

PROAKTIV



BEINHAUGSVEGEN 3





Våre kontorer

NORDLAND

- **Bodo**
Dronningens gate 18
Tlf: 98 45 35 71
bodo@proaktiv.no

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, Heimdal
Tlf: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Brøsetveien 168, Trondheim
Tlf: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, Ålesund
Tlf: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
Tlf: 55 30 32 00
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, Voss
Tlf: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, Haugesund
Tlf: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, Stavanger
Tlf: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, Sandnes
Tlf: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, Oslo
Tlf: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lorenskog**
Ola Hegerbergsgate 8, Rasta
Tlf: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, Lillestrøm
Tlf: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, Drammen
Tlf: 97 74 42 47
drammen.liier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



BREMNES

Nyoppført enebolig med praktiske løsninger i et barnevennlig nabolag
| 4 soverom | Carport

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Beinahaugsvegen 3, 5430
BREMNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 109, bnr. 737, i Bømlo
kommune

Prisantydning: 4.700.000,-

Omkostninger: 35.140,-

Totalpris: 4 735 140,-

Kommunale avgifter: 24.469,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 2023

Rom/soverom: 5/4

BRA: 147,0 m²

BRA-i: 141,0 m²

BRA-e: 6,0 m²

BRA-b: 0,0 m²

TBA: 22,0 m²

Etasje: 2

Tomt: 376,6 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
42	61	67	106
Tilstandsrapport	Egenerklæring	Vedlegg	Budskjema

LES HVA VÅRE KUNDER SIER OM OSS

"Service innstilt, hyggelig,
ærlig og fornuftig"

Knut Aslak Seljestad

"Imøtekommende, forståelse
og står på for kunden."

Arvid Rørvig

"Pålitelige meglere som holdt
de inngåtte avtalene."

Vest boligutleie

"Profesjonelle og hyggelige,
svært hjelpelige og med
kjappe tilbakemeldinger ved
spørsmål."

Astrid Ekrene

"Positiv opplevelse med bruk
av Proaktiv som megler både
ved kjøp og salg av eiendom.
Kontakter dem gjerne igjen."

Jostein Brandsøy

"Brukte Proaktiv Haugesund
og meget nøgd. Veldig på
både overfor meg og for
aktuelle kjøpere som vil på
visning."

AS Sjavn

"Trygt, profesjonelt og
ryddig. Hyggelige og flinke
meglere!"

Marita Vestersjø Landsnes

"Veldig effektivt og
problemfritt samarbeid! Følte
meg som selger godt ivaretatt
under salget, og hadde
megler i ryggen uansett hva
jeg lurte på eller trengte
hjelp til. Super fornøyd!"

Camilla Bådsvik

"For oss i Proaktiv er det å
megle boliger som å spille
sjakk. Vi overlater
ingenting til
tilfeldighetene. Det merker
både den som skal selge
bolig og den som skal
kjøpe."

Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder: **Hege Lund Madtsen**



Hege Lund Madtsen
Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder
Mobil: 908 43 656
E-post: hege@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Haugesund
Telefon:
908 43 656

EN NY HVERDAG

Hege Lund Madtsen

Det er viktig for Hege med kjemi. Når du velger megler, da velger du en som skal bistå deg med salg av bolig, men også en som skal være der gjennom hele prosessen frem til overlevering av nøkler. Hege er opptatt av at kunderelasjonen ikke stopper der - hun ønsker at du skal ringe igjen ved senere salg, om det er en anbefaling til venner og familie eller den dagen dere skal gjøre oppgraderinger og trenger ny e-takst.

En salgsprosess er en prosess hvor det trengs tiltro til hverandre. I tillegg fortjener kundene en megler med tydelig faglig kunnskap og som opptrer profesjonelt ovenfor alle parter.

Hege er en god investering når du skal velge megler. Du får en eiendomsmegler som skaper verdi på dine vegne, har stor entusiasme og har en gjennomtenkt plan for hver enkelt kunde og bolig. Målet er klart - å oppnå best mulig pris for boligen. På en trygg og effektiv måte for alle involverte.

Hege og Proaktiv finner den som setter størst pris på din bolig.

Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder **Hege Lund Madtsen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV HAUGESUND

Beliggenhet

Vi holder til i Haugesund sentrum,
midt i Haraldsgata.

Proaktiv Haugesund kontor:

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund

Postadresse:

Postboks 635, 5502 Haugesund

Tlf.: 908 43 656 / 959 60 545

E-post:

haugesund@proaktiv.no

Hovedgrunnen til at vi ønsket å starte opp Proaktiv eiendomsmegling i Haugesund var å kunne tilby boligmarkedet en ny meglerdrakt. Et firma med nye metoder og en annerledes tankegang.

For oss er ikke eiendomsmegling bare en jobb, for oss er det så mye mer enn det. Vi ønsker å skape relasjoner som gjør at kunden velger oss igjen og igjen. Vi ønsker at kunden skal være så fornøyd at de anbefaler oss videre og tar kontakt den dagen de har gjort oppgraderinger og trenger en e-takst.

Våre kunder kan alltid forvente tilstedeværelse og motiverte meglere som alltid vil kjempe for å skape det lille ekstra. Kundene våre skal alltid føle seg trygge i

salgs- og kjøpsprosessen og vite at vi alltid kun er en telefonsamtale unna. Vi blir en samtalepartner gjennom hele prosessen, både på fag, sosialt og som en støttespiller.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt.

Eiendomsmegling er forhandling, verdifull rådgivning og evnen til å sørge for at prosess og resultat går som avtalt. Dette får du hos oss.



BØMLO - BREMNES

Kommune: Bømlo / **Område:** Bremnes

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eneboligen befinner seg i Storevarden. I Storevarden bor du med kort avstand til det meste. Her får du en bolig som ligger godt sentralt til i Bremnes sentrum. Det er gåavstand til Bømløhallen, kulturhus, skoler, barnehager, fine turstier, butikker og kjøpesenter. Boligen ligger perfekt til med lekeplass like ved, som er ypperlig for hverdagslivet med små barn. Et område under utvikling med nybygg.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består av bolighus og leilighetsbygg.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Svortland terminal	5 min 🚶
Linje 552, 554, 555, 556, 558, 559, 620	0,4 km
✈ Stord Lufthavn Sørstokken	34 min 🚗
✈ Bergen Flesland	2 t 27 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Prix Bremnes	5 min 🚶
Rema 1000 Bremnes	8 min 🚶
Post i butikk	0,6 km

VARER/TJENESTER

📺 Sams Senter	8 min 🚶
📷 Apotek 1 Bømlo	7 min 🚶

SPORT

⚽ Bremnes u.skole - gymnastikksal	7 min 🚶
Aktivitetshall	0,5 km
⚽ Bømløhallen	8 min 🚶
Aktivitetshall	0,6 km
🏊 SKY Fitness Bømlo	4 min 🚗
🏊 Fitnesspoint Rubbestadneset	8 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Uno-X Bremnes	7 min 🚶
🚗 Bømlo	8 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

VELKOMMEN TIL BEINHAUGSVEGEN 3

Vi starter utendørs – boligen ligger i et barnevennlig nabolag
med en sentral beliggenhet!

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt og i carport.

Byggemåte

Taktekking med asfalt takpapp. Takkonstruksjonen har
sperrekonstruksjon (i-bjelker).

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere
beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Tilstandsrapport

Selger har i forbindelse med salget innhentet en
tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av
boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt
kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger.

Elektrisk anlegg

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun
inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og
at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det
finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.



TENK OM DETTE ER DITT
NYE HJEM!



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Arealer

Totalt bruksareal: 147,0 m²

- BRA-i: 141,0 m²
- BRA-e: 6,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 22,0 m²

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 69 m²
- BRA-i: 69 m²
- BRA-b: 0 m²
- BRA-e: 6 m²

Andre etasje:

- Totalt BRA: 72 m²
- BRA-i: 72 m²
- BRA-b: 0 m²
- BRA-e: 0 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En flott enebolig med familievennlig beliggenhet.

Lyse gulv og fine fargevalg på vegger. 1 stavs Moscus laminat frå Fargerike er lagt på gulvene i boligen.

Første etasje byr på en innholdsrik rominndeling.

Her har du tre romslige rom. To av rommene er tegnet inn som soverom og det tredje som stue. Her kan man velge å innrede etter det behovet man har om det så skulle være tre soverom.

Et praktisk vaskerom/teknisk rom like ved inngangen. Her er det balansert ventilasjon, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Vegg i vegg finner man badet i første etasje. Praktisk for både store og små til å kunne springe rett inn fra lek ute. Flislagt bad med dusj, servant og wc. Linn Baderomsinnredning type Hilde med heldekkende servant.

Trappene fører deg opp til en herlig åpen løsning. Det er store vindusflater som gir et naturlig lys inn i boligen.

En stue med åpen løsning mot kjøkken. Lys kjøkkeninnredning fra HTH med benkeplate av laminat. Her er det alle integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Ifra stuen kan du gå ut på en herlig terrasse med tak. Her ligger man vestvendt til med gode solforhold. Praktisk med tak slik at terrassen kan benyttes oftere enn kun når det er oppholdsvær. En herlig plass å nyte fine kvelder.

I andre etasje har man et master bedroom. Her er det et romslig soverom, en solid walk in closet og det er et eget bad. Badet er flislagt og inneholder dusj, servant og wc. Linn Badromsinnredning type Hilde med heldekkende servant.

TILSTANDSGRADER:

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det er registrert totalt (0) stk. TG3, (1) stk. TG2 og (3) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Andre utvendige forhold Det er en sportsbod med adkomst fra gårdsplass/hage. Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Det trekker inn vann i boden via støpt plate som boden er bygget på. Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Man bør ikke lagre fukt ømfintlige materialer i boden. For å stoppe vanninntrengningen må overgang mellom støpt plate og vegger/skyvedør bygges om.

Bad 1 og 2 etasje og vaskerom: TG-IU: Hulltaking er ikke foretatt da boligen er ny og ikke tatt i bruk. Det er foretatt fuktsøk på vegger og gulv uten at dette gav indikasjoner på fuktproblemer.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Energimerking

Energiattest med energimerke Rød B er vedlagt salgsoppgaven.

VELKOMMEN INN





LEKRE SOVEROM MED EN BEHAGELIG STØRRELSE

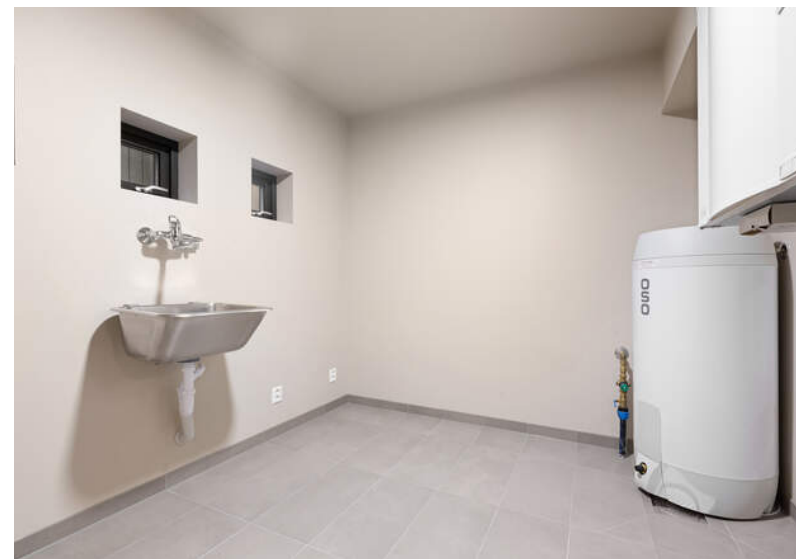
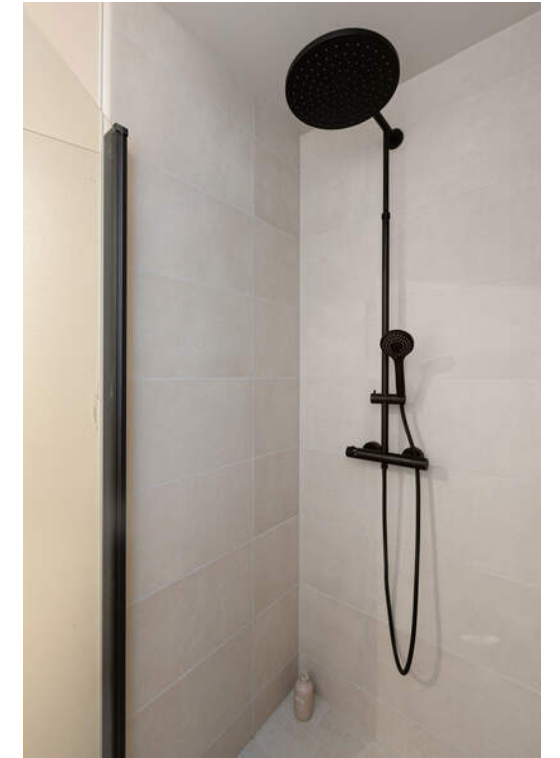
Eneboligen inneholder 4 soverom, hvor hovedsoverommet ligger i øverste etasje.





