

SALGSOPPGAVE
FOR
GAMLE LEANGVEI 21
1387 ASKER
GNR. 47 BNR. 48
I
ASKER KOMMUNE



STOR ENEBOLIG MED SJØUTSIKT
ATTRAKTIVT OG SJØNÆRT BELIGGENDE VED LEANGBUKTA

Postboks 400
1302 SANDVIKA
Besøksadresse: Malmskriverveien 4

Telefon + 47 67 52 23 23
Telefaks + 47 67 52 23 20
www.kco.no

I kontorfellesskapet Kco advokater

MEDLEMMER  Advokatforeningen

Org.nr. 988 973 688 mva.

Avtalt ansvarsbegrensning
domstollovens 232

European Law Firm™
★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Salget gjennomføres etter bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdelsesloven) kapittel 11. Tvangssalg av eiendommen ble besluttet av Asker og Bærum tingrett den 23. mai 2017. Advokat Andreas S. Christensen er av retten oppnevnt som medhjelper og forestår salget.



Beskrivelse av eiendommen

Adresse:	Gamle Leangvei 21, 1387 Asker.
Registerbetegnelse:	Gnr. 47 bnr. 48 i Asker kommune.
Hjemmelshaver:	Åse Sofie Kristiansen.
Beliggenhet:	Stor enebolig med sjøutsikt og attraktiv beliggenhet ved Leangbukta. Rolig område med nærhet til butikk, skole, barnehager og offentlig kommunikasjon.
Tomt:	Eiet tomt på ca. 1.573 m ² iht. registrerte opplysninger. Åpen tomt med gode solforhold, opparbeidet med plener og asfaltert adkomst til bil. Steinbelagt trapp opp til inngangsdør. Parkeringsmulighet på eget tun eller i tilhørende garasjer.
Bebyggelse:	Frittstående stor enebolig over to fulle etasjer pluss kjeller. På eiendommen er også tilknyttet to garasjer. Byggeår på boligen er 1965 iht. registrerte opplysninger. Boligen er jevnlig oppgradert og vedlikeholdt, og holder en jevnt god standard ift. byggeår.

Boligen: Romslig bolig med god utnyttelse av arealene. Omsluttende balkong med utgang fra stue i 2. etasje. Adkomst til hagen fra stue. Boligens areal er BTA/ BRA / P-rom: ca. 326/ 295/ 281 m² og er iht. takstrappport fordelt som følgende:

Kjeller:

BTA/ BRA / P-rom: ca. 71/ 64/ 50 m².

Hall med trapp, gang, kjellerstue, bod.

1. etasje:

BTA/ BRA / P-rom: ca. 140/ 127/ 127 m².

Hall med trapp, gang, bad, vaskerom, 4 soverom (to rom slått sammen), bibliotek.

2. etasje:

BTA/ BRA / P-rom: ca. 115/ 104/ 104 m².

Entré, hall, stue, spisestue, kjøkken, bad, wc.

Garasje:

BTA: ca. 51 m².

Plass til to biler samt sesongutstyr.

Garasje II:

BTA: ca. 18 m².

Enkelt garasje med plass til én bil.

Arealberegning er angitt av takstmann i henhold til målereglene i Norsk Standard NS 3940:2012 og retningslinjer for arealmåling, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Avvik kan forekomme.

Standard/ tilstand: Boligen holder en gjennomgående god standard ift. byggeår.

Grunnmur i betong, antatt på støpt såle. Drenering fra byggeåret. Yttervegger i murkonstruksjon, isolert med siporex og forblendet med teglstein eller panel. Murt pipe, peis i stue. Piper og ildsteder ikke testet av takstmann.

Enkelte vinduer med isolerglass fra 1999. Enkelte koblede vinduer fra byggeår, samt enkelte doble vinduer fra byggeår. Ytterdør og terrassedør av nyere opprinnelse. Flatt tak med innvendig sluk, taket skal etter opplysninger fra eier ha blitt tekket om i 2015 sammen med ny gesimskasse.

Innvendige bærevegger i murkonstruksjon, lettvegger med stenderverk. Overflater med teglstein, marmor, tapet, tynnplate panel, glassfiberstrie og keramiske fliser. Tretrapper med tepper i trinn.

Kjøkkeninnredning fra Arthur Bonnet med profilerte fronter i eik. Folierte skapstammer. Benkeplater i granit/marmor med nedfelt kum, fliser over benk. Komplett utstyrt med hvitevarer fra Miele. Amerikansk type kjøleskap.

Gjestetoalett i 2. etasje med marmor på gulv, tapet på vegg. Servant og toalett. Bad i 2. etasje fra 1998 med keramiske fliser på vegger og gulv. Bidé, servant, wc og dusj på gulv.

Bad i 1. etasje fra 1986 med keramiske fliser på vegger og gulv. Servant, wc og dusjnise. Bad og våtrom er ikke testet av takstmann.

Markiser på flere sider av huset. Stor balkong i trekonstruksjoner som omslutter boligen på to sider. Pent hvitmalt rekkverk i tre.

Garasjer oppført nedenfor huset ved vei. Garasje II (teglstein) er delvis oppført på nabolomt. Det foreligger rett til innkjøring til denne garasjen over nabolomt. Videre innkjøring forbi garasje II til øvrig garasje og tomt er bestridt av nabo, som hevder å ha rett til parkering som motytelse for grenseoverskridelsen. Parkeringsrett vil stenge for videre innkjøring, se vedlagte servitutt tinglyst på eiendommen. Interessenter bes være oppmerksom på servituten og selv vurdere rekkevidden av denne.

Se for øvrig vedlagte takst av 15. august 2017 fra takstmann Hans Petter Biørnstad.

Adkomst: Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei over nabolomt. Steinbelagt trapp opp langs gavlvegg til entré på baksiden av huset.

Parkering: Parkering på egen tomt. Asfaltert innkjøring



Teknisk

Byggeår: 1965 iht. registrerte opplysninger, med forbehold om avvik.

Eierform/ boligtype:	Eiet enebolig Tomt er bebygget med enebolig med tilhørende garasjer.
Brukstillatelse/ Ferdigattest:	Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen, se vedlagte opplysninger fra Asker kommune.
Eiendom:	Gnr. 47 bnr. 48 i Asker kommune. Tomteareal på 1.573 m ² iht. utskrift fra «Eiendomsinformasjon».
Regulering:	Eiendommen ligger i området regulert til boligbebyggelse, se vedlagte dokumenter med videre lenker fra Asker kommune. Interessenter må selv vurdere mulighetene for ytterligere utnyttelse av eiendommen. Eiendommen er unntatt konsesjonsplikt.
Forsikring:	Fullverdiforsikret i Tryg med polisnr.: 3427101.
Vann og avløp:	Tilknyttet offentlig vann og avløp via privat stikkledning.
Oppvarming	Sentralvarmeanlegg med elektrisk oppvarming. Brudd på varmekabler i steintrapp utvendig.
Elektrisk anlegg:	Elektrisk anlegg er ikke kontrollert av takstmann.
Øvrige tilstand:	<p>Det er ikke kjent om de arbeider som er gjort på eiendommen er utført av fagkyndige. Det må påregnes kostnader til utbedring av flere av boligens konstruksjoner, samt for å oppfylle lov- og forskriftskrav til utførelse dersom dagens konstruksjoner og innredning ikke er i samsvar med lovkrav eller andre offentligrettslige krav.</p> <p>Enhver budgiver oppfordres til å nøye vurdere eiendommen da det kan foreligge usikkerhet til hvordan eiendommens bruk og oppgraderinger har påvirket bygningens konstruksjon med tanke på mulige feil, problemer, fuktproblemer, sopp/råte, og andre forhold som ikke er mulig å oppdage uten inngrep i konstruksjonene.</p> <p>Alle arealangivelser, samt beskrivelser av boligen er hentet fra vedlagte takstrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann og opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.</p> <p>Se for øvrig vedlagte takst av 15. august 2017 fra takstmann Hans Petter Bjørnstad</p>

Økonomi

Prisantydning:	Kr 11.000.000,- + omkostninger.
Omkostninger:	Kjøper betaler i tillegg til kjøpesummen omkostninger forbundet

med tinglysning av skjøte mv. som per i dag utgjør:
Tinglysningsgebyr for skjøte, kr 525.
Dokumentavgift til staten, 2,5 % av kjøpesum, kr 275.000.
Tinglysningsgebyr for pantedokument, kr 525.

Sum omkostninger forutsetter oppnådd prisantydning og ved tinglysning av kun én låneobligasjon: kr 276.050.

Totale kostnader ved oppnådd prisantydning:

Kr 11.000.000 + omkostninger kr 276.050, totalt kr 11.276.050.

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer. Endres avgifter/gebyrer før overskjøting er kjøper pliktig til å betale dette.

