

# SALGSOPPGAVE

## Frittliggende enebolig m/garasje



**Gaassandvegen 380  
5212 Søfteland**

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Eiendom:</b>               | Frittliggende enebolig m/garasje.<br>Gnr. 2, bnr 13 i Os.  |
| <b>Adresse:</b>               | Gaassandvegen 380, 5212 Søfteland .  |
| <b>Hjemmelshaver:</b>         | Mogens Otto Valde.   |
| <b>Selger:</b>                | Huset selges etter medhjelperoppdrag fra<br>Nordhordland tingrett, etter reglene om tvangssalg.  |
| <b>Nærmere om eiendommen:</b> | <p>Eiendommen ligger vestvendt på Gaassand, Søfteland med utsikt over tilgrensede nærområder med skogsterreng og fjellpartier.</p> <p>Solrik beliggenhet med sol fra tidlige morgen til ca 20:00 sommerstid. Fint turterreng på skogsvei inn langs Ytre Raudlivatn og i tilstøtende skogs- og utmarksområder. Det er også fine badeplasser ved Ytre Raudlivatn og ved Gaassandvatnet.</p> <p>Ca 4 km til busstopp og ca 5 km til nærbutikk, barneskole/ungdomsskole på Søfteland. Det går skolebuss inn til området.</p> <p>Ca 26 km til Bergen sentrum.</p> |
| <b>Boligen:</b>               | <p>Frittliggende enebolig fra 1972.</p> <p>Boligen fremstår med normal til utidsmessig standard på innredning, utstyr og overflater og gjennomgående samme stil i hele boligen.</p>  |
| <b>Romfordeling:</b>          | <p>Samlet BRA på 134 m<sup>2</sup> hvorav P-rom utgjør 117 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>1. etasje:</b> entré, vaskerom, kontor, trappehall, bad/wc, soverom, hovedsoverom, kjøkken og stue.<br/><b>Loft:</b> loftgang, bad/wc, soverom, bod, stue med hybelkjøkken.</p>  |
| <b>Tomt:</b>                  | <p>2 322 m<sup>2</sup>.</p> <p>Lett skrånende og noe bratt parti mot vest ned til adkomstvei. Tomten er opprinnelig to bnr som er slått sammen og opparbeidet med plen. Tomten har meget</p>   |

god beliggenhet med gruset innkjørsel hvor det er flere biloppstillingsplasser på egen tomt, rett ved inngangsdøren samt parkering i egen garasje.

**Vann/avløp:**

Privat borevann. Kapasitet og kvalitet ikke opplyst/kontrollert. Privat kloakk. Kloakk føres til septik som tømmes av kommunen.

**Likningsverdi:**

Kr. 545 733.

**Komm. avgifter:**

Kr 2 064, avgifter til Bir kommer i tillegg som betales etter bruk.

**Arealer:**

Se vedlagte takst.

Bruksareal (BRA) er alt areal innenfor omsluttende vegger med unntak av eventuelle piper og kanaler som er over en halv kvadratmeter. For at arealet skal tilfredsstillere kravene til måleverdighet må det være minimum 190 cm takhøyde over minimum 60 cm bredde. Videre stilles det som krav at arealet har gulv og faste vegg/takkonstruksjoner.

Ved skråtak beregnes arealet ved å måle bredden som tilfredsstillere kravet til 190 cm takhøyde, for å så legge til 60 cm på hver side.

Bruttoareal (BTA) inkluderer hele boligen inklusive boder og kjellerrom, men eksklusive terrasser og balkonger. Arealet er målt inklusive yttervegger.

Boligareal (BOA) inkluderer alle rom som er bygningsmessig innredet til sitt formål samt overflatebehandlede. Arealet måles eksklusive yttervegger.

**Ledig:**

**Normalt på oppgjørsdato, jfr. reglene om tvangssalg nedenfor. Ved normal progresjon vil man kunne påregne overtakelse innen 3 måneder etter at budet er antatt for oversendelse til retten.**

**Om tvangssalg:**

**Se vedlagte orientering. Denne bør studeres nøye før bud inngis.**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen selges "som den er" ved besiktigelse/visning og at en kjøper ved tvangssalg har begrensede muligheter til å



påberope seg mangler ved eiendommen, jfr.  
tvangsfullbyrdelsesl. §§ 11-39 til 11-42 jf § 12-6.

Som følge av reglene om tvangssalg, vil det normalt heller ikke være adgang til å avgi betingede bud på eiendommen, f.eks. med finansieringsforbehold. Finansiering må derfor være i orden før bud inngis.

De pengeheftelser som i dag hviler på eiendommen vil bli slettet i forbindelse med overføring til ny eier pr. oppgjørsdag.

Det nevnes at begjæringen om tvangssalg kan bli trukket tilbake helt frem til namsretten har avsagt stadfestelseskjennelse.

Kjøpere må også være forberedt på at eiendommen neppe blir fraflyttet i ryddet og rengjort stand og kjøpere må være forberedt på å forestå dette selv.

**Besiktigelse:**

Opplysningene i salgsoppgaven er basert på eiers opplysninger, på takstmannens undersøkelser og på medhjelpers befarings. Interessenter oppfordres til å befare eiendommen grundig, gjerne sammen med en bygningskyndig.

**Bud:**

Ved tvangssalg av fast eiendom er bud bindende i 6 uker. Dersom du ønsker å kjøpe eiendommen, må du snarest mulig inngi et skriftlig bud til megler. Som vedlegg til denne salgsoppgave vil du finne et budskjema som bør benyttes. Budet bør i tillegg til den kjøpesum du er villig til å betale, også inneholde informasjon om hvordan du vil finansiere kjøpet, akseptfrist samt eventuelt andre vilkår som måtte gjelde for budet.

**Markedsverdi:**

Kr. 2 290 000

**Låneverdi:**

Kr. 2 000 000

**Prisantydning:**

**Kr. 2 290 000 + omkostninger**

**Omkostninger:**

***I tillegg til kjøpesummen bærer kjøperen overdragelsesomkostningene som p.t. utgjør; dokumentavgift på 2,5 %. Tinglysingsgebyr skjøte kr. 1 548 og tinglysingsgebyr på kr. 1 935 pr. panteobligasjon som tinglyses i forbindelse med kjøpet.***



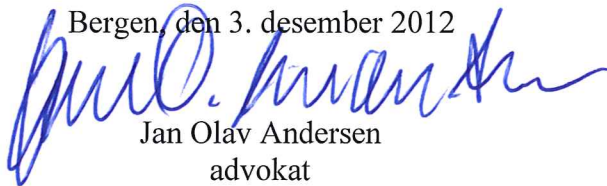
**Oppgjør:** Eiendommen kan ikke overtas før kjøpesummen og tinglysingskostnadene er betalt i sin helhet.

Kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal innbetales til AdvokatPartner ANS sin klientkonto for eiendomsmeikling i Nordea Bank, kto. 6501.06. 27480.  
Alle innbetalinger må merkes "Sak 21598"