SOVEROM ELLER TV-STUE?

Med 4 soverom i enebolig, har en den perfekte tv-stuen om en kun trenger 3 soverom i bruk.



PENT BADEROM I 1 ETASJE OG PRAKTISK VASKEROM.

Perfekt baderom og vaskerom med soverommene i første etasje. Lekkert innredet med gjennomførte fargetoner som gir en behagelig atmosfære.



VIDERE OPP TIL
HOVEDETASJEN - TENK Å
SLAPPE AV HER ETTER EN
HEKTISK UKE!



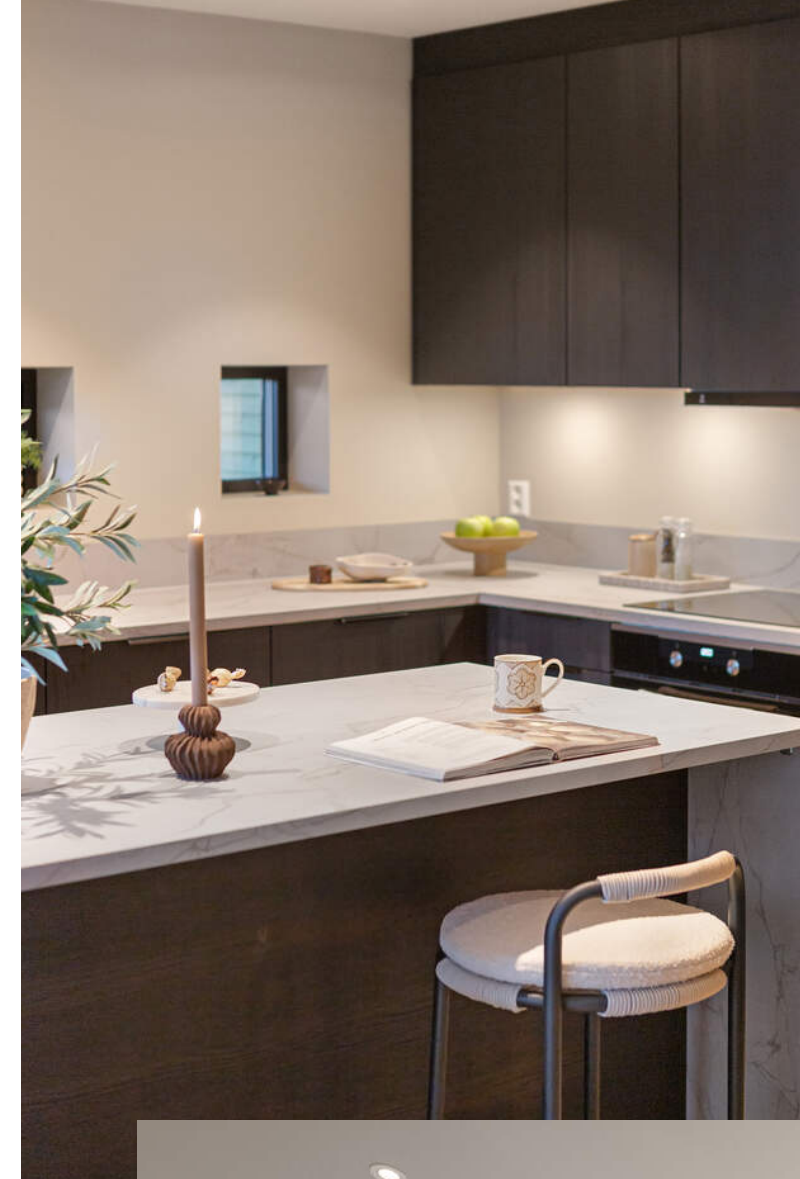


ELEGANT STUE MED FLERE INNREDNINGSMULIGHETER

God plass til både spise- og sittegruppe.
Her kan en invitere over gode venner en
fredagskveld eller familie på et bedre måltid
en søndags ettermiddag.



BEHAGELIG ÅPEN LØSNING



DITT NYE DRØMMEKJØKKEN?

Tenk hverdagen, hvor en har full kontroll på barn, mens en lager middag. Eller at du kan være 100% tilstede med dine gjester, mens du lager et bedre måltid.





ATTRAKTIVE DETALJER!

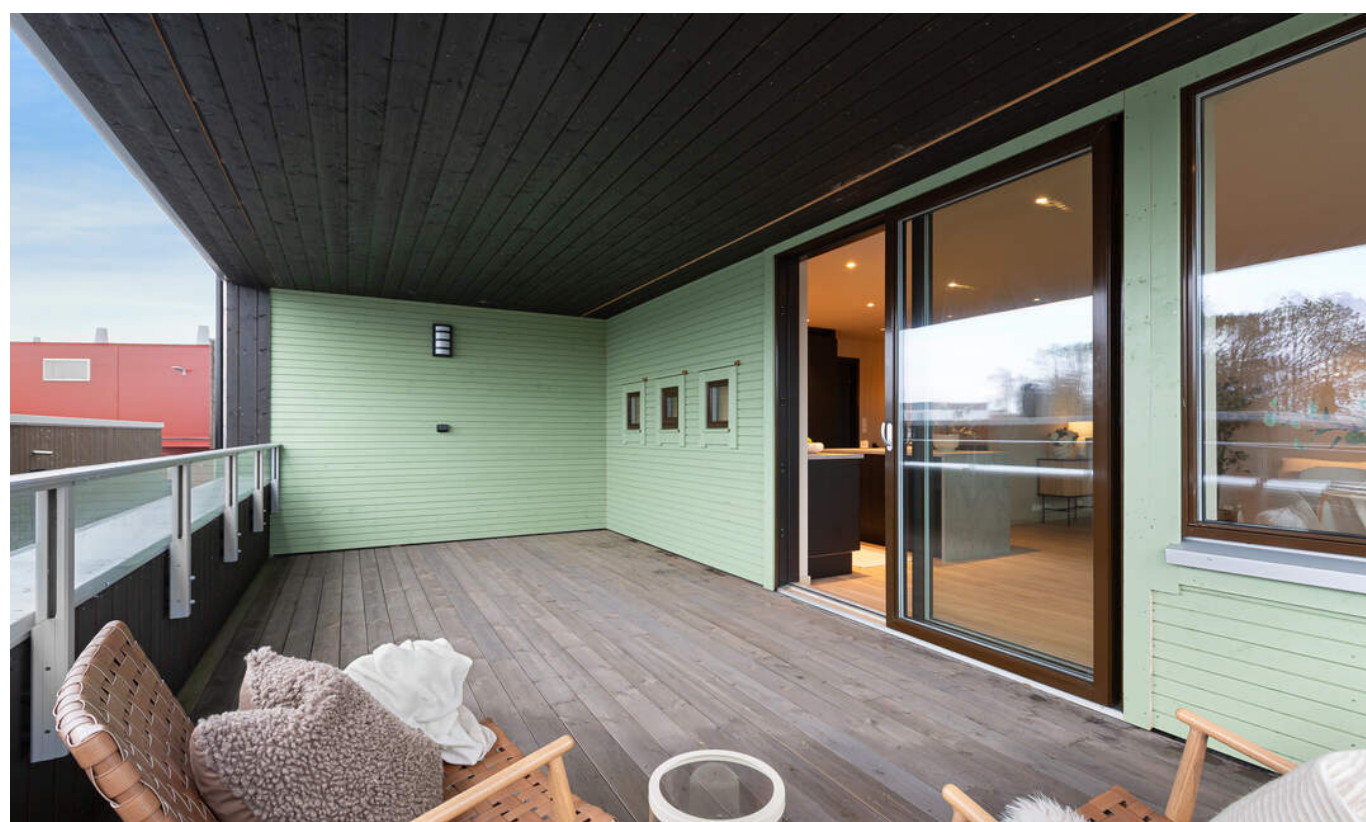
Et gjennomført og stilfullt kjøkken med integrerte hvitevarer av kvalitet! Nydelig benkeplate som binder fargevalgene på kjøkkenet og veggene pent sammen.





SOMMERDAGENE HER?

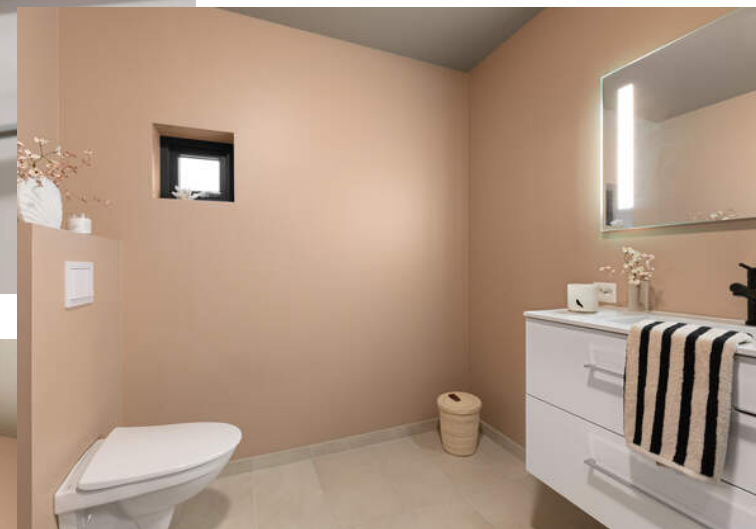
Direkte tilkomst til uteplass fra spisestue - perfekt på sommeren hvor en kan utvide stuen med skyvedører. Her kan en skape mange fine minner med godt selskap.





HOVEDSOVEROM MED WALK-IN!?

Hovedsoverom med muligheter for walk-in! Tenk å ha en romslig garderobe med mange innredningsmuligheter som har direkte tilkomst til hovedsoverommet og eget badерom!



DITT EGET BADEROM?

Tenk å ha et eget badерom i hovedetasjen, med tilkomst fra garderobe. Lekre fargekombinasjoner i stil med badерommet i første etasje. Vakkert gjennomført.

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



BESKRIVELSE

Innhold

Boligen går over to etasjer og inneholder:

1. etasje: Hall m/trapp/mellomgang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, stue og bod

2. etasje: Stue/kjøkken, bad, soverom og walk in closet.

Boligen er helt ny og ble ferdigstilt i 2023. Boligen blir solgt under avhendingsloven da ferdigattest er over 6 måneder. Utbygger ønsker allikevel å tilby kjøper en ettårsbefaring. Dette er en befaring som er vanlig å gi ved salg av nybygg. Denne holdes ett år etter overtagelse av boligen. Denne gjennomføres først og fremst for å avdekke eventuelle feil eller mangler som har materialisert seg etter overtakelsen.

Oppvarming

Det er varmekabler på gulv på begge bad og vaskerom. Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Balansert ventilasjon og varmepumpe.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Tomten

376,60 m² eiet tomt.

Det er asfaltert oppkjørsel.

Det er pågående byggeprosjekter i området og på nabotomter.

Vei, vann og kloakk

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar, kostnad og brøyting. Det er opplyst fra kommunen om ca. 30-35 meter privat vei fra kommunal vei

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

ØKONOMI

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Frende.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier).

Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner. Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Faste løpende kostnader

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader:

Kommunale avgifter kr. 24 469 pr. år
Årlig vei-/velavgift/ utgjør ca. kr. 1 500

Inkludert i kommune avgifter:
Eiendomskatt: 6 505,-

Eiendommen har i dag fritak for renovasjon og slam. Men det er opplyst fra SIM om følgende utgifter.

2024 - Eit standardabonnement i Bømlø kommune består av: Grunngelbyr, 140 l bio-, 140 l papir-, 140 l restavfallsdunk og 140 l glas/metall dunk og kostar kr. 3 038,00 per år. Årleg gelbyr for slamavskiljar hus kr. 938,00.

Årlig vei-/velavgift: For brøyting, gatelys og div forefallende på lekeplass.

Kostnader til Bømlø vatn og avløpsselskap AS er inkludert i totale avgifter.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Avvik kan derfor forekomme. Boligen er ikke satt i bruk og info om oppgitte kommunale avgifter kan være noe høyere ved bruk av boligen. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

Info fra SIM per mail: 3 112,50 kr/år. Det er 2 termin pr år, april og november

Eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for innværende år for denne eiendommen er kr. 6505,00,-.