Offentlige avgifter:

Kommunale avgifter for 2016 utgjorde kr 14.915,18 slik eiendommen står registrert per i dag, jf. vedlagte opplysninger fra Asker kommune. Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan være avhengig av forbruk, og at avgiftene vil variere fra år til år i henhold til kommunestyrets gebyrfastsettelse. Avgifter faktureres direkte til hjemmelshaver over flere terminer.

Ligningsverdi:

Ligningsverdi for inntektsåret 2015 var kr 1.588.825 som primærbolig og kr 4.448.709 som sekundærbolig. Se vedlagte bekreftelse fra Skatteetaten. Ligningsverdi kan beregnes på skatteetatens boligkalkulator på www.skatteetaten.no.

Medhjelpers vederlag:

Medhjelper godtgjøres etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper.



Øvrige kjøpsforhold

- Takst:** Verditakst kr 11.000.000, lånetakst kr 9.350.000.
- Befaring er avholdt 28. juni 2017 og rapport er avlagt 15. august 2017 av sertifisert takstmann Hans Petter Bjørnstad v/ Takstsenteret AS.
- Forkjøpsrett:** Nei
- Adgang til utleie:** Ja
- Heftelser:** Alle tinglyste pengeheftelser blir slettet med unntak av eventuelle pengeheftelser kjøper etter særskilt avtale skal overta. Eventuelle heftelser som ikke er pengeheftelser overtas av kjøper. Se vedlagt grunnboksutskrift for informasjon om eventuelle slike heftelser.
- Særlige forhold / opplysninger:** Eiendommen selges etter regler for tvangssalg.
- Det er ikke klarlagt om eiendommen og boligen blir rengjort eller ryddet før overtakelse. Eier bor i boligen og kjøper må være forberedt på at eier eventuelt ikke frivillig flytter ut ved overtakelse. Etter tvangsfullbyrdelseslovens regler må kjøper selv begjære eiendommen fraveket overfor namsmyndighetene. Kjøper må selv dekke/ forsuttere eventuelle kostnader til slik prosess.
- Bud:** Skriftlig bud sendes på eget skjema, inntatt i salgsoppgaven til advokat Andreas S. Christensen per post eller e-post til asc@kco.no. Budskjema fås også ved henvendelse til vårt kontor. Budet skal være signert av budgiver og kopi av gyldig legitimasjon (pass, førerkort) må medfølge.
- Bud må være **bindende i minst 6 uker**. Det anbefales at retningslinjer for tvangssalg inntatt i vedlegg bakerst i salgsoppgaven leses nøye. Kontakt medhjelper dersom det er spørsmål ved salgsprosessen.
- Finner saksøker, etter foreleggelse fra medhjelper, at innkommet bud bør godtas, meddeler saksøkeren dette til medhjelper. Medhjelper sender begjæring om stadfestelse av budet til tingretten samtidig som partene, rettighetshavere og andre budgivere gis melding om dette.
- Kjøpesum:** Kjøpesummen skal betales innen en oppgjørsdag som er tre måneder regnet fra den dag medhjelper forelegger budet til tingretten, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.
- Kjøpesummen skal betales til Advokatfirma Dagestad Christensen Friis-Møller DA. Kjøpesummen og omkostningene betales senest per oppgjørsdag som er tre måneder fra den dag medhjelper forelegger budet for tingretten for stadfestelse. Betalingsplikt

inntreer likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdag, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6 % renter p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig forsinkelsesrente, pt. 8,5 % p.a. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdsloven §§ 11-27 og 11-32.

Overtakelse av eiendommen:

Når et bud er stadfestet overtar kjøperen risikoen for boligen på oppgjørsdagen. Kjøper blir eier av boligen når kjøper har betalt kjøpesum og omkostninger og eventuelle renter av kjøpesummen.

Mangler:

Kjøpers adgang til å gjøre mangelskrav gjeldende er begrenset i forhold til det som ellers normalt gjelder. Etter tvangsfullbyrdsloven § 11-39 foreligger bare mangel dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med eller det foreligger opplysningssvikt om vesentlige forhold.

Kjøpesummen må betales fullt ut selv om prisavslag kreves. Det er særlige regler om erstatningsansvar og fremgangsmåte for å fremme krav. Se for øvrig tvangsfullbyrdsloven § 11-39 og etterfølgende bestemmelser.

Besiktigelse:

Visning annonseres på finn.no, og/eller etter avtale med vårt kontor v/ advokatfullmektig Tor Kristian N. Plahte, tlf. 67 52 23 23, e-post tkp@kco.no

Budgivere kan, etter henvendelse til vårt kontor, få kopi av tvangsfullbyrdsloven kapittel 11 (tvangsdekning av realregistrerte formuesgoder), som regulerer tvangssalgprosessen. Loven er også tilgjengelig på www.lovdatabank.no

Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.

Vedlegg:

Verdi- og lånetakst av 15. august 2017

Elektronisk utskrift av matrikkelen av 21. september 2017

EiendomsMeglerinformasjon fra Infoland av 22. september 2017

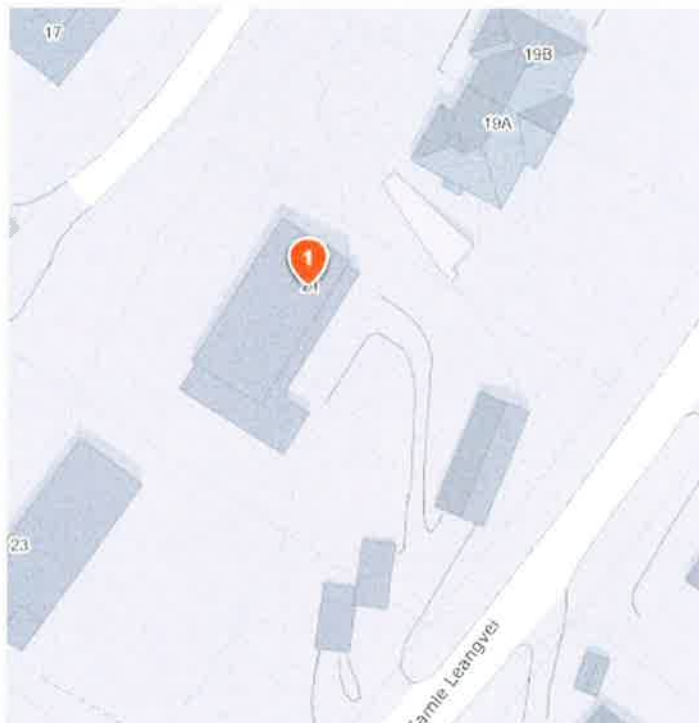
Bekreftet utskrift av grunnboken av 21. september 2017

Tinglyst servitutt på eiendommen

Budskjema med retningslinjer og informasjon om tvangssalg

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 47: Bnr 48**
Kommune: **0220 ASKER KOMMUNE**
Betegnelse: **Enebolig med to garasjer.**
Adresse: **Gamle Leangvei 21, 1387 ASKER**



MARKEDSVVERDI (normal salgsverdi):

KR. 11 000 000

LÅNEVERDI:

KR. 9 350 000

Enebolig m/to garasjer:
Garasje I:
M.fl.

295 m²

47 m²

BRUKSAREAL (BRA):

AREAL, P-ROM:

281 m²

0 m²

Utskriftsdato: 15.08.2017 Oppdrag nr: 2017135

Dato befarings: 28.06.2017

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Takstsenteret AS
Postboks 262, 1319 BEKKESTUA
Telefon: 67 12 41 12
Organisasjonsnr: 950 716 290

Sertifisert takstmann:

Hans Petter Bjørnstad
Telefon: 91113288
E-post: hpb@takstsenteret.no
Rolle: Uavhengig takstmann



**NORGES
TAKSERINGS
FORBUND**





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.

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger 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 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. 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. Primærrom- og sekundærrom (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.

Egne forutsetninger

Panteattest er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet.

Takstkonklusjonen er takstmannens vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp (forsiktig vurdert) som takstmannen mener at markedet er villig til å betale.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn.

Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen. Eier/revirent plikter å gå igjennom dokumentet for å påvise feil eller mangler. Iht. vedtektene skal det gjøres et prosentueelt fradrag på boligen som er vedtatt av styret. Utgangspunktet skal være en forsiktig ansatt markedspris som skal gjenspeile snittprisen for området. Fra dette beløpet skal det trekkes 12 %. Det skal, for de boligene som har det, gis et tillegg på kr = 50. 000,- for garasje.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	11 000 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	9 350 000



Markedsvurdering

I begrepet "tomteverdi" ligger også verdi av markedstilpasning for attraktivitet.

