BORGEN advokatar

Stord

Eldre enebolig på Langevåg



Prisantydning:
Kr. 800 000 og omk.

Hovlandsvegen 116, 5443 Bømlo

Gnr. 53, bnr.22
Tomt: 582,4 m^2

Byggeår: 1948
BRA: 98 m^2 BRA-i: 98 m^2

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

Informasjon om eiendommen

BORGEN advokatar

Adresse og gnr/bnr.
Hovlandsvegen 116, 5443 Bømlo. Gnr. 53, bnr. 22 i Bømlo kommune (4613).

Beliggenhet
Eiendommen ligger i kort avstand til skole, barnehage og butikker i bygda Langevåg.

Byggeår
Boligen er bygget i 1948, men dette er usikkert.

Areal
Bruttoareal/Bra-i 98 m^2.

Tomt
Tomtearealet er 582,4 m^2. Tomtearealet består av gruslagt oppstillingsplass til bil samt plen og trær og busker. Tomten fremstår som overgrodd.

Type og eierform
Eiet bolig på egen tomt.

Innhold
Enebolig over tre plan hvor hovedetasje inneholder 2 stuer, kjøkken, bad, soverom, gang med trapp og inngangsparti.

Loftetasje inneholder soverom, 2 kott og gang.

Underetasje inneholder uinnredet kjellerrom med utgang, bad og bod.

Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong.

Standard
Boligen har stort behov for totalrenovering. Det vises til vedlagt verditakst utarbeidet av takstmann Jens-Tore Engevik av 01.08.2025. Det anbefales at teknisk stand gjennomgås med fagpersonell.

Tilkomst
Tilkomst til eiendommen via privat veg fra Hovlandsvegen.

Parkering
Parkering på egen gruslagt parkeringsplass.

Oppvarming
Elektrisk.

Regulering
Eiendommen ligger i område regulert til bolig i reguleringsplan R-36.

Oppdragsansvarlig
Advokat Thor Arne Reitan
E-post: thor.arne.reitan@borgen.no
Tlf. 916 77 880

Informasjon om eiendommen

BORGEN advokatar

Vann og kloakk
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

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

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest eller tegninger av bygningsmassen.

Økonomi
Primær likningsverdi for 2023 var kr. 483 375 som primærbolig og kr. 1 933 500 som sekundærbolig.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt utgjør i 2025 kr. 14 550,50. Dette er fordelt på
Kr. 5 767 til Bømlo Vatn og Avløpsselskap.
Kr. 3 986,50 til SIM.
Kr. 4 707 i eiendomsskatt og feiing til Bømlo kommune.

Prisantydning
Kr. 800 000,- + omkostninger. Totalpris, basert på kjøp til prisantydning, blir kr. 821 090 som omfatter kjøpesum, dokumentavgift og gebyr for tinglysning av skjøte og pantedokument.

Omkostninger
Tinglysing av skjøte kr. 545.
Evt. tinglysing av pantedokument kr. 545.
Dokumentavgift utgjør ved kjøp til prisantydning kr. 20 000.

Visning
Visning holdes etter avtale med megler.

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver til eiendommen er Ole Henning Olsen.

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

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

Heftelser
Pengeheftelser blir slettet ved gjennomføring av tvangssalget.

Oppdragsansvarlig
Advokat Thor Arne Reitan
E-post: thor.arne.reitan@borgen.no
Tlf. 916 77 880

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.

Meglers vederlag

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

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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 tvangsfullbyrdelsesloven §§ 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).

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.

Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan
E-post: thor.arne.reitan@borgen.no
Tlf. 916 77 880

Informasjon om eiendommen

BORGEN advokatar

Vedlegg
Verditakst, av takstingeniør Jens Tore Engevik datert 01.08.2025
Eiendomsopplysninger:
- Reguleringsplan R-36

Bud skjema og informasjon om budgiving ved tvangssalg

Haugesund den 21. august 2025/28. mai 2026/5. oktober 2026

Thor Arne Reitan
Advokat MNA

Oppdragsansvarlig
Advokat Thor Arne Reitan
E-post: thor.arne.reitan@borgen.no
Tlf. 916 77 880