Velforeningen

Eiendommen har pliktig medlemskap i velforening / veilag, og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen. Foreningens vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven. For nærmere informasjon om fellesutgiftene, se "Faste løpende kostnader".

Kjerneinformasjon

OFFENTLIGE FORHOLD

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 06.12.2023 som omhandler enebolig.

Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra kommunen datert 15.01.2021 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger følger vedlagt i salgsoppgaven.

Regulering

Eiendommen er regulert til Bustader-frittliggende-småhus iht. reguleringsplan PBL 2008.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser medfølger prospekt.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Servitutter i grunn:
1962/6155-1/49 15.09.1962 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 4613 GNR:
109 BNR: 150
2022/1210587-1/200

26.10.2022 21:00 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:
4613 GNR: 109 BNR: 736

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

OM OPPDRAGET**Eiendommen**

Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES

gnr. 109, bnr. 737 i Bømlo kommune

Type bolig: Enebolig

Diverse

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.

KJØPSVILKÅR**Totalpris inkl. omkostninger**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 15 000,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 500,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 500,00,-

Pantattest kjøper kr 240,00,-

Boligkjøperforsikring trekkes i oppgjør kr 18 900,00,-

Første gangs overføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som p.t. ikke er tatt i bruk. Dokumentavgiften er regnet av tomteverdi. 600.000.

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 735 140,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtagelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Boligselgerforsikring

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget, da selger ikke har muligheten til å kjøpe denne type forsikring.. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Personvern

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtagelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Vi oppfordrer derfor til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud" på eiendommens hjemmeside på proaktiv.no. Budgiver kan også benytte budskjema, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform i forbindelse med budgivningen. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Som kjøper og selger vil du få tilsendt budjournalen etter at

handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene etter avtaleinngåelsen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Løsøre og tilbehør

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti. **Hvitvaskingsreglene** I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Lovanvendelse og kontraktsbestemmelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel

dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Selger

Bømlø Hus

Finansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av: Aktiv Oppgjør AS, org.nr.:987281758. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i budgivningen.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Kartutsnitt

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 107241005

Ansvarlig megler: Hege Lund Madtsen

Haugesund Bolig og Prosjektmegling AS

933 296 180

Meglernes vederlag

Følgende er avtalt om meglernes vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 40 000 inkl. mva
Tilretteleggingsgebyr: 7 900,-
Visning pr. stk./ pr. time: 1 000,-
Overtagelse: 0,00
Oppgjørshonorar : 5 990,-
E-signeringskostnad: 500,-
Markedspakke 4: 16 900,-
Kredittkostnad: 3 000,-
Spørregebyr elektronisk grunnbok: 420,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger og markedspakke), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Dato salgsoppgave
15.1.2025

TILSTANDSRAPPORT

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Enebolig
Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES
BØMLO kommune
gnr. 109, bnr. 737

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 18.12.2024 Rapportdato: 09.01.2025 Oppdragsnr.: 19954-1123 Referansenummer: WK8196
Autorisert foretak: TAKST TEAM AS Sertifisert Takstingenør: Vidar Stakkestad Vår ref: 006723



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

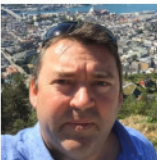
Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 35 år. Rogaland fylke er vårt primærrområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.



Rapportansvarlig

Vidar Stakkestad

Vidar Stakkestad
Uavhengig Takstingeniør
vidar@takst-team.no
928 04 400



Oppdragsnr.: 19954-1123

Befaringsdato: 18.12.2024

Side: 2 av 18

Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES
Gnr 109 - Bnr 737
4613 BØMLO

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 19954-1123

Befaringsdato: 18.12.2024

Side: 3 av 18

Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES
Gnr 109 - Bnr 737
4613 BØMLO

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 19954-1123

Befaringsdato: 18.12.2024

Side: 4 av 18

Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES
Gnr 109 - Bnr 737
4613 BØMLO

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



Beskrivelse av eiendommen

Hovedinntrykket er at arbeidet er fagmessig utført. Boligen er ny og det er ikke funnet feil eller mangler under befaringen.

Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

Taktekking med asfalt takpapp.
Boligen har nedløp i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon (i-bjelker).
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse er bygget av tre.

INNVEDIG

Innwendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innwendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Boligen har malt tretrapp.
Innwendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer. Vegger med malt strie. Vegger i dusjnise har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm i dusjnisen.
Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnise.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da boligen er ny og ikke tatt i bruk. Det er foretatt fuktsøk på vegger og gulv uten at dette gav indikasjoner på fuktproblemer.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer. Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 40 mm fra topp gulvflis ved dør til topp slukrist.
Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat og fordelerskap for rør i rør system.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da boligen er ny og ikke tatt i bruk. Det er foretatt fuktsøk på vegger og gulv uten at dette gav indikasjoner på fuktproblemer.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer. Vegger med malt strie. Vegger i dusjnise har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 16 mm 800 mm ut fra sluk.
Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg i glass.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da boligen er ny og ikke tatt i bruk. Det er foretatt fuktsøk på vegger og gulv uten at dette gav indikasjoner på fuktproblemer.

KJØKKEN

Oppdragsnr.: 19954-1123

Befaringsdato: 18.12.2024

Side: 5 av 18

Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES
Gnr 109 - Bnr 737
4613 BØMLO

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har sikringsskap med jordfeilautomater.
Brannslukker og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2023.
Bygningen har støpt ringmur som er isolert på innsiden og utsiden.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegningene viser et stort soverom med garderobe i 2. etasje med direkte tilkomst til bad. Slik det er i dag er det walk in closet, bad og soverom i tillegg til stue/kjøkken.

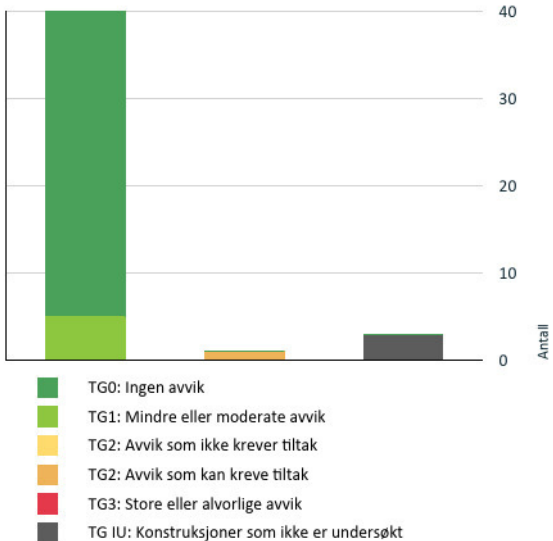
Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES
Gnr 109 - Bnr 737
4613 BØMLO

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES
Gnr 109 - Bnr 737
4613 BØMLO

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
2023

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med asfalt takpapp.

Nedløp og beslag

Boligen har nedløp i metall.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon (i-bjelker).

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse er bygget av tre.

Andre utvendige forhold

Det er en sportsbod med adkomst fra gårdsplass/hage.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det trekker inn vann i boden via støpt plate som boden er bygget på.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man bør ikke lagre fuktømfintlige materialer i boden. For å stoppe vanninntrengningen må overgang mellom støpt plate og vegger/skyvedør bygges om.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES
Gnr 109 - Bnr 737
4613 BØMLO

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger med malt strie. Vegger i dusjnise har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

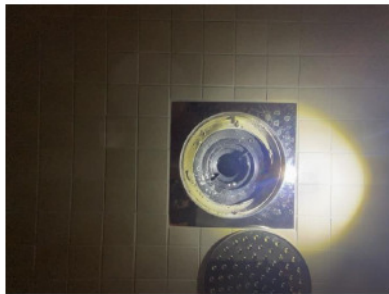
Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm i dusjnisen.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnise.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da boligen er ny og ikke tatt i bruk. Det er foretatt fuktsøk på vegger og gulv uten at dette gav indikasjoner på fuktproblemer.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

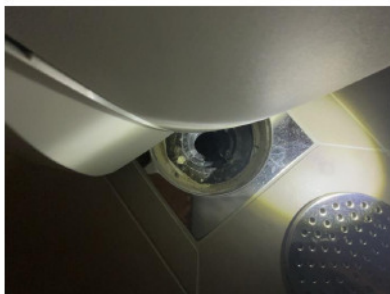
Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 40 mm fra topp gulvflis ved dør til topp slukrist.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereider, ventilasjonsaggregat og fordelskap for rør i rør system.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES
Gnr 109 - Bnr 737
4613 BØMLO

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

 Norsk takst

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da boligen er ny og ikke tatt i bruk. Det er foretatt fuktsøk på vegger og gulv uten at dette gav indikasjoner på fuktproblemer.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger med malt strie. Vegger i dusjnise har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 16 mm 800 mm ut fra sluk.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg i glass.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da boligen er ny og ikke tatt i bruk. Det er foretatt fuktsøk på vegger og gulv uten at dette gav indikasjoner på fuktproblemer.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppdragsnr.: 19954-1123

Befaringsdato: 18.12.2024

Side: 10 av 18

Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES
Gnr 109 - Bnr 737
4613 BØMLO

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

 Norsk takst

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har sikringsskap med jordfeilautomater.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukker og røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Oppdragsnr.: 19954-1123

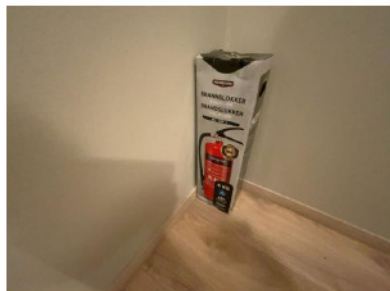
Befaringsdato: 18.12.2024

Side: 11 av 18

Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES
Gnr 109 - Bnr 737
4613 BØMLO

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2023.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt ringmur som er isolert på innsiden og utsiden.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Oppdragsnr.: 19954-1123

Befaringsdato: 18.12.2024

Side: 12 av 18

Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES
Gnr 109 - Bnr 737
4613 BØMLO

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

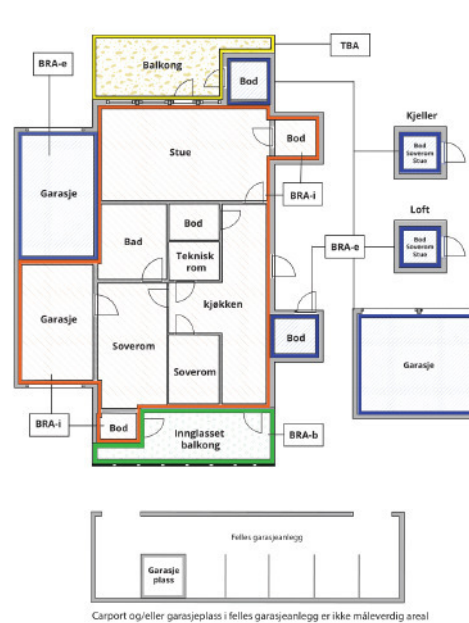
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-c + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-c)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 19954-1123

Befaringsdato: 18.12.2024

Side: 13 av 18

Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES
Gnr 109 - Bnr 737
4613 BØMLO

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	69	6		75	
2. etasje	72			72	22
SUM	141	6			22
SUM BRA	147				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp/mellomgang, Vaskerom , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue	Bod	
2. etasje	Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Walk in closet		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegningene viser et stort soverom med garderobe i 2. etasje med direkte tilkomst til bad. Slik det er i dag er det walk in closet, bad og soverom i tillegg til stue/kjøkken.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Nybygg ferdigstilt i 2023.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	141	0

Oppdragsnr.: 19954-1123

Befaringsdato: 18.12.2024

Side: 14 av 18

Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES
Gnr 109 - Bnr 737
4613 BØMLO

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



Kommentar

Enebolig I tillegg til arealene over er det en utvendig sportsbod på 6 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2024	Vidar Stakkestad	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4613 BØMLO	109	737		0	376.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Beinahaugsvegen 3							
Hjemmelshaver Bømlo Hus AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Bremnes med de fleste fasiliteter og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Oppdragsnr.: 19954-1123

Befaringsdato: 18.12.2024

Side: 15 av 18

Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES
Gnr 109 - Bnr 737
4613 BØMLO

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	4	Nei
Ordrebekreftelse	24.09.2024		Fremvist	1	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner/planst atus	26.09.2024		Gjennomgått		Nei
Kontrollerklæring med sluttrapport	28.11.2023	Kontroll av våtrom og lufttetthet, tiltaksklasse 1	Gjennomgått	6	Nei

Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES
Gnr 109 - Bnr 737
4613 BØMLO

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES
Gnr 109 - Bnr 737
4613 BØMLO

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal siltasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lystforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WK8196>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Proaktiv EM Haugesund ny	
Oppdragsnr.	
107241005	
Selger 1 navn	
Per Kåre Bølmo Hus	
Gateadresse	
Beinahaugsvegen 3	
Poststed	Postnr
BREMNES	5430
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	

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

Initialer selger: PKBH

1

Document reference: 107241005

- 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
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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
- 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
- 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
- Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: PKBH

2

Document reference: 107241005

- 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: 107241005

Initialer selger: PKBH

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader 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: 107241005

Initialer selger: PKBH

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Kåre Kallevåg	03a4f9b2c1c72995aa29ce0 09f8479fb11fdd5d7	14.01.2025 16:16:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 107241005

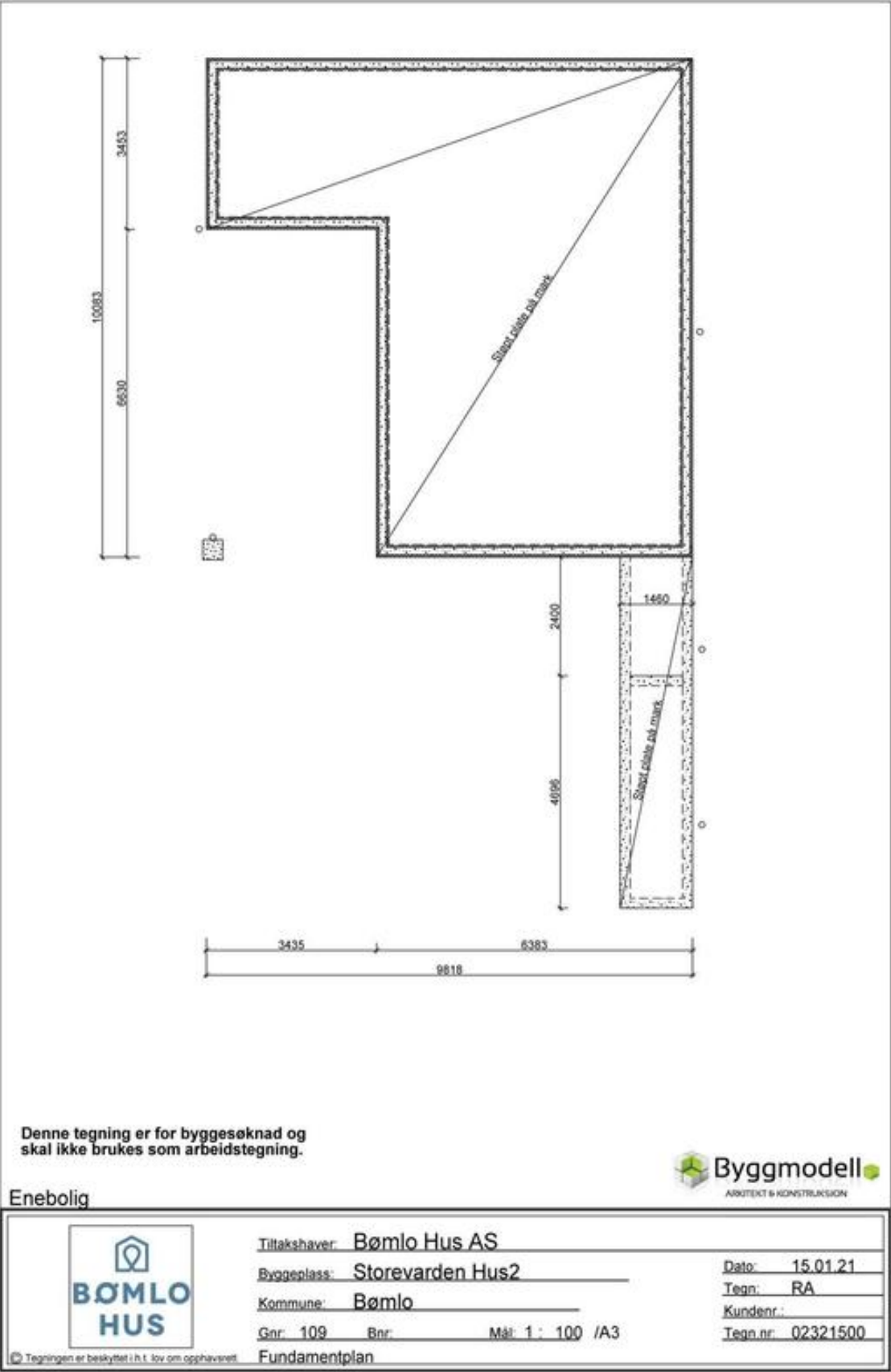
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

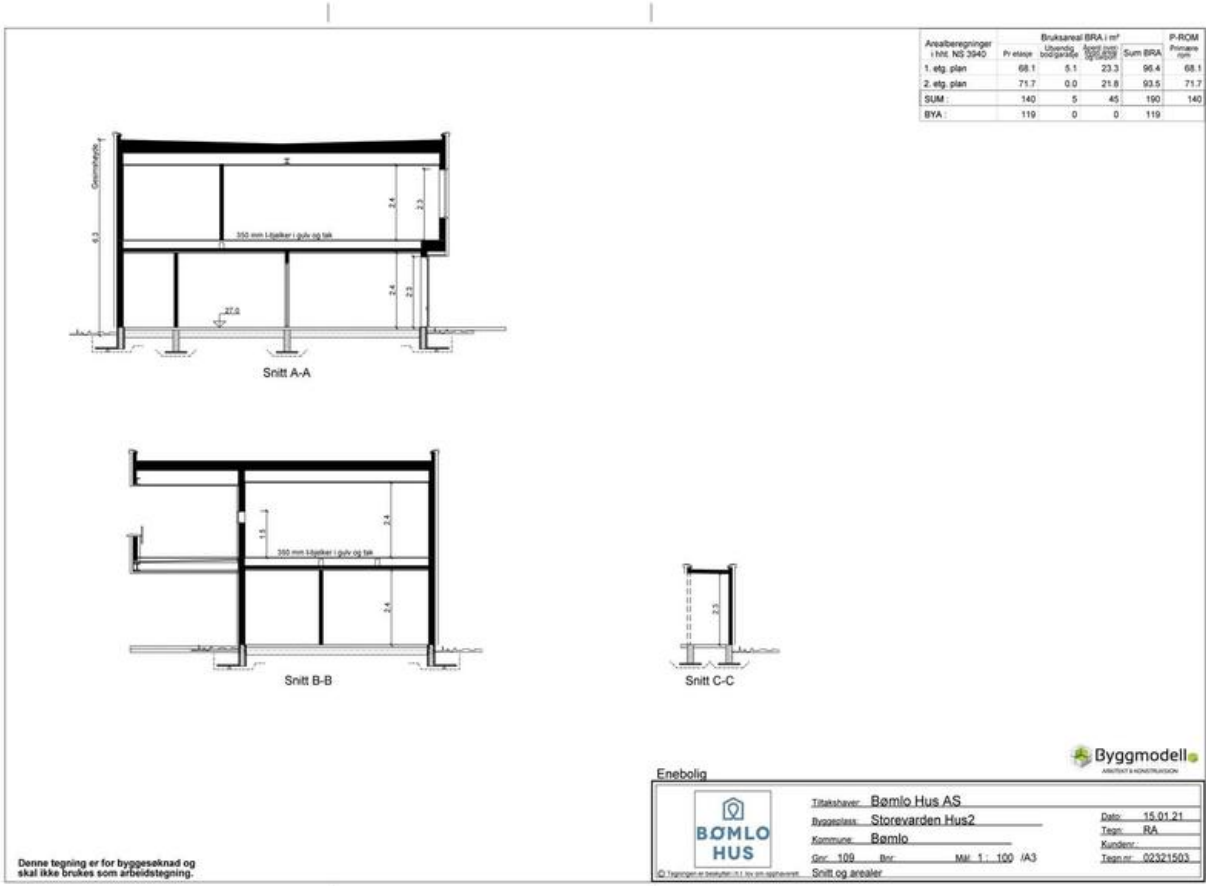


VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke







Bømlo kommune

Vår saksbehandlar:
John Olav Habbestad

Direkte telefonnr.:
53 42 31 45

Vår dato:
06.12.2023
Din dato:

Saksnummer:
2021/6939

BØMLO HUS BYGG AS
Postboks 182
5445 BREMNES

Ferdigattest - 109/737 - Beinahaugsvegen 3

Me viser til din søknad om ferdigattest for einebustad mottatt 04.12.2023 på gnr./bnr. 109/737.

I samsvar med delegeringsreglementet har kommunedirektøren treft følgjande vedtak D-592/23:

Bygningsmynde gjev med dette ferdigattest for einebustad, jamfør plan- og bygningslova § 21-10.

Ferdigattest vert gjeve etter søknad når det ligg føre naudsynt sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jamfør byggesaksforskrifta §8-1.

Ferdigattesten er ikke ei stadfesting på bygget sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmynde si avslutning av saka. Me gjer for ordens skuld merksam på at kommunen, om det viser seg naudsynt, kan gje pålegg om utbetring av manglar som skuldast forhold i prosjektering eller utføring i inntil 5 år etter at ferdigattest er gjeve, jamfør plan- og bygningslova §23-3. sjuande ledd.

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

Tiltakshavar: BØMLO HUS AS
 Ansvarleg søkjar: BØMLO HUS BYGG AS
 Byggjeløyve: Vedtak D- 603/21, datert 19.11.2021.
 Tiltakets art: Nybygg
 Type bygg: Einebustad
 Bygningsnr: 300968371

Anna: Bygget er tilkopa offentlig vatn og offentlig avlaup.
Oppmålingsavdelinga har stadfesta at innmålingsdata for bygning/anlegg er mottatt.

Klagerett:

Søknaden din er avgjort etter fullmakt. Du kan klage på Bømlo kommune sitt vedtak. Klagen må vera sendt innan tre veker etter at du fekk dette brevet. Du skriv klagen din til Statsforvaltaren i Vestland, men du må senda brevet til oss.

Eventuelt klage vert å senda på e-post til postmottak@bomlo.kommune.no eller pr. brev til Bømlo kommune, Arealbruk, Leirdalen 1, 5430 Bremnes.

Sjå meir informasjon om klage og klagerett på vedlagt informasjonsark.

Adresse: Rådhuset, Leirdalen 1, 5430 BREMNES
postmottak@bomlo.kommune.no
www.bomlo.kommune.no

Telefon: 53 42 30 00

Organisasjonsnr.: 834 210 622
Bankgiro: 3201.61.51652



Med helsing
Bømlo kommune

Vedtaket er gjennomgått av:	
Pernille Stavland	John Olav Habbestad
saksbehandlar byggjesak	saksbehandlar byggjesak

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Kopi til:
BØMLO HUS AS
BØMLO VATN OG AVLØPSSELSKAP AS
SUNNHORDLAND INTERKOMMUNALE MILJØVERK IKS
BØMLO KRAFTNETT AS

Postboks 182
Postboks 214
Meatjønnsvegen 43
Hollundsдалen 1

Informasjon om renovasjon- og slamgebyr for:

Kunden har fritak frå renovasjonsordninga til 01.01.2025					
Knr:	Gnr	Bnr	Fnr:	Snr	Bygningsnr:
4613	109	737	0	0	300968371
Referanse:					
Kunden har fritak for elømtøming til 01.01.2025					

Kunde
260187
Bømlo Hus as
pb 182

Eiendoms adresse:
Beinahaugsvegen 3

5430 BREMNES

5445 BREMNES

Dunknr	Vare	% andel.	Antal	årspris eks.mva.	Kundens årspris i % eks. mva.
700	Abonnentgebyr Hus	100,00%	0	kr 1 010,00	kr 0,00
				Sum Totalt eks. m.v.a. :	kr 0,00
				m.v.a. :	kr 0,00
				Sum Totalt ink. m.v.a. :	kr 0,00
Beløpet blir fakturert i 2 terminar					

2024 - Eit standardabonnement i Bømlo kommune består av: Grunngebyr, 140 l bio-, 140 l papir-, 140 l restavfallsdunk og 140 L glas/metall dunk og kostar kr. 3 038,00 per år. Arleg gebyr for slamavskiljar hus kr. 938,00.