**Ansvarlig megler:** Advokat Jan Olav Andersen  
Tlf. 55 54 70 78,  
e-post: jan-olav.andersen@advokatpartner.no

**UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. FORBEHOLD OM ENDRINGER I GEBYRSATSENE.**

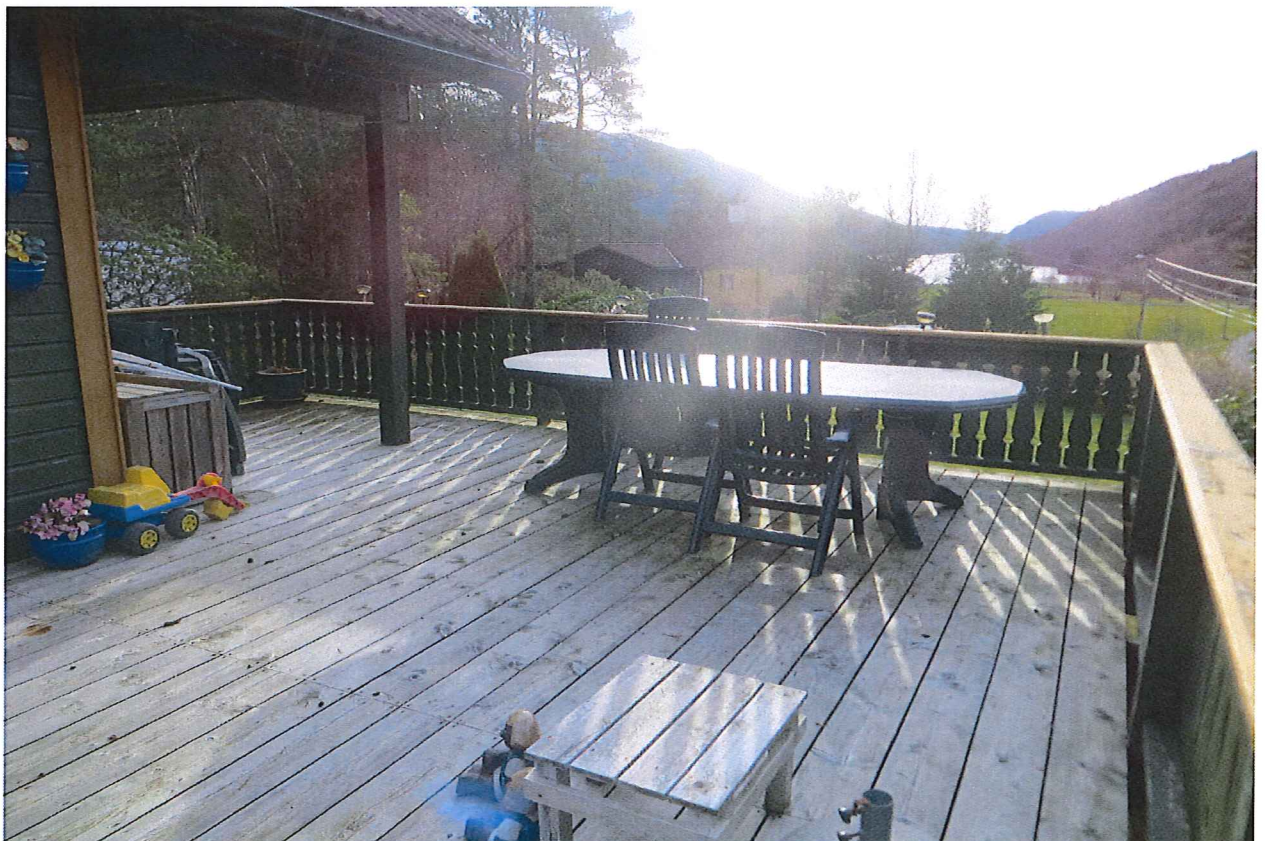
Bergen, den 3. desember 2012



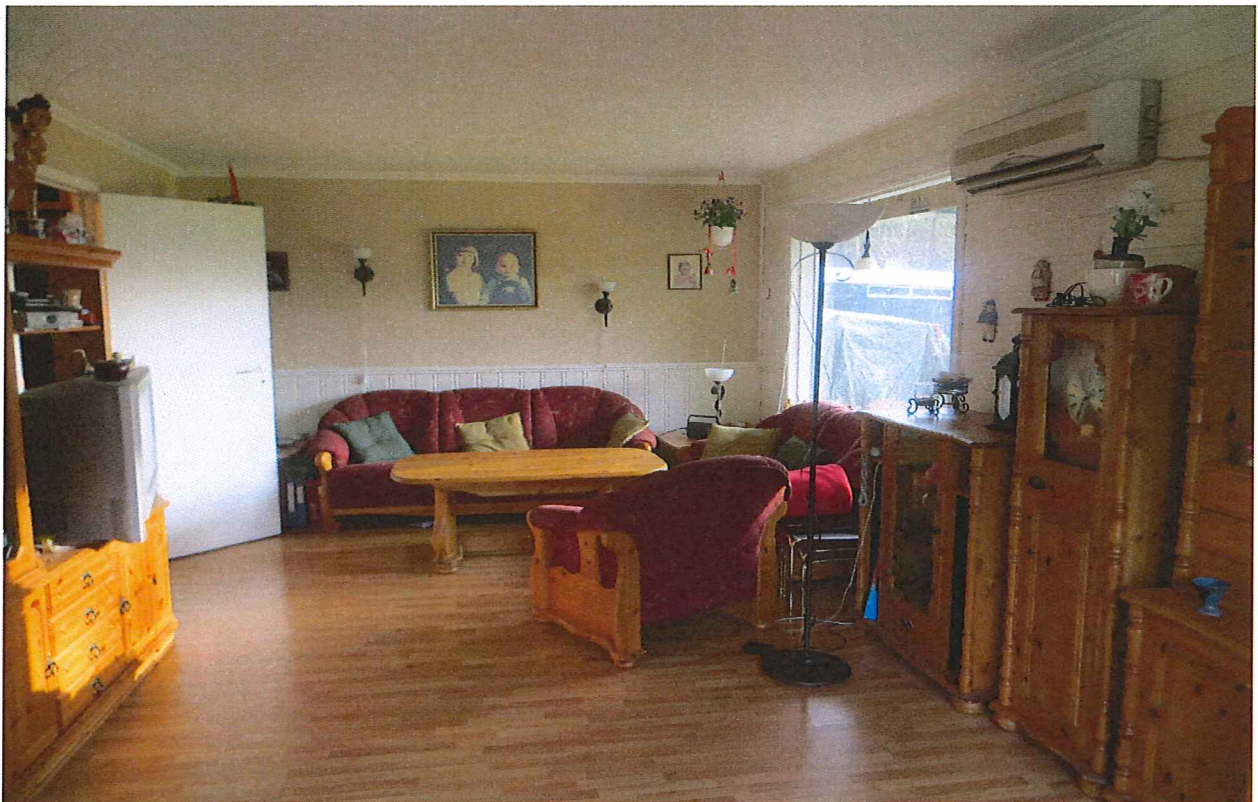
Jan Olav Andersen  
advokat

Vedlegg:

- Bilder
- Takst utført av takstmann Arne Tangen Bjørndalen, datert 1. november 2012
- Div oversiktskart/informasjon fra kommunen
- Informasjon om kjøp av bolig på tvangssalg
- Informasjon om budgivning
- Budskjema









## KJØPETILBUD VED TVANGSSALG

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Bud på eiendommen gnr. 2 bnr. 13 i Os kommune

Adresse : Gaassandvegen 380, 5212 Søfteland

Undertegnede, som har besikttet eiendommen, gir herved følgende bud:

Kjøpesum kr. ....

+ offentlige avgifter (dokumentavgift og tinglysingsgebyr).

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon

\_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvis eiendommen er konsesjonspliktig, bærer kjøper risikoen for at konsesjonen blir gitt. Ved odelseiendommer bærer kjøper risikoen for odelsløsning.

Budet er i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven bindende i 6 uker fra dags dato.

Navn: \_\_\_\_\_ Fnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tlf (a): \_\_\_\_\_ Tlf (p): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Underskrift

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr. 2 Bnr. 13  
Kommune: 1243 OS (HORDALAND)  
Adresse: Frittliggende enebolig med garasje, Gaassandvegen 380 5212 SØFTELAND



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)

**Kr 2 290 000**

LÅNEVERDI:

**Kr 2 000 000**

**Enebolig  
Garasje**

Bruksareal (BRA): AREAL, P-ROM:  
**134,0 m<sup>2</sup> 117,0 m<sup>2</sup>**  
**48,0 m<sup>2</sup>**

Dato befaring: 01.11.2012  
Rapportdato: 01.11.2012

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Vest-Taksering  
Postboks 59 5201 OS  
www.vest-taksering.no  
Tlf: 53505922  
takst@vest-taksering.no  
Org.nr: 990 785 058

**Sertifisert takstmann**  
Arne Tangen Bjørndalen  
Takstmann / Murmester



NORGES  
**TAKSERINGSFORBUND**





Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

## 1. Om rapporten

### Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

### Forutsetninger

#### Generelle forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2007 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktagninger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

**En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.**

#### Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2009'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrrom- og sekundærrrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

**Taksten er avholdt etter beste skjønn og er basert på fremviste dokumenter samt befaring av takstobjektet. Servitutter og heftelser er ikke innhentet.**

Taksten er rekvirert av Advokatpartner ANS og forutsetningen for oppdraget er å vurdere eiendommens markedsverdi, basert på det kjennskap takstmann har av tilsvarende eiendommer i området. Boligen er ikke besikket for eventuelle skjulte feil eller mangler, og servitutter og heftelser er ikke innhentet. Ved denne type oppdrag blir det kun utført en enkel befaring av synlige bygningsdeler og overflater som grunnlag for en verddivurdering, ved et evt salg anbefales det å bruke en fullstendig Boligsalgsrapport ved eierskifte. Det blir ikke flyttet på innredninger, komponenter eller inventar. Fuktmåling er ikke foretatt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feilmangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha besikket takstobjektet slik god skikk tilsier. På forespørsel opplyser eier at det ikke kjennes til andre feil eller mangler ved boligen enn som fremkommer i taksten. Det forutsettes at tilbygg/påbygg/ombygginger og bruksendringer som er foretatt er byggemeldt og godkjent av kommunen. Oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil og mangler som bør rettes opp. Generell informasjon til kunde(er) : Er det behov for oppgradering av takst ved senere anledning ( feks. ved refinansiering/salg etc.) kan underskrevne takstmann kontaktes på nytt da alle utførte takstopdrag er lagret i database. Det vil følgelig bli gitt rabatt pga. nevnte forhold. Dette gjelder både for person oppført som oppdragsgiver av takstrapport og eventuelle nye eiere som besitter takst etter et kjøp/salg. Se kontaktinfo/tlf og mail på fremsiden av denne rapporten.





