

aktiv.



Hovlandsvegen 94, 5443 BØMLO

**Stor og innholdsrik einebustad på
Hovland |**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeplerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Elisabeth Nonås Fylkesnes

Mobil 970 61 685

E-post elisabeth.fylkesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland
Hamnegata 2, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 990 000,-
Omkostn.: Kr 43 890,-
Total ink omk.: Kr 1 033 890,-
Selger: Douglas Joe Riggs

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1918
P-rom/BRA: 175/202 m²
Tomtstr.: 511 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 10
Gnr. 53, bnr. 25

Oppdragsnr.: 1504230148

Stor og innholdsrik einebustad på Hovland I

Velkommen til Hovlandsvegen 94 - ein stor og innholdsrik einebustad på Hovland

Einebustaden går over tre etasjer og inneheld:
1.etg.: Entré, gang, stove, kjøken, bad, vaskerom, 2 soverom og toalettrom
2.etg.: Gang, 3 soverom, loftstove og rom/te-kjøkken.
U.etg.: Kjellarrom

Det er terrasseplatting på eine side av huset med overbygd utestove

Ved inngangspartiet er det grusa innkørsel.
Det er og to uthus på eigedommen.

Verdt å merke seg
- 5 soverom, med moglegheit for fleire
- Innholdsrikt hus
- Stort potensiale og oppgraderingsbehov på deler av huset



Innhold

Velkommen	4
Plantegninger	24
Om eiendommen	28
Egenerklæring	37
Forbrukerinformasjon	67
Budskjema	68



Velkommen inn!

Frå gangen er det trapp opp til 2.etasje, samt dør til trapperom til kjellaren.



Stova har ein L-fassong. Det er god plass til fleire sittegrupper.

Det er store vindauge i front av huset som gir flott utsikt utover nærområdet.
Det er utgang til terrasse og utestove frå stova.



Peisomnen er ikkje i bruk i dag, og feiar har sagt ein må sette inn eit stålroyr før ein kan ta den i bruk att.



Den innerste delen av stova var tidlegare eit soverom, og er i dag nytta som ein del av stova.



Einebustaden har eit klassisk kjøkken med L-fassong på kjøkeninnreiinga.
Det er godt med skap- og benkeplass på kjøkenet.
Det er plassbygd kjøkkensittebenk og god plass til etekrok.



Badet er utstyrt med servant i møbel, toalett og badekar.

Det er i tillegg eit eige toalettrom.





Soverom 1 ligg i første etasje.

Vegg-i-vegg ligg soverom 1, som og har inngang via soverom 2.

1.etasje

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Det er totalt 3 soverom i loftsetasjen.

Soveromma er av god storleik, og det er god plass til seng, nattbord og garderobeløysing.





Loftstova er av god storleik, med god plass til sofakrok



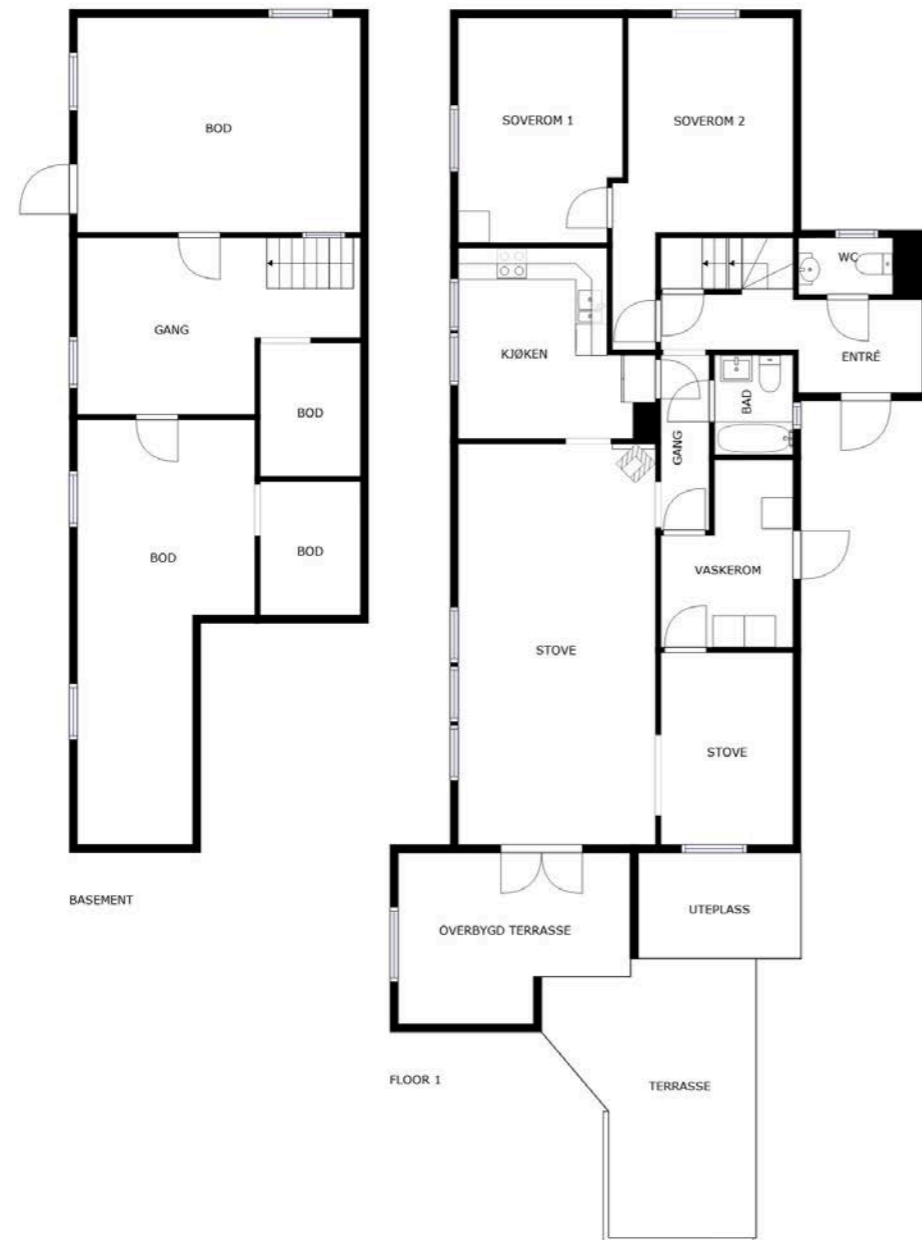
Rom i loftsetasjen har vært brukt som minikjøkken tidlegare.



