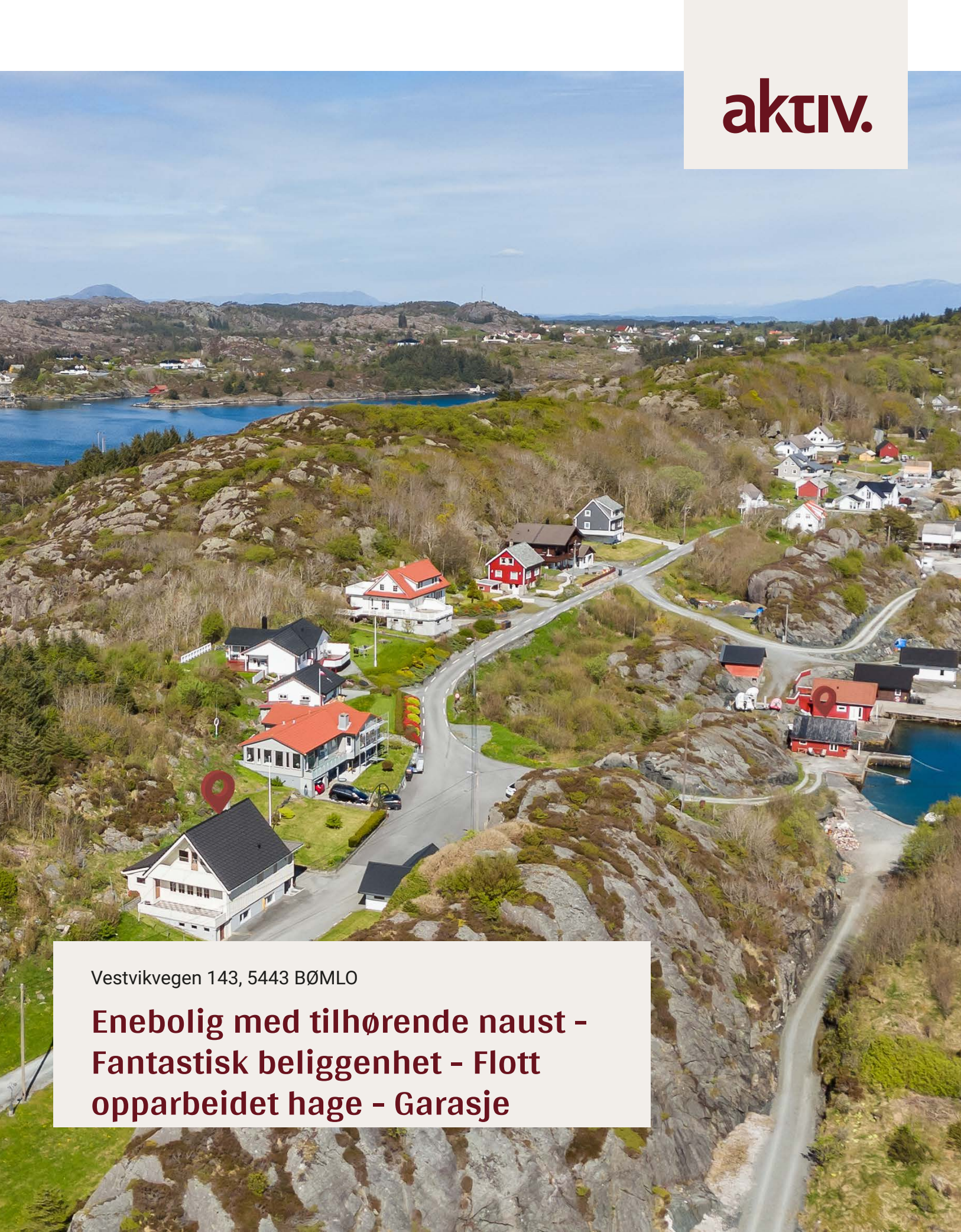




aktiv.

Vestvikvegen 143, 5443 BØMLO

**Enebolig med tilhørende naust -
Fantastisk beliggenhet - Flott
opparbeidet hage - Garasje**



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

E-post alexander.k.skree@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 600 000,-
Omkostn.: Kr 66 350,-
Total ink omk.: Kr 2 666 350,-
Selger: Linda Mari Vold

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 193/260 kvm
Tomtstr.: 1046 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 7
Gnr. 47, bnr. 25
Oppdragsnr.: 1509250144

Enebolig med tilhørende naust - Fantastisk beliggenhet - Flott opparbeidet hage -

Velkommen til Vestvikvegen 143 - presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En sjarmerende enebolig med tilhørende naust, idyllisk plassert i vakre Vestvik på Bømlo. Her bor du i rolige og attraktive omgivelser, med nærhet til sjøen, fantastisk utsikt og flotte turområder rett utenfor døren. Eiendommen byr på et koselig og velstelt uteområde – perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. En sjelden mulighet for deg som ønsker naturnær livsstil med maritimt preg.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	52
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	77
Nabolagsprofil	82
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 193 m²

BRA - e: 67 m²

BRA totalt: 260 m²

TBA: 27 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 m² Gang, to boder, vaskerom og stue. Se pkt. innhold.

1. etasje

BRA-i: 93 m² Vindfang, gang, kjøkken, stue, to baderom, gang og soverom. Se pkt. innhold.

2. etasje

BRA-i: 43 m² Gang, fire soverom og toalettrom. Se pkt. innhold.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m²

2. etasje

6 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m²

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1046 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av to gårds- og bruksnummer (totalt tre teiger).

Hovedbruksnummer:

Gnr. 47, Bnr. 7:

Areal: 595 m²

Tomten er hovedsakelig opparbeidet med plen, beplantning, belegningsstein og asfalt.

Veien mellom boligen og garasjen er ikke en del av tomtene.

Garasje- og nausttomt:

Gnr. 47, Bnr. 25:

Bruksnummeret består av to teiger.

Areal: 237,9 m² + ca. 213,5 m²

Arealene er hentet fra matrikelopplysninger mottatt fra Bømlo kommune. I følge kommunen er areal av teig ved sjø noe usikkert da den grenser til sjø, og avvik ved oppmåling kan forekomme. Før en eventuell byggesøknad, kan man måtte kartlegge grensene. Kostnad ved oppmåling tilkommer. Kjøper påtar seg risikoen og eventuelle pålegg relatert til dette.

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i et fredelig og naturskjønt område på Bømlo, med nærhet til sjøen og flotte turområder. Det er ca. 35 minutter med bil til sentrum av Bømlo hvor du finner dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, kafeer og andre servicetilbud.

I området finnes også barnehager og skoler samt gode muligheter for friluftsliv og båtliv i Bømlos vakre skjærgård.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bestående av bolig- og naustbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Thomas Angel Langli

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Støpt grunnmur og plate. Reisverk i tre. Saltak tekket med betongstein.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Fukt i kjeller etasjen.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

- Fukt i kjeller.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

- Garasje under terrassen er fuktig.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

- Skruketroll i kjeller.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Eltilsynet har vært på sin kontroll (men vet ikke hvornår sist dei var).

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Skiftet tak ca 5-10 år siden. Eide miljøbygg.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

- Utbygg av kjøkken/bad og soverom i hovedetasje.

Innhold

Boligen er oppført over tre etasjer, og inneholder:

1. etasje:

Vindfang, gang, kjøkken, stue, to baderom, gang og soverom.

(Tilbygg (baderom, gang og soverom) er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

Løft:

Gang, fire soverom og toalettrom.

(Toalettrom på loft er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

Kjeller:

Gang, to boder, vaskerom og stue.

(Stue i kjeller er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

Garasje og naust m/båtopptrekk.

Standard

Gjennomgående standard med i hovedsak malte/tapetserte vegger, vinyl/parkett/laminat på gulv og malte himlinger.

1. etasje:

Stor, lys stue med flere vindusflater som slipper inn godt med dagslys, samt utgang til terrasse.

Kjøkkenet er romslig og funksjonelt, med god skap- og benkeplass.

Kjøkkeninnredningen har fronter i tre og benkeplate i laminat, samt fliser over benkeplate. Det er integrert vaskemaskin, komfyr og platetopp (disse medfølger i handelen) og frittstående kjøleskap.

Boligen har to baderom av god størrelse. Det ene har badekar, med vinylbelegg på både gulv og vegger. Det andre har dusj, flislagte vegger og gulv.

Soverom av god størrelse, med tapet på veggene.

Vindfang ved inngangspartiet med tapetserte vegger og fliser på gulv.

Gang med tapetserte vegger og trapp som leder opp til loft og ned til kjeller.

Tilbygg bestående av baderom, gang og soverom er ikke byggemeldt/godkjent, jf.

ferdigattest.

Loft:

4 soverom med tapetserte vegger, hvor et av dem har utgang til balkong med flott utsikt.

Toalettrom av enkel standard med belegg på vegger og gulv. Gulvstående toalett og vegghengt vask.

Gang med tapetserte vegger, trapp ned til hovedetasjen og takvinduer.

Kjeller:

Stor stue med panelvegger og vindusflater som gir godt med lys.

Gang av god størrelse med panelvegger og fliser på gulv.

To boder for oppbevaring.

Vaskerom med dusj, baderomsplater på vegg og belegg på gulv.

(Stue i kjeller er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG2 settes grunnet alder på drenering og manglende fuktsikring på deler av konstruksjonen.
- 1.3 Terrengforhold: TG2 settes grunnet mye fall inn mot grunnmur på nord-vestsiden av boligen.
- 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: TG2 settes grunnet manglende snøfangere.
- 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging): TG2 settes grunnet funn av fukt på gulvplater i knevegg samt noe lite lufting av konstruksjonen.
- 6.1 Balkonger, verandaer og lignende: TG2 settes grunnet lav rekkverkshøyde på begge konstruksjoner og løse fliser på terrasse.
- 7.1.1 Eldre bad Overflate vegger og himling: TG2 settes grunnet alder og slitasje på overflater samt manglende mekanisk avtrekk. Utbedringer må påregnes innen rimelig

tid.

- 7.1.2 Eldre bad Overflate gulv: TG2 settes grunnet slitasje på våtromsbelegg samt manglende fall til sluk.
 - 7.1.3 Eldre bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes grunnet alder og slitasje på tettesjikt. Utbedringer må påregnes innen rimelig tid.
 - 7.2.1 Bad Overflate vegger og himling: TG2 settes grunnet ufagmessig løsning i nedre kant av baderomsplater.
 - 7.2.2 Bad Overflate gulv: TG2 settes grunnet manglende fall til sluk og ukjent utførelse på membran under list ved terskel.
 - 7.2.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes grunnet alder på underliggende membran.
- Smøremembran under fliser har en forventet levetid på 10-15 år.
- 9.1.1 Kjeller Veggene og himlingens overflater: TG2 settes grunnet manglende tilstrekkelig ventilering av rom i kjeller samt funn av sopp og saltutslag. Det anbefales å etablere mer lufting.
 - 10.2 Varmtvannsbereder: TG2 settes da det ikke er sluk i rommet hvor berederen er plassert.
 - 10.5 Ventilasjon: TG2 settes da boligen fremstår som lite ventilert i noen av rommene. Anbefaler å etablere lufting i alle rom samt mekanisk avtrekk fra våtrom.

Forhold som har fått TG3:

- 2.1 Yttervegger: TG3 settes grunnet funn av råte i kledningsbord på sørsiden. Utskiftninger må påregnes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
- 3.1 Vinduer og ytterdører: TG3 settes grunnet behov for utskifting av minst 2 vindu. Utskiftninger og vedlikehold av øvrige vindu og dører må påregnes innen rimelig tid. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
- 9.1.2 Kjeller Gulvets overflate: TG3 settes grunnet høye verdier av fukt målt flere steder i gulv i bod. Gulvet må rives og konstruksjonen må tørkes for å forhindre sopp og mugg dannelse. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
- 9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon: TG3 settes grunnet funn av fukt i flere utforede vegger i kjeller. Veggene må rives og konstruksjonen må tørkes for å forhindre mugg og sopp dannelser. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
- 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG3 settes grunnet plassering av stoppekran bak baderomsplater i dusjsone. TG2 settes grunnet uisolerte vannrør i yttervegg. Dette kan føre til frostspreng og lekkasjer på vinteren. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i tilhørende gårdsrom, samt i garasje. Veien mellom boligen og garasjen er ikke en del av tomtene.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Essva varme i kjøkken og stue.

Vedovn i stue.

Varmepumpe i stue.

Varmekabler i gulv på begge bad i 1. etasje.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 600 000

Kommunale avgifter

Kr 21 460

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Herav:

Eiendomsskatt: Kr. 5 499,- + 1 795,- (enebolig og naust)

Feiing: Kr. 468,-

Vann (Bømlø Vatn og avløp): Kr. 6 264,- + 3 372,- (enebolig og naust - gjelder kun vann)

Renovasjon- og slamgebyr (SIM): Kr. 3 112,- og 950,- (standard grunngebyr)

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 613 767

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 455 066

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien gjelder eiendommen 47/7.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og

abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 7 i Bømlo kommune. Gårdsnummer 47, bruksnummer 25 i Bømlo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4613/47/7:

20.07.2012 - Dokumentnr: 594946 - Jordskifte

Sak 1210-2010-0055 Vestvik gnr. 47, Haugalandet og Sunnhordaland jordskifterett

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: Flere involverte eiendommer vedr. fastsetting av grenser.