## 2. Konklusjon og markedsvurdering

### Konklusjon

|  |           |                  |
|--|-----------|------------------|
| <b>Markedsverdi (normal salgsverdi):</b> | <b>Kr</b> | <b>2 290 000</b> |
| <b>Anbefalt låneverdi:</b>               | <b>Kr</b> | <b>2 000 000</b> |

### Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Vær oppmerksom på at eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes nøyaktig matematisk korrekt, da det er markedet som til enhver tid avgjør eiendommens reelle salgsverdi og nedenforstående markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet samt grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser i markedet.

#### Beliggenhet:

Eiendommen ligger vestvendt inne på Gåssand, Søfteland med utsikt over tilgrensende nærområder med skogsterreng og fjellpartier.

Solrik beliggenhet med sol fra tidlig morgen til ca 20:00 sommerstid. Fint turterreng på skogsvei inn langs Ytre Raudlivatn og i tilstøtende skogs og utmarksområder. Det er også fine badeplasser ved Ytre Raudlivatn og ved Gåssandvatnet. Ca 4 km til busstopp og ca 5 km til nærbutikk, barneskole/ungdomsskole på Søfteland. Det går skolebuss inn til området.

Ca. 26 km til Bergen sentrum.

#### Tomten:

Lett skrånende og noe bratt parti mot vest ned til adkomsveg. Tomten er opprinnelig to Bnr som er slått sammen på totalt 2311,9 m<sup>2</sup> som er opparbeidet med plen. Tomten har meget god beliggenhet med gruset innkjørsel hvor det er flere biloppstillingsplasser på egen tomt, rett ved inngangsdøren samt parkering i egen garasje.

#### Bebyggelsen:

Landlig og rolige omgivelser med boligbebyggelse og fritidsboliger samt gårdsbruk i området.

#### Standard:

Frittliggende enebolig fra 1972 over støpt ringmur med krypkjeller over 1 plan og loftetasje.

Boligen fremstår med normal til utidsmessig standard på innredning, utstyr og overflater og gjennomgående samme stil i hele boligen med hovedinngang i hovedetasje mot øst og samt utgang i stue til vestvendt og sørvendt altan på ca 42 m<sup>2</sup> samt veranda mot sør på loft ca 8 m<sup>2</sup>.

Boligen inneholder i hovedetasje entre på 8,2 m<sup>2</sup> med delvis gulvvarme og hvor sikringsskap er plassert med automatsikringsskurer og jordfeilbryter, hovedbryter montert i sikringsskap i garasje. Undertegnede har ikke elektrokompetanse og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generell grunnlag å rekvirere en el-takstmann dersom korrekt tilstand på det elektriske anlegget ønskes.

Vaskerom på 3,8 m<sup>2</sup> med opplegg for vaskemaskin og gulvvarme, kontor på 6,4 m<sup>2</sup> med luke i gulv til krypkjeller, trappehall på 13 m<sup>2</sup> hvor brannslukningsapparat er plassert samt åpen furutrapp uten håndlist opp til loftetasje, bad/wc på 4,2 m<sup>2</sup> med gulvvarme, håndvask, badekar og toalett, kjøkken på 10 m<sup>2</sup> med eldre innredning med slette fronter og noen nyere overskap med rillet fronter, laminert benkeplate med nedfelt stålvaske med liten skyllekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin samt spiseplass, soverom mot nord på 6,2 m<sup>2</sup> med 2 garderobeskap samt et enkelt, hovedsoverom på 11,1 m<sup>2</sup> med plassbygde garderobeskap og vinkelstue på 30 m<sup>2</sup> hvor innedel varmepumpe er plassert samt utgang til altan.

Åpen furu trapp opp til loft som inneholder trappegang på 11 m<sup>2</sup> med velux-vindu samt adkomst til bod på 4,4 m<sup>2</sup>, delvis innredet bad/wc på 2,2 m<sup>2</sup> med 60 cm håndvask med underskap og toalett, soverom mot nord på 9,3 m<sup>2</sup> og stue med hybelkjøkken mot nord på 11 m<sup>2</sup> samt utgang til veranda mot sør.

Matrikkel: Gnr. 2 Bnr. 13  
Kommune: OS (HORDALAND) KOMMUNE  
Adresse: Frittliggende enebolig med garasje - Gaassandvegen 380,  
5212 SØFTELAND

Vest-Taksering  
Postboks 59 5201 OS  
www.vest-taksering.no  
Tlf; 53505922  
takst@vest-taksering.no  
Org.nr: 990 785 058



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

Krypkjeller under boligen med adkomst via liten dør i sør hvor pumpe for borrevann og hvor varmtvannsbereider er plassert.

Eneboligen er vurdert i den stand den var på besiktelsesdagen og ser ellers ut til å være solid bygget av materialer av vanlig standard fra perioden.

#### Andre forhold:

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil som ikke kunne bli oppdaget eller ikke opplyst om, etter å ha undersøkt takstobjektet utifra det god skikk tilsier. Det gjøres oppmerksom på at panteattest (grunnboksutskrift) ikke er innhentet for denne eiendommen, det er derfor ikke kjent om denne måtte inneholde opplysninger om forhold ved eiendommen som kunne ha betydning for taksten. Ved et eventuelt salg av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i hht. Lov om avhendig av fast eiendom, "Avhendigsloven" av 03.juli 1992, nr 93. Eier har ved befaringen selv påvist/utpekt eiendommen. Ved et eventuelt salg vil nevnte dokumenter normalt utleveres av megler. Byggesaksavdelingen er ikke kontaktet av takstmann. Takstmannen har ikke utført Energimerking av eiendommen eller radonmåling.

#### Vedlikehold:

- Det bemerkes at det ikke ble inspisert krypkjeller under kontor grunnet ingen adkomst og slike konstruksjoner er en risikokonstruksjon og bør undersøkes nærmere.
- Det ble observert mye gjenstående arbeid i boligen.
- Kontroll av avluftning mellom isolasjon og sutak er ikke foretatt.
- Det ble observert punktert vindu på soverom i hovedetasjen samt defekt velux-vindu på loftetasjen.
- Det er ikke kontrollert om det er lyskasser i tak på trappehall opp til loft som skal hindre kondensskader på konstruksjoner.
- Krypkjeller under boligen hvor det var tilkomst og under befaring ble det observert en del fuktighet i krypkjeller. Det var skrånende fjell i grunn samt noe jordlag, og ingen fuktspærre mot grunnen. Det var god tilgjengelighet for inspeksjon og det ble observert ingen synlige sprekker eller setningen i krypkjeller. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere erfaringsmessig har høy skadefrekvens og sannsynlig at skader finnes. Krypkjellere er en risikokonstruksjon.
- Altan mot vest/sør er montert på Leca-blokker som har setningsskader og pusskader.
- Våtrom i boligen må renoveres.

#### TILLEGGSTJENESTER

Ønskes det en mer omfattende byggt teknisk gjennomgang av eiendommen kan dette utføres etter nærmere avtale.





Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

### 3. Befarings- og eiendomsopplysninger

#### Rekvirent

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Rekvirert av: | Advokatpartner ANS |
|---------------|--------------------|

#### Besiktigelse, tilstede

|                  |   |
|------------------|---|
| Dato: 01.11.2012 | - Arne Tangen Bjørndalen Takstmann Tlf.: 53505922<br>- Advokatpartner ANS Rekvirent<br>- Otto Valde Mogens Eier |
|------------------|---|

#### Dokumentkontroll

|                             |                         |   |
|-----------------------------|-------------------------|---|
| <b>Dokumenter fremvist:</b> | Tegninger               | Dato 22.09.1981 Tegninger garasje fremlagt for takstmannen på befaringsdagen.   |
|                             | Forsikringsavtale       | Dato 01.11.2012 Ingen forsikringsavtale fremlagt for takstmann på befaringen  |
|                             | Kvitt. off. avgifter    | Dato 01.11.2012 Opplyst av eier.  |
|                             | Selvangivelse           | Dato 01.11.2012 Utrechnet fra www.skatteetaten.no   |
| <b>Andre dok./kilder:</b>   | Skjøte                  | Dagbokført 09.09.1985 Fremlagt for takstmann på befaringen samt at automatisk Hjemmels og eiendomsdata er lagt inn fra www.eiendomsdata.no  |
|                             | Målebrev                | Dato 25.10.2012 Tomtearealet er automatisk lagt inn fra www.eiendomsdata.no. Målebrev er ikke fremlagt.   |
|                             | Brukstillat./ferdigatt. | Dato 01.11.2012 Ikke fremlagt for takstmann på befaringen   |
|                             | Situasjonskart          | Dato 01.11.2012 Kartutskrift innhentet av takstmann fra Atlas.no -kart.   |
|                             | Reguleringsplaner       | Dato 01.11.2012 For reguleringsmessige forhold og bestemmelser må Os kommune konfereres. Dette er ikke gjort av takstmann.  |
|                             | Off. påbud/krav         | Dato 01.11.2012 Branntilsyn, Brann- og redningstjeneste, Os kommune, eventuelle dokument vedrørende krav/påbud skorsteiner eller ildsteder ikke fremlagt for takstmann på befaringen. |
|                             | Eier                    | Dato 01.11.2012 Eiers opplysning. Eier har ved befaringen selv påvist/utpekt eiendommen.  |
|                             | Rekvirent               | Dato 25.10.2012 Taksten er rekvirert av Advokatpartner ANS, Bergen.   |
|                             | EDR                     | Dato 25.10.2012 Opplysninger innhentet fra Norges Eiendomsdata.no   |
|                             | Tegninger               | Dato 10.11.1969 Tegninger bolig fremlagt for takstmannen på befaringsdagen.   |
|                             | SEEN - Energimerking    | Dato 01.11.2012 Energimerking er ikke utført av takstmann på befaringsdagen.  |
|                             | Diverse                 | Dato 25.10.2012 Diverse opplysninger fra takstmannens database  |

#### Eiendomsdata

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Matrikkeldata:</b>   | Gnr. 2 Bnr. 13  |
| <b>Hjemmelshaver:</b>   | Mogens Otto Valde   |
| <b>Tomt:</b>            | Eiet tomt. Areal 2 322,9 m <sup>2</sup> Opplysninger fra Eiendomsdata.no  |
| <b>Konsesjonsplikt:</b> | Eiendommen er konsesjonspliktig på grunn av størrelsen og det må skrives ut en Egenerklæring om konsesjonsfrihet. |
| <b>Adkomst:</b>         | Offentlig veg   |
| <b>Vann:</b>            | Privat borevann. Kapasitet og kvalitet er ikke opplyst/ kontrollert.  |



Matrikkel: Gnr. 2 Bnr. 13  
Kommune: OS (HORDALAND) KOMMUNE  
Adresse: Frittliggende enebolig med garasje - Gaassandvegen 380,  
5212 SØFTELAND

Vest-Taksering  
Postboks 59 5201 OS  
www.vest-taksering.no  
Tlf; 53505922  
takst@vest-taksering.no  
Org.nr: 990 785 058



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Avløp:</b>                | Privat kloakk. Kloakk føres til septik som tømmes av kommunen.                                     |
| <b>Regulering:</b>           | Reguleringsstatus er ikke kontrollert  |
| <b>Kommuneplan:</b>          | Ikke innhentet av takstmannen.   |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Kr 2 064 Fremlagt til takstmann av eier. Avgifter til Bir kommer i tillegg som betales etter bruk. |

#### Forsikringsforhold

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| <b>Forsikringstype:</b> | Fullverdi             |
| <b>Kommentar:</b>       | Polise ikke fremlagt. |

#### Ligningstakst

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Ligningstakst:</b> | Kr 545 733 År 2011 Utrechnet fra www.skatteetaten.no av takstmann |
|-----------------------|---|

## 4. Bygninger på eiendommen

### Enebolig

#### Bygningsdata

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| <b>Byggeår:</b> | 1972. I hht. EDR |
|-----------------|------------------|

#### Konstruksjon

|   |   |
|---|---|
| En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging. |   |
| <b>Enebolig</b>   | <p><b>Utvendig</b></p> <p>Boligen er oppført i trekonstruksjoner, etasjeskillere av trebjelkelag, utvendig kledd med liggende malt dobbeltfasett trekleddning over ringmur av plasstøpt betong, saltak med betongtakstein, undertak av sutaksbord og papp samt lufing i skråtak under undertaket mellom bjelkelag. Elementskorstein pusset over tak og feieluke i krypkjeller, 2-lags isolerglassvinduer og dobbelthengslet vinduer, hovedytterdør i profilert Teak med buet glassfelt, terrassedør i stuen og altandør på loft. Velux-vindu på loftstuen. Sorte plastrenner og nedløp.</p> <p>Boligen er i samsvar den tids byggeskikk med vanlig gode kvaliteter over materialvalg og utstyr fra perioden. Boligen ser ut til å være i samsvar med de da gjeldene forskrifter. En moderne bolig som tilfredstiller morgendagens krav.</p> <p><b>Innvendig</b></p> <p>Hovedetasje har på gulv: mosaikk fliser på bad/wc fra byggeår, beleg og skiferheller, malte plater, laminatgulv, tregulv samt malt betonggulv på vaskerommet</p> <p>Vegger: tapet, malt strie, panel, malte vegger, våtromsplater på bad/wc fra byggeår og gips på bad/wc på loftet.</p> <p>Tak: panel, Agnes-plater. Innvendige slette dører samt nyere trefyllingsdører i boligen.</p> |



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak serlisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

## Kommentar

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Standard:</b>    | Normal og stedvis utidsmessig eldre standard på boligens overflate og inventar.  |
| <b>Vedlikehold:</b> | Det er utført noe forefallende vedlikehold og oppgraderinger både inn- og utvendig men det må påregnes videre oppgraderinger av boligen til dagens standard.<br>Dog er utvending kledning skiftet.<br>Se bemerkninger under andre forhold. |

## Arealer

| Etasje             | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                 |                   | Anvendelse   |
|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------|--|
|                    |                                   | Totalt                        | Primær<br>P-rom | Sekundær<br>S-rom |  |
| Krypkjeller        |                                   |                               |                 |                   | Ikke målbar, tilkomst via lav dør i sør.   |
| 1. etasje          | 105                               | 96                            | 96              |                   | Entré, vaskerom, kontor, trappehall, bad/wc, soverom, hovedsoverom , kjøkken, stue<br>Arealer målt med laser.<br>BTA, kun beregnet ca areal.   |
| Loft               | 40                                | 38                            | 21              | 17                | Loftgang, bad/wc, soverom, bod, stue med hybelkjøkken<br>Arealer målt med laser.<br>BTA, kun beregnet ca areal.<br>På grunn av skråtak er gulvflaten større en målbar boligareal. Bad/wc ikke medtatt i P-rom grunnet manglende ferdigstillelse. |
| <b>Sum bygning</b> | <b>145</b>                        | <b>134</b>                    | <b>117</b>      | <b>17</b>         |  |

## Romfordeling

| Etasje    | Primærrom  | Sekundærrom |
|-----------|--|-------------|
| 1. etasje | Entré, vaskerom, kontor, trappehall, bad/wc, soverom, hovedsoverom , kjøkken, stue |             |
| Loft      | Loftgang, soverom, stue med hybelkjøkken   | Bad/wc, bod |