Bustaden har ein stor terrasseplattning og utgangen frå stove er deler av terrassen overbygd. Det er god plass til sitjegruppe, grill og solstolar.
Eiendommen har ein grasplen som går rundt bustaden, det er grusa innkøyrsel.
Det står også en eldre garasje/skur på eiendommen.
Eiendommen ligg i eit landleg område og har ein usjenert plassering. Det er kort veg ned til butikk og senteret, samtidig som ein har ein tilbaketrukket plassering.

Plantegning

U. + 1. etg



2. etasje



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

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



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 202kvm
P-rom 175kvm
BTA 219

Arealbeskrivelse

Bustad
Bruksareal
Kjeller: 26 kvm
1. etasje: 111 kvm
2. etasje: 65 kvm
Primærrom
1. etasje: 111 kvm Vindfang, wc, gang, 2 soverom, bad, inngangsparti, stove og kjøken.
2. etasje: 64 kvm Gang, 3 soverom, stue og disponibelt rom.
Sekundærrom
Kjeller: 26 kvm Kott.
2. etasje: 1 kvm Kjellar er ikke innredet og betegnes som delvis krypekjellar.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

511 m²

Tomtebeskrivelse

Kommentar frå kommunen:
Merknad: Eignedome er registrert i matrikkelen med 2 teigar på høvesvis 145m² og 143,6m². Areal er usikre då ingen grenser er oppmålt/koordinatfesta.

Eiendommen består av to gnr/bnr.
Gnr. 53, bnr. 10 og 25.

Gnr. 53, bnr. 25: 145+143,6 = 288 m²
Gnr. 53, bnr. 10: 223 m²

Totalt areal: 511 m²

Beliggenhet

Sentral beliggenhet med ca 900 meter gangavstand til Langevåg sentrum med butikker. Kort gåavstand til skole.
Eiendommen ligg i eit roleg område på Langevåg.

Om ein ynskjer å reise til Sveio, så er det ferjeforbindelse til Buavåg. Det er og mogleg å ta hurtigbåten Rose om ein ynskjer ein tur til Espevær.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Langevåg barnehage 19 min, 1.5 km
Hillestveit skule 11 min, 0.9 km
Bømlo vidaregåande skule 32 min, 31.3 km
Rubbestadnes vidaregåande skule 32 min, 31.4 km

Skolekrets

Hillestveit

Offentlig kommunikasjon

Buss, Hovland 2 min Linje 552 0.2 km
Stord Lufthamn Sørstokken 51 min

Bygningssakkyndig

Thomas Angel Langli

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bustad:
Støpt grunnmur og plate.
Reisverk i tre og laftet tømmer.
Takkonstruksjon utført som saltak tekket med betongstein.

Garasje:

Det står en garasje/skur på eiendommen.
Dette er ikke undersøkt eller oppmålt.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
Ja, Beskrivelse Eldre bad. Godkjent mtp. fukt, men har vært sopp i takplater. Bad må totalrenoverest

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja, Beskrivelse I ene boden i kjelleren er det noen fuktmerker, men er tørt.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, Beskrivelse Ved tak på terrasse er det utettheter i taket og ved taket ved inngangspartiet er det vann

ved kisten. (Bak takrennen)

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Ja, Beskrivelse Ildsted er ikke godkjent. Må settes stålørør (anbefaling frå feier)

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja, Beskrivelse Gulv i øvre etasje har litt skjevheter i stuen.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja, Beskrivelse Det har vært mus i huset for 5 år siden, men dette problemet forsvant når vi ordnet med musenetting i kledningen.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, Beskrivelse Helge Andre Bunes (Bømlo elektriske) var innom huset i 2020 og hadde gjennomgang av det elektriske. Rapport vart sendt til Finnås Kraftlag.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse I 2015 vart hovedtaket og bærebjelker i taket på vestsiden av huset byttet. 2 vinduer i stuen i øvre etasjen på vestsiden ble byttet når tak ble løftet. Av egeninnsats er det lille taket til høgge (over) inngangspartiet byttet ut i 2018. Kledning og 3

vinduer på sørsiden av huset ble byttet i 2020. I 2021 ble 3 stuevinduer byttet og kledningen på deler av vestsiden av huset ble byttet. Og kledning på framsiden, nedenfor det lille taket over inngangspartiet, ble byttet. Arbeid utført av Eide miljøbygg

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja, Beskrivelse Befaring av borebiller og råteskade utført av Antisimex. Resultat: Ingen tiltak er nødvendig

Tilleggs kommentar:

Ved bytte av utvendig tak i 2015 (Eide miljøbygg) var det en natt med lekkasje ned til kjøkkenet og stuen i første etasje under bygging. Taket i stuen ble byttet i 2022. Fuktskaden i taket på kjøkkenet er tørt og malt over i 2022. Vannskaden (frå 2015) i bod i loftetasjen er målt av taksmann der ingen fukt ble funnet. Se takstrappen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen har flere mangler.

Det må påberegnes ferdigstilling av flere bygningsdeler samt oppgraderinger.

Skjeve gulv og mye knirk.

Halvferdige rom og manglende finish.

Fyringsforbud på vedovn og pipe.

Lekkasje i takoverbygg over inngangsparti. Lekker vann i kisten. Dårlig tetting i overgang tak-vegg. Søyle på tak over inngangsparti er en midlertidig løsning. Må støpes og festes.

Taktekkingen har mye mose.

Tak over terrasse mangler avslutninger.

Terrasse er råten flere steder. Må skiftes.