Uenigheter og uklarhet om bruksrett til privat vei tilhørende 47/25. 47/24, 47/28 og 47/41 får rett til å kjøre på veien, men må bidra til vedlikehold etter bruk.

07.05.1908 - Dokumentnr: 900102 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4613 Gnr:47 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1071871 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1219 Gnr:47 Bnr:7

07.05.1908 - Dokumentnr: 900288 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4613 Gnr:47 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:4613 Gnr:47 Bnr:58

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: Eldre servitutt som ikke har vært mulig for megler å fremskaffe.

4613/47/25:

20.07.2012 - Dokumentnr: 594946 - Jordskifte

Sak 1210-2010-0055 Vestvik gnr. 47, Haugalandet og Sunnhordaland jordskifterett

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: Beskrevet ovenfor under 47/7, samme dagboknr.

20.02.1911 - Dokumentnr: 900013 - Erklæring/avtale

vedr. bygselseddel.

Rettighetshaver: Det nye Vespestads notbruk.

MEGLERS KOMMENTAR: Eldre servitutt som ikke har vært mulig for megler å fremskaffe.

13.06.2001 - Dokumentnr: 4785 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: Fastslått at arealet til båtopptrekk skulle deles likt mellom 47/25 og 47/29.

07.04.2010 - Dokumentnr: 244671 - Jordskifte

Jordskiftesak 1210-2009-0033 Vestvik - grensegangsak

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: Tvist vedr. midtlinje - ref. jordskiftesak 2/95 (dagboknr. 4785). Grensene er fastsatt i jordskiftedommen.

18.02.1960 - Dokumentnr: 513 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4613 Gnr:47 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1038420 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1219 Gnr:47 Bnr:25

18.02.1960 - Dokumentnr: 513 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4613 Gnr:47 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:4613 Gnr:47 Bnr:58

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: Skylddelingsforretning. "Parsellen har rett til å benytte den gamle veg til og fra sjøen".

09.03.2005 - Dokumentnr: 2120 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4613 Gnr:47 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:4613 Gnr:47 Bnr:58

Gjelder denne registerenheten med flere

MEGLERS KOMMENTAR: Teig ved sjøen har adkomst fra privat vei (det foreligger tinglyst veirett over 47/4 og ned til naustet).

ifølge jordskiftesak skal også naboeiendom kunne benytte båtopptrekk, men ifølge selger er ikke dette gjeldende lenger og båtopptrekket er benyttet kun av eier i lengre tid. Megler har ikke funnet noe dokumentasjon på dette.

Servitutter kan besiktiges hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg - bolighus, datert 24.07.1974.

At en ferdigattest foreligger betyr ikke nødvendigvis at arbeider som er utført på eiendommen i senere tid er godkjent eller byggemeldt.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for naustet, men tiltaket er byggemeldt/godkjent - datert 28.06.1982.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygg (bad, gang og soverom i 1. etasje), og tiltaket er byggemeldt/godkjent som ved og tørkeskur - datert 05.08.1991. Se pkt. under vedr avvik på byggemeldte tegninger.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygg (kjøkken og vindfang), men tiltaket er byggemeldt/godkjent - datert 28.02.1995.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen, og opprinnelig garasje er ikke byggemeldt hos kommunen. Det foreligger byggemeldt tegning ifbm. tilbygg av garasjen, datert 09.08.2007.

Det foreligger byggemeldt tegning vedr. ny vei til naustet - datert 21.08.2008. Det ser ut til for megler at dette er samme veien som fremgår av tinglyst servitutt (ref. pkt. vei, vann og avløp).

Det foreligger byggemeldt tegning for uteligger på eksisterende kai - datert 17.01.2012. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Det er registrert endringer på byggemeldte tegninger:

1. etasje:

Gang mellom baderom og trapp er opprinnelig byggemeldt som toalettrom. Tilbygg (baderom, gang og soverom) er byggemeldt som ved og tørkeskur, og tiltaket er ikke bruksendret hos kommunen. Rommene er dermed ikke godkjent til rom for varig

opphold.

Loft:

Toalettrom på loft er byggemeldt som kott, og ikke bruksendret hos kommunen.

Rommet er dermed ikke godkjent til rom for varig opphold.

Kjeller:

Stue i kjeller er byggemeldt som hobbyrom, og ikke bruksendret hos kommunen.

Rommet er dermed ikke godkjent til rom for varig opphold. Det er også gjort mindre endringer i form av flytting av vegger.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.07.1974.

Vei, vann og avløp

Vei: To av teigene ligger i enden av fylkesvei 4992 (enebolig og garasje). Veien mellom boligen og garasjen er privat vei, og er ikke en del av tomtene, dog. ser det ut til for megler at den private veien er en del av fylkesveien (samme gårds- og bruksnummer - 47/46). Teig ved sjøen har adkomst fra privat vei (det foreligger tinglyst veirett over 47/4 og ned til naustet).

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via private stikkledninger.

Avløp: Privat. Dersom det er/blir avvik på anlegget kan kommunen, som er forurensningsmyndighet, pålegge eier oppgradering av anlegget i henhold til dagens krav. Kjøper påtar seg risikoen og eventuelle pålegg relatert til dette.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger utenfor regulert område, men er i kommuneplanen avsatt til følgende:

To av teigene er avsatt til "LNFR" (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdsens ressursgrunnlag, Nåværende), mens teig ved sjø er avsatt til "andre typer bebyggelse og anlegg" (naust).

LNFR område: (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien.

Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kopi av kart og bestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

65 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

66 350 (Omkostninger totalt)

82 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 666 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 682 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 685 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 66 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Forsikringen gjelder ikke for naustet.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr
Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk.
Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk
Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 118 505,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

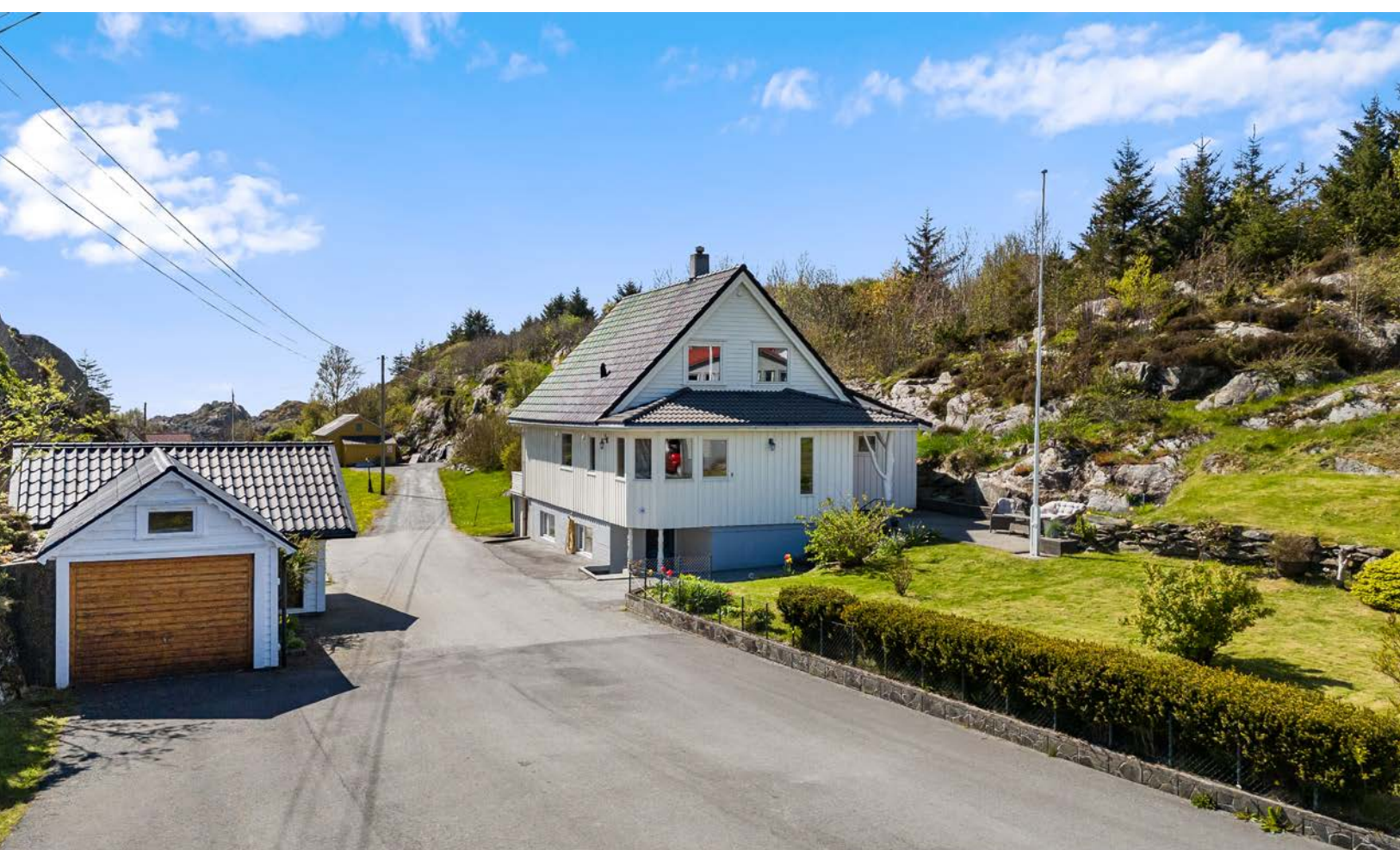
Ansvarlig megler

Alexander Kvalevaag Skree
Partner / Eiendomsmegler
alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