Stor og innholdsrik enebolig som er meget godt egnet for storfamilien. Stille og trafikkregulert beliggenhet med fin utsikt utover Leangbukten. Skoler og barnehager i området. På baksiden av huset er det støpt ut en større plattform som var ment å bli det nye inngangspartiet. Denne brukes pr i dag som en terrassen.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Kco Advokater
Takstmann:	Hans Petter Bjørnstad
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.06.2017. - Hans Petter Bjørnstad. Murmester - Takstmann MNMF. Tlf. 91113288 - Tor Kristian Nordhus Plahte . - Eier. Som påviste eiendommen og ga opplysninger.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelsen:	Enebolig med to garasjer.
Beliggenhet:	Stor og dels skrånende tomt med flott utsikt utover Leangbukta og over til Konglungen. Gangavstand til buss. Nærbutikk i området. Gode solforhold store deler av dagen. Lite eller ingen innsyn på deler av tomten. Nærmeste gode handelssenter er Holmensenter.
Bebyggelsen:	Det er oppført en stor enebolig over to etasje p luss kjeller, samt to garasjer på eiendommen.
Standard:	Boligen har vært under jevnlig oppussing og vedlikehold i nesten hele nåværende eiers eiertid. Boligen holder en jevnt god standard.Ingen registrerte gjenstående arbeider av betydning for taksten foruten det som eventuelt er beskrevet under kapittel om konstruksjoner.
Om tomten:	Bratt skrånende adkomst opp til huset samt noen trappetrinn opp langs gavlen for å komme inn i entreen.
Adkomstvei:	Offentlig iflg opplysninger.
Tilknytning vann:	Offentlig iflg opplysninger.
Tilknytning avløp:	Offentlig iflg opplysninger.
Andre forhold:	Ingen spesielle forhold opplyst. Godt boområde med god adresse.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0220 ASKER Gnr: 47 Bnr: 48
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 573,9 m ² Arealkilde: Arealer ihht. Norsk Eiendomsinfo
Hjemmelshaver:	Åse Sofie Kristiansen
Adresse:	Gamle Leangvei 21, 1387 Asker

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsdata.no		Utskrift fra "Eiendomsinformasjon". Elektronisk data-register med data fra GAB-registeret (Grunn-Adresse-Bygning) som datakilde.	Innhentet		
Eier		Muntlig informasjon fra eier.			
Rekvirent		Muntlig informasjon fra rekvirent.			



Andre forhold

Forsikring: Selskap: Tryg.

Bygninger på eiendommen

Enebolig m/to garasjer

Bygningsdata

Byggeår: 1965 Kilde: I henhold til utskrift fra "Eiendomsinformasjon"
Anvendelse: Rommelig bolig med god utnyttelse av arealene.

Kommentar

Standard: Boligen holder en gjennomgående god standard.
Vedlikehold: Ingen registrerte gjenstående arbeider av betydning for taksten foruten det som eventuelt er beskrevet under kapittel om konstruksjoner.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	71	64	50	14	Hall m/trapp, gang, kjellerstue, bod
1. etasje	140	127	127		Hall m/trapp, gang, bad, vaskerom, 4 soverom (to rom er slått sammen), bibliotek
2. etasje	115	104	104		Entré, hall, stue, spisestue, kjøkken, bad,wc
Sum bygning:	326	295	281	14	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Arealene er oppmålt innvendig (P og S rom/BRA), tillagt veggtykkelse i % for beregning av BTA. Avvik kan forekomme.

Romfordeling

Etasje	Primæreal (P-ROM)	Sekundæreal (S-ROM)
Kjeller	Hall m/trapp, gang, kjellerstue	Bod
1. etasje	Hall m/trapp, gang, bad, vaskerom, 4 soverom (to rom er slått sammen), bibliotek	
2. etasje	Entré, hall, stue, spisestue, kjøkken, bad, wc	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig m/to garasjer

Bygning, generelt

Stor og innholdsrik ene bolig i god stand.

Grunn og fundamenter, generelt

Grunnmur i betong antatt på støpt såle.

Drenering

Drenering fra byggeåret.

Yttervegger

Yttervegger i murkonstruksjoner, isolert med siporex og forblendet med teglstein eller panel.
Pene og hele fasader.

Bærende innervegger

Bærende innervegger i betong.

Takkonstruksjoner



Flatt dekke med innvendig sluk. Ant. banetekking. Taket var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.
Taket ble tekking om i 2015.
Ny gesimskasse fra samme tidspunkt.

Vinduer

Enkelte vinduer med isolerglass fra 1999
Enkelte koblede vinduer fra byggeåret samt enkelte doble vinduer fra byggeåret.

Ytterdører og porter

Ytterdøren og terrassedørene av nyere opprinnelse.

Utvendig solavskjerming

Markiser

Overflater på innvendige gulv

Siporex dekker.
Overflater: Marmor, parkett, keramiske fliser og malt betong.
Pene og hele overflater i hele huset.

Overflater på innvendige vegger

Bærevegger i murkonstruksjoner. Lettvegger med stenderverk.
Overflater: Teglstein, marmor, tapet tynnplate panel.malt glassfiberstrie og keramiske fliser.

Overflater på innvendig himling

Malte pater. Malt panel. Enkelte av takene er trukket med en spesialmønstret strie.

Trapper og ramper

Tretrapper med tepper i trinnene.

Balkonger, terrasser ol.

Stor balkong i trekonstruksjoner som er omsluttende på to sider. Fasaden mot øst og gavl mot syd.
Pent rekkverk som er hvitmalt.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Murt pipe i boligen. Peis i stuen.

Kjøkkeninnredning

Eksklusiv innredning fra Arthur Bonnet med profilerte fronter i eik. Folierte skapstammer. Granitt/marmor benkeplater med nedfelt kum. Fliser over benk. Komplette utstyrt med hvitevarer fra Miele
Amerikansk kjøleskap.

Sanitærinstallasjoner, generelt

2 etg

Gjestetoalett med marmor på gulvet og tapet på veggene. Servant og toalett.
Bad med keramiske fliser på vegger og gulv. Bidé, servant og wc. Dusj på gulv
Badet er fra 1998

1 etg

Bad med keramiske fliser på vegger og gulv. Servant, wc og dusjnische.
Badet er fra 1986.

Bad og våtrom er ikke testet av takstmannen.

Levetidsparameteret for disse og tilsvarende konstruksjoner er fra 15-20 år avhengig av bruk, utførelse og belastninger.

Varme, generelt

Sentralvarmeanlegg med elektrisk oppvarming.

Elkraft, generelt

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstmannen da dette krever egen autorisasjon.

Annet

Godt med garderobeskap og annen fast innredning i hele boligen.



Garasje I

Bygningsdata

Byggeår:	1986 Kilde: I henhold til utskrift fra "Eiendomsinformasjon"
Anvendelse:	Plass til to biler samt sesongutstyr.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Bakkeplan	51	47		47	Garasjerom
Sum bygning:	51	47	0	47	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Arealene er oppmålt innvendig (P og S rom/BRA), tillagt veggtykkelse i % for beregning av BTA. Avvik kan forekomme.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Bakkeplan		Garasjerom

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje I

Bygning, generelt

Rommelig garasje oppført med kultet gulv. Yttervegger i uisolert og panelt bindingsverk. Saltak tekket med papp. Vippeport med automatisk åpner i front. Sidedør. Innlagt strøm.

Garasje II

Bygningsdata

Byggeår:	1965
Anvendelse:	Enkelgarasje

Kommentar

Standard: Enkel bygning fra byggeåret.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Bakkeplan	18	16		16	Garasjerom
Sum bygning:	18	16	0	16	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Arealene er oppmålt innvendig (P og S rom/BRA), tillagt veggtykkelse i % for beregning av BTA. Avvik kan forekomme.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Bakkeplan		Garasjerom

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje II

Bygning, generelt

Enkelgarasje oppført med støpt dekke på grunn. Yttervegger i murkonstruksjoner. Flatt tak tekket med papp. Vippeport i front.



Beregninger

Arlige kostnader		
Administrasjon og diverse skjønsmessig vurdert av takstmannen. (pr. mnd. Kr. 4 000)	Kr.	48 000
Avsetning til vedlikehold etc. (pr. mnd. Kr. 1 500)	Kr.	18 000
Sum årlige kostnader	Kr.	66 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig m/to garasjer		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 850 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi – Enebolig m/to garasjer	Kr.	7 350 000
Garasje I		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 35 000
Sum teknisk verdi – Garasje I	Kr.	315 000
Garasje II		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 15 000
Sum teknisk verdi – Garasje II	Kr.	135 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 800 000

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 tomtekostnad:	Kr.	3 200 000
Sum tomteverdi:	Kr.	3 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	11 000 000

BEKKESTUA, 15.08.2017

Hans Petter Bjørnstad
Murmester - Takstmann MNTF
Telefon: 91113288

Navn: KCO ADVOKATER DRIFT AS
Saksbehandler: 12064KDF002

Matrikkelutskrift

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 47, Bruksnr 48	Kommune:	0220 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	805 Båstad
Veiadresse:	Gamle Leangvei 21, gatenr 1247	Valgkrets:	3 Hofstad
	1387 Asker	Kirkesogn:	1070101 Asker
Oppdatert:	24.11.2011	Tettsted:	801 Oslo