Standard

Beskrivelse av innvendige overflater:

1. etasje:

Laminat og belegg på gulvflater.

Panelplater, tapet og tømmer på vegger.

Malte plater i alle himlinger.

Loft:

Laminat på alle gulvflater.

Veggflater er tapetserte, kledd med trepanel og panelplater.

Malte plater og trepanel i himlinger.

Bad

Golv: belegg

Vegg: våtromstapet

Tak: malte plater i himling

Utstyrt med: Badekar, vask med skapinnredning og golvstående toalett.

Kjøken

Tak: malte plater i himling

Utstyrt med: Slett hvit kjøkkeninnredning med laminat benkeplate, nedfelt vask i stål, frittstående komfyr, oppvaskmaskin og oppvaskmaskin.

Ein gjer merksam på at det som regel vil vera diverse mindre hol i overflater etter bilete/hyller osb, og noko misfarging/skjolder der bilete/hyller/møblar osb. har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje, og noko misfarging/riper osb der møblar har vore plassert. Dette vert ansett som normalt for ein brukt bustad.

Eigedommen er gjennomgått av ein bygningskyndig og det er utarbeida ein tilstandsrapport av Thomas

Angel Langli. Denne er vedlagt salsoppgåva. Følgjande er gitt tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten.

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
TG2 settes grunnet sprekk og manglende fuktsikring.

1.2 Krypekjeller

TG2 settes grunnet noe tilsig av fuktighet i grunn samt alder på konstruksjonen.

1.3 Terrengforhold

TG2 settes grunnet manglende helling fra grunnmur på 3 sider.

3.1 Vinduer og ytterdører

TG2 settes grunnet alder på eldre vindu og dører. Feil utført belistning er kostnadsvurdert i forrige punkt.

8.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes grunnet alder og noe behov for vedlikehold.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes grunnet alder på VVS.

Løst avløpsrør må festes.

Følgjande er gitt tilstandsgrad 3 i tilstandsrapporten.

2.1 Yttervegger

TG3 settes grunnet manglende nedløp og tilkoblinger, feil utført belistning samt stedvis råtnende kledning.

TG2 vurderes på manglende lufting.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

TG3 settes da tekking over terrasse må ferdigstilles.

Pipe må renoveres over tak. Alternativt kle den inn med beslag.

TG2 vurderes på tekkingen og konstruksjonen generelt.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)
TG3 settes da utbedringer og vedlikehold må påberegnes.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG3 settes grunnet råteskader rundt utveksling av pipe og noe sopp.

Utbedringer må påberegnes.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG3 settes grunnet alder og behov for vedlikehold/oppgraderinger av overflater.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG3 settes da overflater har behov for utskiftninger. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

7.1.2 Bad Overflate gulv

TG3 settes da belegget er utgått på dato og må skiftes.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 settes da det anbefales å opprette et nytt tettesjikt på gulv og vegger før det anbefales videre bruk av våtrommet.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

10.5 Ventilasjon

TG3 settes grunnet manglende mekanisk avtrekk på bad og manglende ventiler på 2 soverom på loft.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG3 settes grunnet manglende jording på den

elektriske installasjonen på kjøkken samt

manglende dokumentasjon

på arbeid utført etter 1999.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

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.

Moderniseringer og påkostninger

Tak på vestsiden er byttet i 2015 etter opplysning fra eier.

Tilbygg på 80 tallet og 50 tallet.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

7183041

Diverse

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

Vedovn og varmepumpe i stue.

Vedomne har fyringsforbud, og må utbetrast før bruk.

Ellers annen elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 990 000

Kommunale avgifter

Kr 9 186

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Vatn og avlaup kr 5 231,-

Renovasjon og slamgebyr kr 3 955,-

Eiendomsskatt

Kr 1 751

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 215 850

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 777 061

Formuesverdi sekundær år

2021

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 53, bruksnummer 10 i Bømlo kommune. Gårdsnummer 53, 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:

Gnr. 53, bnr. 10 i Bømlo kommune:

Eiendommen har følgende rettigheter i andre eiendommer:

21.04.1952 - Dokumentnr: 973 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4613 Gnr:53 Bnr:4

- Rett tli vatn får hovudbruket.

13.04.1978 - Dokumentnr: 3360 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:4613 Gnr:53 Bnr:4

- Avtale om at eigar av bnr. 10 kan byggje på bustadhuset sitt 2,5 m frå grensa.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 28.12.1978 - Tilbygg til bustad.

Det foreligge teikninger frå 1988 ifm. tilbygg.

I forhold til opprinnelege teikninger så er det i dag vaskerom der det var teikna kjøkken, og kjøkken der det var teikna vaskerom. Eit soveorm er og tatt inn i stova.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.12.1978.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Kommentarar frå kommunen: Eignedomen består av 2 teigar, tilkomst via privat veg. Det er om lag 100m og 130m frå Fv.541

og fram til teigane.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, iht. reguleringsplan R-36.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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/hjemmeldokument 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
24 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 990 000,00))

43 890,- (Omkostninger totalt)

1 033 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 890

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.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 46 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 990,- og oppgjørshonorar kr 7 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 30 379,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Elisabeth Nonås Fylkesnes
Eiendomsmegler MNEF / Partner
elisabeth.fylkesnes@aktiv.no
Tlf: 970 61 685

Aktiv Eiendomsmegling avdeling Stord, Hamnegata
2
5411 Stord

Salgsoppgavedato

09.05.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sunnhordland	
Oppdragsnr.	
1504230148	
Selger 1 navn	
Douglas Joe Riggs	
Gateadresse	
Hovlandsvegen 94	
Poststed	Postnr
BØMLO	5443
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	7183041

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Eldre bad. Godkjent mtp. fukt. Bad må totalrenoveres.