## Garasje

### Bygningsdata

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| <b>Byggeår:</b> | 1981. Eiers opplysninger |
|-----------------|--------------------------|

### Konstruksjon

|   |   |
|---|---|
| En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging. |   |
| <b>Garasje</b>  | <b>Utvendig</b><br>Garasje oppført i trekonstruksjoner over ringmur i betong og to vegger av Leca-mur, utvendig kledd med liggende enkelfalset trekledning og stående trekledning, sattak tekket med betongtakstein, undertak av sutakbord og papp, vippeport 2 stk og 3 stk enkle vinduer mot øst samt et vindu i galv mot sør, rillet tredør i galv mot nord.<br><b>Innvendig</b><br>Gruset gulv, synlige trekonstruksjoner, bratt tretrapp opp til loft, plast i skråtak samt panel i tak på loft, tregulv og ellers uferdige flater. Innlagst strøm og lys. |



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

### Kommentar

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Standard:</b>    | Normal standard på garasje.   |
| <b>Vedlikehold:</b> | Bygningen er i dårlig stand og det må påregnes utbedringer. Råte i vippeport, manglende takrenner og nedløp og manglende utvendig puss på Leca-mur. |

### Arealer

| Etasje             | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                 |                   | Anvendelse  |
|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------|---|
|                    |                                   | Totalt                        | Primær<br>P-rom | Sekundær<br>S-rom |   |
| 1. etasje          | 40                                | 36                            |                 | 36                | Biloppstillingsplass<br>Arealer målt med laser.<br>BTA, kun beregnet ca areal. Utvendig bod<br>medtatt i BTA  |
| Loft               | 13                                | 12                            |                 | 12                | Trapperom, bruksrom<br>Arealer målt med laser.<br>BTA, kun beregnet ca areal.<br>På grunn av skråtak er gulvflaten større en<br>målbart boligareal. |
| <b>Sum bygning</b> | <b>53</b>                         | <b>48</b>                     |                 | <b>48</b>         |   |

Regler for arealberegning og måleverdige arealer se pkt. 'Om rapporten' og 'Forutsetninger'

### Romfordeling

| Etasje    | Primærrom | Sekundærrom          |
|-----------|-----------|----------------------|
| 1. etasje |           | Biloppstillingsplass |
| Loft      |           | Trapperom, bruksrom  |





## 5. Beregninger

### Arlige kostnader

|                         |                             |        |               |
|-------------------------|-----------------------------|--------|---------------|
| <b>Arlige kostnader</b> | Off. utg../ev. eiend.skatt: | 2 064  |               |
|                         | Ansatte vedlikeholdskostn.: | 20 000 |               |
|                         | <b>Sum kostnader Kr:</b>    |        | <b>22 064</b> |

### Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider. Vedlikeholdsmangler og skader er kun skjønsmessig vurdert på bakgrunn av enkle visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.

Normale byggekostnader; utregnet som for nyverdi etter dagens tekniske krav.

Fradrag; verdireduksjon utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

|  |                  |
|--|------------------|
| Enebolig   | 2 830 000        |
| Garasje  | 160 000          |
| <b>Sum normale byggekostnader:</b>   | <b>2 990 000</b> |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider): | 885 000          |
| Det må påregnes oppgraderinger av boligen  |                  |
| <b>Teknisk verdi bygninger:</b>  | <b>2 105 000</b> |

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

**Normal tomteverdi:** **400 000**

### Teknisk verdi inkludert tomteverdi

**Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:** **2 505 000**

## 6. Underskrift

OS, 01.11.2012

*Arne T. Bjørndalen*

Arne Tangen Bjørndalen  
Takstmann



# Basiskart

Gnr/Bnr: 2/13  
Adresse: Gåssandvegen 380  
Målestokk: 1:1000  
Dato: 05.11.2012

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.  
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.

Os kommune  
GEODATA



123/45/6

Gardsnr./Bruksnr./Fnr



Eigedomsgrense målt (sikker)



Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

Søknad om deling av grunneigedom



Bygning



Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding



OS KOMMUNE      tf.: 56575000      faks: 56575001  
EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

### Oppmålingsstatus

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| <b>Eigedom:</b> | Gnr.: 2 Bnr.: 13 Fnr.:      Snr.: |
| <b>Adresse:</b> | Gåssandvegen 380                  |

|   |   |     |  |    |   |
|---|---|-----|--|----|---|
| 1 | Er eigedomen oppmålt?   | Nei |  | Ja | X |
| 2 | Dersom nei på spørsmål 1, er det rekvirert oppmåling?           | Nei |  | Ja |   |
| 3 | Dersom ja på spørsmål 2, når vil eigedomen bli målt (år/mnd)?   |     |  |    |   |
| 4 | For seksjon: Femner seksjonen om einerett til bruk av uteareal? | Nei |  | Ja |   |

**Arealstorleik<sup>1</sup>: 2323 m<sup>2</sup>**

Arealoppgåva er basert på nøyaktige målingar  på måling i kart  data frå anna kjelde

Ved data frå anna kjelde, kva for kjelde:

#### Kommentar:

Eigedomen vart 27.11.1992 slått saman med gnr. 2 bnr. 20 (vedlagt målebrev for 2/20).  
Eigedomen vart etablert 11.12.1971 og har ikkje målebrev, men blei målt opp i samband med samanslåing med 2/20.

<sup>1</sup>Samla areal for eigedomen. For seksjon gjeld første arealtalet arealet til eigedomen som er seksjonert, det andre arealtalet utearealet til aktuell seksjon.



**MÅLEBREV**utan grensejustering  
med grensejustering

|         |
|---------|
| Kommune |
| OS      |

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| J. nr.                               | 74/91 |
| Målebrev nr.                         | 28.92 |
| Evt. mlb. forretning, dato, ref. nr. |       |

## Målebrev over

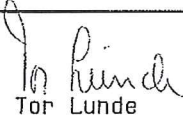
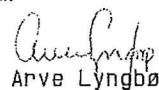
|                     |                    |      |          |
|---------------------|--------------------|------|----------|
| Eigedom             | Gnr.               | Bnr. | Festenr. |
|                     | 2                  | 20   |          |
| Bruksnamn / adresse |                    |      |          |
| Areal               | 791 m <sup>2</sup> |      |          |

|               |
|---------------|
| Dagbokstempel |
|---------------|

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgjande forretning

|                      |   |
|----------------------|---|
| Dato for forretninga | 28. april 1992  |
| Rekvirent            | Jostein Gaæssand  |
| Styrar               | Arve Lyngbø   |
| Forretning           | Kart- og delingsforretning over ein parsell av gnr.2. bnr. 1<br>Parsellen er tilleggsareal til gnr. 2 bnr. 13 |

## Underskrift

|      |          |  |  |
|------|----------|--|--|
| Stad | Dato     | Underskrift  | Underskrift  |
| Os   | 29.04.92 | <br>Tor Lunde | <br>Arve Lyngbø |

## Tinglysing

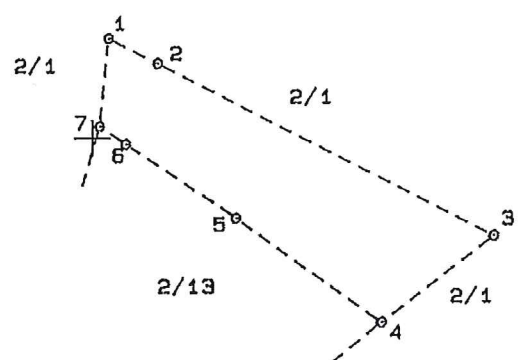
|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Dagbokstempel            | Tinglysingsstempel |
| <i>Tinglyst 02.09.92</i> |                    |