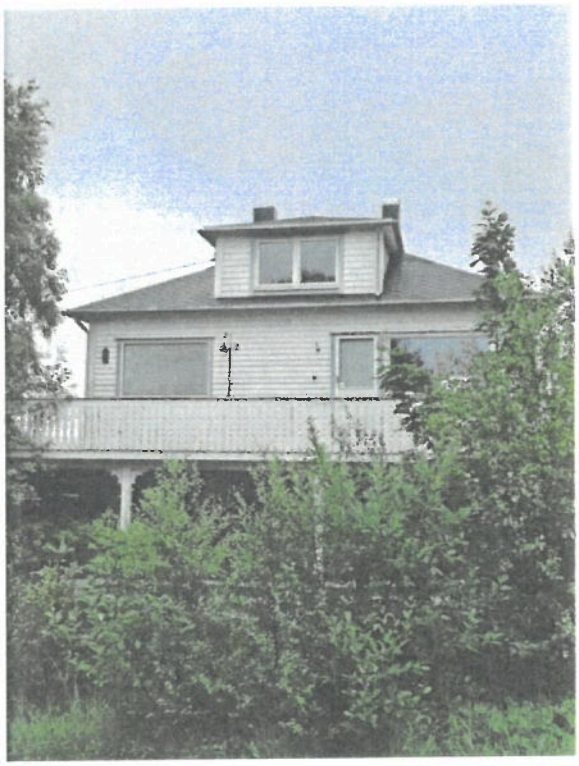
Verditakst

Enebolig
Hovlandsvegen 116, 5443 BØMLO
BØMLO kommune
gnr. 53, bnr. 22

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 24.06.2025 **Rapportdato:** 01.08.2025 **Oppdragsnr.:** 16651-1205 **Referansenummer:** RE1783

Autorisert foretak: Vitre AS **Vår ref:**

Gyldig rapport
01.08.2025

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

Vitre AS
Hybelsneset 19
5412 STORD

Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

98 m²/98 m²

Enebolig: 2 Stuer, Kjøkken, 2 Gang, 3 Soverom, Vindfang, 2 Kott, Bad, Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 700 000

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	**1 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 500 000**

Markedsvurdering
Huset må totalrenoverast og det kjem mange usikre kostnader inn. Råteskade, drenering teknisk infrastruktur osv. Markedet er relativt vanskelig i Langevåg.

Beregninger

Årlige kostnader

Ca sum pålagte avgifter og vedlikehold	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**30 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 300 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 300 000**

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 700 000**

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hovedetasje	45			45			45
Loft	18			18		24	42
Kjeller	35			35			35
SUM	**98**					**24**	**122**
SUM BRA	**98**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue, Stue 2, Kjøkken, Gang m trapp, Soverom, Vindfang		
Loft	Soverom, Soverom 2, Gang, Kott, Kott 2		
Kjeller	Bad, Uinnredet kjellerrom		

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	63	35

Hovlandsvegen 116, 5443 BØMLO
Gnr 53 - Bnr 22
4613 BØMLO

Vitre AS
Hybelsneset 19
5412 STORD

Norsk takst

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

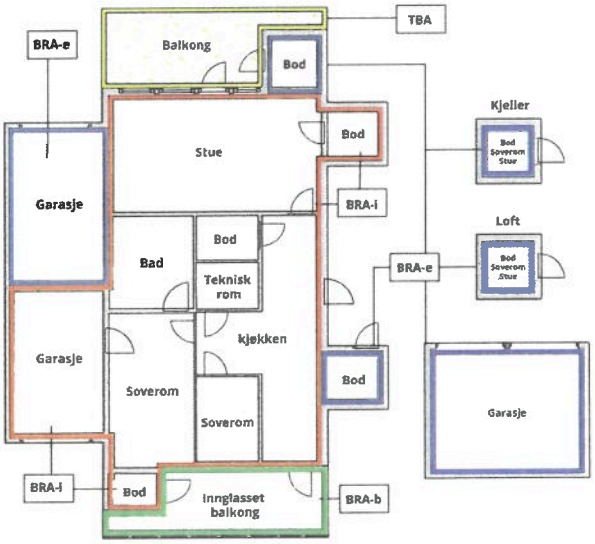
Hva er måleverdig areal?

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
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår
1948

Kommentar
Ca byggeår.

Standard
Dårlig

Vedlikehold
Dårlig

Bygningsstruktur
Eldre tømra hus. med underetasje, hovedetasje og loft.