Initialer selger: DJR

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

Document reference: 1504230148

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 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
Beskrivelse
- Filer
- [202105506 - SD - Inspeksjon Forsikring Rekvisisjon - HOVLANDSVEGEN 94 - 5443 BØMLO - Hovlandsvegen 94 5443 Bømlo - 19.07.2021 - 11344402.pdf](#)
- [Vannskadebesiktigelsesrapport, v8-Water inspection-XG89201-001.pdf](#)
- 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

Dokumenter

[VVS Bømlo.pdf](#)

Document reference: 1504230148

Tilleggskommentar

Ved byte av utvendig tak i 2015 (Eide miljøbygg) var det en natt med lekkasje ned til kjøkkenet og stuen i første etasje under bygging. Taket i stuen ble byttet i 2022. Fuktskaden i taket på kjøkkenet er tørt og malt over i 2022. Samme vannskade fra 2015 i bod i loftetasjen er målt av takstmann (2023) der ingen fukt ble funnet. Se takstrapporten. I 2022 var VVS Bømlø og ordnet med røyr under servant på toalettrommet (Se kvittering). Toalett og gang ble oppusset i 2021-2022 av egeninnsats. I andre etasje var det kjøkken før som er gjort om til eit soverom, men det er lett å gjøre det om til kjøkken igjen. Stikkontakt til komfyr, vannrør og avløp er fortsatt funksjonelt. 3 innerdører i andreetasjen er nye fra 2020. Ny varmtvannstank fra 2016.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 sikrede 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by nets

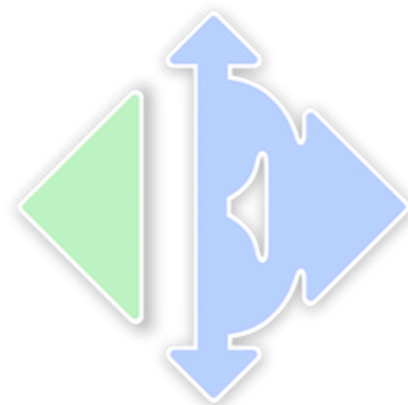
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Douglas Joe Riggs	5cf9e22f8d0564cf120b18bf 5caadf1fc6f41dd0	29.10.2023 11:09:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1504230148

Document reference: 1504230148

- 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>

Enebolig
Hovlandsvegen 94
5443 Bømlo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
10	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Thomas Angel Langli

Dato: 06/11/2023

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 takstmenn. 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 takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens 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 takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens 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

Egenerklæringskjema 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 godkjenningmyndigheter.

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/brukslitasje. * 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:53, Bnr: 10
Hjemmelshaver:	Duglas Joe Riggs
Tomt:	223 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke kjent
Adkomst:	Vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	Ikke kjent
Forsikringsforhold:	Ikke kjent
Ligningsverdi:	Ikke kjent
Byggeår:	1918

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

19.10.2023

Forutsetninger
(hindringer):

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 kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringdagen 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. Boligen er kontrollert etter ny forskrift.

Oppdragsgiver:

Duglas Joe Riggs

Tilstede under

Ja

befaringen:

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Tomtestørrelse er innhentet fra kartverket.

OM BYGGEMETODEN:

Støpt grunnmur og plate.
Reisverk i tre og laftet tømmer.
Takkonstruksjon utført som saltak tekket med betongstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen har flere mangler.
Det må påberegnes ferdigstilling av flere bygningsdeler samt oppgraderinger.
Skjeve gulv og mye knirk.
Halvferdige rom og manglende finish.
Fyringsforbud på vedovn og pipe.
Lekkasje i takoverbygg over inngangsparti. Lekker vann i kisten. Dårlig tetting i overgang tak-vegg.
Søyle på tak over inngangsparti er en midlertidig løsning. Må støpes og festes.
Taktekkingen har mye mose.
Tak over terrasse mangler avslutninger.
Terrasse har stedvis råtne terrassebord og det er behov for vedlikehold og utskiftinger.

ANNET:

Oppvarming:
Vedovn og varmpumpe i stue.
Ellers annen elektrisk oppvarming.

DOKUMENTKONTROLL:

Iht. NS3940 er det rommet sin bruk på befaringdagen som skal være grunnlaget for klassifisering som primærdel/sekundær del 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 guly):

1. etasje:
Laminat og belegg på gulvflater.
Panelplater, tapet og tømmer på vegger.
Malte plater i alle himlinger.

2. etasje:
Laminat på alle gulvflater.
Veggflater er tapetserte, kledd med trepanel og panelplater.
Malte plater og trepanel i himlinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligen skal selges.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Tilbygg på 80 tallet og 50 tallet.

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.
BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Kjeller	0	26	26	29
1. etasje	111	0	111	122
2. etasje	64	1	65	68
Sum bygning	175	27	202	219

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m ²	S-Rom m ²	Total BRA m ²	Total BTA m ²
Sum bygning(er)				

P-ROM:

1. etasje:
Vindfang, wc, gang, 2 soverom, bad, inngangsparti, stue og kjøkken.

2. etasje:
Gang, 3 soverom, stue og disponibelt rom.

S-ROM:

Loft: Kott.
Kjeller er ikke innredet og deler av den betegnes som krypekjeller da høyden er under 190 cm.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.
Bruttoareal er skjønsmessig beregnet.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/ S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift.
På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Boligen fremstår som om den er under oppussing.
Flere rom er halvferdige og det mangler en del belisting og finish.

GARASJE / UTHUS:

Det står en garasje/skur på eiendommen.
Dette er ikke undersøkt eller oppmålt.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.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

06/11/2023

 **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 påvist synlige skader og/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 uttett.

Grunnmur er oppført i betongstein og leca.

Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det ble foretatt innvendig og utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

Merknader: Muren har sprekker på innside og utside.

Det mangler fuktsikring på grunnmur.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømming og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Deler av kjeller er definert som krypekjeller.

Kontrollert fra innsiden via kjeller.

Merknader: Det kan med fordel monteres flere lufteventiler for å sikre luftgjennomstrømming.

Det registreres ingen tegn til fukt eller råteskader i bjelkelag ved visuell inspeksjon.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold er visuelt inspisert.

Presisjonsnivellering er ikke foretatt.

Merknader: Terrenget er flatt på 3 sider av boligen.

Godt fall fra grunnmur på vestsiden.