## Påteikningar (rettingar o.l.)

|                          |
|--------------------------|
| <i>retting av the...</i> |
|--------------------------|

|                      |              |                               |
|----------------------|--------------|-------------------------------|
| Gnr<br>2             | Bnr<br>20    | Festenr                       |
| Representasjonspunkt |              |                               |
| X 51694              | Y 68728      | Z                             |
| Kartblad<br>E 54     |              | Landsnett<br>X Bergenshalvøen |
| Målestokk<br>1: 1000 | Areal<br>791 | M <sup>2</sup>                |

|              |       |
|--------------|-------|
| MÅLEBREVKART |       |
| Jnr          | 74/91 |
| Målebrev nr  | 28.92 |



| PUNKT | PUNKTMERKE    | X-KOORD  | Y-KOORD  | SIDE/BUE | RADIUS |
|-------|---------------|----------|----------|----------|--------|
| 1     |               | 51713.97 | 68702.27 | 7.69     |        |
| 2     | Merke i fjell | 51710.41 | 68709.09 | 52.61    |        |
| 3     | Merke i jord  | 51686.03 | 68755.72 | 19.79    |        |
| 4     |               | 51673.91 | 68740.07 | 25.00    |        |
| 5     | Merkestein    | 51688.70 | 68719.91 | 18.48    |        |
| 6     | Kors i fjell  | 51699.16 | 68704.68 | 4.50     |        |
| 7     |               | 51701.70 | 68700.97 | 12.34    |        |





OS KOMMUNE

tlf.: 56575000

faks: 56575001

## EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

### Planstatus

|                 |         |          |       |          |
|-----------------|---------|----------|-------|----------|
| <b>Eigedom:</b> | Gnr.: 2 | Bnr.: 13 | Fnr.: | Snr.: 20 |
| <b>Adresse:</b> |         |          |       |          |

For eigedomen gjeld følgjande **planar/planvedtak**:

1. **Kommuneplan**

I følgje dei overordna planane er **arealbruken for eigedomen fastsett til:**

**LNF-område**

2. Finst det **reguleringsplan(ar)** som femner om eigedomen eller del av denne?

Nei  Ja  Dersom ja, kan kartutsnitt tingast som elektronisk dokument

3. Er det godkjend **mindre vesentlege endringar** av planen som vedkjem eigedomen og som ikkje er oppdatert i plankartet?

Nei  Ja  Dersom ja, følgjer turvande dokumentasjon som:

Opplysningar om aktuelle planar:

4. Er det starta planarbeid, som kommunen kjenner til, for området? Nei  Ja

**Kommentar:**





Os kommune  
GEODATA

# Basiskart

Gnr/Bnr: 2/13

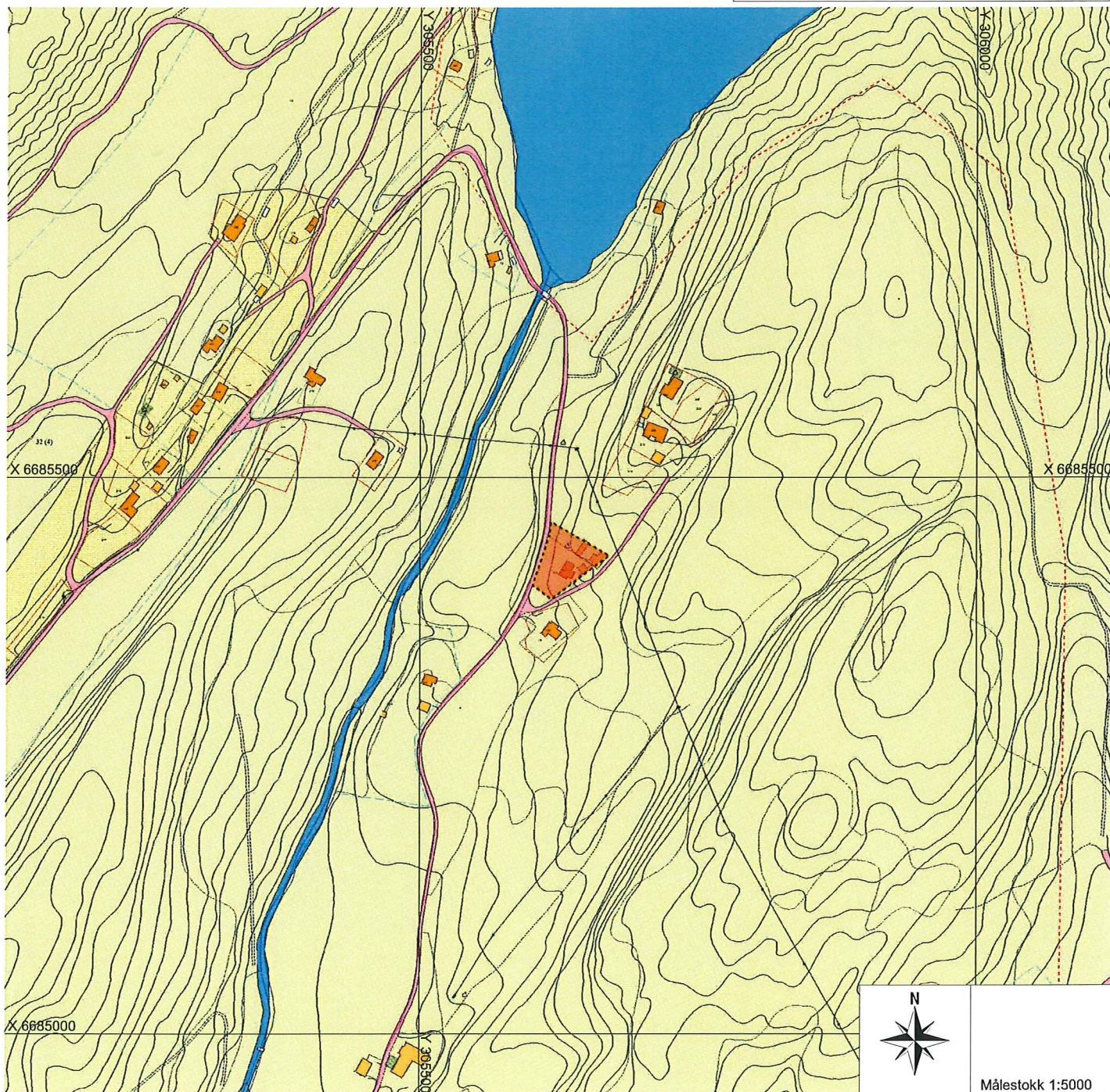
Adresse:

Målestokk: 1:5000

Dato: 05.11.2012

Kartet er produsert fra kommunen sine beste digitale kartdatabaser for området.

Kartet kan inneholde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6

Gardsnr./Bruksnr./Fnr



Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)



Søknad om deling av grunneigedom



Bygning



Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding





Os kommune  
GEODATA

# Basiskart

Gnr/Bnr: 2/13

Adresse:

Målestokk: 1:1000

Dato: 05.11.2012

Kartet er produsert fra kommunen sine beste digitale kartdatabaser for området.

Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6

Gardsnr./Bruksnr./Fnr



Eigedomsgrense målt (sikker)



Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

Søknad om deling av grunneigedom



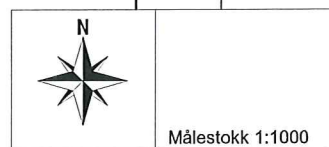
Bygning



Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding





OS KOMMUNE tlf.: 56575000 faks: 56575001

## EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

### Bygningsopplysningar

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| <b>Eigedom:</b> | Gnr: 2 Bnr. 13 Fnr.: Snr.:       |
| <b>Adresse:</b> | Gåssandvegen 380, 5212 Søfteland |

På eigedomen er i følge Matrikkel registrert følgjande bygningar og data om bygningane (Opplysningane kan vera mangelfulle):

| Bygningstype    | Bruksareal i m <sup>2</sup> | Tal husvære | Status <sup>1</sup> | Dato tatt i bruk | Godkjenning <sup>2</sup> |
|-----------------|-----------------------------|-------------|---------------------|------------------|--------------------------|
| 1.Einebustad    | 152                         | 1           | Tatt i bruk         | 06.11.1972       | Ferdigattest             |
| 2.Lager         | 143                         |             | Tatt i bruk         | Aug. 2000        |                          |
| 3.Garasje/uthus | 45                          |             | Tatt i bruk         | 1980             |                          |

Har kommunen registrert avvikande data i høve til Matrikelopplysningane ?

Nei  Ja

I tilfelle ja, kva for avvik:

Ligg det føre byggemelding for bygning(ane) på eigedomen?

Nei  Ja  Delvis

Dersom delvis; kva for bygning(ar) er byggemeldt etter plan- og bygningslova:

For byggemeldt bygning, sender kommunen kopi av godkjende teikningar dersom dette er rekvirert.

Er det som følgje av kommunen sin tilsynsfunksjon etter plan- og bygningslova gitt andre pålegg som ikkje er utført så langt kommunen har data om dette?