Aktiv Haugesund AS, Haraldsgata 117
5527 Haugesund
Tlf: 905 75 590

Salgsoppgavedato

18.05.2025































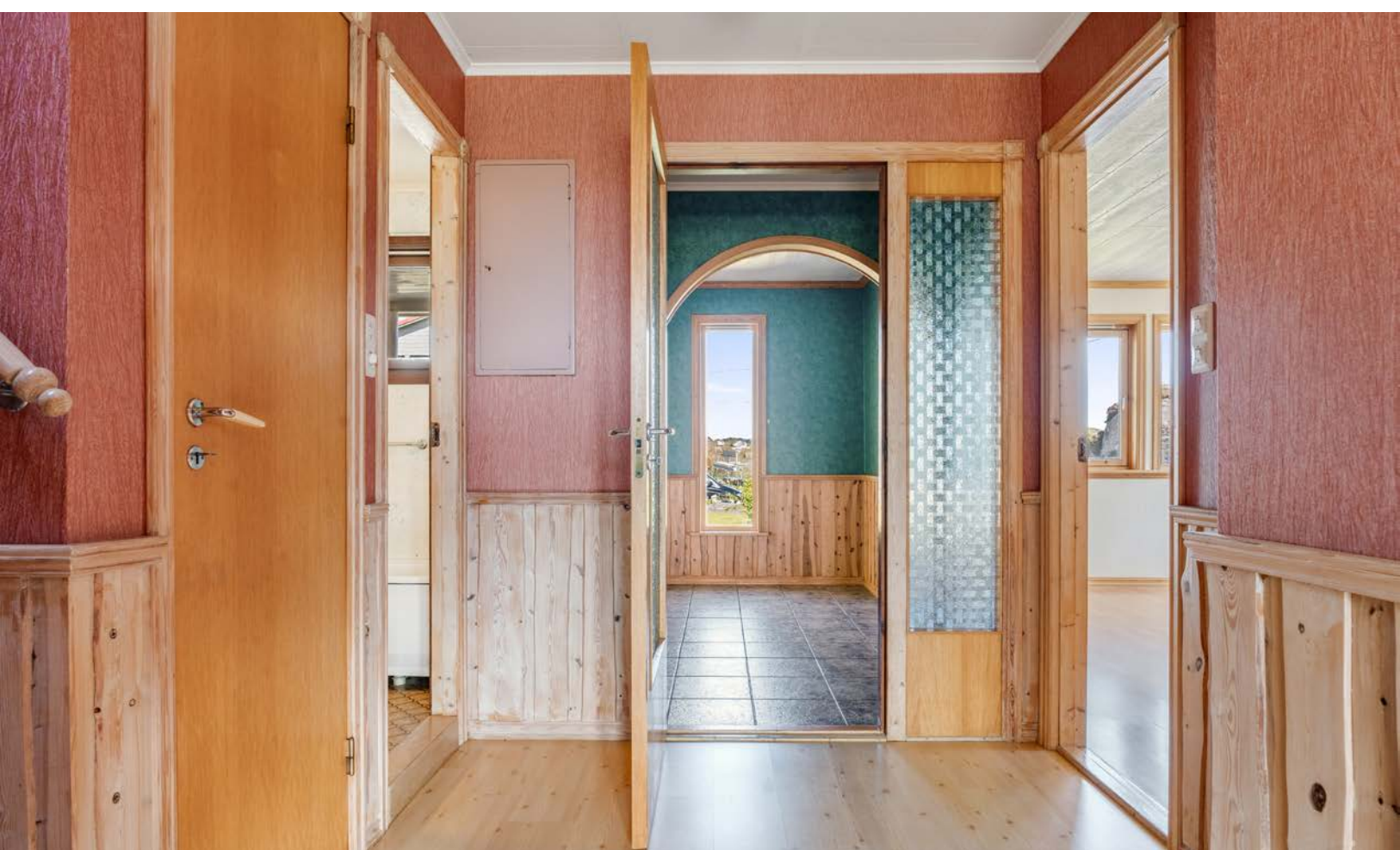


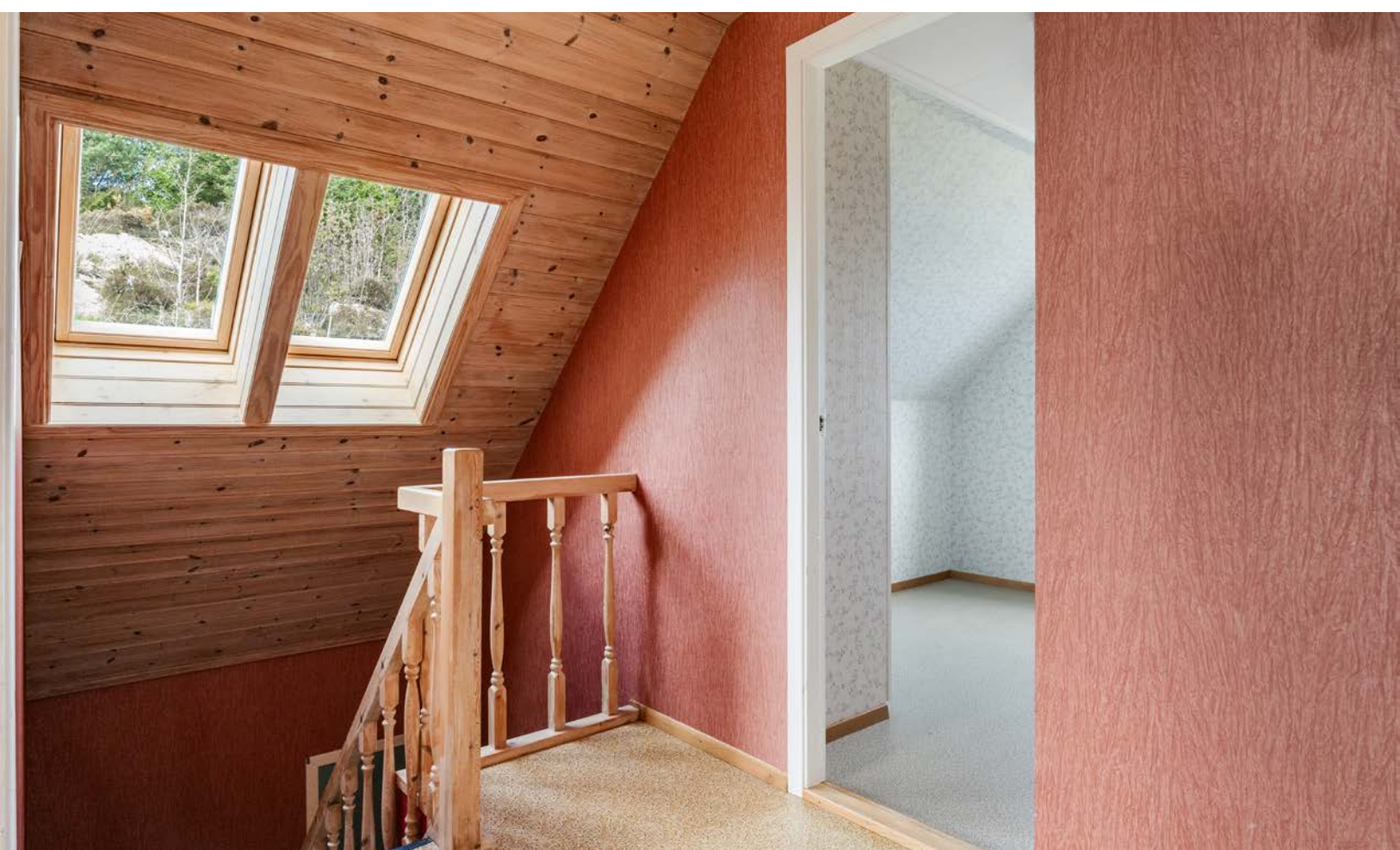




















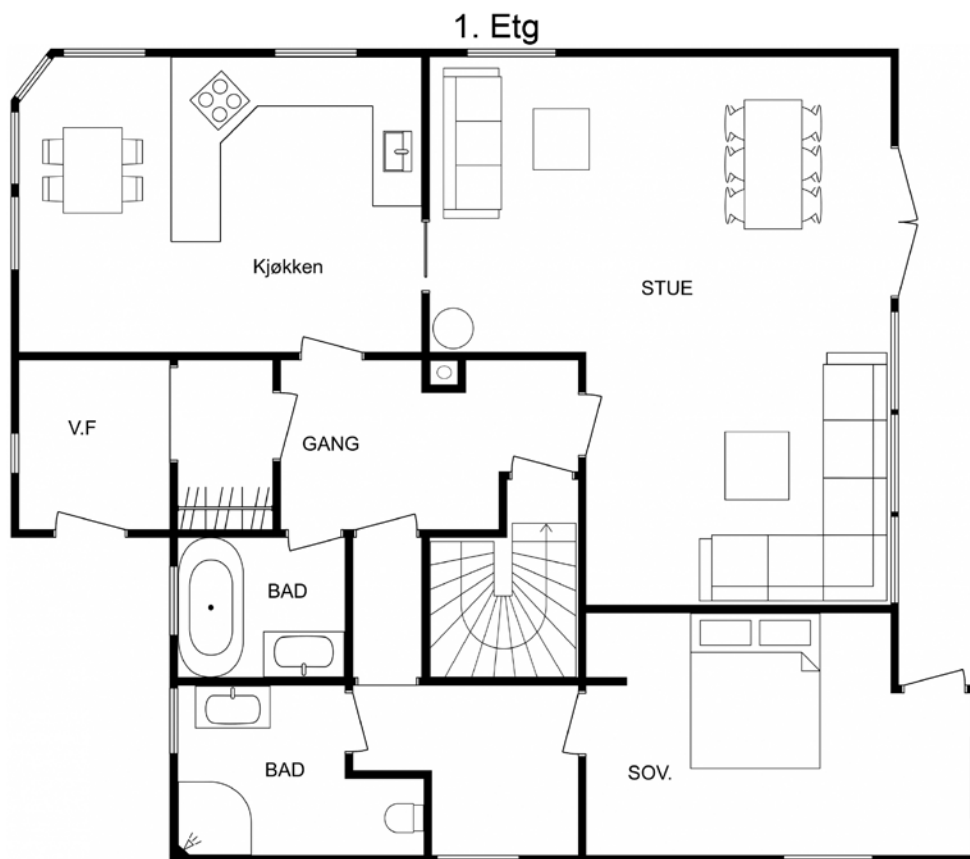






Plantegning

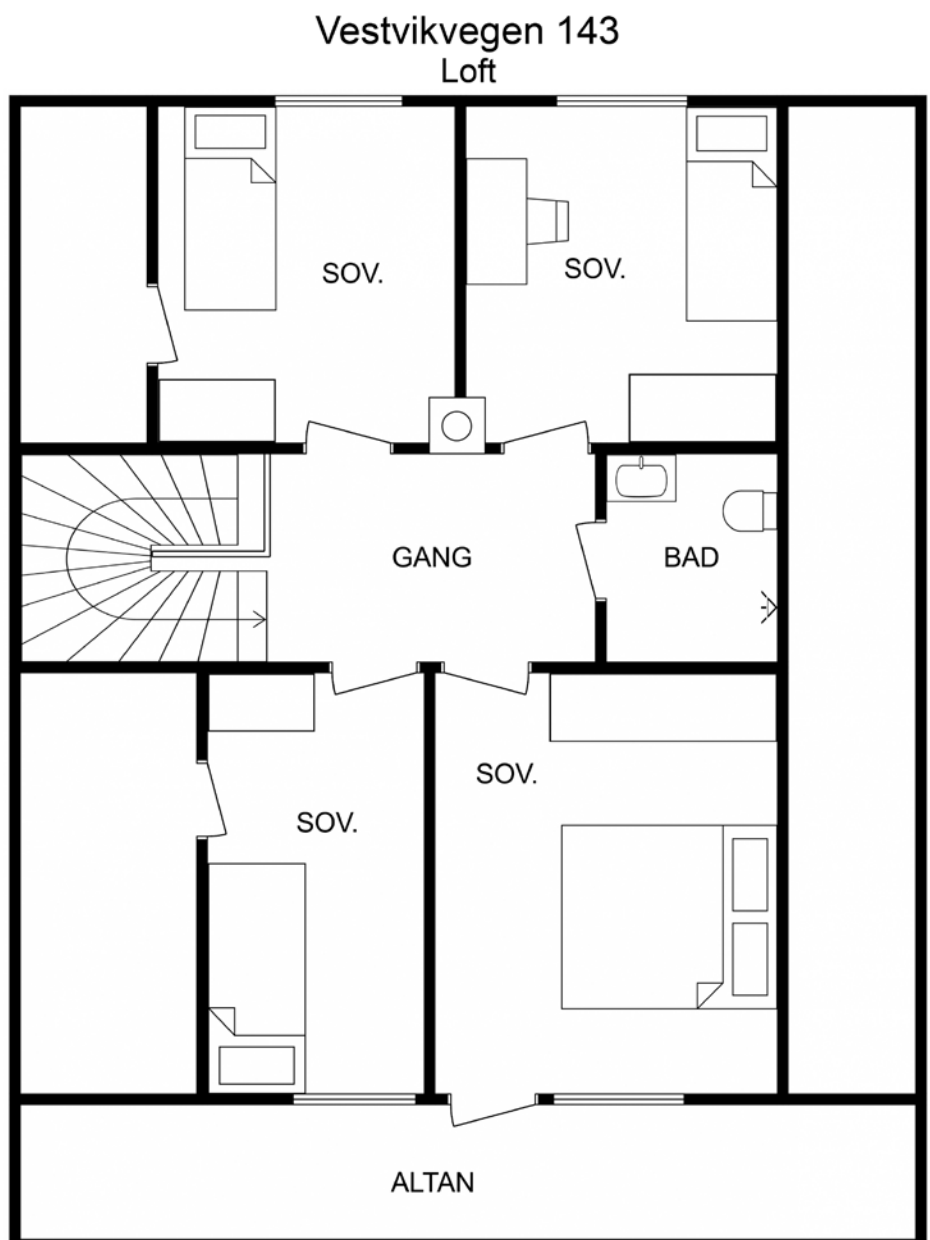
Vestvikvegen 143



TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



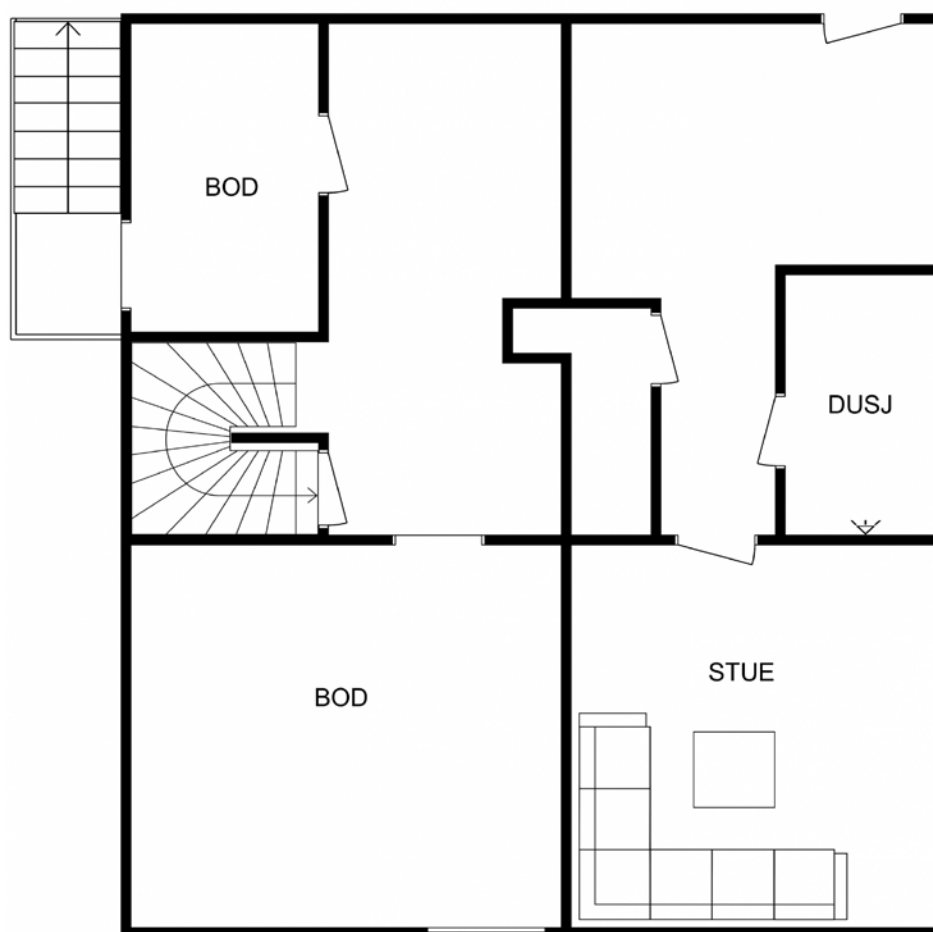
TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Vestvikvegen 143