2. Yttervegger**TG 3** 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er 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 påvist 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.

Liggende malt trekledning.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert

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

noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Merknader: Avvik på vannstokker på flere vindu. Dette må ordnes for å forhindre lekkasjer i vegg. Stedvis råten kledning og lister rundt vindu. Det er ikke lufting bak kledning på store deler av bygget. Takrenne mangler tilkobling til nedløp på flere steder. Det mangler flere nedløp.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er 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 og 3 lags glass i trekarmen.
Eldre Ytterdør i tre med glass.
Nyere ytterdør i tre med glass.
Dobbel terrassedør i stue i tre med glass.
Vindu i stue er fra 2021 og 2010.
Øvrige vindu er eldre og uten datostempling.
Vinduer og dører ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Merknader: Flere vindu har feil utført utvendig belistning.
Eldre vindu og dører må forventes utskiftet innen rimelig tid.
Laminering til ytterdør er skadet.

4. Tak

TG 3 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 er ikke påvist ventilering/lufting.

Taket er tekket med betongstein.
Visuelt besiktiget fra bakkeplan.
Pipen er visuelt besiktiget fra bakkeplan og via bilder tatt på befaring.
Det er ikke tegn på lekkasjer på befaringdagen.

Merknader: Tekkingen har mye mose.
Puss på pipe løsner og mangler delvis.
Utveksling rundt pipe på kaldt loft er råteskadet.
Tekking på takoverbygg terrasse er ikke ferdigstilt.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra Byggeår
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.
Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.
Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
Det er påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Ytterteking er inspisert fra bakkeplan.
I tillegg er det inspisert fra bilder tatt på befaring.
Taket er tekket med betongstein.
Undertak er inspisert fra kaldt loft.
Lekter er ikke kontrollert da de ligger under tekkingen.
Skorstein er inspisert fra bakkeplan og via bilder tatt på befaring.

Merknader: Overflatene har en del mosegroing.
Tetting rundt pipe må kontrolleres.
Det mangler stedvis nedløp og vindskier.

5. Loft

TG 3 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.
Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryp loft.
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 gjennom luke på loft.
Øvrig loft er innredet.

Merknader: Det er ingen lufting av konstruksjonen.
Noe råte og sopp er funnet i utveksling til pipe.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.
Det er 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.

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner.
Tekket med eldre terrassebord.

Merknader: Det er skjevheter og sig i konstruksjonen.
Overflatene har behov for vedlikehold og utskiftinger.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 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 påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromstapet på vegger.
Malte plater i himling.
Badekar.
Vask med skapinnredning.
Gulvstående toalett.

Merknader: Våtromstapeten sprekker opp i våtsone og er ikke tett.
Himlingsplater flasser maling.
Innredningen er eldre.

TG 3 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 påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke 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 påvist flekker eller andre skader.

Gulvflaten er dekket med eldre beleg.
Fall er kontrollert med laser.

Merknader: Belegget er slitt og det er behov for fornying.

TG 3 7.1.3 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 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: Det er boret et hull i tilstøtende vegg bak badekar.
Fukt er kontrollert i vegg og ramme. Ingen avvik.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2002
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.

Slett hvit kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og nedfelt vask i stål.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og oppvaskmaskin.

Merknader: Noe slitasje på overflater.
Det er behov for justering av noen skapdører.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©dbare.com

11/16

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.
Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanninstallasjon er utført i kobber.
Avløpsrør i PVC.
VVS vurderes på bakgrunn av alder, da videre vurdering krever spesialkompetanse.

Merknader: Kobberrør mangler kondensisolasjon.
Mangler feste på synlig avløpsrør fra kjøkken, i kjeller.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Bereder på 198 liter plassert i kjellerrom.
Det er ingen tegn til avdrypp eller fuktskjolder på beforingen.

Merknader: Ingen merknader.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Det er ikke vannbåren varme i boligen.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Det er ingen fyrkjeler - oljetanker – varmpumper – fjernvarme – pelletsanlegg - gasskjeler eller lignende varmesentraler i boligen.

Merknader:

TG 3 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke 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 ventilert gjennom ventiler i noen av vinduene.
Periodevis avtrekk fra kjøkkenventilator.

Merknader: Det er ingen ventiler på 2 av soverommene på loft.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 3 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 2020

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1953

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp 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 tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke 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.

Det elektriske anlegget er kun visuelt undersøkt og ikke kontrollprøvd på befaringen.

Undertegnede har ikke spesial kompetanse i det elektriske faget.

Merknader: Det mangler jording på kjøkken.

Mangler stikkontakt-deksel i gang 1. etasje.

Sikringsskapet er skiftet i 2002-2003

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 håndreker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Tak på vestsiden er byttet i 2015 etter opplysning fra eier.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

Anbefaler ytterligere undersøkelser av følgende:

Taktekking og takkonstruksjon.

Utvendig drenering og fuktsikring.

Elektrisk anlegg.

VVS.

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet TG2 settes grunnet sprekker og manglende fuktsikring.
1.2	Krypekjeller TG2 settes grunnet noe tilsig av fuktighet i grunn samt alder på konstruksjonen.
1.3	Terrengforhold TG2 settes grunnet manglende helling fra grunnmur på 3 sider.
3.1	Vinduer og ytterdører TG2 settes grunnet alder på eldre vindu og dører. Vedlikehold må påberegnes. Feil utført belistning er kostnadvurdert i forrige punkt.
8.1	Kjøkken Kjøkken TG2 settes grunnet alder og noe behov for vedlikehold.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør TG2 settes grunnet alder på VVS. Løst avløpsrør må festes.