Nei  Ja  Ved ja følgjer kopi av pålegg som elektronisk dokument eller per faks

Ligg det føre utbyggingsplanar for nabo-/gjennbueigedom?

Nei  Ja

**Pålegg etter ureiningslova som ikkje gjeld vassforsyning og avlaup** Er det registrert slike pålegg?

Nei  Ja  Ved ja følgjer kopi av pålegg som elektronisk dokument eller per faks

<sup>1</sup> Om bygningen er teken i bruk eller ei.

<sup>2</sup> Her blir opplyst om det er gjeve godkjenning til bruk (der det er krav om dette) og i kva form; ferdigattest eller mellombels bruksløyve.





OS KOMMUNE

tlf.: 56575000

faks: 56575001

## EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

### Ferdigattest/mellombels bruksløyve

Ligg det føre ferdigattest på eigedomen?

Ja  Nei  Ved ja følgjer kopi av ferdigattest som elektronisk dokument

Viss ikkje det føreligger ferdigattest; føreligger det mellombels bruksløyve?

Ja  Nei  Søknad er innkomen, men ikkje handsama ferdig  Ved ja følgjer kopi

Er det i samband med bruksløyve/ferdigattest gitt pålegg som ikkje er utført så langt kommunen har data om dette?

Nei  Ja  Ved ja følgjer kopi av pålegg som elektronisk dokument eller per faks

### Opplysningar om tilgang til utleie

Har bygningen meir enn ein godkjent bueining?

Nei  Ja

Viss ja, kor mange godkjente bueiningar er det i bygningen?

Viss nei, føreligg det søknad om godkjenning, og kva status har denne?

Ingen søknad  Søknad under handsaming  Søknad avslått



OS KOMMUNE

tlf.: 56575000

faks: 56575001

## EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

### Vassforsyning og avlaupstilhøve

Er eigedomen tilknytt offentleg vassforsyning?

Nei  Ja

**Kommentarar** dersom kommunen har tilleggsopplysningar om vassforsyninga: Ingen opplysningar

Er det etablert **utslepp** frå eigedomen før 15.05.1972?

Nei  Ja

Dersom ja, er det i medhald av føresegnene til forureiningslova gjeve pålegg om utbetring av anlegget?

Nei  Ja

I tilfelle ja og det ikkje er kryssa av for godkjent under neste spørsmål, følgjer kopi av pålegget som elektronisk dokument eller per faks.

**Har eigedomen godkjent utslepp?** (gjeld alle eigedomar bygd etter 15.05.1972 og eldre eigedomar som har fått pålegg om å utbetra eksisterande avlaup)

Nei  Ja

Dersom ja, er dette berre gråvatn/vaskevatn?

Nei  Ja

Dersom eigedomen har eit godkjent utslepp, er dette til?:

|                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| privat eineanlegg                   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| privat fellesanlegg                 | <input type="checkbox"/>            |
| offentleg anlegg med slamavskillar  | <input type="checkbox"/>            |
| offentleg anlegg uten slamavskillar | <input type="checkbox"/>            |

**Kommentarar** dersom kommunen har tilleggsopplysningar om avlaupstilhøva:



OS BYGNINGSRÅD

F E R D I G A T T E S T .

For eignedom g.nr. 2 b.nr. 13 i Os.

Ein vitnar med dette at byggearbeidet på ovannemnde eignedom, eigar: Herr Per Hermansen, 5212 Syfteland, godkjent av Os bygningsråd den 11/12-69 er lovleg. Det er halde synsforretning i samsvar med bygningslova

§ 99.

Bygningen kan takast i bruk.

Os, den 6/11 19 72.

OS BYGNINGSRÅD



bygningssjef.

---



bygningssjef.



OS KOMMUNE      tlf.: 56575000      faks: 56575001

## EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

### Kommunale avgifter

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| <b>Eigedom:</b> | Gnr.: 2 Bnr.:13 Fnr.: Snr.:      |
| <b>Adresse:</b> | Gåssandvegen 280, 5212 Søfteland |

Ubetalte gebyr: Nei  Ja  Storleik: Forfall:

Kva type gebyr: Kommunale gebyr

I år er årleg kommunalt standardgebyr medrekna MVA for bygde eigedomar som er knytt til kommunalt/interkommunalt organisert tenestetilbod:

1. Vatn Kr
2. Avlaup Kr 1072,50
3. Tøming av slamavskiljar kr
4. Brannsyn, feiing kr 212,50

Abonnementen kan ved ulike tiltak påverke gebyrstorleiken slik at dei kan bli noko mindre eller større enn standardgebyra.

Forfall for kommunale gebyr 31.03 og 31.09.





OS KOMMUNE tlf.: 56575000 faks: 56575001

## EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR

### Brannvernopplysningar

|          |                                  |
|----------|----------------------------------|
| Eigedom: | Gnr.: 2 Bnr.: 13 Fnr.: Snr.:     |
| Adresse: | GÅSSANDVEGEN 380, 5212 SØFTELAND |

**1. Faste tankanlegg på eigedomen som brannvernet har tilsynsansvar for?**

Nei  Ja  Dersom ja, er dette:

Er det gitt pålegg i høve til eksisterande tankanlegg?

Nei  Ja  (Kopi av gitt(e) pålegg følgjer som elektronisk dokument eller per faks.)

**2. Andre brannvernpålegg**

Er det gitt pålegg etter lov om brannvern?

Nei  Ja  (Kopi av gitt(e) pålegg følgjer som elektronisk dokument eller per faks.)

**Kommentar: Ingen opplysninger funnet.**

Noen av de eiendommer som selges gjennom AdvokatPartner ANS vil være tvangssalg, hvor en av våre advokater av den lokale tingrett er oppnevnt som medhjelper. Nedenfor finner du en fremstilling av de reglene som gjelder ved den type salg. Fremstillingen er ikke uttømmende. Ytterligere informasjon vil i hvert enkelt tilfelle kunne gis ved henvendelse til den advokat som er ansvarlig for salget.

## Generelt om tvangssalg ved medhjelper

Tvangssalg av en eiendom gjennom namsmyndighetene ved bruk av medhjelper skjer vanligvis i to hovedtilfeller. Det ene er ved oppløsning av sameier i eiendommer etter sameielovens regler. Det vanligste er imidlertid at tvangssalg blir besluttet og gjennomført som en konsekvens av at en panthaver i eiendommen krever det etter at det underliggende gjeldsforhold er misligholdt.

### Fremgangsmåte

Tvangssalg gjennom medhjelper innebærer at den lokale tingrett: (Bergen/Nordhordland tingrett) på begjæring (fra panthaver) har besluttet tvangssalg av en eiendom. Retten oppnevner i den forbindelse en advokat eller eiendomsmegler til å forestå salget av eiendommen etter reglene i tvangsfullbyrdsloven kap. 11 og/eller 12. Salget skjer stort sett som et vanlig, frivillig salg, med taksering, annonsering, fremleggelse av salgsprospekt, visning og påfølgende budrunde. En del spesielle forhold nevnes imidlertid særskilt:

### Budgivning

Som ved ordinær eiendomsmegling inngis bud på eiendommen til medhjelper (megler). Det er imidlertid viktig å merke seg at budet som hovedregel må være bindende for budgiveren i *minst* 6 uker. Ved tvangssalg av andelsleiligheter må budet binde avgiverer i minimum 3 uker. Bud med kortere akseptfrister vil således ikke bli tatt hensyn til. Videre vil det normalt heller ikke bli tatt hensyn til bud med forbehold, f.eks. om finansiering.

### Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges *som den er*. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet som følge av evt. mangler, men kan i gitte tilfeller kreve prisavslag. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld, jf. tvfbl. § 11-39.



Det er viktig å merke seg at kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Dette med mindre retten finner at kravet er åpenbart grunnløst.

## **Antagelse av bud – dokumentasjon for kjøp**

Verken medhjelper eller eier er bemyndiget til å akseptere innkomne bud. Bud som medhjelper finner akseptabelt, må forelegges saksøkeren (panthaveren) med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å begjære budet stadfestet, og i stedet be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Når et bud begjæres stadfestet, skjer dette ved at medhjelperen forelegger begjæringen for retten. Retten tar deretter stilling til budet og dersom det finnes akseptabelt blir det stadfestet gjennom en kjennelse.