Grunnarealer mv. – Matrikelopplysninger

Matrikel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Parsell 5	Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	15.11.1965	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 573,9 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikelutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Annen forretningstype	Forretning:	03.10.2011	Berørt	0220/47/3	0,0
	Matrikelført:	03.10.2011	Berørt	0220/47/47	0,0
			Berørt	0220/47/48	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	14.09.2011	Berørt	0220/47/3	0,0
	Matrikelført:	14.09.2011	Berørt	0220/47/46	0,0
			Berørt	0220/47/47	0,0
			Berørt	0220/47/48	0,0
			Berørt	0220/47/161	0,0
			Berørt	0220/47/162	0,0

Planlagt fradeling	Forretning: Matrikkelført:	30.03.2011	Avgiver	0220/47/48	0,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	15.11.1965	Avgiver Mottaker	0220/47/3 0220/47/48	-1 575,3 1 575,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Leangvei 21	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	
Vannforsyning:			Tatt ibruk (GAB):	
Bygningsnr:	149818006		Antall boliger:	1
			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Leangvei 21	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	01.09.1986	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	10.09.1986	
Energikilde:		BRA annet:	44,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	44,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				31.10.1986	
Bygningsnr:	6750702			Antall boliger:	
				Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				44,0	44,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt i bruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	149817972		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Asker kommune

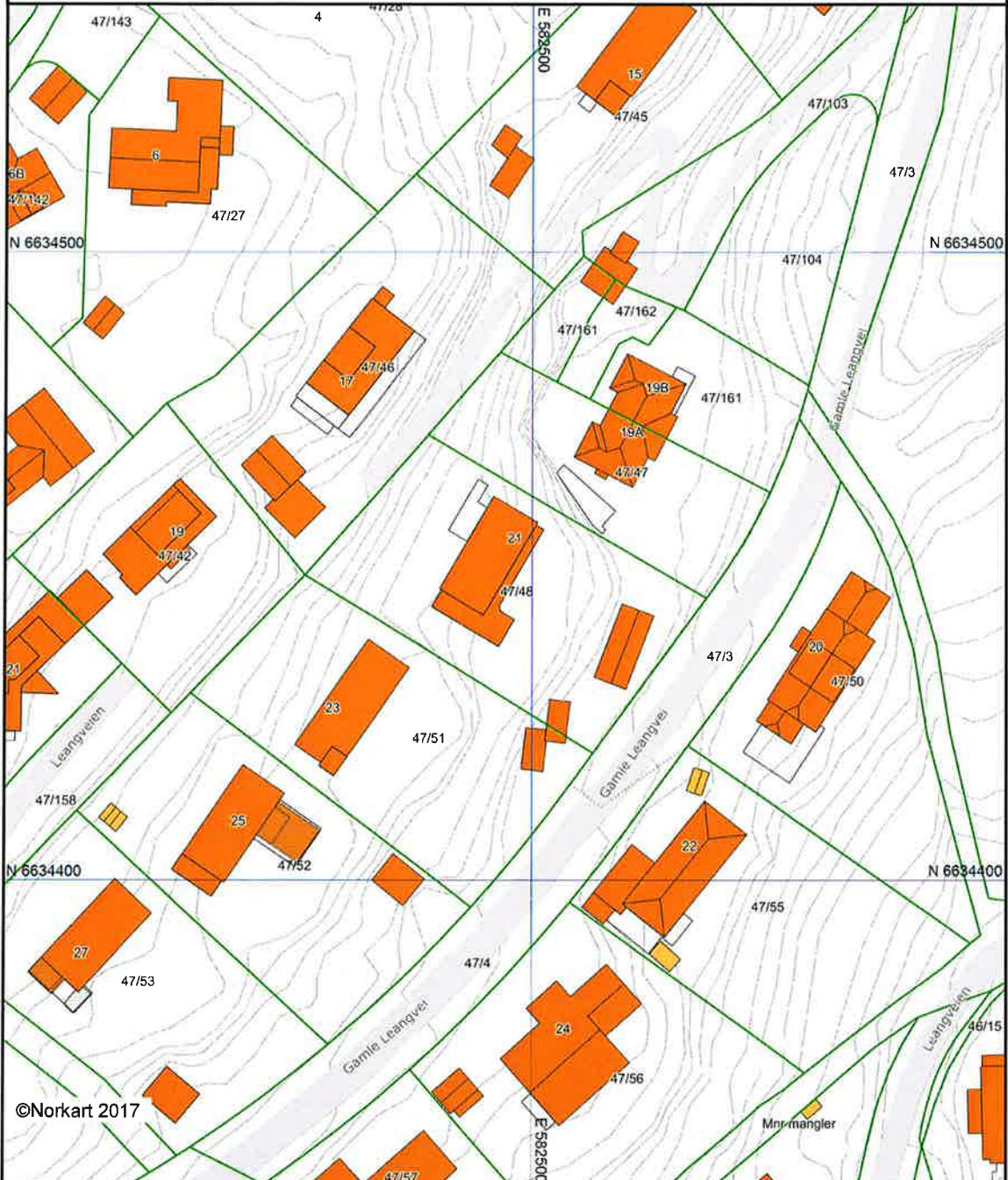
Grunnkart

Eiendom: 47/48
Adresse: Gamle Leangvei 21
Dato: 21.09.2017
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. usikre nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2017

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



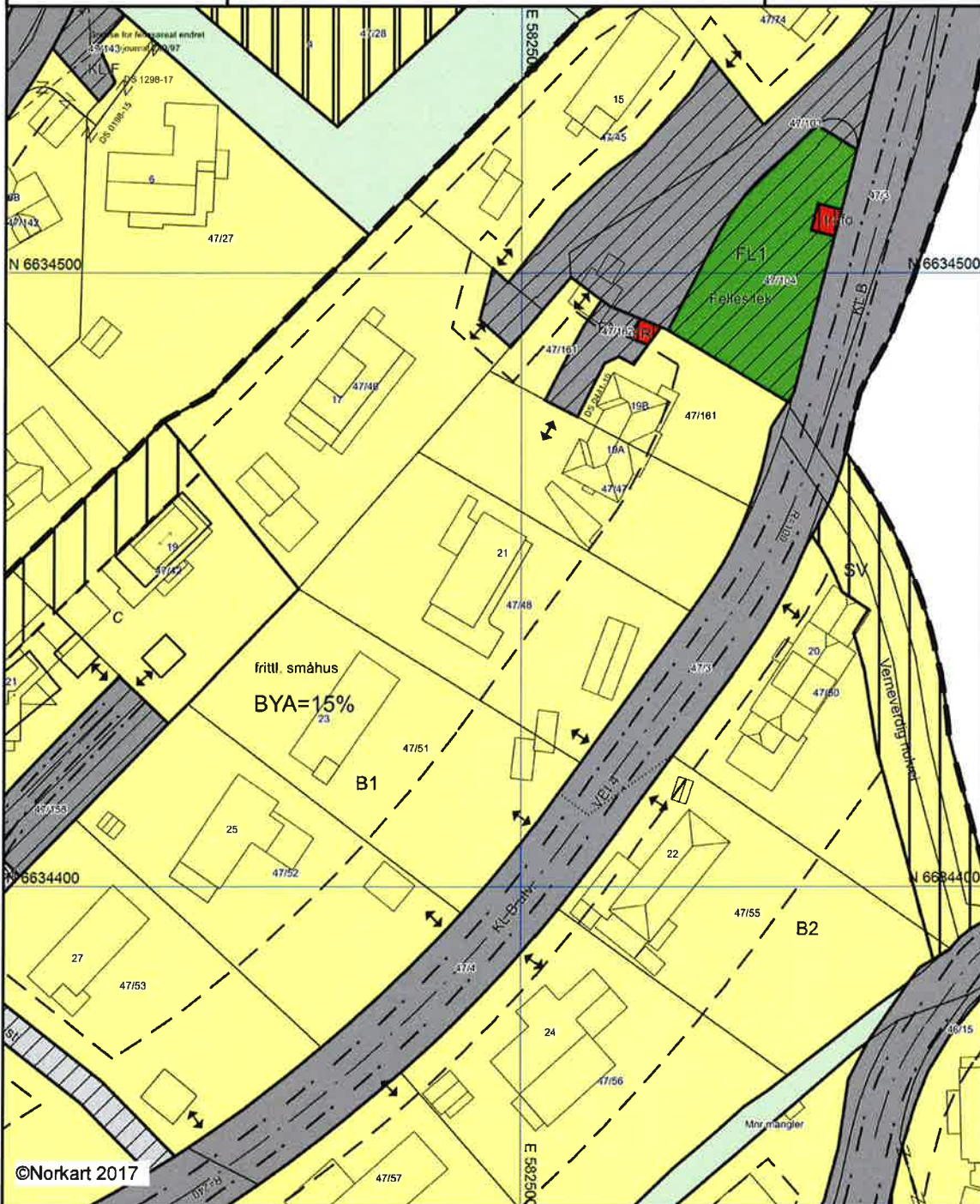
Asker kommune

Regulerings-/Bebyggelses-plankart

Eiendom: 47/48
Adresse: Gamle Leangvei 21
Dato: 21.09.2017
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2017

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Asker kommune

Adresse: Postboks 353, 1372 ASKER

Telefon: 66 90 90 90

Utskriftsdato: 21.09.2017

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	0220	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	48	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Gamle Leangvei 21, 1387 ASKER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det kan forekomme feil, mangler eller avvik i datasettene. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser.