Takstmannens vurdering ved TG3:	
2.1	Yttervegger TG3 settes grunnet manglende nedløp og tilkoblinger, feil utført belistning samt stedvis råtnende kledning. TG2 vurderes på manglende lufting. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak TG3 settes da tekking over terrasse må ferdigstilles. Pipe må renoveres over tak. Alternativt kle den inn med beslag. TG2 vurderes på tekkingen og konstruksjonen generelt. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen) TG3 settes da utbedringer og vedlikehold må påberegnes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging) TG3 settes grunnet råteskader rundt utveksling av pipe og noe sopp. Utbedringer må påberegnes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende TG3 settes grunnet alder og behov for vedlikehold/oppgraderinger av overflater. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling TG3 settes da overflater har behov for utskiftninger. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
7.1.2	Bad Overflate gulv TG3 settes da belegget er utgått på dato og må skiftes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk TG3 settes da det anbefales å opprette et nytt tettesjikt på gulv og vegger før det anbefales videre bruk av våtrommet. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
10.5	Ventilasjon TG3 settes grunnet manglende mekanisk avtrekk på bad og manglende ventiler på 2 soverom på loft. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
11.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring TG3 settes grunnet manglende jording på den elektriske installasjonen på kjøkken samt manglende dokumentasjon på arbeid utført etter 1999. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

Hovlandsvegen 94

Nabolaget Langevåg - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Hovland Linje 552	2 min
Stord Lufthavn Sørstokken	51 min
Bergen Flesland	2 t 43 min

Skoler

Hillestveit skule (1-10 kl.) 137 elever, 8 klasser	11 min
Bømlo vidaregåande skule 250 elever	32 min
Rubbestadnes vidaregåande skule 170 elever, 12 klasser	32 min

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



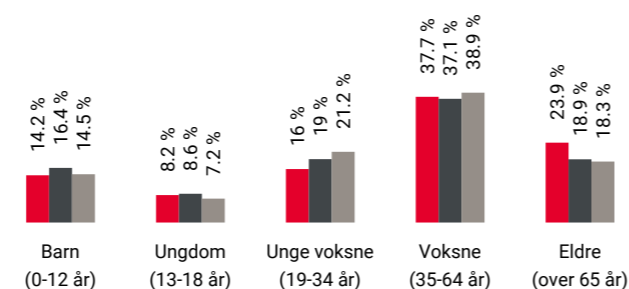
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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) 19 min
35 barn 1.5 km

Dagligvare

Spar Bømlo PostNord	11 min
Joker Espevær Post i butikk	4.1 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

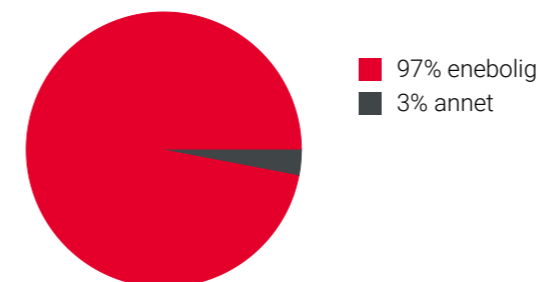
Gateparkering
Lett 92/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Langevåg idrettsbygg Aktivitetshall	10 min
Langevåg idrettsplass Fotball, friidrett, sandvolleyball	24 min
Albatross Helse & Vælvære	50 min
SKY Fitness Bømlo	29 min

Boligmasse

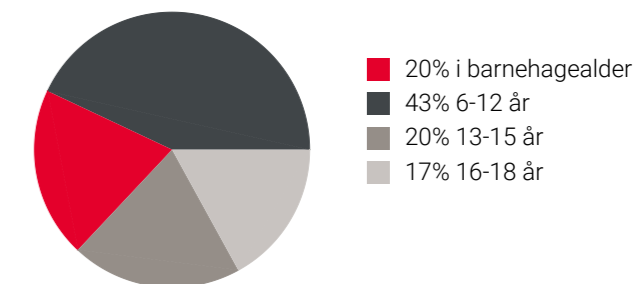


«Langevåg er en koselig bygd der de fleste kjenner alle.»

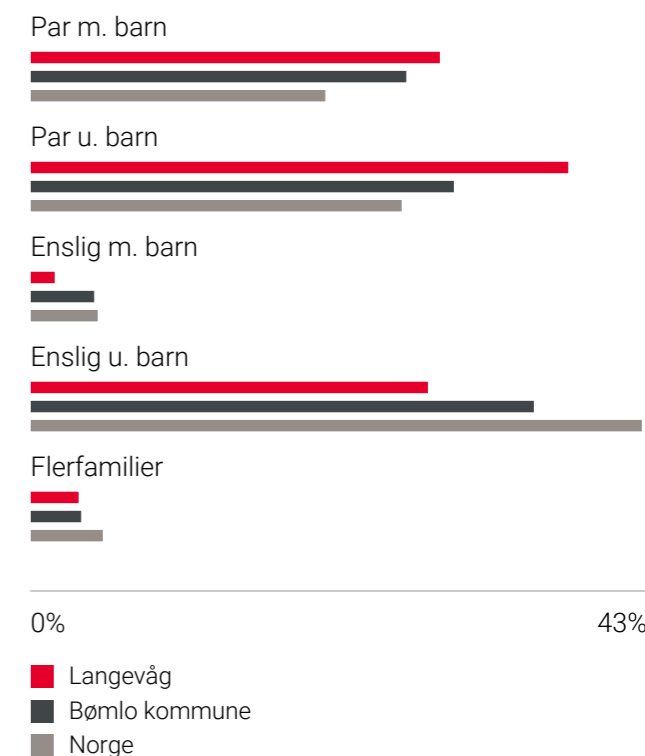


Sitat fra en lokalkjent

Aldersfordeling barn (0-18 år)