Utvendige forhold
Grunnmur i betong. Reisverk i tømra, (eldste delen) Kledd med trekledning som er dårlig og må skiftes. Dråpeskifer. Sperra tak. Tekkamed dråpeskifer. Må legges om med nye lekter, papp og festemidler. Nokre få vinduer er ok. Resten må skiftes. Alle ytterdører må skiftes. Mykje fukt i kjeller. der er innreda til bad men dette må og rives.

Innvendige forhold
Belegg og laminat. Tapetserte vegger plata himling. Huset er meget slitt og nedrøykt. Må totalrenoveres. antatt null isolasjon. i huset. Tidligare vannskade i tak på loft. Her er råteskade.
Og stor fuktskade på sovereom 1. etg.





Tekniske installasjoner
Varmepumpe luft luft. Gale el sikringer og gammelt strøminntak.

Kjøkken
Eldre kjøkkeninnredning som er plassbygd. Eikefronter. Kjøkken må renoveres.

Vitre AS
Hybelsneset 19
5412 STORD

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Jens-Tore Engevik	Takstingeniør
	Borgen advokater as Reitan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4613 BØMLO	53	22		0	582.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hovlandsvegen 116

Hjemmelshaver
Olsen Ole Henning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommmen ligg sentralt til. Kort veg til barnehage, skule og butikk i bygda Langevåg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

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 avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Treterrasse som er dårlig. Overgrodd eiendomm.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
60 000	1992





Våtrom
Bad er renovert for ei tid tilbake men utgått på dato.





Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Ikke 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 Boligsalgsrapport 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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, gjenstående 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-norsk-takst/personvernerklaering/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 takst 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.

R-36

REGULERINGSFØRESEGNER FOR DELER AV HOVLAND INDRE OG MIDTRE, VOLD, VESPESTAD, EIDE, HILLESTVEIT OG VORLAND.

§ 1

Areale i planen er avgrensa slik:

A.	Bustadområde	(gul farge)
B.	Område for forretningar, kontor m.v.	(blå farge)
C.	Område for offentlege bygningar	(raud farge)
D.	Område for allmennyttege formål	(brun farge)
E.	Jordbruk-/skogbruksområde	(lys grøn farge)
F.	Trafikkområde	(grå fargeskala)
G.	Friområde	(mørk grøn farge)
H.	Område for Gravlund	(lys raud farge)
I.	Område for naust	(lys gul farge)

§ 2

A. BUSTADOMRÅDE

1. I området kan det førast opp bustadhus i inntil 2 høgder.

§ 3

1. Grunnflata på bustadhus må ikkje overstiga 25 % av nettoarealet på tomta. Ingen tomt må utbyggjast meir enn 30 % inkl. uthus og garasjer.

2. Unntak frå vedtak i pkt. 1 - der særlege grunnar talar for det - kan godkjennast av bygningsrådet innafor råma av bygningslova og dei vanlege bygningsvedtektene.

§ 4

Før søknad om byggjeløyve kan godkjennast kan bygningsrådet krevja utarbeidde teikningar som viser begyggjelsens tilpasning m.h.t. høgde i forhold til omkringliggjande bygningar og vegetasjon.

§ 5

1. Plassering av garasjar og boder skal vera vist på situasjonsplan som følgjer byggjemeldinga for bustadhuset, sjølv om dei ikkje skal oppførast samtidig med dette. Garasjar skal fortrinnsvis førast opp som tilbygg til bustadhus og tilpassast dette med omsyn til materialval. form og farge. Der tilhøva tilseier det, kan bygningsrådet tillata oppfort frittliggjande garasje.

2. Garasjar og boder kan plasserast med vegg i nabogrense innafor råma av byggjeforskriftene. Garasje kan berre førast opp i 1 høgd med grunnflate ikkje over 35 m^2.

§ 6

B. OMRÅDE FOR FORRETNINGAR, KONTOR m.v.

1. Bygningane kan førast opp i inntil 3 høgder og skal i regelen nyttast til kontor, butikkar og mindre lager i tilknytning til desse verksemdene.

2. Industriverksemd, større lagerverksemder og andre verksemder som etter bygningsrådet sitt skjønn fører med seg ulemper for strøket, vert ikkje tillete.

3. Bygningsrådet kan i særlege høve tillate handverk og lettare industriverksemd som ikkje fører med seg ulemper for dei kringliggjande.
Verksemda si art skal i kvart høve godkjennast av bygningsrådet.