Kjeller

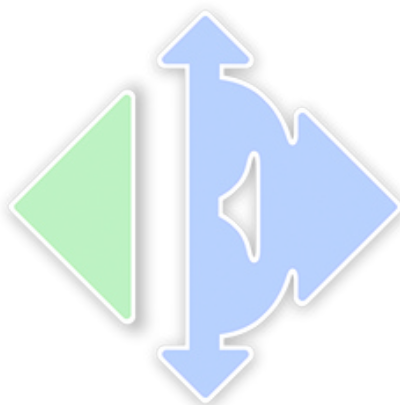


TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Enebolig
Vestvikvegen 143
5443 Bømlo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
14	TG 2	Vesentlige avvik
5	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Thomas Angel Langli

Dato: 08/04/2025

Langelandshaugen 12

Stord 5412

93262288

thomas@langlitakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:47, Bnr: 7
Hjemmelshaver:	Martin Bjarne Vold
Seksjonsnr:	0
Festenr:	0
Andelsnr:	0
Tomt:	595 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke kjent
Adkomst:	Vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Privat
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Ikke kjent
Forsikringsforhold:	Ikke kjent
Ligningsverdi:	Ikke kjent
Byggeår:	1975

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

01.04.2025

Forutsetninger:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrollringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

Oppdragsgiver:

Linda Mari Vold

Tilstede under befaringen:

Ja

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Tomtestørrelse er innhentet fra propcloud.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt grunnmur og plate.

Reisverk i tre.

Saltak tekket med betongstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

ANNET:

Oppvarming:

Essva varme i kjøkken og stue.

Varmekabler i gulv på begge bad i 1. etasje.

Vedovn i stue.

Varmepumpe luft til luft i stue.

DOKUMENTKONTROLL:

Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringsdagen som skal være grunnlaget for klassifisering som primærdel/sekundærdel i rapporten. Hvis det f.eks er en bod (tilleggsdel) som er bruksendret til soverom (hoveddel) er det omfattet av byggesaksbestemmelsene i PBL, paragraf 20-1. Isolasjon, brannteknisk og lyd mellom boenheter er ikke vurdert. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse se meglers opplysninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Kjeller:

Fliser, vinyl og tregulv på gulvflater.

Trepanel på veggflater.

Trepanel og malte plater i himlinger.

1. etasje:

Laminat, parkett og fliser på gulvflater.

Tapetserte veggflater. Noe trepanel.

Malte plater i himlinger.

Loft:

Vinyl og teppe på gulvflater.

Tapetserte veggflater.

Malte plater i himlinger.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Stedvis knirk i gulv.

Fuktig i kjeller.

Eldre vindu og dører.

Terrassedør i stue må justeres.

Løse fliser og fuger på gulv i vindfang.

Flere rom mangler tilstrekkelig ventilering.

Mye fuktighet i lagringsrom under terrasse.

Vær oppmerksom på

at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligen skal selges.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Tilbygg soverom og bad rundt 1995.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	57	0	0	0	44	13
1. etasje	93	0	0	21	93	0
Loft	43	0	0	6	43	0
SUM BYGNING	193	0	0	27	180	13
SUM BRA	193					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	34	0	0	0	34
Naust	0	33	0	0	0	33
SUM BYGNING	0	67	0	0	0	67
SUM BRA	67					

BRA-i:

Kjeller:

Gang, 2 boder, vaskerom og stue.

1. etasje:

Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad 1, bad 2, gang og soverom.

Loft:

Gang, 4 soverom og wc.

BRA-e:

Garasje og naust.

MERKNADER OM AREAL:

NB: Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom 2023 og 2024.

Arealmålingen er utført med laser.

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

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.

Bod under terrasse har ikke målbart areal.

Det er ikke målbart areal på naustloft.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående dobbel garasje med 2 porter i tre.

Støpt plate på mark.

Grunnmur er støpt på en del og betongstein på andre del.

Saltak tekket med stålplater.

Naust:

Støpt plate og ringmur.

Reisverk i tre.

Saltak tekket med stålplater.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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 BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Thomas Angel Langli

Takstmann/Byggmester/Energirådgiver

08/04/2025



LANGLI TAKST AS

TAKSERING - OG RÅDGIVINGSTJENESTER

Thomas Angel Langli

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Grunnmur av betong som er pusset utvendig. Det ble avdekket en delpussavskallinger og frostsprengning. Noe saltutslag/mugg på mur i kjeller.

Dagens drenering er av ukjent alder. Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert høyere fuktverdi i nedre del av murvegg mot terreng. Mulig årsak til høyere fuktverdi kan være fuktopptrekk fra grunn som følge av manglende fuktsperre/fuktsikring i gulv og vegg.

Merknader: På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drencrør, lik dagens byggeskikk tilsier.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Det er ingen tilgjengelig krypekjeller i boligen.

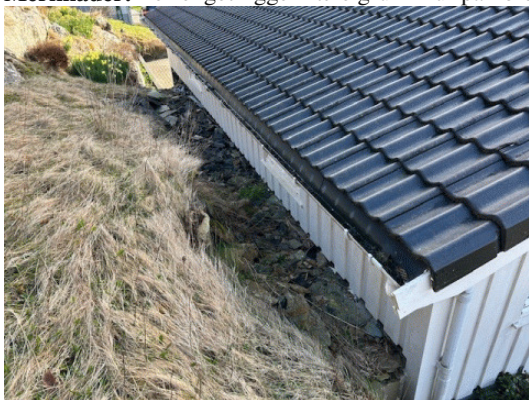
Konstruksjon under tilbygg er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng har stedvis fall inn mot boligen. Dette kan medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur. Anbefaler at det etableres en drencrøft på utsiden grunnmuren, som leder overflatevann bort fra konstruksjonen.

Merknader: Terreng ligger nære grunnmur på nord-vest siden av boligen.

**2. Yttervegger****TG 3** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggs konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter eldre krav.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert

da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger,

noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og

kontrollert på kjente utsatte steder.

Merknader: Det er stedvis råteskader i kledning.

Dette gjelder spesielt på balkong loft som vender mot sør.



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 lags glass i trekarmer.

Terrassedører i teak.

Dobbel terrassedør i tre.

Ytterdør i tre.

Kjellerdør i tre med glass.

Takvindu i tre på loft.

Vinduer og dører ble visuelt undersøkt og

det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Merknader: Vinduene er fra forskjellige tidsepoker.

2 vindu på loft må byttes grunnet råteskader.

Det er slitasje på de eldste vinduene.

Kjellerdør, teak terrassedør og ytterdør er eldre.

Det er flere vindu som ikke kan åpnes.



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Pipe er kun besiktiget fra bakkeplan.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Merknader: Det gjøres oppmerksom på at det savnes

snøfangere på takflaten. Viktig at

takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Anbefaler at det monteres snøfangere.



TG iu 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1975

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å undersøke undertak, lekter og tekking. Overflatene er besiktiget fra bakkenivå og via bilder tatt på befaring. Tilstandsvurdering er gjort i pkt. 4.1.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploth.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft er kontrollert via luke.

Konstruksjonen fremstår som noe lite lufttet.

Det er observert våte flekker på gulv i knevegg innenfor wc rom på loft.

Ved overflatemåling av fukt ble de avdekket fukt vekt% 20,8

En eventuell lekkasje ble ikke observert.

Merknader: Ved inspeksjon av kaldt-loft ble det registrert noen fuktskjolder i undertaket.

Takkonstruksjonen ble kontrollert med bruk av fuktindikator uten at det ble registrert unormale fuktverdier.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Tett balkong utenfor soverom på loft.

Flislagt terrasse med tilgang fra stue og soverom i 1. etasje.

Rekkverk er utført i tre.

Merknader: Lav rekkverkshøyde på både terrasse og balkong.

Det er stedvis løse fliser på terrassen.

7. Våtrom

7.1 Eldre bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromstapet på vegger.

Malte plater i himling.

Badekar.

Vask med skapinnredning.

Merknader: Våtromstapeten sprekker i skjøtene.

Det mangler godkjent tetting i underkant av veggplater.

Det er kun naturlig avtrekk.

Vindu er plassert i definert våtsone.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er tekket med eldre våtromsbelegg.

Fall er kontrollert med laser.

Det er ikke fall til sluk.

Høy oppkant under terskel hindrer eventuelt overflatevann i å renne videre ut i boligen ved en lekkasje.

Merknader: Våtromsbelegget har slitasje.

Det mangler fall til sluk.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1975

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg på gulv fungerer som tettesjikt ved gulvet. Det gjøres oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en naturlig bruksslitasje over tid med en forventet levetid, da den ikke er tildekket med fliser.

Merknader: Hullboring er ikke foretatt da vanninstallasjoner ligger på vegg mot bad. Fukt er kontrollert med pigger. Ingen avvik.

7.2 Bad

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Veggflatene er kledd med baderomsplater.

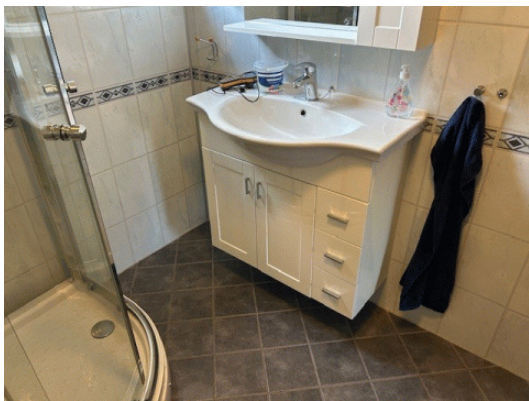
Malte plater i himling.

Vegghengt toalett.

Dusjkabinett.

Vask med skapinnredning.

Merknader: Det er observert en ufagmessig løsning i overgang gulv-vegg. Baderomsplatene går helt ned til gulvet og det er lagt en fuge i overgangen.



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er tekket med fliser.
 Fall er kontrollert med laser.
 Det er ikke fall til sluk.
 Det er ikke kjent om membran er ført opp på terskel under listen.

Merknader: Det er ikke fall til sluk.
 Ukjent om det er smurt membran oppunder terskel.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Merknader: Hullboring er ikke foretatt da vanninstallasjoner ligger på yttervegg og vegg mot bad nr 2.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1975
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Profilert eikekjøkken med laminat benkeplate og nedfelt vask i stål.
 Integrert platetopp og stekeovn samt oppvaskmaskin.
 Frittstående kjøleskap.
 Ventilator.

Merknader: Overflatene har normal slitasje.

9. Rom under terreng

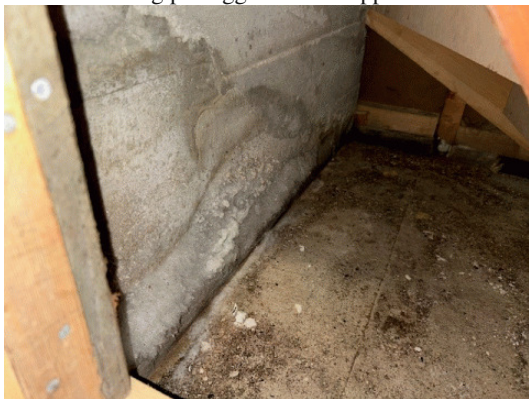
9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Kjelleren er delvis innredet.
Rommene fremstår som lite ventilerte grunnet manglende tilstrekkelige luftemuligheter via ventiler.

Merknader: Det er observert sopp i himling i bod.
Det er saltutslag på vegger under trapp.



TG 3 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvflatene i kjeller er støpte gulv på mark.
Tregulv på tilfarere i ett rom.
Det er foretatt fuktmåling i gulv i bod.
Det er avdekket høye verdier av fukt i gulvet på flere steder.

Merknader: Fukt er målt til 21,3 vekt%.

**TG 3** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Hullboring er foretatt i utforet vegg i bod i kjeller.

Verdiene er målt til 20,4 vekt%

Det er også målt fukt med pigger i nesten alle utforede yttervegger i kjeller.

Merknader:



10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1975

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

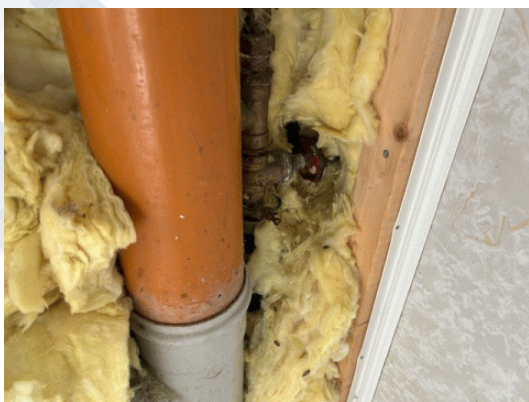
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanninstallasjon er utført i kobberør. Avløpsrør i pvc. Mindre avløpsrør under vasker er kontrollert. Det er ingen indikasjoner på lekkasjer.