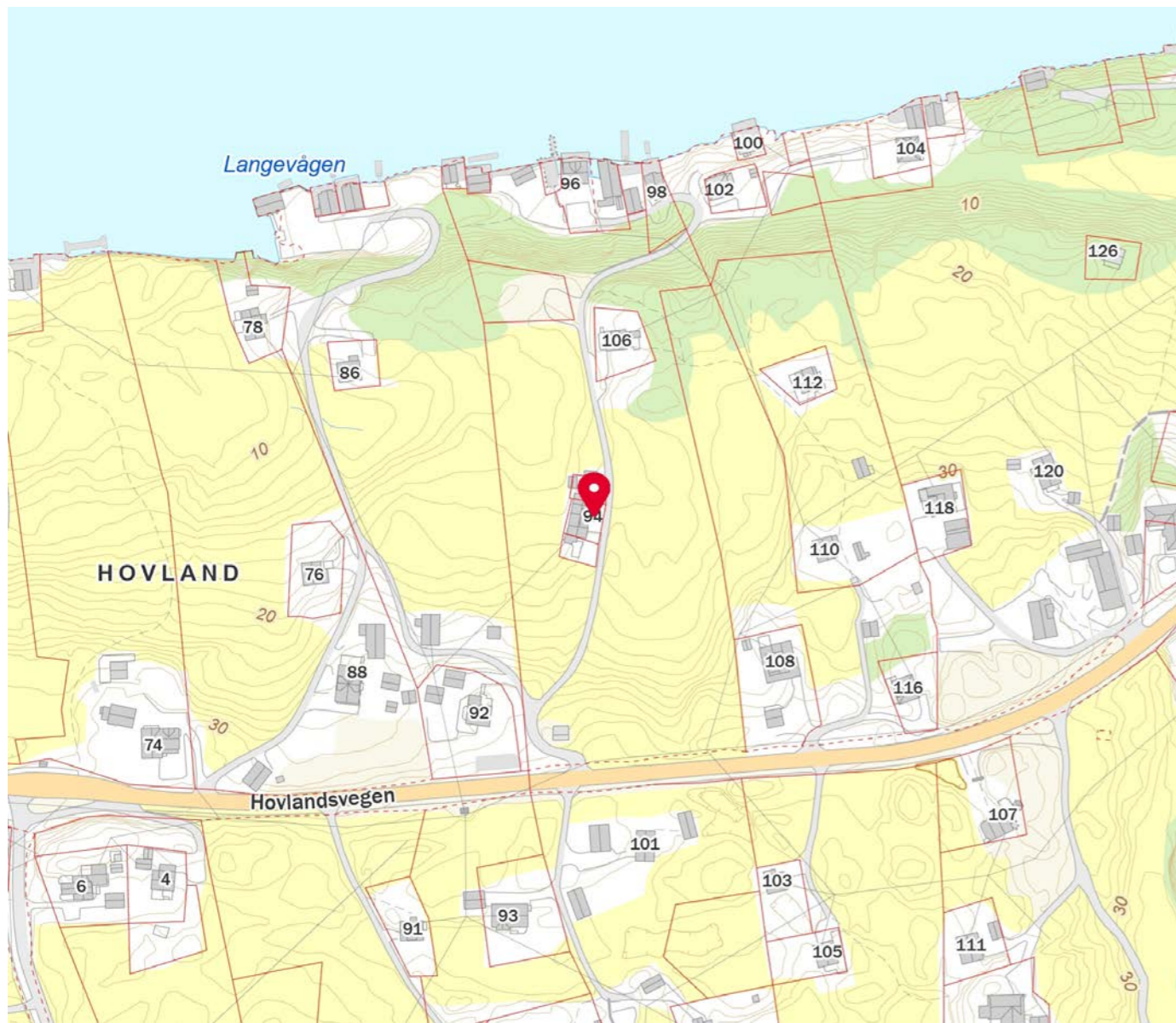
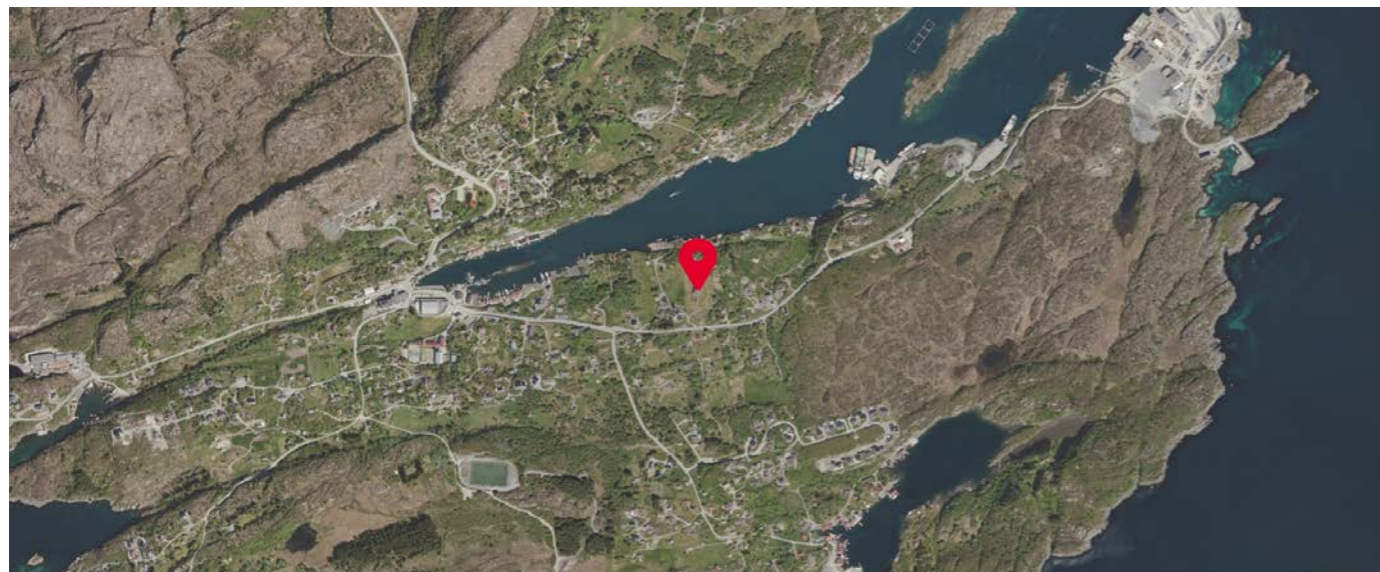


Familiesammensetning



Sivilstand

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

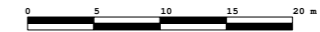


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sunnhordaland avd Stord kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