Ubetalte rekningar:

Fakt.nr.	Fakt. dato	Fakt. beløp	Fakt. rest beløp	Forfallsdato	KID	Ant. purringer/Status
----------	------------	-------------	------------------	--------------	-----	-----------------------

Dato utskreven: 24.12.2024



Sunnhordland
Interkommunale
Miljøverk IKS



Svartsmogit
N-5419 Fjell

telefon **53 45 78 50**
telefax 53 45 78 60
e-post: sim@sim.as

www.sim.as

Bygningsnr : 300968371

Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB) - 31.12.2022	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	140.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	140.0
Opprinnelseskode	Vanlig registrering (V)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	20.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	1
Energikilder		Bebygd areal	119.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	1055 Beinahaugsvegen 3	H0101	109/737	140.0	4	2	2	Kjøkken (1)

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H02			71.8	0.0	71.8	0.0	0.0		0.0	0.0
H01	1	1	68.2	0.0	68.2	0.0	20.0		0.0	0.0
Sum:	1	1	140,0	0,0	140,0	0,0	20,0		0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Igangsettingstillatelse (IG)	19.11.2021	19.11.2021	
Tatt i bruk (TB)	31.12.2022	31.01.2023	

Tekniske bygningsstatuser

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
Endre bygningsdata (EB)	03.06.2022	03.06.2022

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

Kontaktpersoner

ID	Navn	Adresse	Poststed	Rolle	Kategori	Status

Referanser

Type	Referanse
Journalnummer (J)	2021006939

Kommentar

Dato	Sakreferanse	Etat	Type	Kommentar
31.01.2023	eskatt	Teknisk Avdeling (A)	Tekniske data E11 (E11)	Lagt inn TB på bygg frå IG og lagt inn areal i alt. areal2 etter synfaring av eskatt.

Bygningsnr : 300968371

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6634529.3	285553.5	0.0	Ja

Bygningsnr : 301066157

Bygningsdata

Bygningstype	Garasjeuthus anneks til bolig (181)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB) - 31.12.2022	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	Bruksareal bolig	0.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	6.1
kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	6.1
Opprinnelseskode	Vanlig registrering (V)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	
Energikilder		Bebygd areal	7.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Unummerert bruksenhet (U)		0000	109/737	0.0				

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01			0,0	6,1	6,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sum:	0	0	0,0	6,1	6,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Igangsettingstillatelse (IG)	19.11.2021	03.06.2022	
Tatt i bruk (TB)	31.12.2022	31.01.2023	

Tekniske bygningsstatuser

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
Endre bygningsdata (EB)	03.06.2022	03.06.2022

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

Kontaktpersoner

ID	Navn	Adresse	Poststed	Rolle	Kategori	Status

Referanser

Type	Referanse
Journalnummer (J)	2021/6939

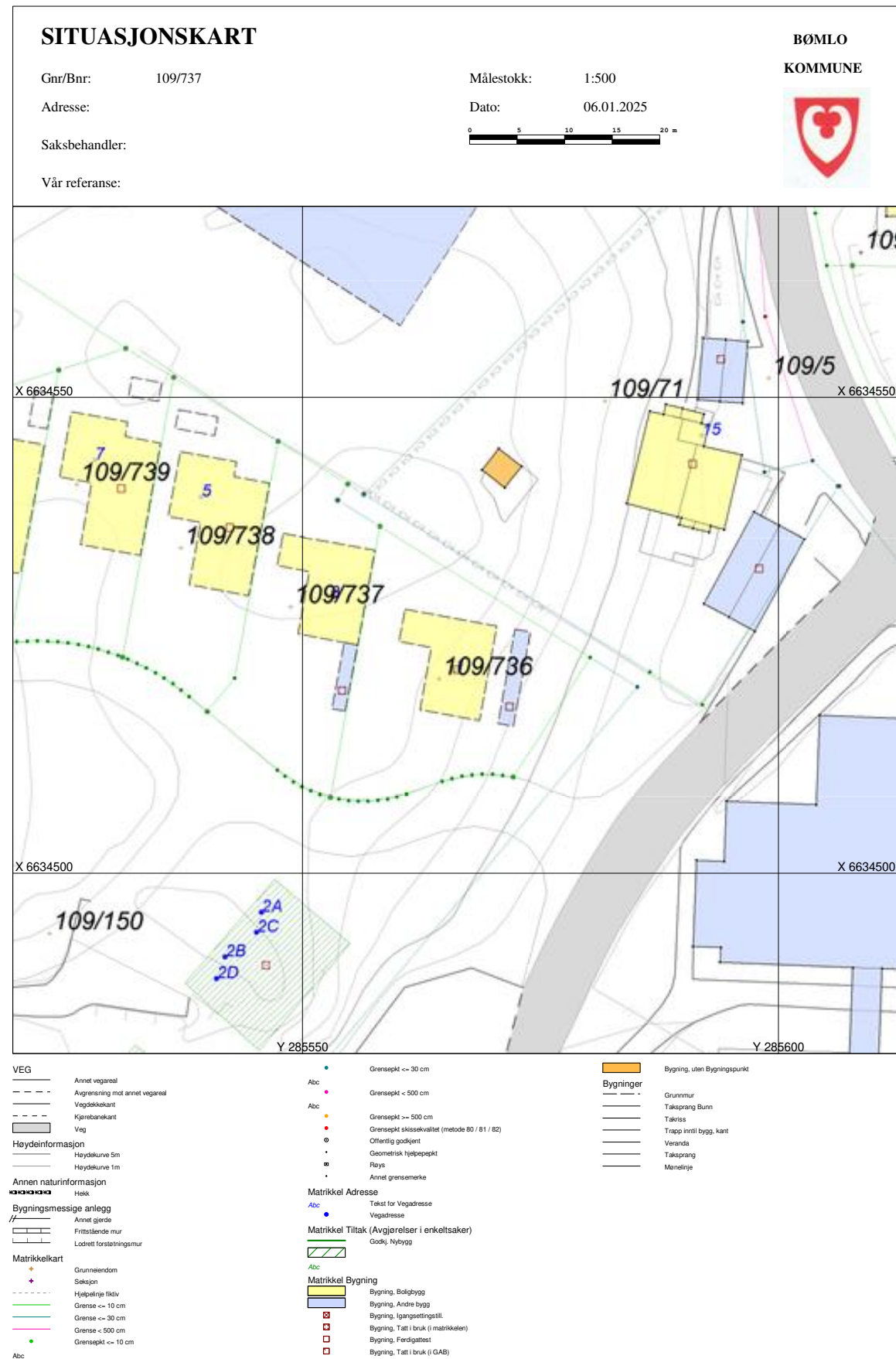
Kommentar

Dato	Sakreferanse	Etat	Type	Kommentar
31.01.2023	eskatt	Teknisk Avdeling (A)	Tekniske data E11 (E11)	lagt inn TB på bygg frå IG etter synfaring av eskatt.

Bygningsnr : 301066157

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 32 (22)	6634519.2	285554.2	0.0	Ja



Bømlo kommune

Utskriftsdato: 06.01.2025

Opplysningar om tilkomst til eigedomen

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde:Bømlo kommune
---------	---	---------------------

Kommunenr.	4613	Gårdsnr.	109	Bruksnr.	737	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES								

Riks-/ fylkesveg ☐	Kommunal veg ☐	Privat veg ☒	Gangveg ☐
---	---------------------------------------	--	----------------------------------

Kommentarar: det er om lag 30-35m med privat veg frå kommunal veg og fram til eigedomen.

ATTENHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det vert teken atterhald om at det kan vera avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan føreliggje forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgjeven i samband med eigedomsførespurnader.

Kommunale avgifter - feiing/brannsyn og eigedomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bømlo kommune

Kommunenr.	4613	Gardsnr.	109	Bruksnr.	737	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES								

Har eigedomen registrert ildsted for feiing?	Ja ☐	Nei ☒
Årleg sum: kr		

Er det eigedomsskatt på eigedomen?	Ja ☒	Nei ☐
Årleg sum: 6 505 kr		

Er det offentleg vatn/avløp? Ta kontakt med Bømlo vatn og avløpsselskap AS

Renovasjon? Ta kontakt med Sunnhordland Interkommunale Miljøverk IKS (SIM)

Merknad: Minnar om at ev. efakturaavtale/avtalegiro må slettast i nettbank ved salg av eigedomen.

ATTERHALD VED UTOVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det vert tatt forbehold om at det kan vera avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan vera forhold kring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjent med. Kommunen kan ikkje verta stilt økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med førespurnader kring bygg og eigedom.

Oppmålingsstatus

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bømlo kommune

Kommunenr.	4613	Gårdsnr.	109	Bruksnr.	737	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES								

Er eigedomen oppmålt? (måle-/matrikkelbrev med koordinatfesta grenser)	ja ☒	nei ☐
Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvirert oppmåling?	ja ☐	nei ☐
Dersom ja på spørsmål 2, kva tid vil eigedomen bli oppmålt?		
For seksjon: Femner seksjonen om einerett til bruk av uteareal?	ja ☐	nei ☐
Areal frå matrikkelen:	376,6m2	
Merknad:		

ATTERHALD VED UTOVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det vert teken atterhald om at det kan vera avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan føreliggje forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgjeven i samband med eigedomsførespurnader.



Planstatus

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt kilde: Bømlo kommune

Kommunenr.	4613	Gårdsnr.	109	Bruksnr.	737	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES								

Følgende **planar/planvedtak** gjelder for eiendomen:

Kommuneplan (vedteken kommunestyret:18.03.2013)

Eiendomen ligg i et område som er avsatt til:

- ☐ Boligbebyggelse
- ☐ Sentrumsformål
- ☐ LNFR-område
- ☐ Sentrum og boligformål
- ☐ Fritidsbebyggelse
- ☐ Næringsbebyggelse
- ☐ Kombinert bebyggelse og anlegg
- ☐ Kombinert boligbebyggelse, forretning og kontor

Utsnitt av planen med føresegner og retningslinjer følger vedlagt ☐

Reguleringsplan

Navn på reguleringsplan: 201903 (201903E1) Vedtak/ikrafttredelsesdato: 02.11.2020

Reguleringsføremål:

- ☒ Bustader-frittliggjande-småhus
- ☐ Sentrumsformål
- ☐ Bolig/offentlig
- ☐ Sentrum og boligformål
- ☐ Fritidsbebyggelse
- ☐ Næringsbebyggelse
- ☐ Kombinert bebyggelse og anlegg
- ☐ Flere formål (se kart)

Utsnitt av planen med vedtak og føresegner følger vedlagt ☒

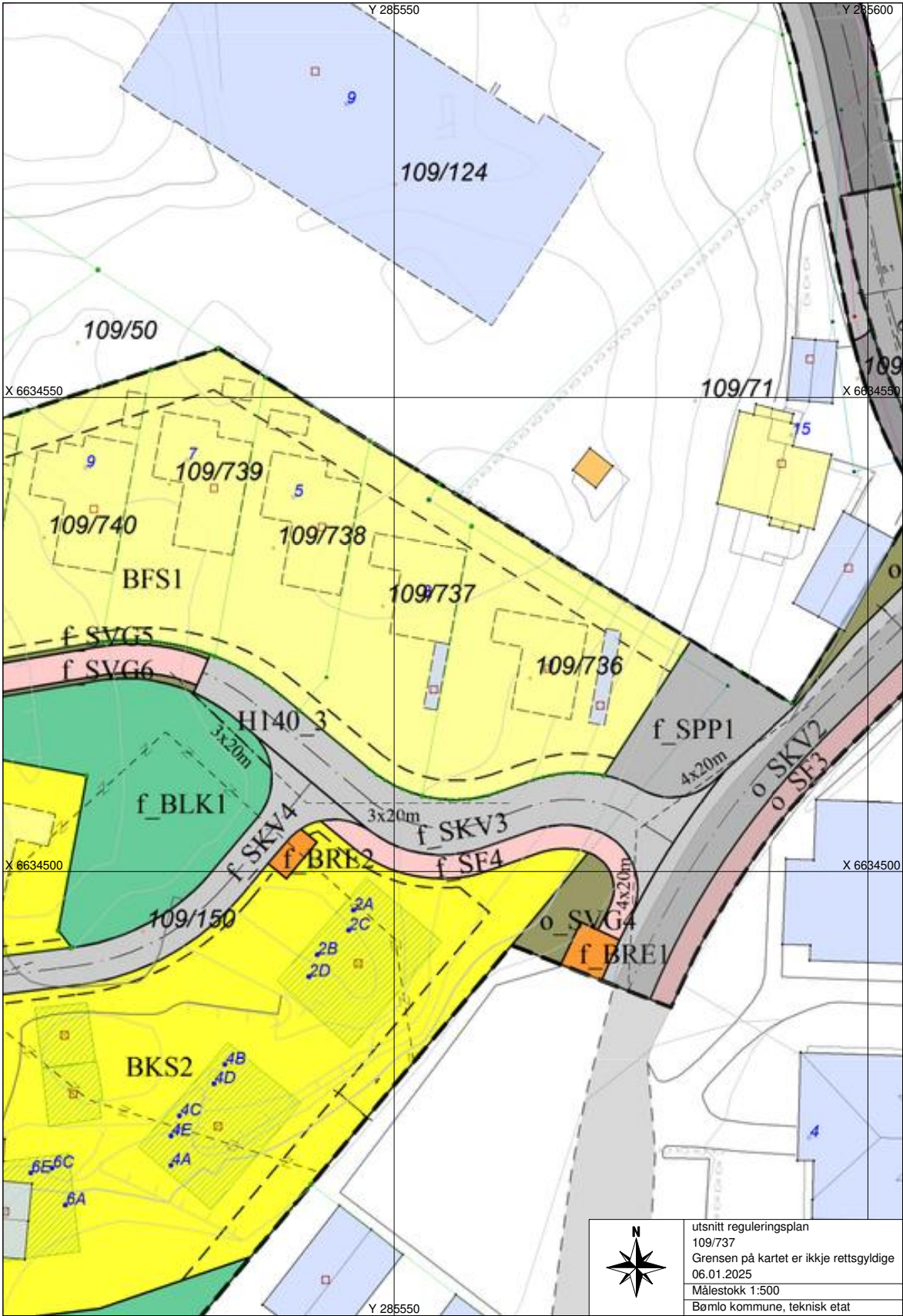
Er det godkjent mindre vesentlige endringer i planen som vedkjem eiendomen og som ikkje er oppdater i plankartet? ☐ Ja ☒ Nei

Er det starta reguleringsplanarbeid for området eller for tilleggjande område som vedkjem eiendomen? ☐ Ja ☒ Nei

Merknad: Planen vart endra i 2022 (201903E1), legg ved vedtak.