VVS vurderes på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner, da videre vurdering krever spesialkompetanse..

Merknader: Stoppekran og stakeluke er lokalisert bak baderomsplater i dusjsone i yttervegg på vaskerom.

Det er uisolert rør i yttervegg.


TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder på 194 liter plassert i rom ved pipe i kjeller.

Der er ingen sluk i rommet.

Det er ikke tegn til drypp eller lekkasjer på befaringsdagen.

Merknader:
Ingen 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke vannbåren varme i boligen.

Merknader:
TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Ukjent

Det er installert en varmepumpe luft til luft i stue.

Denne fungerer på befaringsdagen.

Merknader: Ingen merknader utover at det anbefales å rengjøre filter jevnlig.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er naturlig ventilert gjennom ventiler i noen vegger og vinduer.

Periodevis avtrekk fra kjøkkenventilator.

Merknader:
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1975

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang 1. etasje.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Merknader: Det elektriske anlegget er kun visuelt undersøkt og ikke kontrollprøvd på befaringen. Undertegnede har ikke spesial kompetanse i det elektriske faget. Det anbefales på generelt grunnlag å ta en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget før salg av bolig. Dette må utføres av autorisert elektriker.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Boligen selges som et dødsbo.

Det har av den grunn ikke vært mulig å innhente relevant informasjon om boligen.

Pipe og ildsted er ikke kontrollert.

Anbefaler kontroll av pipe og ildsted før eventuell bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Anbefaler på generelt grunnlag ytterligere undersøkelser av VVS og elektro da undertegnede ikke har spesialkunnskap i disse fagene.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes grunnet alder på drenering og manglende fuktsikring på deler av konstruksjonen.
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes grunnet mye fall inn mot grunnmur på nord-vestsiden av boligen.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 settes grunnet manglende snøfangere.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes grunnet funn av fukt på golvplater i knevegg samt noe lite lufting av konstruksjonen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes grunnet lav rekkverkshøyde på begge konstruksjoner og løse fliser på terrasse.
7.1.1	Eldre bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet alder og slitasje på overflater samt manglende mekanisk avtrekk. Utbedringer må påregnes innen rimelig tid.
7.1.2	Eldre bad Overflate gulv
	TG2 settes grunnet slitasje på våtromsbelegg samt manglende fall til sluk.
7.1.3	Eldre bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet alder og slitasje på tettesjikt. Utbedringer må påregnes innen rimelig tid.
7.2.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet ufagmessig løsning i nedre kant av baderomsplater.
7.2.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes grunnet manglende fall til sluk og ukjent utførelse på membran under list ved terskel.
7.2.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet alder på underliggende membran. Smøremembran under fliser har en forventet levetid på 10-15 år.
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	TG2 settes grunnet manglende tilstrekkelig ventilering av rom i kjeller samt funn av sopp og saltutslag. Det anbefales å etablere mer lufting.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes da det ikke er sluk i rommet hvor berederen er plassert.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes da boligen fremstår som lite ventilert i noen av rommene. Anbefaler å etablere lufting i alle rom samt mekanisk avtrekk fra våtrom.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	TG3 settes grunnet funn av råte i kledningsbord på sørsiden. Utskiftninger må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 settes grunnet behov for utskifting av minst 2 vindu. Utskiftninger og vedlikehold av øvrige vindu og dører må påregnes innen rimelig tid.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG3 settes grunnet høye verdier av fukt målt flere steder i gulv i bod. Gulvet må rives og konstruksjonen må tørkes for å forhindre sopp og mugg dannelse.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG3 settes grunnet funn av fukt i flere utforede vegger i kjeller. Veggene må rives og konstruksjonen må tørkes for å forhindre mugg og sopp dannelser.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG3 settes grunnet plassering av stoppekran bak baderomsplater i dusjsone. TG2 settes grunnet uisolerte vannrør i yttervegg. Dette kan føre til frostspreng og lekkasjer på vinteren.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250144	
Selger 1 navn	
Linda Mari Vold	
Gateadresse	
Vestvikvegen 143	
Poststed	Postnr
BØMLO	5443
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Martin Bjarne Vold
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Linda Mari Vold
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1975
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1509250144

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i kjeller etasjen

Initialer selger: LMV

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i kjeller

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garasje under terrassen er fuktig

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skruketroll i kjeller

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eltilsynet har vært på sin kontroll (men vet ikke hvornår sist dei var)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet tak ca 5-10 år siden

Arbeid utført av

Eide miljøbygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1509250144

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utbygg av kjøkken/bad og soverom i hovedetasje

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1509250144

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1509250144

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Mari Vold	f995426ee7435491257f41e bc6864e1f858bdc41	23.04.2025 18:06:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1509250144

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Vestvikvegen 143 - Nabolaget Langevåg - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Kåso Langevåg Linje 552	3 min 2.5 km
Stord Lufthavn Sørstokken	50 min

Skoler

Hillestveit skule (1-10 kl.) 109 elever, 8 klasser	3 min 2.4 km
Bømlo vidaregåande skule 250 elever	32 min 32.7 km
Rubbestadnes vidaregåande skule 170 elever, 12 klasser	33 min 32.9 km

«Alle kjenner hverandre, butikk og "sentrum" er veldig nære, selv om man bor veldig landlig.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

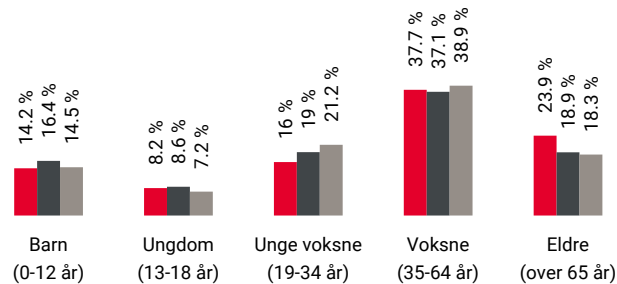
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Langevåg	961	514
Bømlo kommune	12 061	5 777
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langevåg barnehage (1-5 år) 37 barn	5 min 3 km
Espira Finnås barnehage (1-5 år) 56 barn	16 min 18 km

Dagligvare

Joker Espevær Post i butikk	1.6 km
Spær Bømlo PostNord	3 min 2.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 87/100



Trafikk

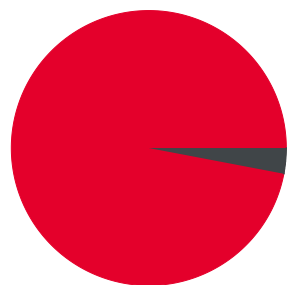
Lite trafikk 87/100

Sport

⚽ Espevær skule 2 km
Aktivitetshall, ballspill

⚽ Langevåg idrettsplass 3 min 🚗
Fotball, friidrett, sandvolleyball 2.4 km

Boligmasse



■ 97% enebolig

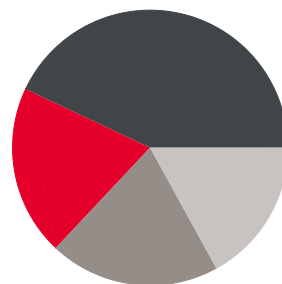
■ 3% annet

«Langevåg er en koselig bygd der de fleste kjenner alle.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 20% i barnehagealder