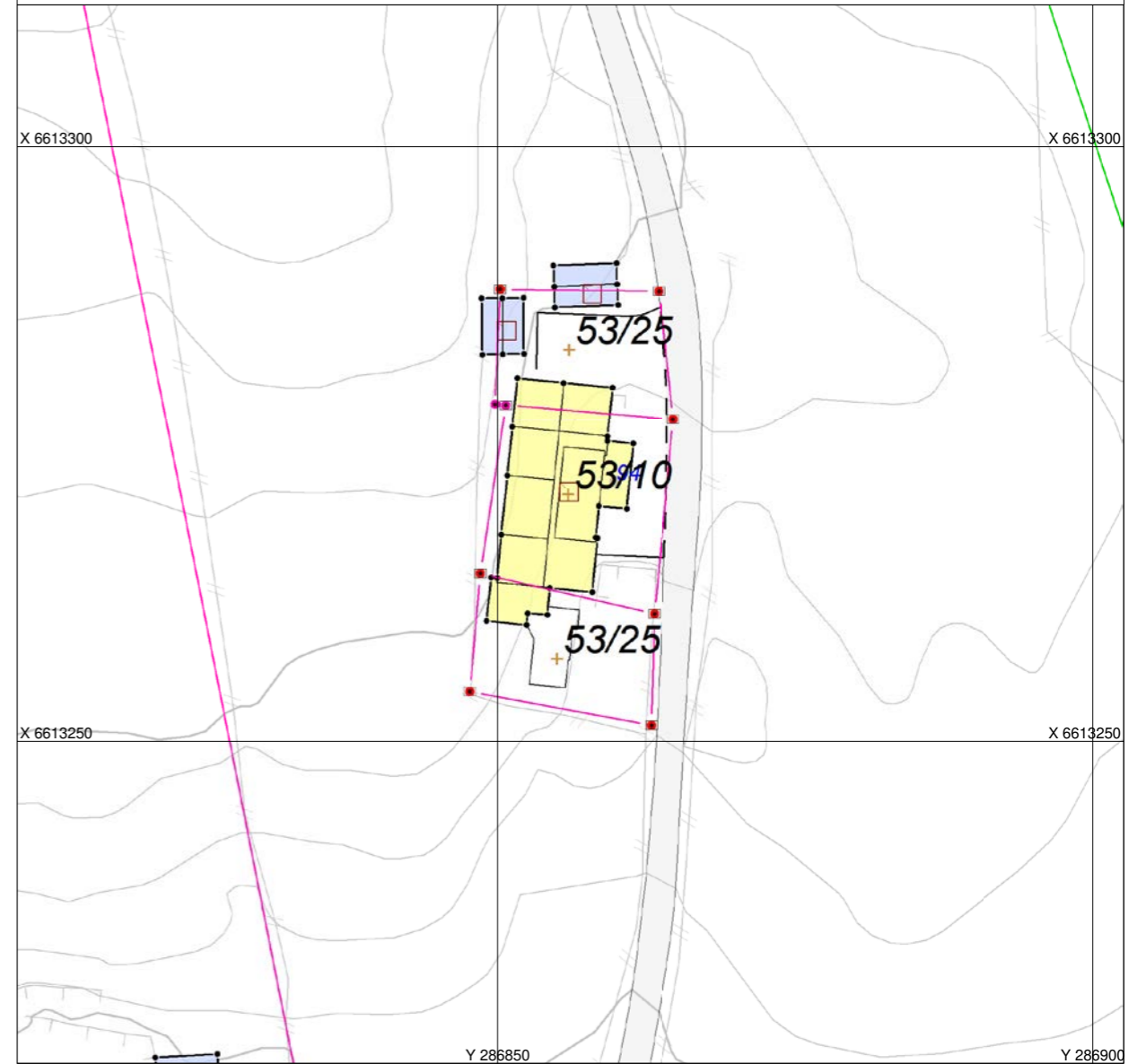
SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 53/10
 Adresse:
 Saksbehandler:
 Vår referanse:

Målestokk: 1:500
 Dato: 29.09.2023



BØMLO
 KOMMUNE



- | | |
|--|--|
| <p>VEG</p> <ul style="list-style-type: none"> — Annet vegareal - - - Avgrensning mot annet vegareal — Vegdekkekart - - - Kjørebaneakt — Veg <p>Høydeinformasjon</p> <ul style="list-style-type: none"> — Høydekurve 5m — Høydekurve 1m <p>Bygningsmessige anlegg</p> <ul style="list-style-type: none"> — Annet gjerd — Lodrett forstærkingsmur <p>Matrikkelkart</p> <ul style="list-style-type: none"> + Grunneiendom - - - Hjelpeleie fktiv — Grense <- 10 cm — Grense <- 500 cm — Grensepkt <- 10 cm <p>Abc</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grensepkt <- 500 cm <p>Abc</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grensepkt >= 500 cm • Grensepkt skissevallet (metode 80 / 81 / 82) • Offentlig godkjent | <ul style="list-style-type: none"> • Geometrisk hjelpepunkt × Grensesymbol for kors • Rays • Annet grensemerke <p>Matrikel Adresse</p> <ul style="list-style-type: none"> Abc Tekst for Vegadresse • Vegadresse <p>Matrikel Bygning</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Bygning, Boligbygg ■ Bygning, Andre bygg □ Bygning, Tatt i bruk (i GAB) <p>Bygninger</p> <ul style="list-style-type: none"> — Takprang Bunn — Takriss — Veranda — Bygningslinje — Takprang — Menetlinje |
|--|--|



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 eigeendom (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, varmpumper 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 tuneren/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. Veggglamper, krokhengte 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 uterangementer 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. FASTMONTERT 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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. 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.
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. 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.
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. 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. 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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). 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.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

For eiendommen:

Adresse: Hovlandsvegen 94
5443 BØMLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland
Saksbehandler: Elisabeth Nonås Fylkesnes

Oppdragsnummer: 1504230148

Telefon: 970 61 685
E-post: elisabeth.fylkesnes@aktiv.no

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 videreformidlet 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: 01.11.2023

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