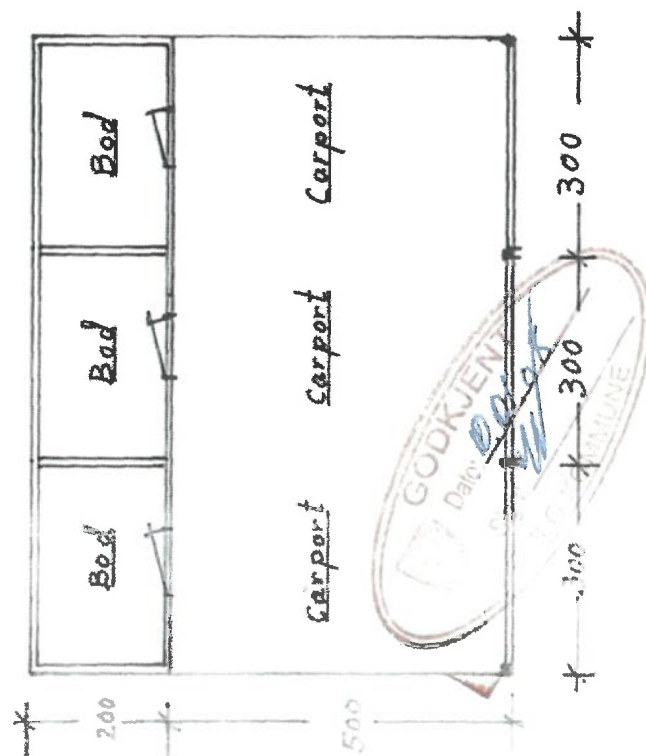
KARL SIMONSEN

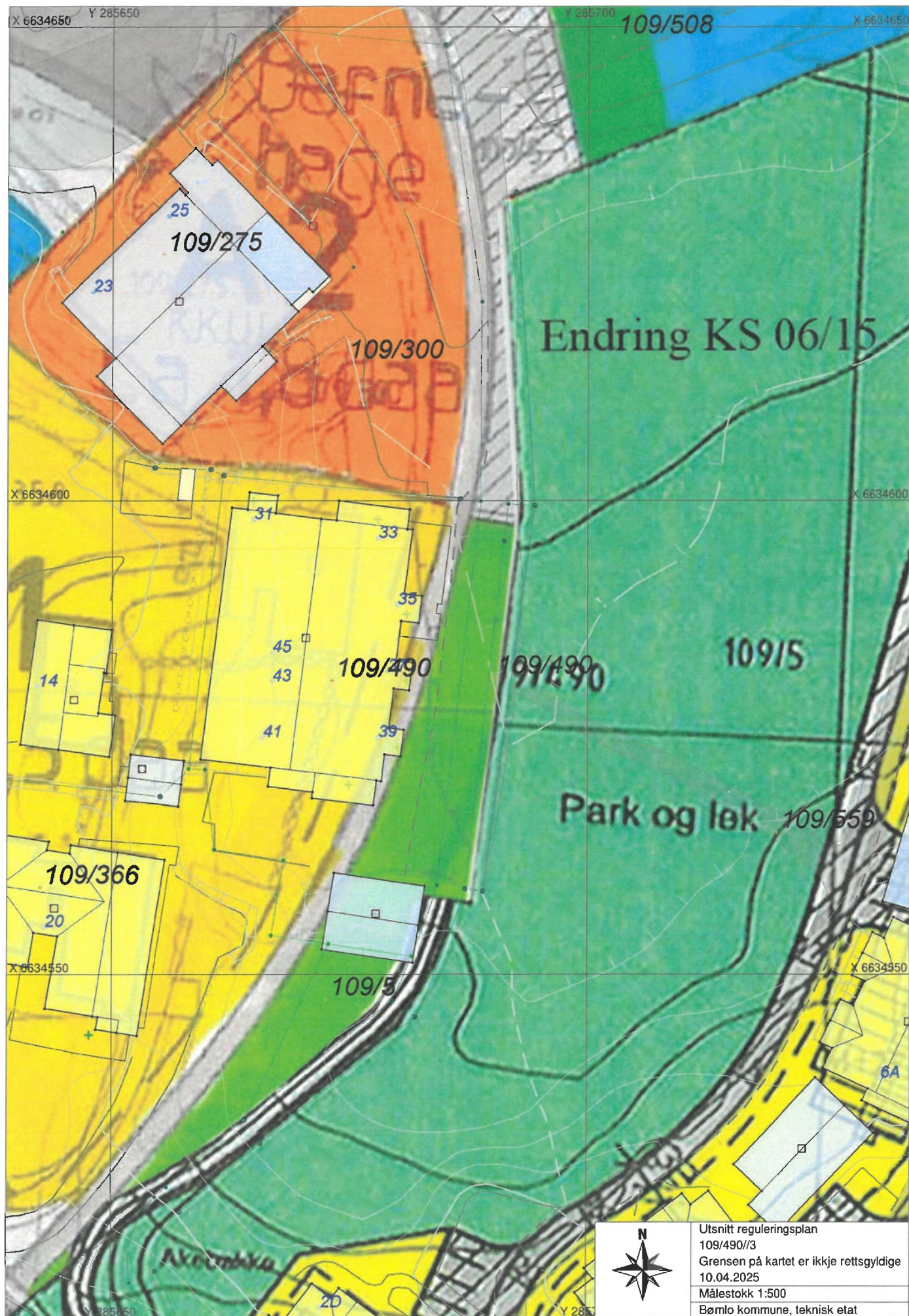
Prosjekt: 25.04.2007
Blom: 1:100
1



BØMLO KOMMUNE Sentralarkiv	
Jnr.: 2007/1890	Arkiv: 51
13 NOV. 2007	
Saksbeh.: KVA	Kopi:

Lykling Gjestehus
Garasje 109/490
M2 1:100, Tegnet 05.11.07
B. Skjold





Protokoll frå årsmøte Leirdalstunet sameige 17.02.25

Møtestad: Kontor BKE

Møtetidspunkt: 15:00

Oppmøtte:

Andrè Sørfonn, Svortlandsvegen 33, seksjon 4 (10,5%)

Birgitte Steinsland, Svortlandsvegen 41-43, seksjon 6,7 og 8 (48,8%)

Jannicke Aasheim, Svortlandsvegen 31, seksjon 5 (11,2%)

Christian Hustfort, Svortlandsvegen 39, seksjon 1 (9,1%)

6 enheter var representert (80 %)

Saksliste:

1. valg av møteleder
2. valg av referent
3. gjennomgang regnskap 2023 og 2024
4. fellesutgifter
5. Avfallshåndtering
6. dugnad med sosialt samvær
7. Valg av styre
8. evt innkomne saker

1. Andrè Sørfonn, møteleder
2. Birgitte Steinsland, referent
3. Ingen kommentarer til regnskap, regnskap godkjent. Har pr 17.02.25 kroner 6591,64,- på felleskonto.
4. Fellesutgifter aukar frå 400,- til 500,- pr mnd, med virkning frå 01.06.25.
5. Avfallshåndtering: Det er dårleg sortering, og Andrè står ofte og rydder og tar utav feilsortert avfall. Andrè har satt fram dunkene til no, men håper fleire kan ta litt ansvar der. Me går gjennom sortering på dugnad også, og prøver med felles dunker fram til neste årsmøte. Om det ikkje betrar seg går me over til eigne dunker.

6. Felles dugnad for rydding av uteområde(klippe ned buskas bak hus, renske takrenner, spyle mm. blir i april/mai på dagtid (dato kjem me tilbake til). **Alle MÅ** stilla eller sende ein representant for seg så går dette raskt. Sameige stiller med mat/drikke så kan det bli ein hyggjeleg samankomst.
7. Andrè fortsetter som styreleiar, BKE v Birgitte Steinsland og Christian Hustoft blir styremedlem, Jannicke Aasheim og Job Nedrebø (BKE) blir varamedlem. Styre er valgt for 2 år.