Kommuneplaner

Id	2012100
Navn	Kommuneplan Asker Kommune 2014-2026
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.11.2014
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/0220/2012100/Dokumenter/2012100_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 574 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Id	2018001
Navn	Kommuneplan Asker 2018-2030
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Id	110C
Navn	Leangveien/Gamle Leangvei
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.01.1995
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/0220/110C/Dokumenter/110C_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 574 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Boligområde

Ekstra informasjon: http://webhotel2.gisline.no/gislinefaktaark/0220/Bestemmelser_boligkart/Boligkart_kategorier.pdf

Type	B
Beskrivelse	Boligområder med utfyllende bestemmelser

110c

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 18. januar 1995 i henhold til plan- og bygningslovens §§ 27 - 2 og 28 - 1.

Asker kommune, teknisk sjef, 27. januar 1995.

Bjørn Orhagen

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LEANGVEIEN / GAMLE LEANGVEI ASKER KOMMUNE PLAN DATERT 9.1.1992, SIST REV. 24.10.1994.

- § 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder- frittliggende boliger

Trafikkområder - kjørevei

- gangvei

Friområde - turvei

Spesialområder - verneverdig hulvei

- trafokiosk

Fellesområder - felles adkomst

- felles leke-/ oppholdsområde

- felles naturområde

- felles sti.

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte planområdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 2. **Område for frittliggende boliger.**

- 2.1 Område B1 - B8 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Frittliggende garasje med brutto grunnflate på inntil 36 m² regnes ikke med i tillatt bebygd areal. For garasje med brutto grunnflate på mer enn 36 m² medregnes det overskytende areal i tillatt bebygd areal.
- 2.2 Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.

I hellende terreng kan det på husets nedside tillates en gesimshøyde på inntil 6 m over ferdig planert terreng. Gesimshøyden på garasje må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 2,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.

I hellende terreng kan det på garasjens nedside tillates en gesimshøyde på inntil 3,5 m over ferdig planert terreng.

- 2.3 Bebyggelsen skal ha skråtak.
Takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.
Bygningsrådet forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser avhengig av topografi og annen bebyggelse.
- 2.4 Bebyggelsens plassering og møneretning skal være som vist på planen.
- 2.5 Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadetegninger være inntegnet eksisterende og fremtidige terrenghøyder, eventuelle støttemurer, garasjeplassering, biloppstillingsplass, adkomst til tomt og bolig samt eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart.
- 2.6 Nødvendig støyskjerm mot Slemmestadveien er vist på plankartet og skal etableres i 1,2 m høyde, samtidig med bebyggelsen i felt B7 - B8. støyskjermen skal byggemeldes særskilt før byggetillatelse gis for de berørte boligene.

§ 3. Spesialområde for verneverdig hulvei.

- 3.1 Innen området skal eksisterende hulvei - Purkebakken med tilgrensende terreng og vegetasjon, som er fredet i medhold av lov om kulturminner, bevares uberørt. Tiltak som er meldepliktige etter reglene i plan- og bygningsloven er ikke tillatt.
- 3.2 Tiltak som kan komme i konflikt med fredningen eller på annen måte berøre fornminnet, skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

§ 4. Felles adkomst.

- 4.1 Området skal nyttes til felles adkomst for de eiendommene som er særskilt angitt med pil på plankartet.
- 4.2 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 4.3 Adkomsten skal ferdigstilles før deling av de tilhørende eiendommer kan finne sted.

§ 5. Felles leke-/ oppholdsområde.

- 5.1 Område FL1 skal nyttes til felles lekeplass for felt B1 - B2.
Område FL2 - FL3 skal nyttes til felles lekeplass for felt B3 - B4.
Område FL4 skal nyttes til felles lekeplass for felt B5.
Område FL5 - FL6 skal nyttes til felles lekeplass for felt B7 - B8.
- 5.2 Områdets utforming skal fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan, som skal være godkjent av bygningsrådet før opparbeidelsen kan skje.

- 5.3 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.

§ 6. Felles naturområde.

- 6.1 Område FN1 skal nyttes til felles naturområde for felt B7 - B8.
- 6.2 Området skal etableres som felleseiendom, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 6.3 I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som, etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

§ 7. Fellesbestemmelser.

- 7.1 Område B1 - B8 kan ikke deles eller utbygges videre før tilhørende veinett er rustet opp til regulert standard.
- 7.2 Endelig sokkelhøyde på nybygg bestemmes av bygningsrådet ved utstikking i hvert enkelt tilfelle.
- 7.3 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. Garasje skal i farge og materialbruk harmonere med bebyggelsen forøvrig. Parkeringsareal tillates ikke nærmere Slemmestadveien enn den på plankartet viste byggegrense.
- 7.4 Innen avmerket vernesone er inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, ikke tillatt. I anleggsperioden skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak.
- 7.5 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisisiktslinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Frisisiktsone skal opparbeides samtidig med veianlegget.

Reguleringssjefen i Asker, 24. oktober 1994.

Helge Johnsen

Per Christian Hauge



Asker kommune

Postadresse: Postboks 353, 1372 ASKER

Telefon: 66 90 90 90

E-post: postmottak@asker.kommune.no

Dato: 26.09.2017

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	47	Bnr:	48	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Gamle Leangvei 21, 1387 ASKER						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input checked="" type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

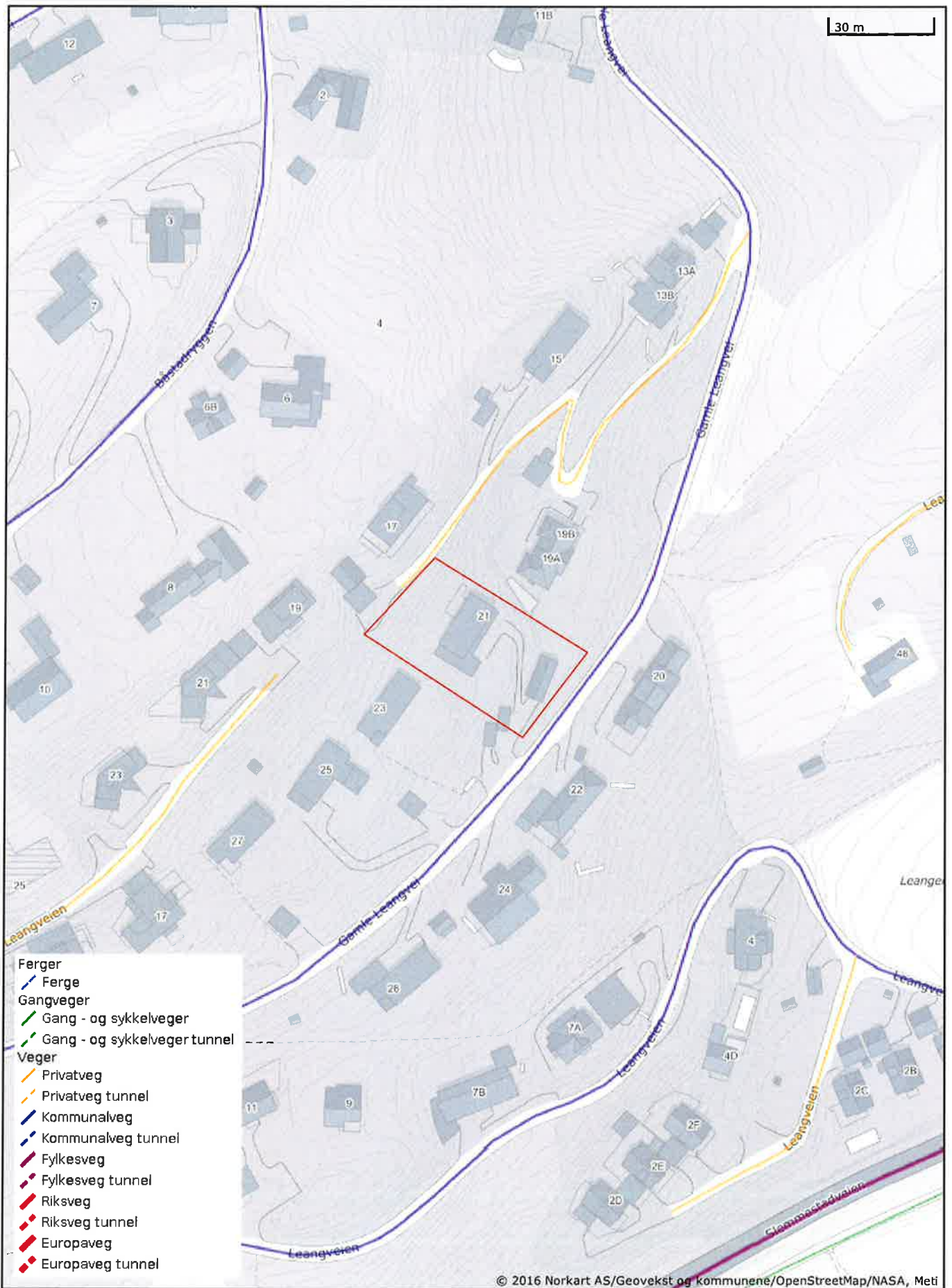
Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

Asker kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.