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

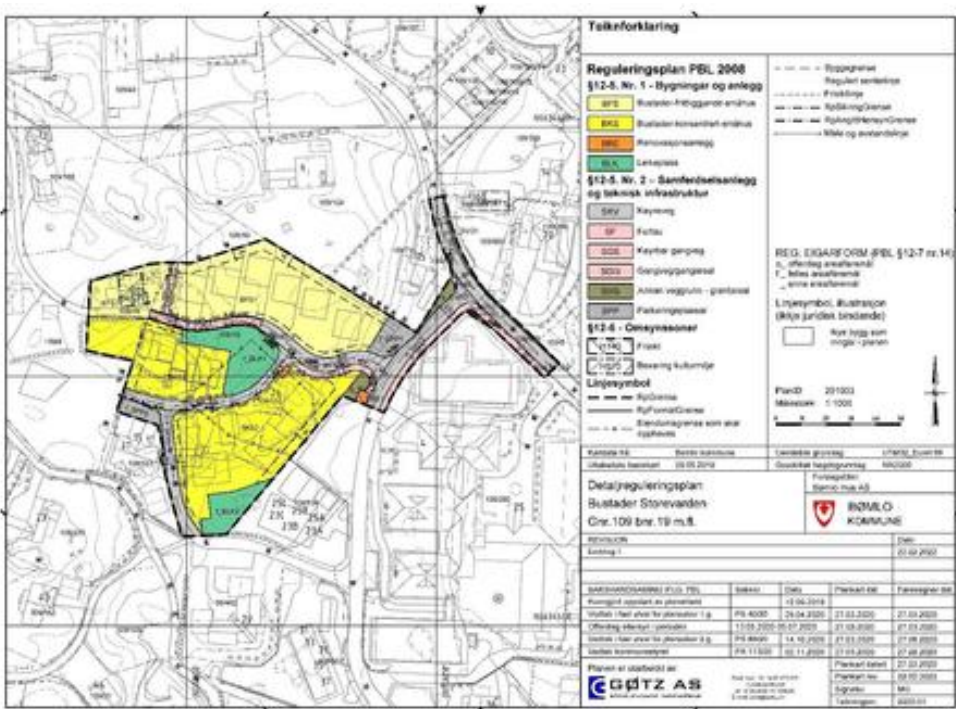
Det vert teken atterhald om at det kan vera avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan føreliggje forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgjeven i samband med eigedomsførespurnader.



DETALJREGULERINGSPLAN

Bustader Storevarden
del av gnr. 109 bnr.19 m.fl.
PlanID: 201903

BØMLO KOMMUNE



FØRESEGNER

Februar 2022

§ 1.0 GENERELT

§ 1.1 Det regulerede området er synt med grenseliner på plan datert 28.02.2020 og revidert 22.02.2022.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande formål:

PBL §12-5. Arealføremål i reguleringsplan

1. Bygningar og anlegg

Bustader - frittliggjande – småhus, BFS1-BFS2
Bustader - konsentrert – småhus, BKS1-BKS2
Renovasjonsanlegg, f_BRE1-f_BRE2
Leikeplass, f_BLK1-f_BLK2

2. Samferdsleianlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg, o_SKV1, o_SKV2, f_SKV3-f_SKV5
Fortau, o_SF1-o_SF3, f_SF4
Køyrbar gangveg, f_SGS1
Gangveg/gangareal, f_SGG1
Annan vegg grunn – grøntareal, o_SVG1-o_SVG4, f_SVG5-f_SVG6
Parkeringsplassar, f_SPP1-f_SPP2

3. PBL §12-6. Omsynssoner

Frisikt, H140_1-H140_
Kulturmiljø, H570

§ 2.0 FELLES FØRESEGNER

I samband med utarbeiding av byggeplanar, kvalitets-/hms-planar skal det gjennomførast ei meir detaljert risikovurdering i forkant av anleggsarbeid for å unngå eventuell fare for grunnbrot, utgliding av lausmassar, skade på leidningsnett og sikringstiltak for gåande/køyrande gjennom anleggsområdet. Dokumentasjon på at dette er fullført skal leggjast ved byggemeldingar i samband med søknad om tiltak innanfor planområdet.

Utomhusplan for konsentrert bustader og leikeplass

Saman med byggesøknad skal det føreliggje utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise opparbeiding av terreng, utforming av leikeplass m/leikeutstyr, tilkomst, parkering, boder, renovasjonsløysning, murar/gjerde over 0,5 m, beplannting osv. Planen skal utarbeidast av fagkunnige og godkjennast av Bømlo kommune.

§ 2.1 Rekkefølgekrav

Området kan byggjast ut i etappar.

Del 1 omfattar: BFS1 og BKS1
Del 2 omfattar: BKS2

	BFS2 består av ein eksisterande bustad og inngår ikkje i noko delområde. Før det kan gjevast bruksløyve for bygningar, må området vere tilknytt godkjent vass- og avlaupsanlegg. Teknisk plan for veg, vatn, avlaup, overvatn og brannsløkkjevatn skal godkjennast av BVA og Bømlø kommune før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor området. Det må liggja føre samla plan for teknisk anlegg og godkjent utsleppsløyve for heile området før byggjeløyve kan gjevast i området. Overordna VA- plan skal liggja føre jfr. punkt 3 i Kommunalteknisk VA norm for Sunnhordland. Før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader innanfor dei ulike delområda, må tilhøyrande leikeareal, avkøyrslar, tilkomstveggar, felles parkeringsplassar, siktsoner, renovasjonsplassar og gangveggar vere opparbeidd i tråd med godkjent plan. Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for nye bustader innanfor delområde BKS2, så må krysset Fv.542-Leirdalen opparbeidast i henhald til plan for miljøgateprosjektet. Før igangsetting av tiltak innanfor delområda BSF1 og BKS1 må fortau o_SF3 vere opparbeidd.
§ 2.2	Universell utforming Det skal leggjast vekt på universell utforming ved detaljregulering av bygningar, leikeområde og tilkomst til bygg frå parkering. Byggteknisk forskrift (TEK) til plan- og bygningslova skal leggjast til grunn ved utforminga av desse anlegga.
§ 2.3	Born og unge sine interesser Leikeområdet og uteopphaldsareal skal utformast slik at ein sikrar god kvalitet i desse områda og såleis ivaretek born og unge sine interesser.
§ 2.4	Kulturminne Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, bergkunst, flekkar med trekol eller konstruksjonar blir avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune, og alt arbeid stansast til rette forvaltningsstyresmakt har vurdert funnet, jf. kml. § 8, 2. ledd.
§ 2.5	Tekniske anlegg Pumpestasjonar, transformatorkioskar, kabelskap o.l. kan oppførast i området i samsvar med teknisk plan.
§ 2.6	Frådeling Tomtegrensar vert fastsett i samband med byggemelding av bygg.
§ 2.7	Murar Natursteinmurar og andre tørmurskonstruksjonar skal førast opp i samsvar med krav og tilrådingar i Statens vegvesen sine handbøker:

	«Statens vegvesen, Vegdirektoratet, 'Geoteknikk i vegbygging (Handbok V220)', Vegdirektoratet, Oslo, vegleiing, Jun. 2010.» «Statens vegvesen, Vegdirektoratet, 'Tørrmuring og maskin (Handbok V270)', Vegdirektoratet, Oslo, vegleiing, 2014.» og vera i samsvar med kravet i andre relevante handbøker, samt vera etter krava i gjeldande standardar for geotekniske konstruksjonar, pr. d.d.: «Standard Norge, 'Eurokode 7: Geoteknisk prosjektering. Del 1: Allmenne regler (NSEN 1997-1:2004)', Standard Norge, Norsk standard (Eurokode) NS-EN 1997-1:2004+NA:2008, Nov. 2004.»
§ 2.8	Byggegrense Byggegrense for bygningar er vist i plankartet. Der ikkje anna er vist, går byggegrensa i føremålsgrensa.
§ 3.0	BYGNINGAR OG ANLEGG
§ 3.1	Bustader - frittliggjande – småhus, BFS1-BFS2
§ 3.1.1	Innanfor området kan det førast opp hus i form av frittliggjande bustader. Bustader kan ha husvære for utleige. Det kan etablerast maks 7 einingar til saman. BFS1: ca. 6 einingar BFS2: ca. 1 eining (eksisterande bustad)
§ 3.1.2	Bygga si utforming, avkøyrslar, møneretning, endeleg høgdeplassering og tomtegrensar skal fastsettast nærare i byggemeldinga av bygga.
§ 3.1.3	For BFS1 gjeld: Maks. tillete bygd areal er BYA = 50% inkl. garasjar, biloppstillingsplassar o.l.. Maks mønehøgde/gesimshøgde er 9 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Takform vert fastsett i samband med byggemeldinga. Minimum uteopphaldsareal skal vere MUA = 50m² pr. bueining
§ 3.1.4	For BFS2 gjeld: Maks. tillete bygd areal er BYA = 35% inkl. garasjar, biloppstillingsplassar o.l.. Maks mønehøgde/gesimshøgde er 9 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Takform vert fastsett i samband med byggemeldinga. Minimum uteopphaldsareal skal vere MUA = 150m² pr. bueining
§ 3.1.5	På tomtene skal det vere plass til minst to biloppstillingsplassar per bustadeining.

