

ADVOKATFIRMAET
RESPONSA

www.responsa.no



Bømlo– Finnås

Gnr 137 bnr 18

Enebolig

Adresse: Bømlavegen 374, 5437 Finnås

Bruksareal: 161 m²

Prisantydning/ takst: kr 900.000

Omkostninger: Dok.avgift på 2,5 % av kjøpesum, og tinglysningsgebyr for skjøte og pantedok à kr 525.

FINNÅS- BØMLO

Enebolig

NØKKELINFORMASJON

Eier: Stefan Letizia og
Eliza Letizia

Adresse: Bømlavegen 374
5437 Finnås

Registerbetegnelse: Gnr 137 bnr 18 i Bømlo kommune

Areal: BTA: 183 m²
BRA: 161 m²
P-rom: 144 m²
S-rom: 7 m²

Arealopplysninger er hentet fra vedlagt takst.

Tomt: 1.143,7 m²

Eierform: Selveier



—

OM SALGSOBJEKTET

- Lokalisering:** Eiendommen ligger ca 18 km fra Bremnes tilhørende Finnås. Lykling/ Søre Sele er riktig stedsnavn. Eiendommen ligger langs Bømlavegen på venstre side når en kjører mot Sørå Bømlø/ Langevåg. Det er ca 4 km til nærmeste skole og ca 6 km til nærmeste butikk.
- Beskrivelse:** Salgsobjektet består av en enebolig som er modernisert i forhold til innredningen, men ikke i forhold til bygningen. Tomten er stor (ca 1,1 mål) og flat, men gressplen er blitt vanntrukket. Det medfører et behov for å grøfte for å lede vannet bort.
- Vei:** Det er en liten utebod på tomten. Huset er stipulert til byggeår 1960 av takstmann. Det er ingen dokumentert dato og kan være feil. Bolighuset bør få ny ytterkledning, nye vindu, nytt bad m.m. for å kunne få moderne bygningsstandard. Kjeller synest å være nylig innredet. Det kan være ugunstig med tanke på at dette er en bygning som kanskje er dårlig drenert utvendig (se over om vanntrukket terreng ved bolig). Innredning innvendig gjør da at en mister den naturlige luftingen en typisk eldre kjeller har hatt. Det påpekes at vi ikke har inngående kjennskap verken til drenering eller evt. kondens/ fukt i kjeller (er ikke gjort undersøkelser angående dette). Vår uttalelse bygger på generell erfaring med slike problemstillinger.
- Parkering:** På selveiende grunn.
- Reguleringsstatus:** Eiendommen ligger i et uregulert område. I kommuneplan for Bømlø 2013-2025 ligger eiendommen i område avsatt til spredt boligbebyggelse. Utsnitt av plankart fås ved henvendelse til medhjelper.



STUE

OM SALGSOBJEKTET (FORTS.)

Vann og avløp:	Offentlig vann og privat avløp (septiktank)
Konsesjon:	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Energikarakter:	Boligen er så vidt medhjelper kjenner til ikke energimerket. Energikarakter er derfor automatisk satt til F. Oppvarmingskarakteren er satt til RØD.
Ferdigattest/midlertidig Brukstillatelse:	Det er ikke registrert noen dokument i kommunens arkiv, da boligen er oppført før 1969.
Vei:	Privat veg inn frå Bømlavegen
Servituttar, rettigheter, ol:	Tinglyst 12.02.1960: Best. om gjerde. Tinglyst 31.03.2010: Jordskifte
«Som den er» – klausul:	Eiendommen blir solgt ”som den er”, og medhjelper baserer seg på en enkel befaring, samt offentlig tilgjengelig informasjon. Interessenter oppfordres derfor til å befare eiendommen godt på egen hånd, gjerne sammen med fagkyndig. Medhjelper er ikke ansvarlig for opplysninger som er gitt av andre.
Visning:	Etter avtale med medhjelper.



KJØKKEN.