■ 43% 6-12 år

■ 20% 13-15 år

■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

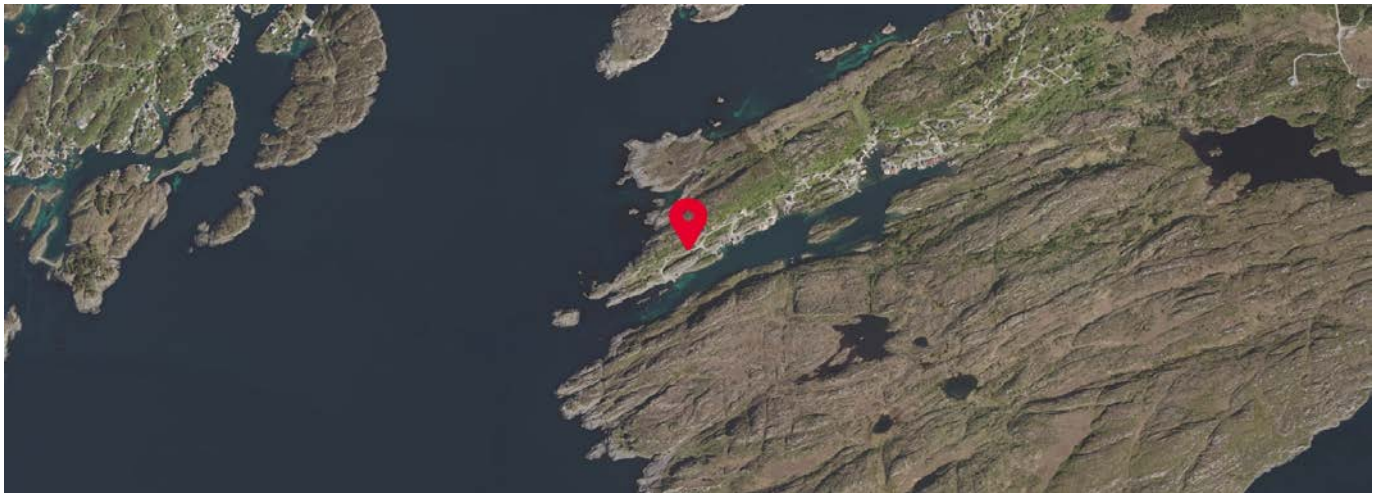
■ Langevåg

■ Bømlo kommune

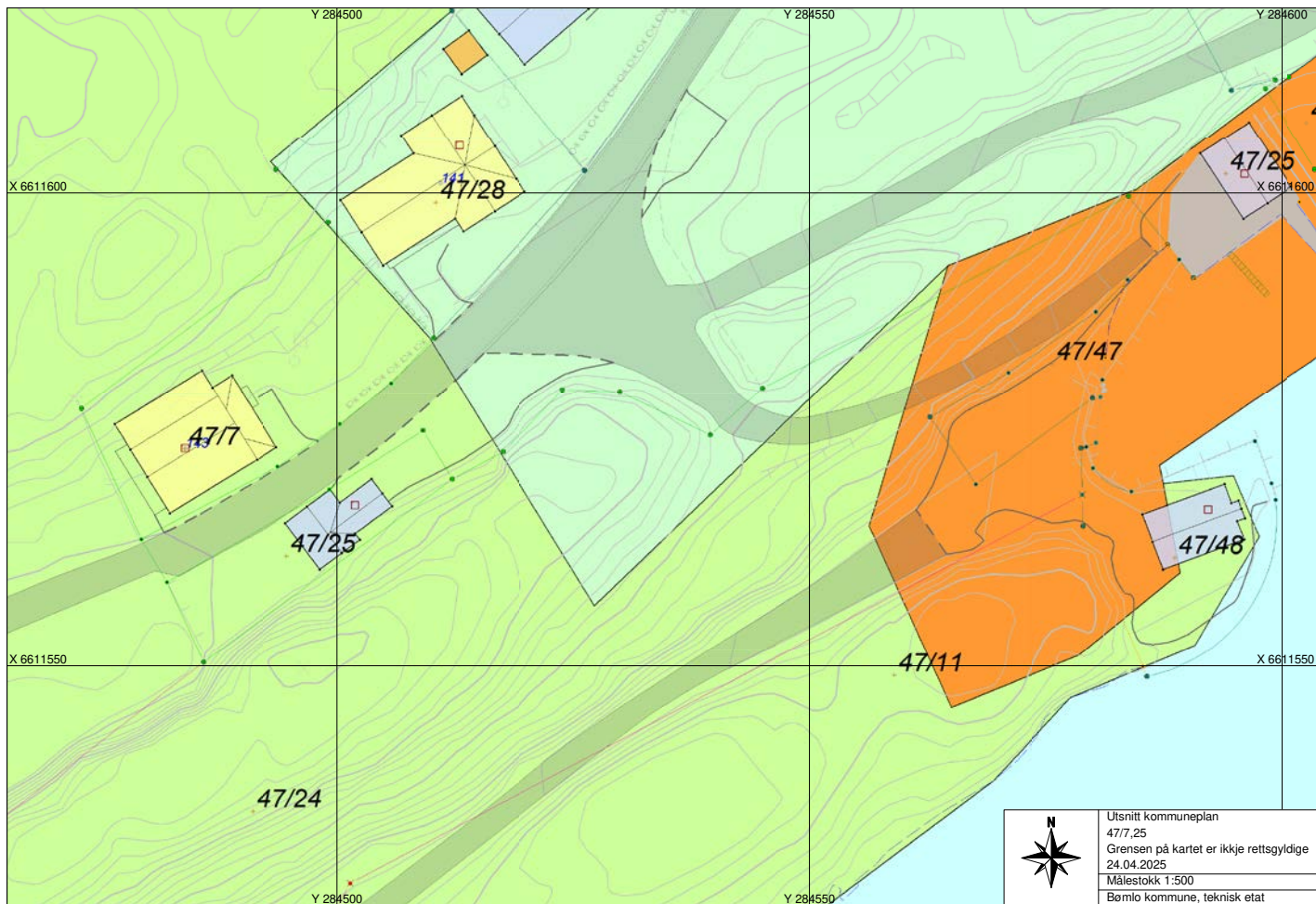
■ Norge

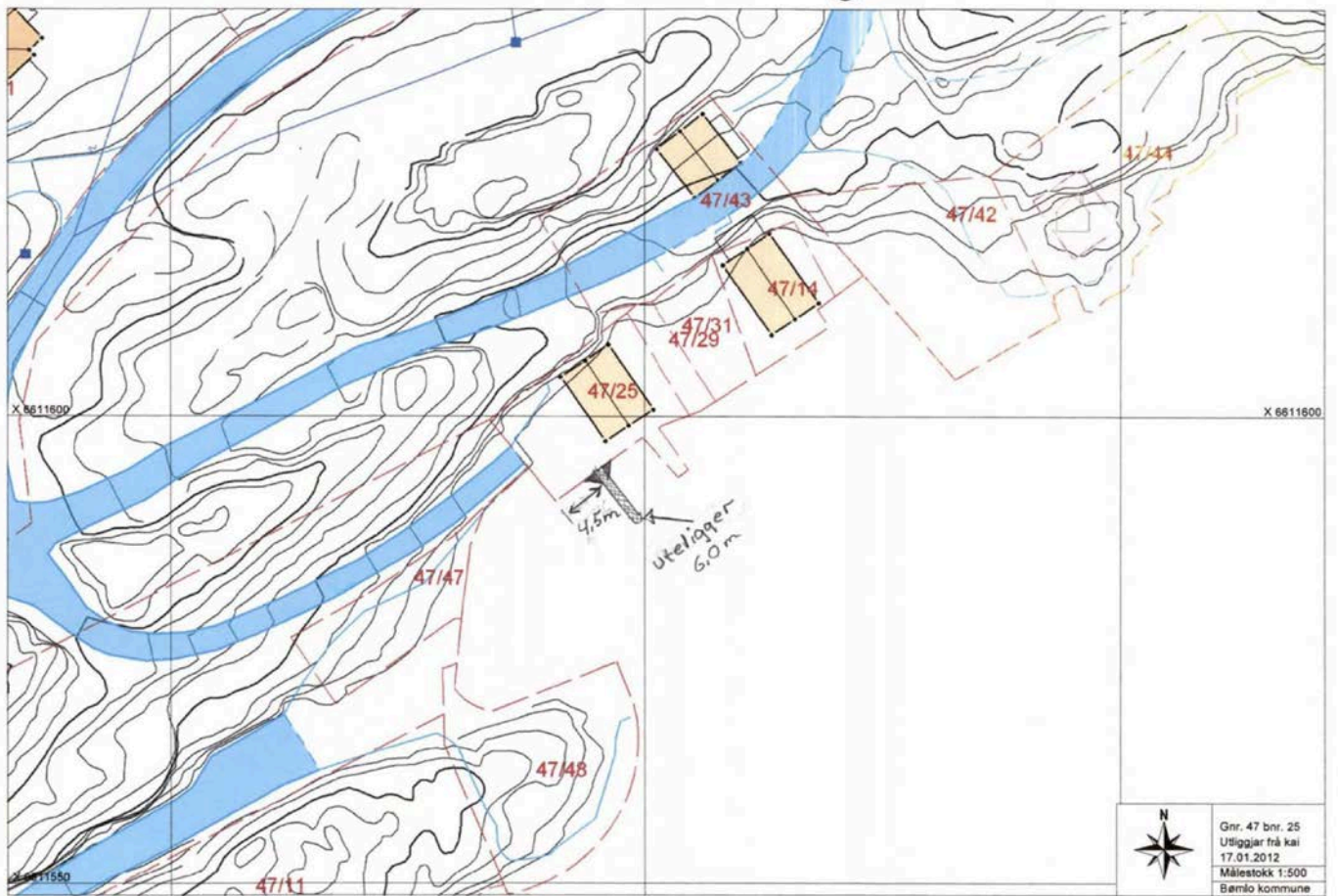
Sivilstand

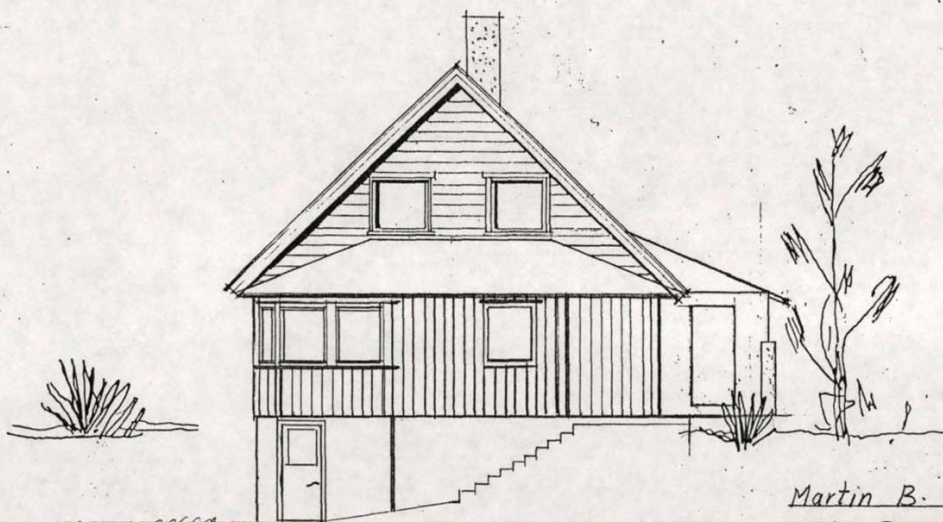
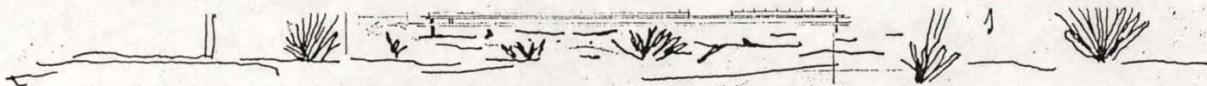
		Norge
Gift	47%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Bømlo kommune		
Komuneplanens arealdel 2013 - 2025		
Teiknforklaring	Nåværende	Framtidig
Kommuneplanar PBL 2008		
§11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		
Bustader		
Fritidsbustad		
Forretningsar		
Offentleg eller privat tenesteyting		
Fritids- og turistsformål		
Råstoffutvinning		
Næringsvirksomhet		
Idrettsanlegg		
Andre typar bygningar og anlegg		
Grav- og urnelund		
Kombinert byggje- og anleggsformål		
§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Veg		
Hamn		
§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur		
Grønstruktur		
Naturområde -grønnstruktur		
Turdrag		
Frømråde		
§11-7. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift		
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsknytt næringsvirksomhet basert på ressursgrunnlaget på garden		
LNFR areal for spredde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar m.m. Uttrykket m.m. indikerer anlegg og bygningar som ikkje er ledd i landbruk.		
Spredde bustader		
Spredde næringsbygningar		
§11-7. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferretel		
Småbåthamn		
Fiske		
Akvekultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller utan tilhørende strandsone		
§12-6 - Omsynssoner		
Nedslagsfelt drikkevann		H110
Raud sone etter rundskriv T-1442		H210
Gul sone etter rundskriv T-1442		H220
Ras- og skredfare		H310
Sone for militær verksamhet		H380
Omsyn friluftsliv		H530
Bevaring naturmiljø		H560
Bevaring kulturmiljø		H570
Bandlegging for regulering eller plan- og bygningslova		H710
Bandlegging etter lov om naturvern		H720
Bandlegging etter lov om kulturminne		H730
Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelde		Planid (eks. R50)
Linjesymbol		
KpGrense		
KpArealGrense		
KpSikringGrense		
KpSløyGrense		
KpFareGrense		
KpAngstikensynGrense		
KpBåndleggingGrense		
KpDetaljeringsGrense		
Byggegrense		
Hovedveg		
Samleveg		
Arkomstveg		
Gangtøykølvog		
Skipsleie		





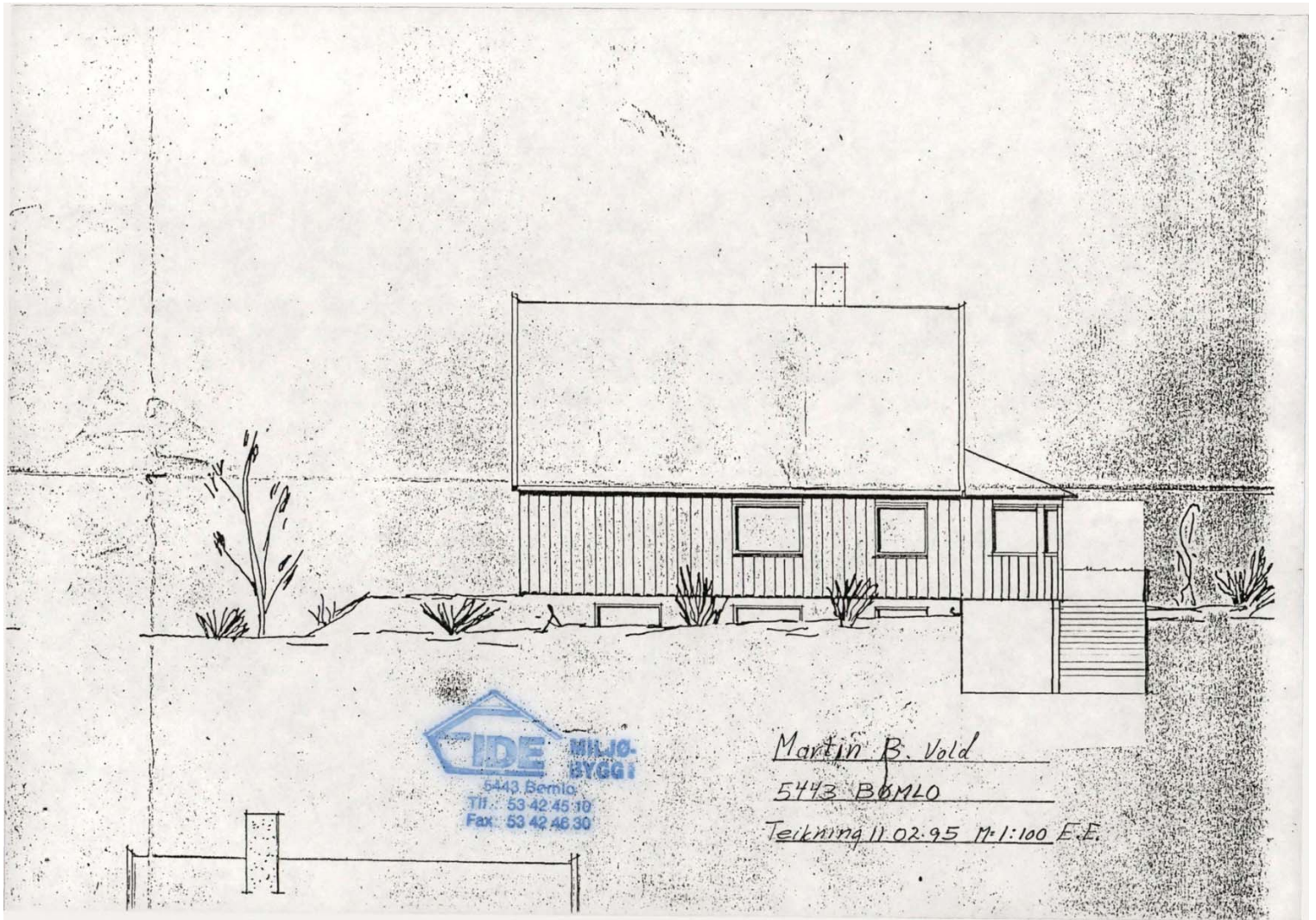


Martin B. Vold
5443 BOMLO
Teikning 11.02.95. M=1:100, E.E



5443 Bømlø,
Tlf: 53 42 45 10
Fax: 53 42 46 30

Thorolf Gregersen A.S. 5007 M.S. 8-66.