Vegstatuskart for eiendom 0220 - 47/48//



30 m



- Ferger
- Ferge
- Gangveger
- Gang - og sykkelveger
- Gang - og sykkelveger tunnel
- Veger
- Privatveg
- Privatveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Europaveg
- Europaveg tunnel



Asker kommune

Ledningskart

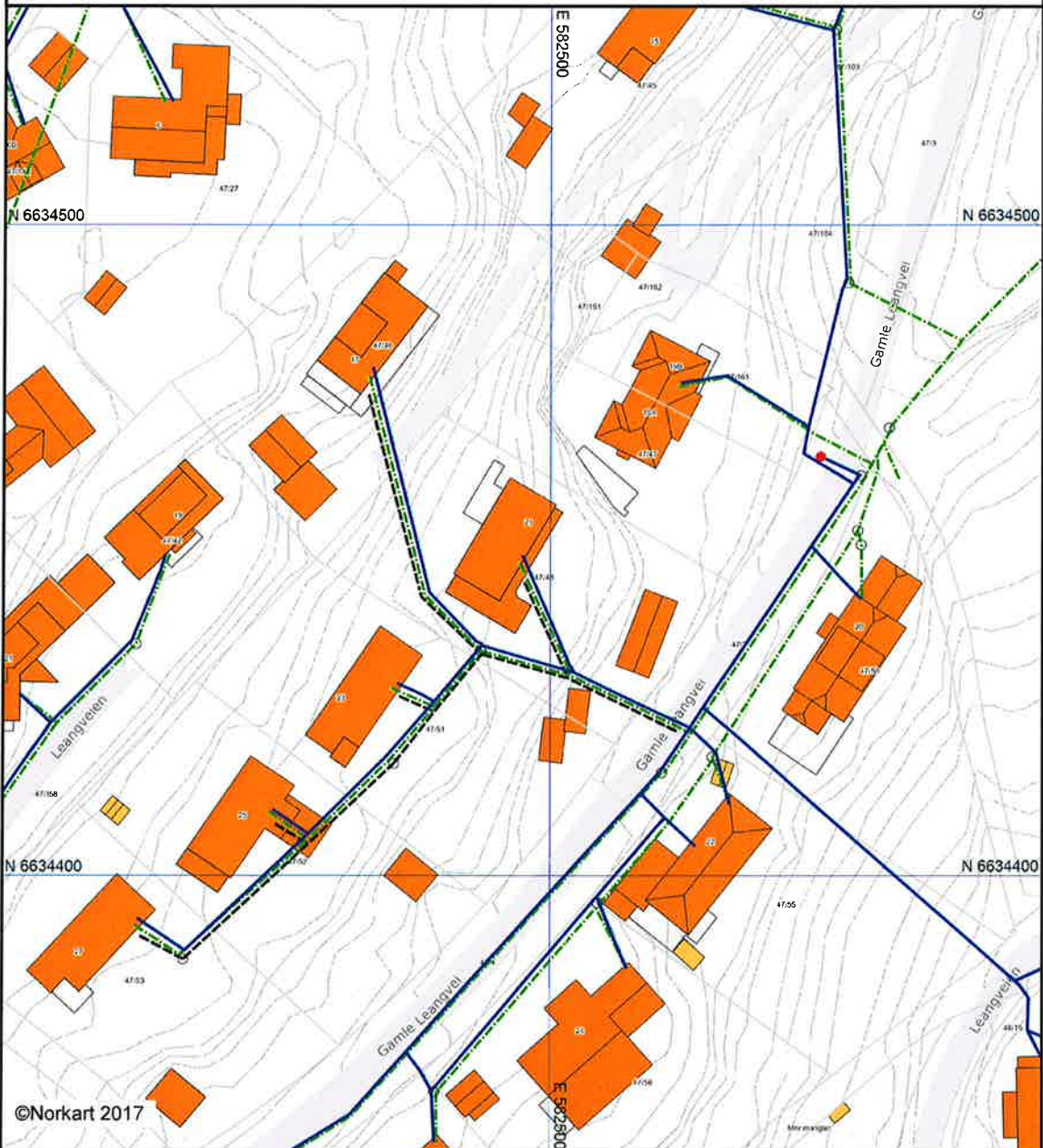
Eiendom: 47/48
Adresse: Gamle Leangvei 21
Dato: 21.09.2017
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2017

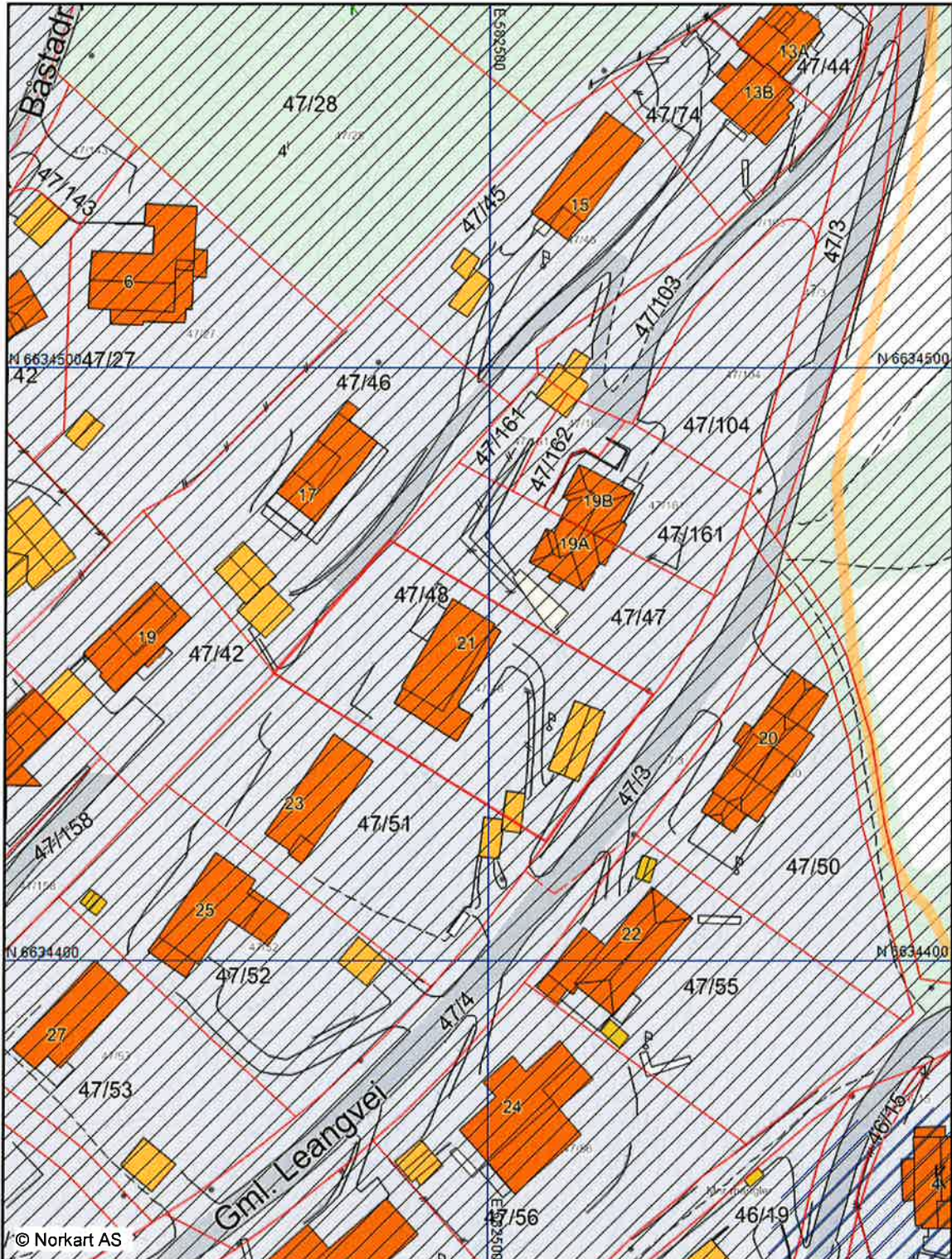
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Kulturminnekart

1:1000

25.09.2017



Kommunen står ikke til ansvar for feil og mangler i kartgrunnlaget

- Kyst**
- Havflate
 - Kystkontur
- Innsjøer og vassdrag**
- Innsjø
 - Elv/Bekk

- Bygningsmessige anlegg**
- Annet qierde
 - Flaggstang
 - Flytebrygge
 - Loddrett forstøtningmur