4. Det skal på eigen grunn, eller på felles areal, skaffast 1 biloppstillingsplass pr. 50 m^2 golvflate. Golvfalte nytta som lager, 1 biloppstillingsplass pr. 100 m^2 golvflate.

§ 7

E. JORD-, SKOGOMRÅDE.

Det arealet som vert utlagt til jord-, skogområde er vist med lys grøn farge. Bygningsrådet kan tillata oppføringa av spesielle innretningar som elektriske installasjonar m.v.

§ 8

F. TRAFIKKOMRÅDE

Ved oppretting av ny avkøyrsle skal kryss og siktforhold vera opprydda før avkøyrsla blir teken i bruk.

Terrenget innanfor sikttrekanten må ikkje vera høgare enn 0,5 meter over køyrebana.

§ 9

SAMS FØRESEGNER

Bygningsrådet skal under si handsaming av byggjemelding sjå til at bygningar får god form og materialhandsaming, og at bygning i same byggjeflukt får ei harmonisk utforming.

§ 10

Inn hegning av tomta må meldast til bygningsrådet som skal godkjenna utforming av type av gjerde (innhegning), høgd og farge.

§ 11

Avkjøring frå offentleg veg må vera plassert slik at inn- og utkjøring etter bygningsrådet sitt skjøn kan avviklast tilfredsstillande utan å hindra den offentlege ferdsla.

§ 12

Bygningsrådet skal gjeva samtykke til anlegg av bensinstasjonar, tankanlegg, garasjer, bilverkstader, rastekafear og kioskar, I tillegg til det som er nemnd i bygningslova § 78 og 79 skal det ved vurdering av om godkjenning kan gjevast, takast omsyn til om anlegget vil vera til ulempe for trafikken eller vera skjemmande for området.

§ 13

I friområda kan bygningsrådet tillata oppføring av spesielle innretningar som elektriske installasjonar m.v.

§ 14

Ved sida av desse føresegnene gjeld Bygningslova og bygningsvedtektene.

TEKNISK ETAT I BØMLO

APRIL 1983

Revidert mars 1984.

Sist revidert september 1984.


Y 286950
Y 287000
118
53/17
B2
53/21
110
X 6613250
X 6613250
108
B28
53/22
53/13
X 6613200
X 6613200
Y 286950
Y 287
N
Utsnitt reguleringsforslag
53/22
Grensen på kartet er ikkje rettsgyldige
18.08.2025
Målestokk 1:500
Bømlo kommune, teknisk etat

TEGNFORKLARING

BL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- BOLIGER
- ~~GRUST~~ Hytter
- FORRETNINGER, KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK, SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU
- ANNA TRAFIKKAREAL (Skjæring, fylling, etc.)

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEKEPLASS
- IDRETT

5. FAREOMRÅDER

- RAS/FLOM

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARING
- CAMPINGPLASS
- NAUST

BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES GANGVEG

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- Z — EKSISTERENDE EIENDOMS GRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

VEDTEKEN PLAN
Bømlo kommunestyre
- ☑ analog plan
- ☐ digital plan
- ☐ reg. i planarkiv

dato ... sekr.

Ekvidistanse 1 m

MÅLESTOKK 1:1000

NORDING

10 0 m 50 m

REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

BØMLO KOMMUNE "DELER AV HOVLAND indre og midtre, VOLD, VESPESTAD, EIDE, HILLESTVEIT OG VORLAND"

Del 2

REVISJONER: 19.03.84. T.M. 19.09.84. T.M.

DATO REVISJON

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN

1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	25.03.84. T.Meling
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	06.04-14.05.84 T.Meling
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	13.09.84. T.Meling
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN	
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	29.10.84. T.Meling
STADFESTET AV:	

PLANEN UTARBEIDET AV: SAK NR. TEGN. NR. SAKSBEH.

TEKNISK ETAT 02.12.83 T.M.

R-36-0

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 314959	Gnr. 53	Bnr. 22	Festenr.	Seksj.nr.
Adresse Hovlandsvegen 116, 5443 Bømlo		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

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det 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 eigedom 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 undertegnedes 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 besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.
Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

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

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

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

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

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

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.
Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

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

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt 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 inntrer, 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 inntrer.

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.