- Frittliggjande garasje/carport/bod kan plasserast utanfor byggegrensa, men minst 1 m frå nabogrense. Dette gjeld ikkje for byggegrensa mot veg. Denne skal vere som vist på plankartet.
Takform og utsjånad skal stå i stil med hovudbygget på tomta. Maks mønehøgdd/gesimshøgdd for garasje er 6,0 m.
- § 3.1.6 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel. Ubygt areal skal gjevast ei tiltalande utforming.
- § 3.2 Bustader - konsentrert - småhus, BKS1-BKS2**
- § 3.2.1 Innanfor området kan det førast opp småhusvære i form av einebustader eller fleirmannsbustader anten frittliggjande eller i rekkje. Det kan etablerast maks 18 einingar til saman.
- BKS1: ca. 3 einingar
BKS2: ca. 15 einingar
- § 3.2.2 I samband med utbygging av kvart delområde skal det utarbeidast detaljert situasjonsplan som skal følgje byggjesøknaden. Situasjonsplanen skal vise plassering og høgde på bygg, tilkomst og parkering, samt tomteinndeling. Det skal også utarbeidast utomhusplan som i detalj viser arealbruken rundt bygningane, storleik og tal på bueiningar. Denne skal godkjennast av kommunen seinast i samband med rammesøknad.
- § 3.2.3 Bygga si utforming, avkøyrslø, møneretning, endeleg høgdeplassering og tomtgrenser skal fastsetjast nærare i byggemeldinga av bygga.
- § 3.2.4 For BKS1 gjeld:
Maks. tillate bygd areal er BYA = 60% inkl. garasjar, biloppstillingsplassar o.l.. Maks. utnyttingsgrad, BYA, gjeld for samla utbygging innanfor kvart delområde. Maks mønehøgdd/gesimshøgdd er 9 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Takform vert fastsett i samband med byggemeldinga. Minimum uteoppfallsareal skal vere MUA = 25m2 pr. bueining
- § 3.2.5 For BKS2 gjeld:
Maks. tillate bygd areal er BYA = 60% inkl. garasjar, biloppstillingsplassar o.l.. Maks. utnyttingsgrad, BYA, gjeld for samla utbygging innanfor kvart delområde. Maks mønehøgdd/gesimshøgdd er 9,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Takform vert fastsett i samband med byggemeldinga. Minimum uteoppfallsareal skal vere MUA = 15m2 pr. bueining
- § 3.2.6 Parkeringsdekning skal vere som følgjande:
- 1,5 plassar per eining over 90m2
 - 1,0 plassar per eining 60-90m2
 - 0,5 plassar per eining under 60m2

- Frittliggjande garasje/carport/bod/**utestove/anneks** kan plasserast utanfor byggegrensa, men minst 1 m frå nabogrense. Dette gjeld ikkje for byggegrensa mot veg. Denne skal vere som vist på plankartet.
Takform og utsjånad skal stå i stil med hovudbygget på tomta. Maks mønehøgdd/gesimshøgdd for garasje er 6,0 m.
- § 3.2.7 Bygningar som høyrer saman skal ha harmonerande fargesetting og takform. Takform vert fastsett i samband med byggemeldinga.
- § 3.2.8 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vera sjenerande for naboar eller ålmenn ferdsel. Ubygt areal skal gjevast ei tiltalande utforming.
- § 3.3 Renovasjonsanlegg, f_BRE1-f_BRE2**
- § 3.3.1 Områda f_BRE1-f_BRE2 skal planerast, opparbeidast med fast dekke og vere lett tilgjengeleg for renovasjonsselskapet. Areal skal nyttast til plassering av bossdunkar på tømedagen, samt postkassestativ. Områda skal ikkje nyttast til oppstilling av bilar eller andre ikkje godkjende mellombelse eller varige konstruksjonar. Areal er felles for bustadane innanfor planområdet. Detaljutforming av områda skal liggja ved tekniske planar og i tillegg godkjennast av Bømlo kommune og Sunnhordland Interkommunale Miljøverk, SIM.
- § 3.4 Leikeplass**
- § 3.4.1 Områda f_BLK1 - f_BLK2 skal nyttast til leik og fritidsaktivitet, og er felles for dei nye bustadane innanfor planområdet.
- § 3.4.2 Min. 100m2 av det samla arealet som er avsett til leikeområde skal opparbeidast med sandkasse, minimum to leikeapparat, bord og benkar. Denne delen av området skal vera universelt utforma. Tilkømt til sandkasseleikeplass skal vera trinnfri og ikkje ha større stigning enn 1:20, maks 1:12 på kortare strekningar inn til 3m.
- § 3.4.3 Det skal nyttast typegodkjent utstyr og leikeapparat som skal monterast etter tilvising frå produsenten. Leike- og oppfallsareal ute skal plasserast og utformast slik at god kvalitet vert oppnådd, her under i forhold til sol- og lystilhøve, støy- og anna miljøbelastning. Uteoppfallsareal skal utformast slik at fare for personar vert unngått. Leikeareala skal skjermast mot trafikk. Nivåskilnader skal sikrast slik at fallskader blir førebyggd. Det skal vere minst 50 m2 leikeareal pr. ny eining i område for einebustad og 25 m2 leikeareal pr. eining i konsentrert bustad. Areal utover dette kan inngå i berekning av uteoppfallsareal for bustadene. Kryssande gangveg/-sti inngår i leikearealet.
- § 3.4.4 Området f_BLK1 skal vere ferdig opparbeidd før bustadene i delområdet BFS1 og BKS1kan takast i bruk. Område f_BLK2 skal opparbeidast i samband med utbygging av delområdet BKS2.

§ 4.0 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Køyreveg, o_SKV1- o_SKV2, f_SKV3-f_SKV5

- § 4.1.1 Køyreveggar skal utformast som vist på tekniske planar godkjent av kommunen.
- § 4.1.2 o_SKV1 er ein eksisterande offentleg veg som skal liggja som i dag.
- § 4.1.3 o_SKV2 er ein eksisterande offentleg veg som skal justerast i samband med etablering av fortau. Regulert vegbreidde er 4,5-5,5m. Arealet til nytt fortau og utviding av eks. veg er teke med i planen etter ynskje frå Bømlo kommunen, som har planar om å opparbeide dette etter kvart.
- § 4.1.4 f_SKV3 skal opparbeidast som felles køyreveg for eigedomane innanfor planområdet. Regulert vegbreidde er 4,5-5,5m.
- § 4.1.5 f_SKV4 skal opparbeidast som felles køyreveg for eigedomane innanfor planområdet. Regulert vegbreidde er 4,0m.
- § 4.1.6 f_SKV5 er ein eksisterande privat veg som skal liggja som i dag. Vegen er felles for eigedomane innanfor planområdet og for gnr.109 bnr.533. Regulert vegbreidde er 4,0m.
- § 4.1.7 Mindre endringar i vegføringar kan tillatast når detaljplanlegging gjer det naudsynt.
- § 4.1.8 Alle vegar skal vere open for ålmenn ferdsle.

§ 4.2 Fortau, o_SF1-o_SF3, f_SF4

- § 4.2.1 Områda o_SF1 og o_SF2 er eit eksisterande offentleg fortau som skal liggja som i dag.
- § 4.2.2 Områda o_SF3 skal nyttast til offentleg fortau. Regulert breidde er 2,5m som synt i plankartet. Arealet til nytt fortau og utviding av eks. veg er teke med i planen etter ynskje frå Bømlo kommune, som har planar om å opparbeide dette etter kvart. Det er lagt inn rekkefølgekrav under §2.1 om at fortau skal vere ferdig opparbeidd før igangsetting av tiltak innanfor delområde BSF1 og BKS1.
- § 4.2.3 Områda f_SF4 skal nyttast til felles fortau, og skal vere open for ålmenn ferdsle. Regulert breidde er 2,5m som synt i plankartet.
- § 4.2.4 Mindre endringar i vegføringar kan tillatast når detaljplanlegging gjer det naudsynt.

§ 4.3 Køyrbær gangveg, f_SGS1

- § 4.3.1 f_SGS1 skal opparbeidast som felles køyrbar gangveg for brukarane av tilgrensande eigedomar. Den køyrbare gangvegen skal opparbeidast med 3,0m asfalt. Regulert breidde er 3,0m. Vegen kan utvidast til inntil ca. 4,0m asfaltert



breidde langs delar av strekninga ved behov. Eventuell utviding skal visast på tekniske planar som skal godkjennast av kommunen. f_SGS1 skal vere open for ålmenn ferdsle.

- § 4.2.3 Mindre endringar i vegføringar kan tillatast når detaljplanlegging gjer det naudsynt.
- § 4.4 Gangveg/gangareal, f_SGG1
- § 4.4.1 Gangveg skal utformast som vist på tekniske planar godkjent av kommunen.
- § 4.4.2 f_SGG1 skal opparbeidast som felles gangveg. Regulert breidde er 2,0m. Gangvegen skal vere open for ålmenn ferdsle.
- § 4.4.3 Mindre endringar i vegføringar kan tillatast når detaljplanlegging gjer det naudsynt.

§ 4.5 Annan veggrunn - grøntareal

- § 4.5.1 Arealet skal nyttast som grøntareal for vegane i planområdet. Områda kan nyttast til vegutviding, avkøyrslar, grøfter, skråningar og skjeringar.

§ 4.6 Parkeringsplassar, f_SPP1 – f_SPP2

- § 4.6.1 Det er sett av 2 stk. område for felles parkering , f_SPP1 – f_SPP2. I f_SPP1 kan det etablerast ca. 5 stk. biloppstillingsplassar. f_SPP1 er felles for bustadfeltet, og skal nyttast til gjesteparkering. f_SPP1 skal opparbeidast, asfalterast og merkast i samband med opparbeiding av dei tekniske anlegga. f_SPP2 omfattar eksisterande parkeringsareal som ligg i tilknytning til eigedom gnr.109 bnr.533.

§ 5.0 OMSYNSSONER

§ 5.1 Frisiktsone, H140

- § 5.1.1 Arealet vil i planen vere kombinert med andre føremål. Innanfor siktsona skal det ikkje vere sikthindringar som stikk høgare enn 0,5 m over vegbanen på tilstøytane veg. Enkelståande trer, stolpar og liknande kan stå i sikttrekanten, men krav til sikkerheitssoner i hb. N101 "Rekkverk" må vere tilfredsstilt. Areal som ligg høgare skal planerast ned til 0,5 m over veg.

§ 5.2 Kulturmiljø, H570

- § 5.2.1 Arealet vil i planen vere kombinert med andre føremål.
- § 5.2.2 I området er det 1 stk. registrert SEFRAK-bygg. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminne/kulturmiljø/kulturlandskap i området. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal leggjast fram for regional kulturminnemynde for vurdering av kulturminneinteresser.



Dato: 28.02.2020
Rev: 27.03.2020
Rev: 02.07.2020
Rev: 27.08.2020
Rev: 22.02.2022 (Endring 1)



Saksutgreiing til folkevalde organ

Dato: 24.05.2022 Saksbehandlar: Renate Torkelsen
Arkivref: 2022/1830-10452/2022 / L13 908 64 851
Renate.Torkelsen@bomlo.kommune.no

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
49/22	Utval for areal og samferdsel	08.06.2022

VEDTAK OM ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR BUSTADER STOREVARDEN 109/19 M.FL. SVORTLAND PLANID 201903

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova § 12-14 vedtar utvalet mindre endring nr. 1 av reguleringsplan for bustader Storevarden, planid 201903.
2. Endringa gjeld:
 - Utvida føremålet for BKS1 slik at dette også omfattar hagearealet på 109/49.
 - Justert byggjegrensa på BKS1 slik at det vert plass til dobbel carport i tilknytning til hus 9.
 - Lagt inn juridisk linje «1204 - eigedomsgrense som skal opphevast» i grensa som i dag går mellom 109/49 og 109/150.
 - Justert maks. BYA for eksisterande bustad innanfor BFS2 frå 30% til 35% i føresegnene §3.1.4. Einebustaden vil framleis ha >150m2 MUA jf. §3.1.4.
 - Justert §3.2.6 slik at det også kan tillatast at frittliggjande utestove/anneks kan plasserast utanfor byggjegrensa. Dette blir ikkje tillat for byggjegrensa mot veg.

Saksprotokoll i Utval for areal og samferdsel - 08.06.2022

Vedtak:
Utval for areal og samferdsel gjorde samrøystes **vedtak** i samsvar med kommunedirektøren sitt framlegg.

Dokument i saka:
Gjeldande reguleringsplan: <https://www.arealplaner.no/bomlo4613/arealplaner/120>
Brev med framlegg til plan frå Gøtz AS, dato 01.04.2022.

Bakgrunn for saka:
Planendringa
Mindre endring av reguleringsplan bustader Storevarden, planid 201903 – endring nr. 1 er utarbeida av Gøtz AS på vegne av Bømlo Hus AS og er sendt inn til kommunen 01.04.2022.

- Planendringa består av:
- Plankart i målestokk 1:1000, revidert 22.02.2022
 - Føresegner, revidert 22.02.2022
 - Søknad om endring med kort omtale, datert 01.03.2022

Vedlagt endringa er situasjonsplan av endringa og midlertidig skisse over rekkehus på BKS1.