- Bygninger**
- Boliubygg
 - Andre bygg
 - Annen bygning
 - Takoverbygg

- Traktorveg/Sti**
- Sti

- Vegsituasjon**
- Veg
 - Gang/Sykkelveg

- Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)**
- Godkjent tiltak, målt
 - Godkjent tiltak, usikker innleggning
 - Godkjent tiltak, usikker innleggning
 - Godkjent tiltak

- Områder m/ stort kulturhistorisk innhold**
- Kulturhist. omr. (1994)

//////

- Kulturminner**
- K

- Kulturminner vernestatus**
- Vedtaksfredet sikringszone
 - Flateavgrensning alle kulturminner -miljø

- Kulturminner vernestatus**
- Automatisk fredet kulturminne - flate
 - Vedtaksfredet kulturminne - flate
 - Ikke fredede kulturminner - flate

- Kulturminner vernestatus**
- Automatisk fredet kulturminne - flate
 - Ikke fredede kulturminner - flate

- Kulturminner**
- Lokalt kulturminne

- Eiendomsinformasjon**
- Eiendoms grense - usikker
 - Eiendoms grense - oppmålt

Stedsnavn og andre tekster

Eiendomsinformasjon

Adresser

- Kulturminner**
- Bygning fra før 1950

Områder med høyt kulturhistorisk innhold

Plan for forvaltning av faste kulturminner i Asker ble utarbeidet i 1994. Planen skal revideres og oppdateres i forhold til endringer i bl.a. lovverket.

Et område med stort kulturhistorisk innhold kan inneholde ett eller flere miljøer og enkeltobjekter som ikke er tilordnet miljø (se definisjon under vedlegg 1 der de registrerte miljøene er omtalt).

Målet med denne verneplanen er å sikre et representativt tverrsnitt av objekter og områder som belyser Askers utvikling både med hensyn til bosetting og næringsvirksomhet. Det er viktig at alle typer kulturpåvirket landskap og helhetlige bygningsmiljøer blir representert i en verneplan. Man legger derfor vekt på å verne større arealmessige eller funksjons-messige sammenhenger - såkalte **områder med stort kulturhistorisk innhold**.

Nedenfor er det gitt en oversikt over slike områder som er aktuelle i Asker.

To faktorer har i særlig grad vært med på å bestemme avgrensningen av en del av områdene: **Samferdsel og jordbrukslandskap** - begge to avhengig av Asker historie og situasjon i dag.

Veifar har fra uminnelige tider bundet gårder og grender sammen. Naturgrunnlag og samferdselsårer er viktige grunnsteiner i forståelsen av et områdes historiske utvikling. Samferdsel har foregått både til vanns og til lands. Her er det viktig å huske at i de kystnære områder (som Asker) var ferdseilen til vanns i tidligere tider den viktigste. Samferdselsminnene befinner seg ofte i kulturhistoriske viktige områder - derfor er det ofte aktuelt å se disse i sammenheng med andre kulturminner.

Asker er i dag en delvis urban kommune, dette som følge av en prosess som startet opp mot slutten av 1800-t. **Jordbruket** har hatt en sentral plass i utviklingen av kommunen.

Asker var en foregangsbygd innen jord- og hagebruk og en av landets viktigste landbrukskoler lå her. Det er derfor viktig å sikre et representativt utvalg av gårdsbruk og kulturlandskap. I tillegg kommer det sterke utbyggingspresset i kommunen som gjør det viktig å sikre grønne lunger som rekreasjonsareal for befolkningen.

Registrering

Verneplaner som omfatter større arealer med kulturhistorisk innhold forutsetter at det foreligger et sammenfattende registreringsmateriale som kan danne grunnlag for utvelgelse av områder. I Asker forelå SEFRAK-registreringen. Det ble også foretatt en del tilleggs-registreringer. Jordbrukets kulturlandskap er mangelfullt registrert.

Avgrensning

Avgrensningen av miljøer som omfatter jordbruksområder er hemmet av at kulturlandskapet ikke er systematisk registrert. Avgrensningen som er foretatt av enkelte miljøer må derfor oppfattes som en avgrensning av et område der man har et landskap med store kvaliteter i sammenheng med kulturminne-miljøer der de fleste har høy verneverdi. Disse store områdene har man derfor ikke foreslått som helhet lagt ut til spesialområde bevaring, men kombinert formål landbruk og spesialområde for bevaring av kulturminner.

Område 4 - Leangen, Bårdsrud, Teigen, Båstad

(Evalueringstiljøer 59, 60, 61, 62, 63, 64 - enkeltobjekter 22-1, 22-75, 22-76, 22-77, 22-78, 22- 81, 22-82, 22-83, 22-84, 22-85)

Landskap:

Området er sterkt kupert og skråner ned mot Leangbukta. Strøksdaler med frodig vegetasjon er karakteristisk for området - det er et sterkt innslag av edelløvsskog. Deler av området er utbygd med bolighus.

Kort historikk:

Gjennom området går mange veifar - forbindelsen mellom kysten og det sentrale Asker gikk gjennom dette området. Leangen brygge var et viktig utskipnings- og landingssted. Iflg. tradisjonen skal Bisp Jens Nilssøn ha reist gjennom området på slutten av 1500t. og navnet Bispestien henger igjen på et av de gamle veifara. Området var viktig i istrafikken - Bårdsruddammen var en av de større isdammene og det lå flere ishus ved den. Jordsmonn og terreng egnet seg godt for hagebruk.

Registreringer:

Det er registrert 3 før-reformatoriske funn i området. Det er registrert 77 minner fra nyere tid – ca. 45 - altså godt over halvparten er andre minner. De fleste av disse er veifar, stier, steingjerder og trær. Det er også mange minner tilknyttet eldre gårdsdrift på Teigen, som rester av vanningsanlegg, brønner, vindmaskin m.m.

Bebyggelsen var i hovedsak knyttet til jordbruket, og her står fine eksempler på eldre gårdsbebyggelse som tømmerlåven på Nedre Båstad og hovedbygningen på Leangen i utpreget sveitserstil med høy autentisitet. I samme tun står også et gammelt stabbur som iflg. tradisjonen skal ha vært telthus på Ravensborg og kornmagasin ved Asker kirke før det endte på Leangen. Bårdsruddammen er av de større isdammene og har ei stor demning av naturstein - noe som er sjeldent i Asker. Like ved står Askers eneste ishus. Det lå en del plasser og mindre hus for arbeidere i området rundt isdammen. De som står i dag er sterkt modernisert. På Båstadryggen ble det etter 2. verdenskrig bygd et felt med særegne hus. Hit flyttet man gamle tømmerhus fra Østlandsdalene og tok dem i bruk som bolighus.

Vernestatus:

De før-reformatoriske minnene er automatisk freda. Store deler av området er lagt ut som LNF-område i kommuneplanen. Deler av området ligger innenfor den avgrensning som Miljøverndepartementet har trukket i forbindelse med Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i sjø- og kystnære områder i Oslofjordregionen.

Begrunnelse:

Avgjørende for avgrensningen av området har vært de gamle veifara. I området er det flere viktige gamle veifar som har bevart et eldre preg godt. De har høy kunnskapsverdi og høy opplevelsesverdi, da de går gjennom et kulturlandskap med høye estetiske kvaliteter. Bårdsruddammen og noe av miljøet rundt den har høy næringshistorisk verdi, og dammen og ishuset har meget høy sjeldenhetsverdi. Strøksdalen som Bårdsruddammen er del av og

Teigenskogen, området fra tunet på Teigen og ned til sjøen, er meget karakteristiske kulturlandskap med sterkt innslag av kulturminner og med høye estetiske kvaliteter - de har derfor høy opplevelsesverdi. Miljøet med tilflytta bolighus på Båstadryggen er ikke del av en eldre Askerkultur - men husa har så høye bygningshistoriske og estetiske kvaliteter at miljøet av den grunn har høy kunnskapsverdi og høy opplevelsesverdi.

Forslag til forvaltning:

Kulturminner i området bør reguleres til spesialområde bevaring.



Skatteetaten

Dato
21.09.2017

U.off. offl. § 13, lignl. § 3-13 nr. 1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på likningsverdi:

Kommune: 0220 ASKER

Gnr 47 Bnr 48 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Gamle Leangvei 21, 1387 ASKER

Likningsverdi for inntektsåret 2015:

Som primærbolig: kr 1 588 825
Som sekundærbolig: kr 4 448 709

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Asker kommune

Adresse: Postboks 353, 1372 ASKER

Telefon: 66 90 90 90

Utskriftsdato: 21.09.2017

Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	0220	Gårdsnr.	47	Bruksnr.	48	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Gamle Leangvei 21, 1387 ASKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2016

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp
Avløp	5 493,76 kr
Feiing	330,00 kr
Renovasjon	3 518,92 kr
Vann	5 572,50 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kommunale avgifter og utestående fordringer 2017 - Stipulert

- **Feiegebyret** faktureres 2 ganger årlig; vår og høst, og dekker feiing annethvert år og ettersyn hvert 4. år.
- **Renovasjonsgebyret** faktureres 2 ganger årlig; vår og høst.
Vann og Avløp, stipulert forbruk: Prisen fra 1/1-17 er kr. 19,04 pr.m3 for vann og kr. 21,61 pr.m3 for avløp.
- Det faktureres 2 ganger årlig, vår og høst, og forbruket stipuleres etter boligens areal.