BYGNINGER

- Bygninger:** Det er oppført en enebolig og et uthus på eiendommen.
- Byggemåte:** Det vises til vedlagt takst når det gjelder de konstruksjonsmessige forhold.
- Innhold :** Frittliggende bolighus med kjeller, hovedetasje og loft. I tillegg et uthus i enkel bygningsmessig standard.
- Kjeller: Gang med trapp, vaskekjeller, bod, 2 soverom, Innvendige bruttoarealer skjønnsmessig vurdert.
- Hoveddel: Vindfang, gang med trapp, bad/wc, stue/ kjøkken. Innvendige bruttoarealer skjønnsmessig vurdert.
- Loftsetasje: Gang med trapp, 4 soverom. Innvendige bruttoarealer skjønnsmessig vurdert.
- Byggeår:** 1660 (stipulert av takstmann)
- Standard:** Bolighuset fremstår med standard og utførelse fra byggeår. Det må påregnes generell modernisering og oppgradering av de fleste bygningskomponenter. Vedlagt takst peker særlig på ytterkledning, vinduer, bad mm.
- Se særlig taksten angående frarådning om innredning av kjeller før det er tilfredsstillende drenering utvendig.
- Ang. løsøre:** Kun fastmonterte ting (f.eks. garderobeskap) eller innebygd kjøkkenutstyr følger med i handelen. Liste over løsøre utarbeidet av f.eks. Norges Eiendomsmeglerforbund gjelder med andre ord ikke (siden dette er et tvangssalg).



ØKONOMI

Prisantydning/ takst: kr 900.000,-

Likningsverdi: Under innhenting

Kommunale avgifter: Totalt kostnader er under innhenting.
Feiing/branntilsyn
og eiendomsskatt: kr 2.778 pr år (2017)
Vann: under innhenting
Renovasjon: under innhenting

Kostnader: Dokumentavgift: 2,5 % av kjøpesum
Tinglysingsgebyr skjøte: kr 525
Evt. tinglysingsgebyr – pantedok: kr 525



TVANGSSALG

Tvangssalg: Eiendommen blir solgt etter krav om tvangsdekning til Sunnhordland tingrett. Undertegnede er oppnevnt som medhjelper i forbindelse med salget.

Kjøper vil ha avgrenset rett til å gjøre gjeldende mangel ved eiendommen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-24, 2. avsnitt, jf. §§ 11-39 og 11-41.

Overtakelse: Innenfor den frist og prosedyre som gjelder for tvangssalg. Overtakelse skjer normalt ca tre måneder etter at bud er forelagt de som har rettigheter i eiendommen, samt Sunnhordland tingrett, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-21, jf. § 11-27.

Bud: Bud må leveres skriftlig, og det anbefales å gjøre dette sammen med bekreftelse fra bank om finansiering/sikkerhet for finansiering. Medhjelper kan sette frem krav om at det blir gjort.

Det er kun bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker som vurderes, med mindre annet er særskilt avtalt.

Kjøpesum: Eiendommen blir solgt til høystbydende så fremt vilkårene i tvangsfullbyrdelsesloven er oppfylt. Sunnhordland tingrett må akseptere budet for at avtale skal være inngått. Kjøpesummen, inkludert omkostningene, skal betales til medhjelper.

Stadfestelse av tingretten: Tingretten stadfester budet i egen kjennelse. Det gis en frist til å komme med innvendinger til stadfestelsen for rettighetshavere før selve kjennelsen avsies. Denne kjennelsen vil også være kjøpers bekreftelse på at han har kjøpt boligen. Kjøpekontrakt utarbeides ikke.

Stadfestelseskjennelsen kan angripes ved anke. Ankefristen er en måned fra kjennelsen avsies. Ankes kjennelsen vil budet være bindende for budgiveren helt frem til det foreligger rettskraftig avgjørelse. Oppheves stadfestelsen av budet opphører det å være bindende.

VEDLEGG

- Verditakst av 01.11.2017 (Takstmann Tore Vespestad)
- Eiendomskart
- Budskjema

Stord, 01.12.2017

Advokatfirmaet Responsa AS



Kjell Petter Neset
Advokat/medhjelper

Tlf: 53 45 40 00