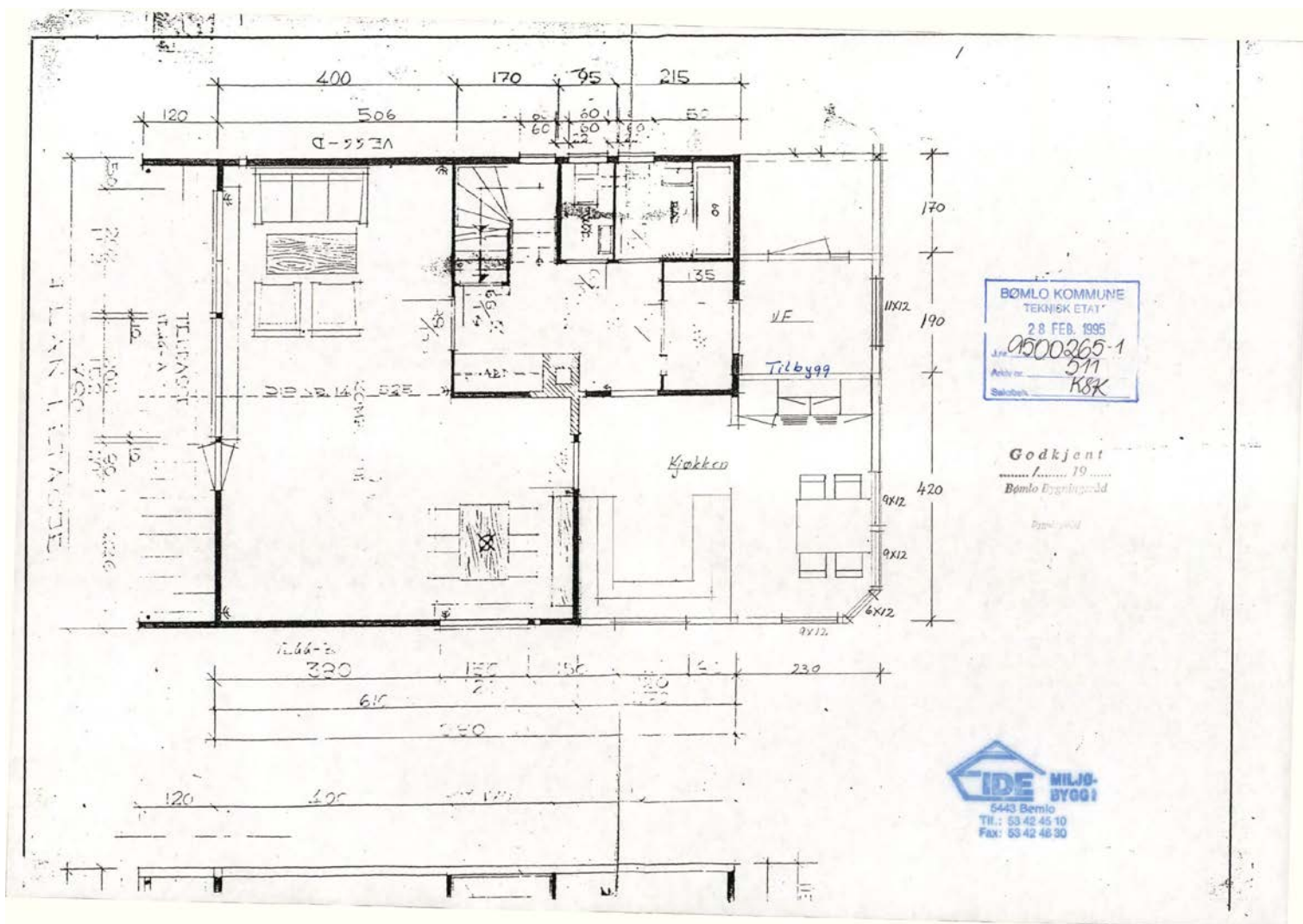


**TIDE MILJØ-
BYGG**
5443 Børmo
Tlf. 53 42 45 10
Fax 53 42 46 30

Martin B. Vold

5443 BØRMO

Teikning 11.02.95 M 1:100 F.E.



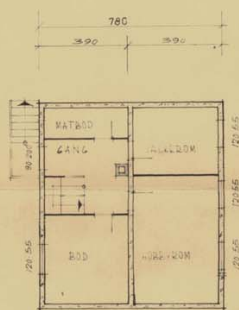
BOMLO KOMMUNE
TEKNISK ETAT
28 FEB. 1995
J.no 0500265-1
Arkiv nr. 511
Saksbehandler KSK

Godkjent
..... 19

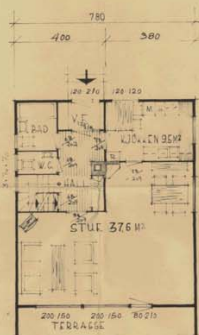
Bomlo Bygningssak

Byggesak

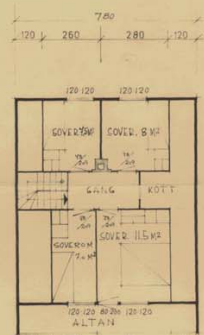
IDE MILJØ-
BYGG
5443 Bomlo
TEL: 53 42 45 10
FAX: 53 42 46 30



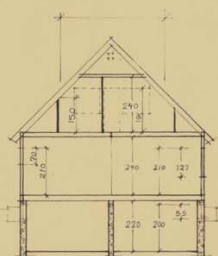
KJELLERPLAN



PLAN 1. ETASJE
BRUNNPLATZ 68.0M² - LEIAREAL 219M²



LOFTETASJE
LEIAREAL 88M²

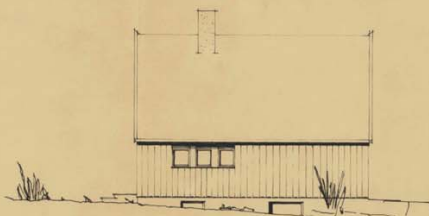
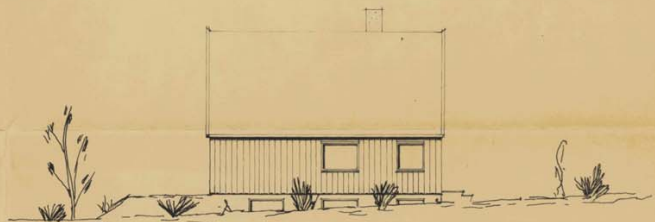


SNITT

Type 102 - 100

ENG. 17. 100	Mail: 1-100	Kontor:
ENG. 17. 100	Dato: 6-12-66	
1 1/2-ETASJES ENEROLIG	Sign: <i>HA</i>	
HALVOR URRANG	Sign: <i>HA</i>	Stad: <i>HA</i>
HAUGESUND - Tel. 24 200		
ALT TIL BYGG		

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne inngåen 100 mm.
Dansk Scanning AS



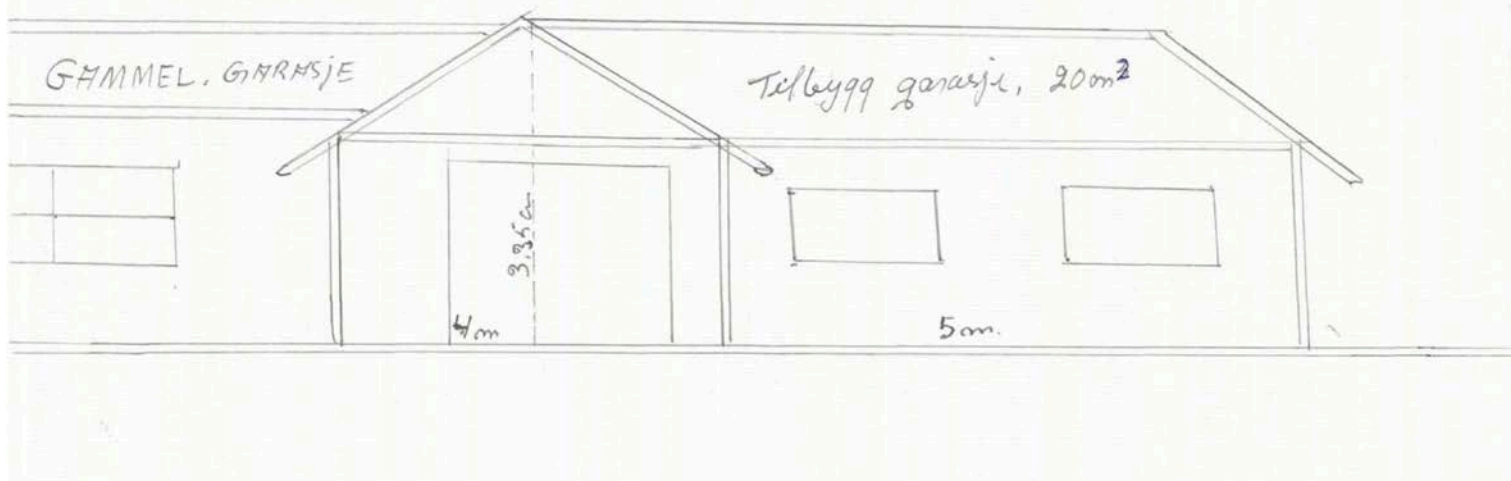
Type 102 - 100 ÷

1½-ETASJE ENEBOLIG	Ark. nr. 1-100	Byggn. nr. 12-65
	Dato: 6-12-66	
1/3 HALVOR URRANG	Tegn. nr. 1	Blad nr. 2
HAUGESUND - Tel. 24 200		
ALT TIL BYGG		

Harald Engelsen A.S. 302 - W. 5, 8-65

0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm.
Dansk Scanning AS

BØMLO KOMMUNE	
Fellessekretariatet	
J. 2007/508-1	Arkiv: 5H
09. AUG. 2007	
Saksbeh: 1FA	Kopi:

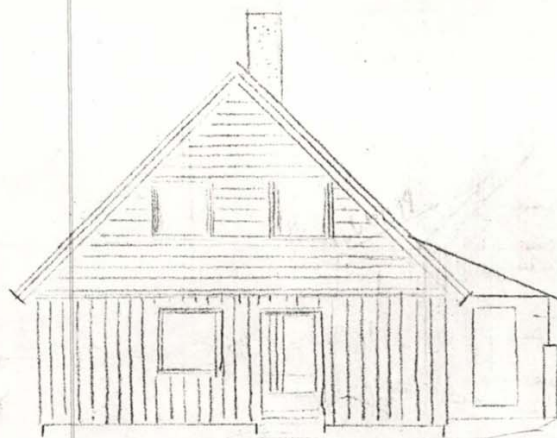


Martin Pjonne Vald

1

Godkjent
/ / 19
Bemerkninger

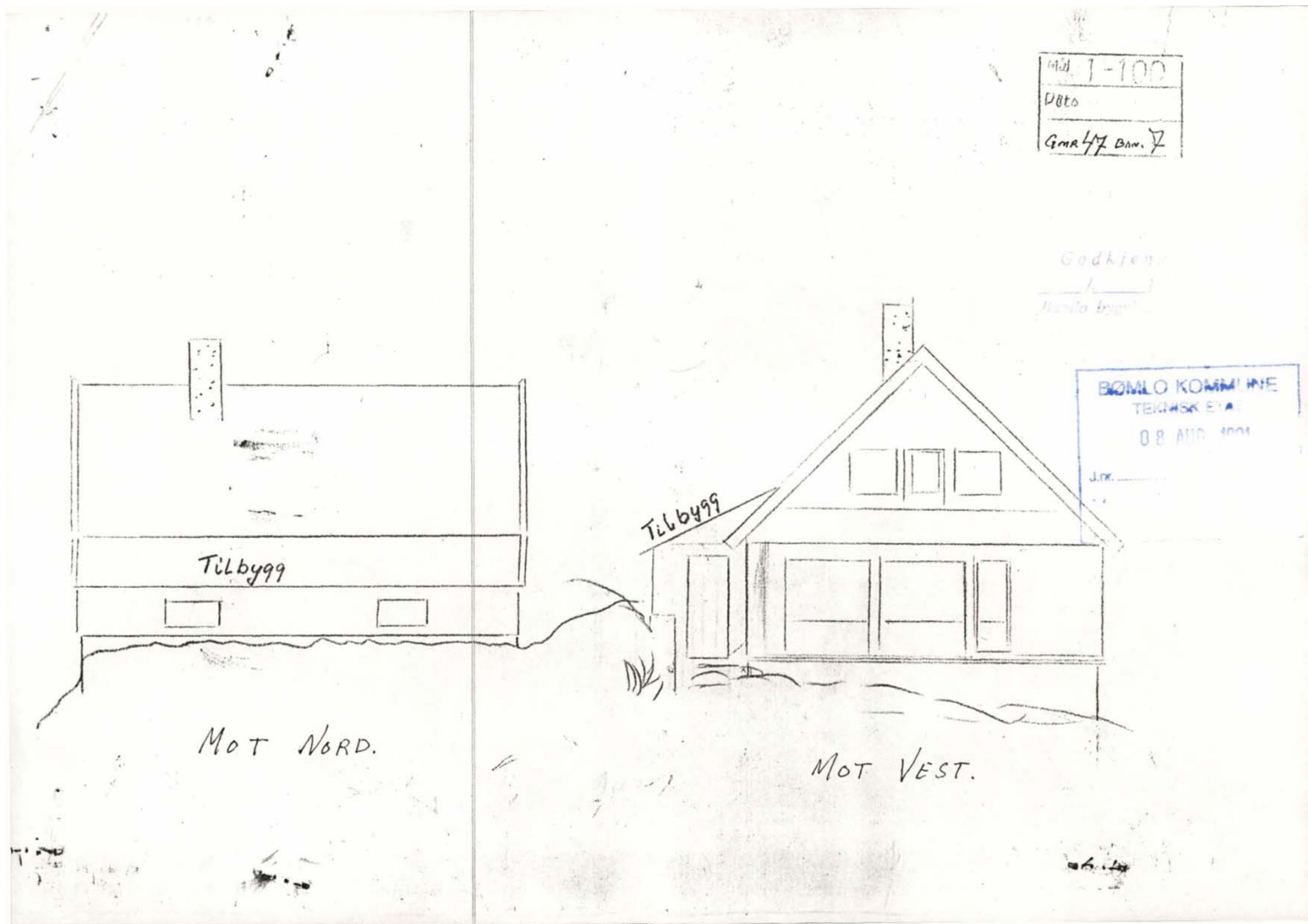
BOMLO KOMMUNE	
TEKNISK	
15. AUG 1991	
J.nr.	0100675-1
Arkiv nr.	511
Saksbeh.	KSK



← Tilbygg.