For denne eiendommen gjelder følgende:

G.nr.: 47	B.nr.: 48	Seksj.nr.:
Kundenummer: 5064947		

Vann/avløp stipulert:	300 m3	Kr.pr.år: 12.195,-
Renovasjon:	Restavfall 140 liter	Kr.pr.år: 3.519,-
Feiegebyr:	1 pipeløp	Kr.pr.år: 300,-

Gebyrene er fakturert frem t.o.m. 2. halvår 2017.

Utestående kommunale fordringer pr.: 21.09.17

**Kr.: 8.007,-
med forfall 20.10.17**

Ved restanse påløper renter fra forfallsdato.

(alle priser er inkl. 25 % m.v.a.)

Asker kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.

Merknad manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

G.nr.: 47	Br.nr.: 48	Seksjon nr.:
------------------	-------------------	---------------------

Merknad:	Saksbehandler - dato
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på denne eiendommen. Se vedlegg.	Terje Ruud 22.09.2017



**Asker
kommune**

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest

Alle søknadspliktige tiltak skal ha en ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før de kan tas i bruk. Dette gjelder både mindre tiltak som du selv står ansvarlig for, og større tiltak med profesjonelle foretak involvert.

Midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse kan gis ved mangler av mindre betydning. Midlertidig brukstillatelse betyr at du kan ta tiltaket i bruk, men at de siste manglene må gjennomføres innen en frist kommunen setter for at du skal kunne få ferdigattest. Det opplyses om at kommunen tar gebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse.

Ferdigattest

Kommunen gir ferdigattest når det kan dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningsloven.

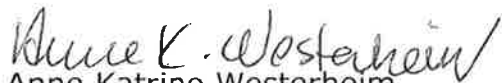
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak søkt om før 1 januar 1998, jf plan- og bygningsloven § 21-10. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Eventuell mangel av ferdigattest for tiltak før 1 januar 1998 vil være av privatrettslig karakter.

Manglende ferdigattest på eiendommen i eldre saker

Alle byggetiltak skal avsluttes med ferdigattest. Mange tiltak i Asker mangler imidlertid brukstillatelse eller ferdigattest. Dette gjelder spesielt for tiltak fra perioden før nye bestemmelser om ansvar og kontroll ble vedtatt i 1997. Etter endringen av plan- og bygningsloven i 1997 ble det krav til at kvalifiserte firma, i plan- og bygningsloven kalt foretak, skulle ha ansvar for å sende inn søknader. Foretakene var også ansvarlig for at tiltakene ble avsluttet med ferdigattest, som er kommunens formelle avslutning av byggesaken.

Kommunen gir ferdigattest når ansvarlig foretak har sendt inn dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser og godkjente tegninger. De foretak som har vært godkjent som ansvarshavende i tiltaket, har ansvar for at byggesaken avsluttes med ferdigattest, selv om det har gått flere år siden tiltaket ble ferdigstilt dog ikke for tiltak eldre enn 1 januar 1998.

Ved eldre tiltak kan det være vanskelig å få utarbeidet dokumentasjon for ferdigattest, f eks når de foretak som utførte arbeidene ikke er tilgjengelige. Tiltakshaver kan da engasjere annen teknisk kompetanse, for eksempel arkitekt, eller bygningsingeniør for å ta en gjennomgang av tiltaket. Takstmann kan benyttes dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse eller kontrollerklæring fra tidligere foretak. En slik gjennomgang kan gi svar på om tiltaket er utført i henhold til gitte tillatelser, og de krav som var gjeldende på utførelsestidspunktet.


Anne Katrine Westerheim
Seksjonsleder byggesak

Kommune: 0220 ASKER

Gnr: 47 Bnr: 48

Bekreftet grunnboksutskrift**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

1982/14686-1/100 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
14.07.1982 VEDERLAG: NOK 0
 KRISTIANSEN ÅSE SOFIE
 F.NR: 220539
 SÆREIE FOR KRISTIANSEN ÅSE
 SOFIE

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2017/557911-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
29.05.2017 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 1982/14686-1/100
 GJELDER: KRISTIANSEN ÅSE SOFIE
 F.NR: 220539
 TINGRETT: Asker og Bærum
 SAKSNR: 14-163463TVA-AHER/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1967/3277-1/100 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
26.05.1967 Med flere bestemmelser
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/47-1/100 **BESTEMMELSE OM VEG**
04.01.1968 Grensegangssak
 Med flere bestemmelser

2000/14782-1/100 **OBLIGASJON**
08.06.2000 BELØP: NOK 160 000
 PANTHAVER: MAGNE LUNDH F.02.08.61

2000/14782-2/100 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
08.06.2000 Nærværende obligasjon skal ha prioritet etter
 kr.3.000.000,-

2000/16106-1/100 **OBLIGASJON**
21.06.2000 BELØP: NOK 3 000 000
 PANTHAVER: DNB BANK ASA
 ORG.NR: 984 851 006

2005/10817-1/100 **PANTEDOKUMENT**
28.04.2005 BELØP: NOK 4 000 000
 PANTHAVER: JENSEN LEIF ERIK
 F.NR: 260132

2011/214632-1/200 ** TRANSPORT AV PANTHAVER
17.03.2011 FRA: PRIVATBANKEN ASA
 TIL: JENSEN LEIF ERIK
 F.NR: 260132

Kommune: 0220 ASKER

Gnr: 47 Bnr: 48

2017/985883-1/200
11.09.2017 12.24**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 11.09.2017, KL. 11.35

BELØP: NOK 668 065

SAKSØKER: JENSEN LEIF ERIK

F.NR: 260132

PROSESSFULLMEKTIG: ADVOKATFIRMAET ELDEN DA

ORG.NR: 980 162 389

SAKSØKT: KRISTIANSEN ÅSE SOFIE

F.NR: 220539

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA**1965/6125-1/100**
15.11.1965**REGISTRERING AV GRUNN**

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0220 GNR:47

BNR:3

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Bnr. 3222
den 26/5 1967

ERKLÆRING

Undertegnede Magne Oddvar Lunde som eier og hjemmelsinnehaver til gnr. 47 bnr. 51, Asker og Gustav Høgtun eier av gnr. 47 bnr. 48, Asker er d.d. blitt enige om følgende m.h.t. plassering av garasjer og bruk av plass mellom garasjer og vei:
Partene skal føre opp to garasjer som delvis henger sammen og som befinner seg ved grensen mellom eiendommene. Imidlertid stikker Høgtuns garasje vel 1.5. meter inn på Lundes eiendom. Partene har besikket den foretatte stikking i terrenget. Lunde samtykker etter omstendighetene i den nevnte grenseoverskridelse og dess uten i at Høgtun har innkjørsel til sin garasje over Lundes eiendom. På den annen side samtykker Høgtun i at Lunde benytter plassen mellom Høgtuns garasje og veien til bilparkering. Likledes har Høgtun anledning til parkering foran sin garasje. Ved utøvelsen av retten parkering på den annens grunn skal det fra begge sider vises rimelig hensyn. Nærværende erklæring tinglyses som heftelse på eiendommene og gjelder også for fremtidige eiere.

Asker, den 26. mai 1967

M. Lunde

G. Høgtun

Det bekreftes at Lunde og Høgtun har undertegnet.
Asker, 26.5.67

Martin Grothe

Leif Mathisen

Rett avskrift bekreftes :

G. Høgtun

Rett kopi bekreftes



Kco advokater

v/ advokat Andreas S. Christensen

Postboks 400, 1304 Sandvika

Telefon: 67 52 23 23

Telefaks: 67 52 23 20

Epost: asc@kco.no

Budskjema

Budet er gyldig frem til

Dato | Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse		Postnr.	Poststed
Gamle Leangvei 21		1387	Asker
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune
47	48		Asker

Kjøpesum

Beløp	Beløp med bokstaver
-------	---------------------

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.

Finansieringsplan

Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilser det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker fra den dato medhjelperen mottar budet. Budgiver kan forlenge bindingstiden innen fristens utløp.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper **advokat Andreas S. Christensen** til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)

Navn (Budgiver 1)			Fødselsnr (11 siffer)			Navn (Budgiver 2)			Fødselsnr (11 siffer)		
Telefon privat		Telefon arbeid		Mobil		Telefon privat		Telefon arbeid		Mobil	
E-postadresse						E-postadresse					
Adresse						Postnr.		Poststed			

Underskrift

Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1

Underskrift, budgiver 2

Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

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

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

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

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

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

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

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.