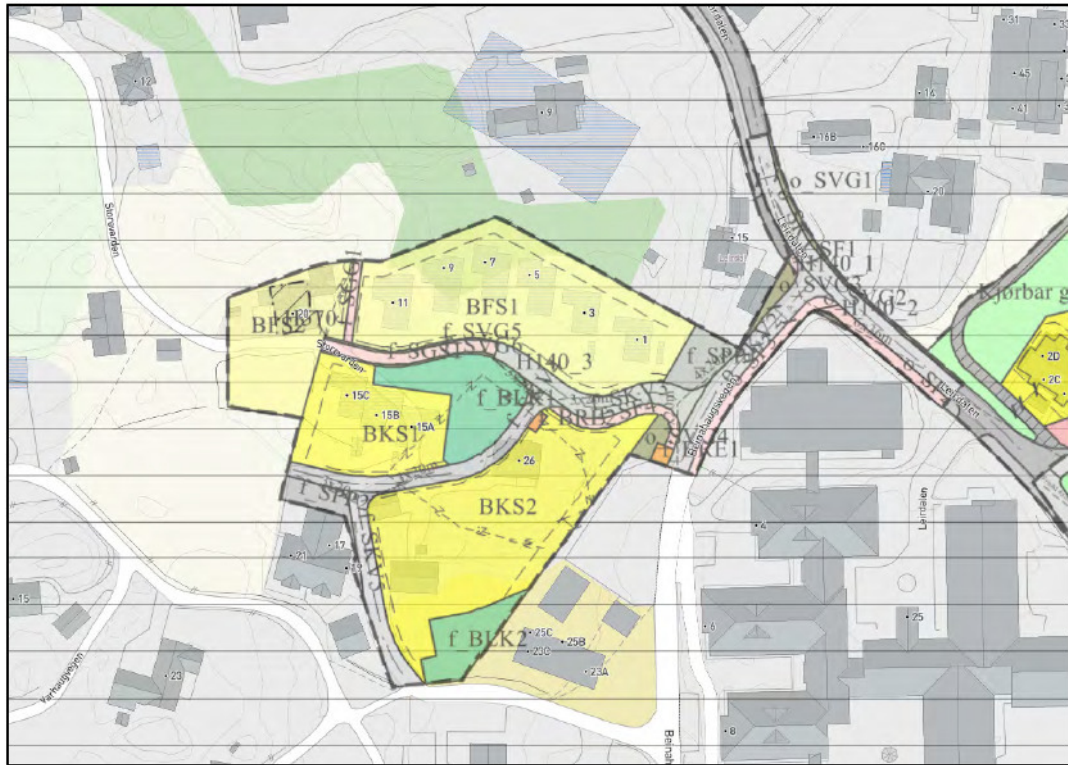
Føremålet med endringa

Føremålet med endringa er å få hagen som ligg innanfor BFS2 som hage tilhøyrande ein av rekkebustadane innanfor BKS1 og legge til rette for dobbel carport samt utestove/anneks.

Plansituasjon

Kommuneplanens arealdel vidarefører tidlegare reguleringsplan for området, R-50.

Området er etter vedtak av kommuneplanen omregulert i reguleringsplan for bustader Storevarden, planID 201903, vedtatt 02.11.2020. Planen regulerer området til bustader, både frittliggjande og konsentrert, med tilhøyrande vegsystem, gangareal og leikeareal.



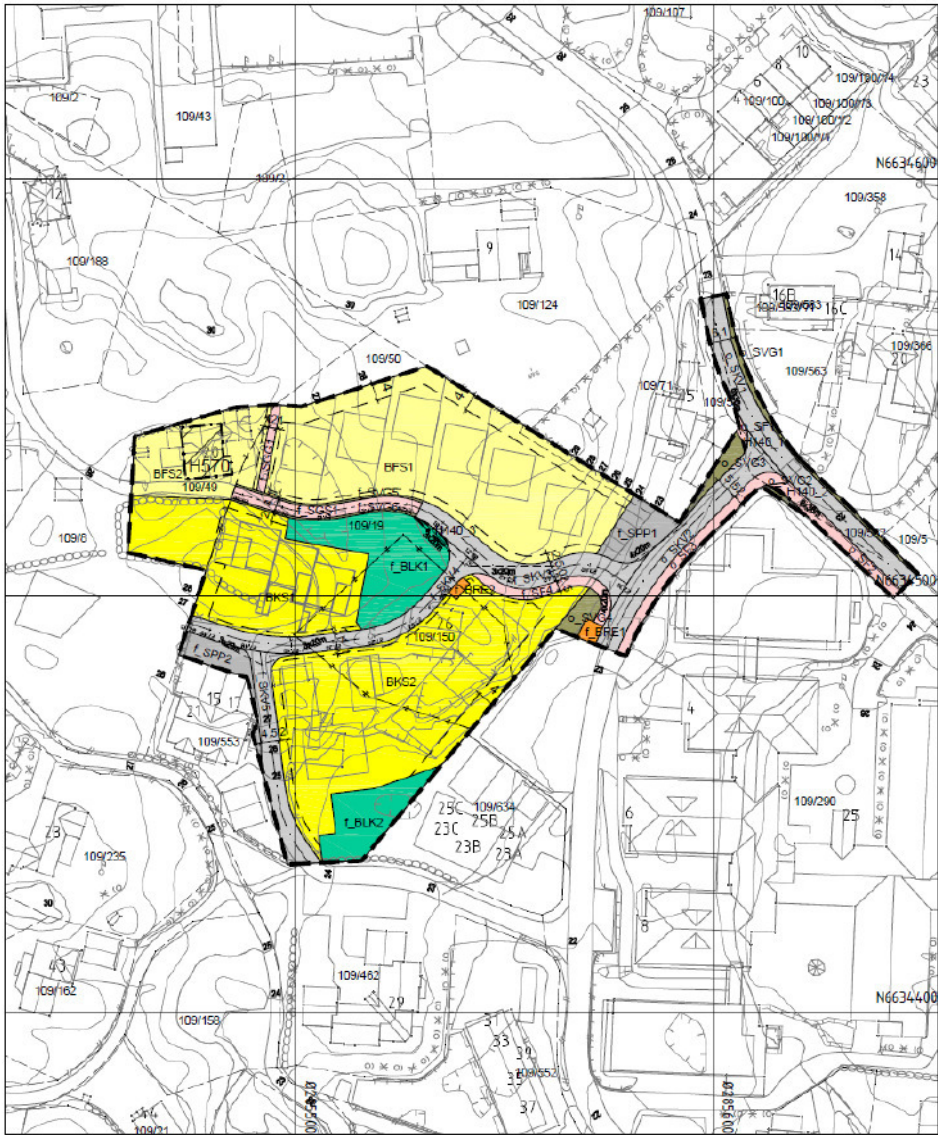
Figur 1: Gjeldande plansituasjon.

Endringsforslaget

- Utvida føremålet for BKS1 slik at dette også omfattar hagearealet på 109/49.
- Justert byggjegrensa på BKS1 slik at det vert plass til dobbel carport i tilknytning til hus 9 som ynskja. Sjå vedlagt skisse på husteikning og situasjonsplan. Utvidinga av carporten

gjer at den kjem nærare nabogrensa mot 109/8 enn 4m. Ein har difor teke kontakt med eigar av 109/8 for å be om nabosamtykke til dette. Carporten vil uansett bli liggjande meir enn 8,0m frå ein eventuell framtidig bustad på 109/8, sjølv om den vert plassert 4,0m frå grensa.

- Lagt inn juridisk linje «1204 - eigedomsgrense som skal opphevast» i grensa som i dag går mellom 109/49 og 109/150.
- Justert maks. BYA for eksisterande bustad innanfor BFS2 frå 30% til 35% i føresegnene §3.1.4. Når ca. 330m2 av det arealet som i dag er regulert til Bustader – frittliggjande – småhus, BFS2 og som inngår som ein del av eigedom 109/49 vert lagt inn som ein del av BKS1 og tomte til hus9, så er det behov for å auke BYA for den eksisterande einebustaden her. Det er vanleg for einebustader i dag å ha ein utnyttingsgrad på 35%, og spesielt i sentrumsnære bustadfelt. Einebustaden vil framleis ha >150m2 MUA jf. §3.1.4.
- Justert §3.2.6 slik at det også kan tillatast at frittliggjande utestove/anneks kan plasserast utanfor byggjegrensa. Dette gjeld ikkje for byggjegrensa mot veg. Denne skal vere som vist på plankartet.



Figur 2: Utsnitt av endra plankart.

Innkomne merknadar til endringa

Endringa blei sendt til naboar og høyringsinstansar for uttale 01.03.2022, med frist for merknad 31.03.2022.

Vestland fylkeskommune sende 30.03.2022 inn fråsegn om at dei ikkje har vesentlege merknadar til endringa. Det er ikkje komme inn nokon andre fråsegner i høyringsperioden.

Vurderingar:

I plan- og bygningslova § 12-14 står det:

«Endring og oppheving av reguleringsplan

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder same bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringar i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.»

I rundskriv frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet. - H-6/17 av 30.juni 2017 står det:

«En annen begrensning er at enklere behandling bare er forutsatt å bli benyttet i tilfelle der endringene ikke er spesielt konfliktfylte. Protester fra nabo eller andre berørte vil imidlertid ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten. Heller ikke vil enhver merknad fra berørte myndigheter forhindre dette. Imidlertid vil merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, føre til at endringen må behandles videre etter en ordinær planprosess.»

Altså er det følgende vilkår for å kunne handsame endringa som ei mindre endring:

- Kan ikkje påverke gjennomføringa av planen elles.
- Kan ikkje gå ut over hovuddrammene i reguleringsplanen.
- Kan ikkje komme i konflikt med viktige natur- og friluftsområde.
- Kan ikkje være spesielt konfliktfylt.
- Det kan ikkje komme inn vesentlege merknader til endringa.

Endringar i kart og føresegner er små. Dei vil ikkje påverka gjennomføringa av planen elles, gå ut over hovuddrammene i planen og råker ikkje omsynet til viktige natur- og friluftsområde. Endringa er heller ikkje spesielt konfliktfylt.

Melding om framlegget til reguleringsendring er sendt til høyringsinstansar og alle naboar. Det er ikkje kome inn vesentlege merknader til endringa.

På bakgrunn av dette rår Kommunedirektøren til at omsøkt endring nr. 1 av reguleringsplan for bustader Storevarden, planid 201903, vert godkjent i høve til plan- og bygningslova § 12-14.

FN sine berekraftsmål:



Sidan området allereie er regulert til bustad, tas det utgangspunkt i regulert situasjon. Endringa er liten og har liten konsekvens for berekraftsmåla som ikkje gjeldande plan allereie legg opp til.

Endringa av hagen frå frittliggjande bustad til konsentrerte bustader får liten praktisk verknad for berekraftsmåla, då byggegrensa sikrar at det ikkje kan byggjast bustadar i hagen. Mindre frittliggjande bygg i form av garasje, carport og bod var allereie tillate utanom byggegrensa, og det å tillate utestove/anneks i tillegg har også liten verknad på måla.

Dei andre endringane er små og får heller ikkje særleg verknad for måla.

Økonomiske konsekvensar:
Utbyggjar skal dekke alle kostnader knytt til opparbeiding av området.

Miljømessige konsekvensar:
Det er ingen verneområde i, eller i nærleiken av planområdet. Det er ingen registreringar av naturtypar etter DN's Handbok 13 eller NiN i området, eller naturtypar/artar som har særskilt vern etter naturmangfaldlova.

Det er ingen registreringar av artar i planområdet og ein vurderer det som mindre sannsynleg at det finnes artar og naturtypar av særskild interesse eller verdi i området. Registrerte artar av forvaltningsinteresse utanfor planområdet er mobile, og avstand til utbyggingsføremål gjer at påverknaden blir vurdert som liten for disse.

Gjeldande plansituasjon opnar allereie for nedbygging av området. Endringa får dermed ingen nye negative konsekvensar for miljø.

Beredskap- og samfunnstryggleik:
Planen sett krav til ei meir detaljert risikovurdering i forkant av anleggsarbeid, dokumentasjon på dette skal leggjast ved byggemelding/søknad om tiltak.

Endringa fører ikkje til endra situasjon frå gjeldande plan med tanke på risiko og sårbarheit.

Folkehelse:
Endringa fører ikkje til endra situasjon med tanke på folkehelse.

Oppsummering og konklusjon:
Gøtz AS har på vegne av Bømlo Hus AS fremja forslag til endring nr. 1 av reguleringsplan bustader Storevarden, planid 201903. Endringa går ut på å omregulera del av BFS2 til å være en del av BKS1, med følgje endringar, samt å gjere andre mindre justeringar for bygging av carport og utestove/anneks.

Kommunedirektøren tilrår at endringa blir vedtatt.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken	Leilighetspakken	Hyttepakken
	<i>For eiendommer med felles bygningsforsikring</i>	
Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.
18 900,-	9 900,-	18 900,-
	<i>Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.</i>	

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med  Söderberg & Partners

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonсен, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Beinahaugsvegen 3, 5430 BREMNES. Gnr. 109, bnr. 737, i Bømlo kommune, oppdragsnr.: 107241005
Megler: Hege Lund Madtsen, mobil: undefined, e-post: hege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 budforhøyerelser 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, overtagelsesdato 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.

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



proaktiv.no



Hege Lund Madtsen

Partner / Eiendomsmegler /
Daglig leder
908 43 656
hege@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 HAUGESUND, haugesund@proaktiv.no