8.
 - På vinterstid er det mange barn som klatrer opp på tak på carporter og sklir ned. BKE skaffer skilt med Klatring på tak forbudt.
 - BKE sjekker igjen opp avtalen med kommunen ang. vedlikehold og brøyting av veg.
 - BKE heng om ny røykvarsler i fellesgang om det ikkje er der.
 - BKE snakker med leigetakarar om tepperensing/banking og diverse som vart kasta ned frå terrasse.

NB. Hugs at alle har ansvar for å halde det ryddig utanfor eige leiligheit og ha på utelys på mørke dager og i vinterhalvåret.

Bremnes 18.02.25

Andrè Sørfohn

Birgitte Steinsland

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 314527, SN20 - 2024	Gnr. 109	Bnr. 490	Festenr.	Seksj.nr. 3
Adresse Svortlandsvegen 35, 5430 Bremnes		Kommune Bømlo		
Tilbudt kjøpesum: (NOK)	Beløp i blokkbokstaver		Beløp	

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

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

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

Budet er gyldig til: (Bud må minst være gyldig i 6 uker.) Budgiver aksepterer at budfristen forlenges med 6 uker dersom det ikke foreligger høyere bud.	Klokkeslett	Dato
Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilket odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er kjent med: - 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. Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Thor Arne Reitan til å begjære skjøte utstedt i undertegnendes navn og utlevert til seg.		

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

Se for øvrig utdelt forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg.

Forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen 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 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 inntreffer, 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 inntreffer.

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.