Det utformes ingen kjøpekontrakt. Det er i stedet stadfestelseskjennelsen som gir bekreftelse på at kjøp er kommet i stand.

Vær oppmerksom på at saken kan trekkes tilbake frem til retten har avsagt kjennelse om stadfesting av budet. Dersom saken trekkes, vil ikke salget bli gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken gir ikke budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Rettens stadfestelseskjennelse kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse. Det bemerkes at en anke normalt ikke vil føre frem dersom innsigelsene ikke har vært fremsatt overfor retten før kjennelsen avsies.

## **Oppgjør og overtagelse**

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for retten i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Først pr. oppgjørsdag blir kjøperen eier av eiendommen.

Betaler kjøperen etter den fastsatte oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen, forutsatt at eiendommen er ledigstilt eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risikoen for eiendommen, og må bl.a. selv sørge for forsikring mv.

## **Tidligere eiers fraflytting**

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte denne. Dersom dette ikke skjer frivillig, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse gjennom namsmyndighetene.

## Skjøte

Når kjøperen er blitt eier, vil retten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgsskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Når et slikt skjøte tinglyses, vil samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen bli slettet i grunnboken.

§§§§§

## Orientering om tvangssalg av ideelle andeler i boliger

### Innledning

En eiendom kan være eiet av flere. Når det gjelder boliger vil det typiske tilfellet være ekteskaps- og samboerforhold, hvor to personer eier boligen sammen. Boligen ligger da i et *sameie* mellom ektefellene/samboerne. Ofte vil f.eks. ektefeller eie en halvpart hver. Den enkelte sameier eier således en *ideell andel* i boligen (ikke en fysisk andel). Bestemmelsene om sameie er for øvrig regulert i lov av 18. juni 1965 nr. 6 (Sameieloven).

### Tvangssalg av ideell andel

Tvangssalg av ideelle andeler er normalt foranlediget av at en panthaver har begjært tvangssalg. Panthaveren har da i forkant sikret sitt krav med pant i sameierens ideelle andel. Kravet er misligholdt, hvilket gir panthaveren rett til å inndrive pantet. Da mange interesser berøres av et slikt salg, krever loven at salget skal skje ved offentlig tvangssalg som administreres av namsmyndighetene. Den praktiske gjennomføringen av salget gis så til en medhjelper.

### Eier av ideell andel

Etter at tvangssalget er gjennomført vil kjøper eie boligen sammen med den sameieren som ikke var berørt av tvangssalget.

Hver enkelt sameier kan utøve den rådighet som en eneeier normalt ville ha hatt, dog begrenset av den andre medeiers rett til sameiegjenstanden. Dette innebærer at sameierne fritt kan selge eller pantsette sin andel, jf. sameielovens § 10, med mindre annet er avtalt. Ved salg av ideell andel har imidlertid den andre sameieren forkjøpsrett etter sameielovens § 11.

Kjøperen må videre være oppmerksom på at utgifts- og inntektsfordeling i forbindelse med boligen skal fordeles etter sameiebrøken, jf. sameielovens § 9, 1. ledd. Dog vil det forekomme tilfeller hvor utgiftene må fordeles etter



et nytteprinsipp, jf. § 9, 1.ledd tredje punktum. Dette gjelder f.eks. når ikke kjøperen kan bo i en bolig han har kjøpt.

Den sameieren som har fått tvangssolgt sin eierpart av en fellesbolig vil ofte stå i et nært forhold til den andre sameieren, slik at disse i praksis begge vil fortsette å bo i boligen. Det vil derfor ofte kunne være vanskelig å finne frem til en praktisk løsning med den andre sameieren hva angår bruk av boligen. Tvangssalgskjøperen bør i så fall kunne kreve husleie av den part som fortsatt bor i boligen.

I de fleste tilfeller vil nok ikke kjøperen av en ideell andel finne noen løsning vedrørende bruk av boligen med den andre sameieren. Ved kjøp av eneboliger, leiligheter osv. vil normalt kjøper heller ikke ha noen interesse av å delta i et sameie. Kjøperen vil enten overta hele eiendommen selv eller selge denne videre i markedet. Sameieloven gir i en slik situasjon kjøperen *rett til å begjære sameiet oppløst*, såfremt kravet blir satt frem med rimelig frist, jf. sameielovens § 15. Oppløsning av sameiet vil da skje ved at *hele* eiendommen blir solgt etter reglene om tvangssalg. Sameierne vil i så fall få rett til sin rettsmessige andel av salgssummen, basert på eierbrøk. Ved oppløsning av et sameie etter denne bestemmelsen gjelder *forkjøpsrett* til fordel for sameierne. Forkjøpsretten gir etter nærmere regler sameierne rett til å overta boligen på samme vilkår som en utenforstående er villig til å tilby.

Det kan være at namsmyndighetene finner at en boligeiendom som ligger i sameie kan deles uten skade. I så fall vil man måtte foreta en delingsforretning, for at kjøperen på denne måten kan få utskilt sin rettsmessige del – som han da vil bli eneeier av.

*Normalt vil kjøp av sameieparter (ideelle andeler) på tvangssalg være forbeholdt mer rutinerte aktører innen eiendomsmarkedet. Særlig gjelder dette dersom salgsobjektet kun inneholder én boenhet og begge sameierne i dag bor i boligen. Under enhver omstendighet bør man ved innleggelse av bud på sameieandeler være oppmerksom på de spesielle forhold det er redegjort for her.*

§§§§§

Ovennevnte er en forenklet oversikt over reglene som gjelder ved tvangssalg av eiendom gjennom medhjelper.

Ytterligere informasjon følger av sameieloven og tvangsfullbyrdelseslovens regler.

## INFORMASJON OM BUDGIVNING VED SALG AV FAST EIENDOM OG ANDELSLEILIGHETER

På forespørsel skal interessenter få vite om det foreligger bud på eiendommen. Det er kun skriftlige bud eller skriftlig bekreftede bud som betegnes som bud. (Bud pr. telefaks godtas som skriftlig, men bør ettersendes i post. Bud pr. e-post godtas ikke som skriftlig.)

*Endringer* i skriftlige bud kan skje pr. telefon eller pr e-post til megleren.

Det høyeste bud skal alltid oppgis på forespørsel.

Megleren skal så langt som mulig holde budgiveren orientert om nye og høyere bud som kommer inn. Selgeren står dog fritt til å akseptere, eventuelt forkaste ethvert bud.

Hvem som er budgivere skal behandles konfidensielt overfor alle andre enn oppdragsgiver. Når en budrunde er ferdig, kan imidlertid enhver som har gitt bud på leiligheten, kreve fremlagt/dokumentert alle øvrige bud som megler har mottatt i samme budrunde. De som inngir bud, må derfor påregne at deres budskjema kan fremvises for annen budgiver når budrunden er avsluttet. Dette skal sikre at bud inngis under de rette forutsetninger.

Vær nøyaktig ved utfylling av bud. Budene bør minimum inneholde plan for finansiering, akseptfrist, ønsket overtakelsesdato og eventuelle forbehold. Dersom visse forhold må oppfylles før bindende avtale inngås, må dette oppføres som forbehold. Dette kan for eksempel gjelde spesielle forbehold ved eiendommen som må avklares/ryddes opp i, usikkerhet vedrørende finansiering eller salg av nåværende bolig. Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold. Oppgi kontaktperson i Deres bank/finansieringsinstitusjon.

Eiendomsmegleren bør uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiver.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bud er rettslig bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp. Dette gjelder selv om det kommer inn høyere bud. Man må derfor ikke inngi bud på flere eiendommer samtidig. Aksept av bud vil snarest bli bekreftet skriftlig fra megler.

Når et bud er akseptert, er selger og kjøper bundet og andre budgivere skal varsles snarest. Varsel om at bud er akseptert frigjør andre budgivere selv om akseptfristen for disse ikke er utløpt.

Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer noen angrefrist ved salg/kjøp av fast eiendom. Når et bud er akseptert foreligger det en juridisk bindende avtale mellom budgiver og selger, med mindre budgiver har tatt de nødvendige forbehold i sitt bud. Dersom en budgiver unnlater å oppfylle sin forpliktelse etter avtalen (å betale kjøpesummen) risikerer han å komme i erstatningsansvar overfor selgeren.

Ved tvangssalg gjelder avvikende regler, jf. det som fremgår av angjeldende salgsoppgave med vedlegg.