Arkiv 1-100
Dato 6-7-91
Grunn 47 Bng. 7

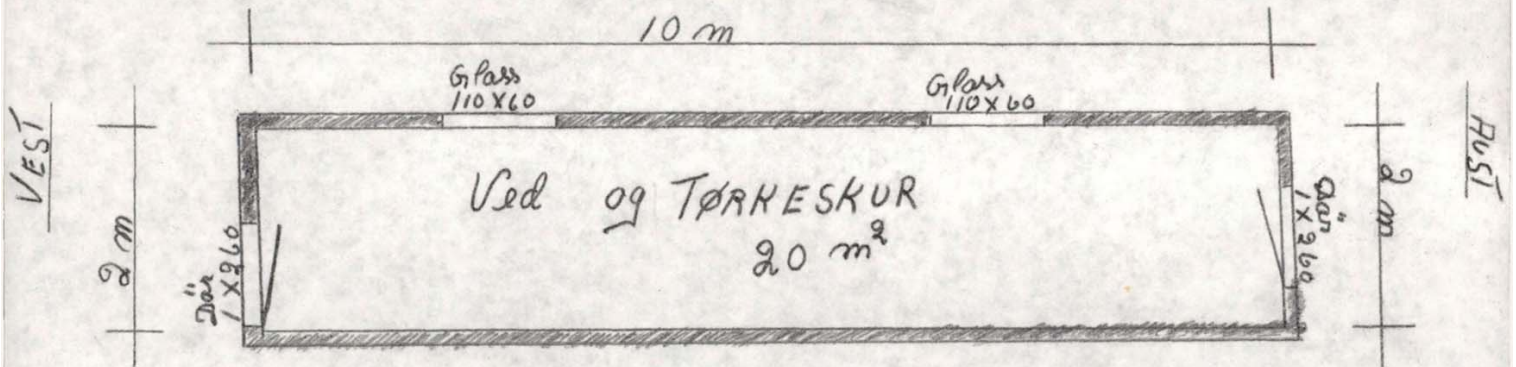
MOT AUST.



Nord

MÅL 1-50

Dato 14-8-91



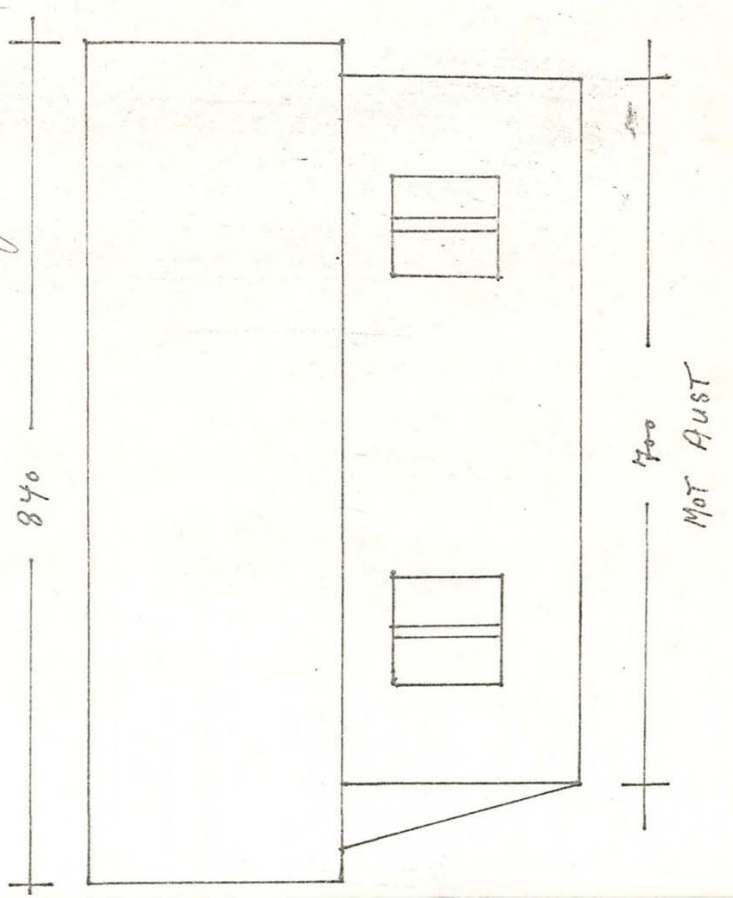
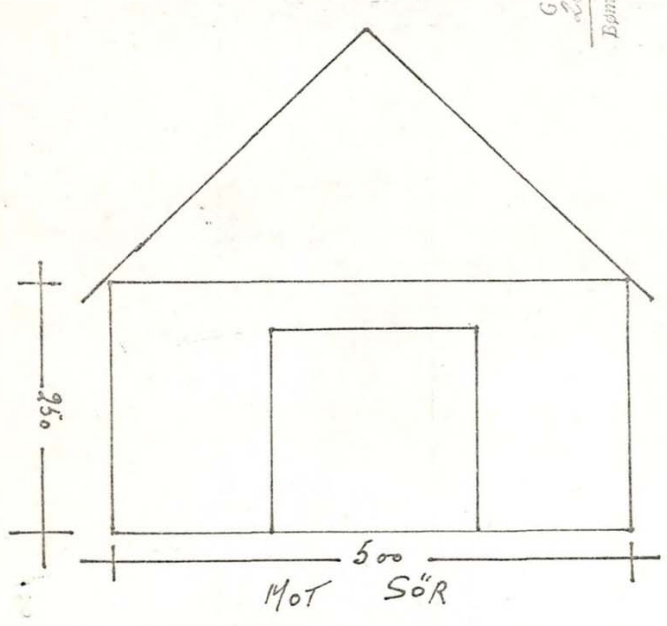
PLAN AV TILBYGG

phs

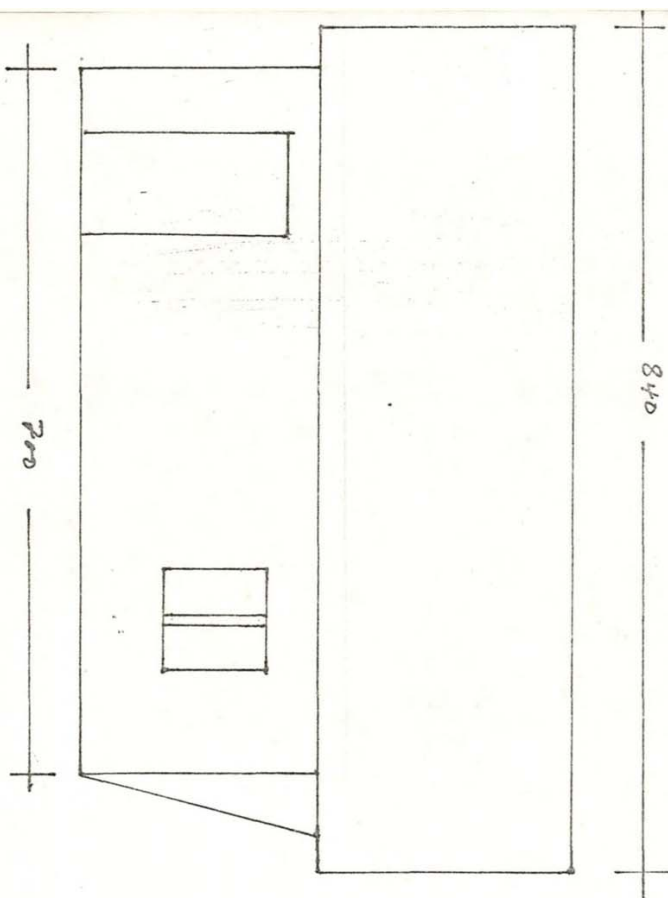
Martin Bjarne Vold.

M. 1:50

Godkjend
28/6 1942
Bygningsskild
Bygningsskild



Not West

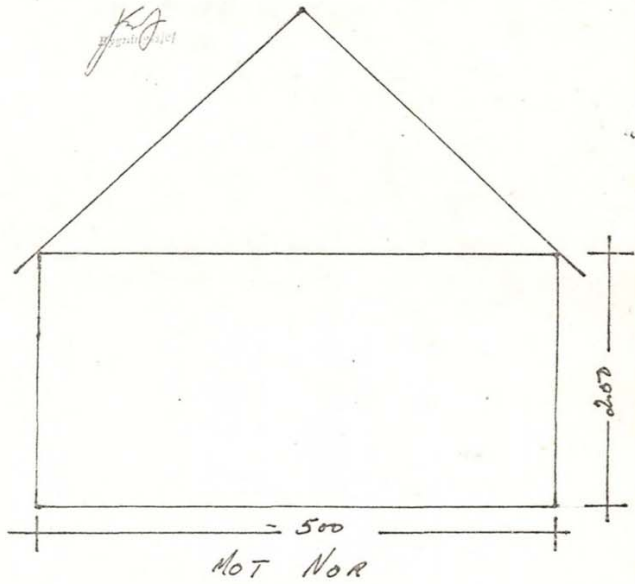


Martin Ejerne Vold.

M = 1:50

Godkjend
28/6 1982
Bømlø bygningsskild

[Signature]





BØMLO KOMMUNE

tlf.: 53423000

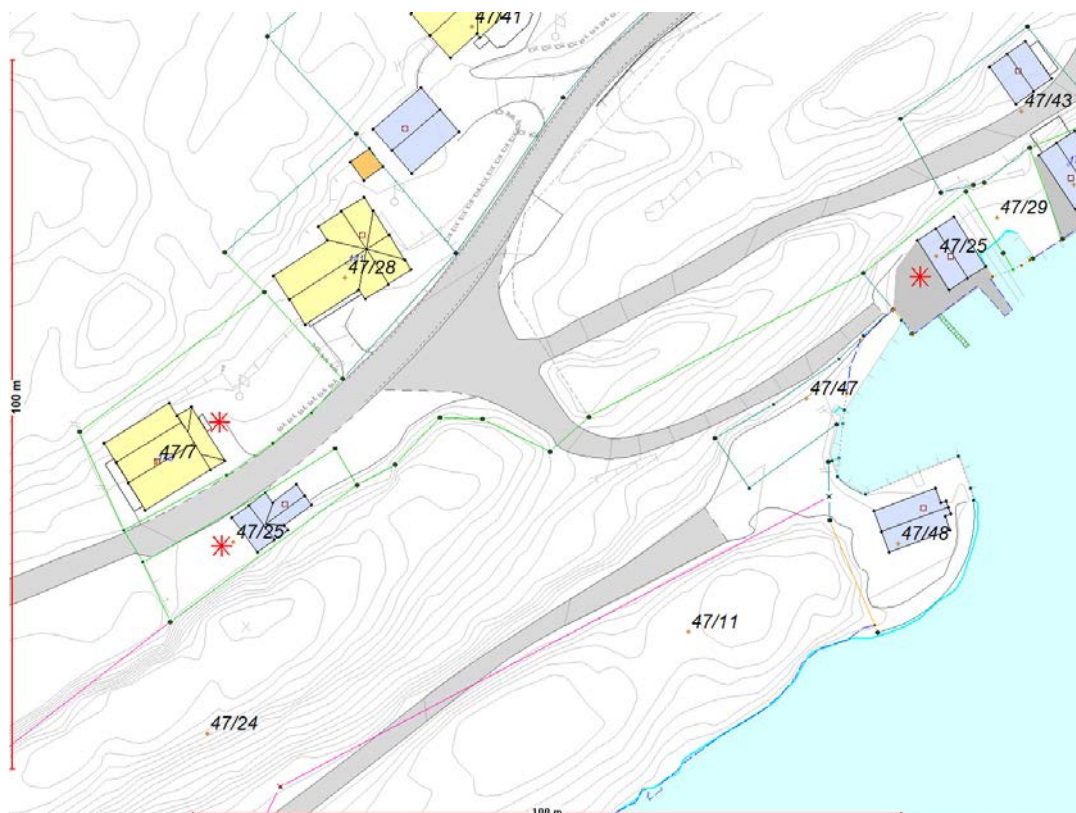
EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: Gnr: 47 Bnr: 7,25 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, ifr. lov om åndsverk



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

Infoland®
Norsk Eiendomsinformasjon AS



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vestvikvegen 143
5443 BØMLØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree

Telefon: 476 52 597
E-post: alexander.k.skree@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre