advokatpartner

SALGSOPPGAVE

ENEBOLIG MED 4 SOVEROM – STOR TOMT OG STRANDLINJE

LERØYVEGEN 131, 5943 AUSTRHEIM

Selges av AdvokatPartner ANS Besøksadr.: C. Sundtsgt. 39. Postadr.: Advokatpartner, Pb. 2026 Nordnes, 5817 Bergen
Tlf.: 55 54 70 70. Fax: 55 54 70 71. E-post: turid.oltedal.lunde@advokatpartner.no

Eiendommen: Gnr 158, bnr 16 i Austrheim kommune

Adresse: Lerøyvegen 131, 5943 Austrheim

Beliggenhet: Bolig med beliggenhet på Lerøyna i Austrheim kommune, idyllisk med egen strandlinje og kort avstand til sjø. Kort avstand til skole. To barnehager i nærheten. Ca 4 km til kommunesentrum med alle fasiliteter. Ca 15 km til Equinor på Mongstad. Fine turområder i nærområdet.

Reguleringsforhold: Området eiendommen ligger i er et LNF område med tillatt spredt boligbygging, deler om området mot sjø ligger i LNF område. Kjøper må innhente opplysninger selv.

Vei: Eiendommen har avkjørsel fra kommunal vei.

Vann/ avløp: Tilknyttet offentlig vann. Egen septiktank, ikke offentlig avløp. Eier opplyser at det er en sprekk i septiktanken. Vann- og kloakkavgifter regnes etter areal på boligen ihht vedtak fra 1996, jf Norsk Standard 3490 om bruksareal til hus.

Tomt/Tomteareal: Eiet tomt. Areal 3095,8m2 iflg EDR.

Opparbeidet hage med uteplass foran inngangsparti, stor terrasse i vedlikeholdsfritt materiale, privat hage med hekk rundt. Eiendommen er lett kupert rundt huset, men med flate platåer. Noe naturtomt. Port foran huset som hindrer barn eller dyr å løpe ut i veien. Tillaget puttegreen, men behov for vedlikehold. Egen strandlinje med en liten holme foran, enkel tilkomst, sjøbod ved strandlinjen. Flytebrygge er ikke godkjent.

Bygning/byggeår: Iht. opplysninger fra Infoland er eiendommen bygget i 1957. Betydelig oppgradert i 2013-2015.

Parkering: God biloppstillingsplass på egen tomt.

Heftelser/servitutter: 1955/110-3/51 – bestemmelse om veg, rettighetshaver gnr 158, bnr 3
1955/110-4/51 – bestemmelse om gjerde overført fra gnr 158, bnr 17
Pantedokument

Forsikring: Eiendommen er forsikret i Storebrand, policenr 2306515.

Ligning 2017: Ligningsverdi fastsettes av Skatteetaten. Ikke innhentet.

Standard: Om boligens standard vises til vedlagte takst.

Beskrivelse:
Pen enebolig i 2. etasjer med 4 soverom og 2 bad. Tidligere fritidsbolig.

1. etg: Inngang til romslig kjellerstue, spotlight i taket. 3 store soverom med ferdigmalt panel på veggene, laminatgulv, kombinert vaskerom og bad med dusjvegger, fliset, stålvask/utslagsvask. 200 liter varmvannstank.

2. etg: Inngangsparti med gang, skyedørsgarderobe i gangen, panel på veggene, 1 vegg med skiferheller. Helfliset bad med dusjvegg. Soverom.
Kjøkken med innredning fra IKEA, plass til kjøkkenbord, utsikt over vågen fra kjøkkenvinduet.
Stue, lys og romslig, ildsted med skiferfliser rundt. Store vinduer som slipper inn mye lys og som gir utsikt til vågen. Varmepumpe.
Inspeksjonsluke til kryploft.

Rør- i-rør fra 2013
Sikringsskap i begge etasjer med automatsikringer.

1 utvendig bod i tilknytning til huset. I tillegg en liten sjøbod.

Energi: Peis/ ildsted i stue. Varmekabler på bad. Varmepumpe.

Areal

1. etg: BTA 79 m2, P-ROM 67m2, S-rom 0
2. etg: BTA 87 m2, P-rom 48 m2, S-som 0

Sum alle bygninger: BTA 166 m2. Bruksaral (p+s rom): 145 m2

Se for øvrig vedlagte Boligsalgsrapport om arealopplysninger. Målt med laser av takstmann.

Markedsverdi: Se vedlagte Boligsalgsrapport av 15.11.18:

Sum beregnet teknisk og økonomisk verdi: kr 4 030 000,-
Markedsverdi: kr 4 000 000,-

ØKONOMI: Prisantydning som i taksten/ markedsverdi: **kr. 4 000 000,- eller bud.**

I tillegg betaler kjøper:
Dokumentavgift, 2,5 % av markedsverdi: kr 100 000,-
Tinglysingsgebyr for skjøte kr 525,-
Tinglysingsgebyr for evnt tinglysing av pantobligasjon(er) kr 525,-
Til medhjelper for utarbeiding og tinglysning av skjøte og pantedokument kr 6250,-

Særlige opplysninger ellers: Eiendommen selges etter reglene om tvangssalg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at en kjøper ved tvangssalg i mindre utstrekning enn ved ordinært salg kan påberope seg mangler.

Det kan ikke tas hensyn til bud med forbehold.

Ved fast eiendom er bud bindende for budgiver i seks uker.

Det er tingretten som tar stilling til om et bud skal stadfestes/ aksepteres. Saken kan bli trukket frem til retten har avsagt kjennelse om stadfesting av budet.
Når et bud er stadfestet, overtar kjøper leiligheten på oppgjørsdagen, forutsatt at hele kjøpesummen og omkostninger er betalt.

Kjøper bærer alle omkostninger ved overtakelse av eiendommen/ tiltredelse av salgsobjektet.

Samtlige pengeheftelser vil bli slettet ved salget. Ikke-pengemessige heftelser overtas av kjøper utenfor kjøpesummen.

Overtakelse: Eiendommen overtas som den fremstår ved besiktigelse og med evnt gjenstander som ikke er fjernet av eier. Nøkler vil bli gjort tilgjengelig på oppgjørsdagen. Oppgjørsdagen er 3 måneder fra den dag megler/medhjelper forelegger budet for kreditorene og tingretten.

Budgiving: Alle bud skal være skriftlig, også budøkninger. I tillegg må budgiver fremvise legitimasjon og signatur til medhjelper, før bud avgis. Medhjelpers opplysninger til involverte i budrunden, for eksempel om avgitte bud, skal også skje skriftlig.

Det bes benyttet særskilt budskjema som fås ved henvendelse til undertegnede medhjelper. Budskjema er også vedlagt denne salgsoppgave.

Salgsoppgaven er veiledende. Den er i det vesentligste basert på opplysninger innhentet hos offentlige myndigheter, Infoland, samt av undertegnede medhjelpers visuelle (og overfladiske) besiktigelse av eiendommen, samt fra vedlagte takst.

Eiendommen selges i den stand den fremstår. Det vises til ovennevnte orientering vedr. tvangssalg og bla. om begrenset adgang til å påberope feil og mangler.

Interessenter oppfordres til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen og besiktige den nøye, evt. sammen med sakkyndige.

Andre opplysninger om eiendommen fremgår av vedlagte takst og øvrige vedlegg til denne Salgsoppgave.

Henvendelser om eiendommen eller borettslaget rettes til:

Advokat Turid Oltedal Lunde
Telefon 55 54 70 70.
e-post: turid.oltedal.lunde@advokatpartner.no

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

Vedlegg:

- **Takst av 13.11.18**
- **Kartbilde fra Ambita Infoland 05.11.18**
- **Budskjema**

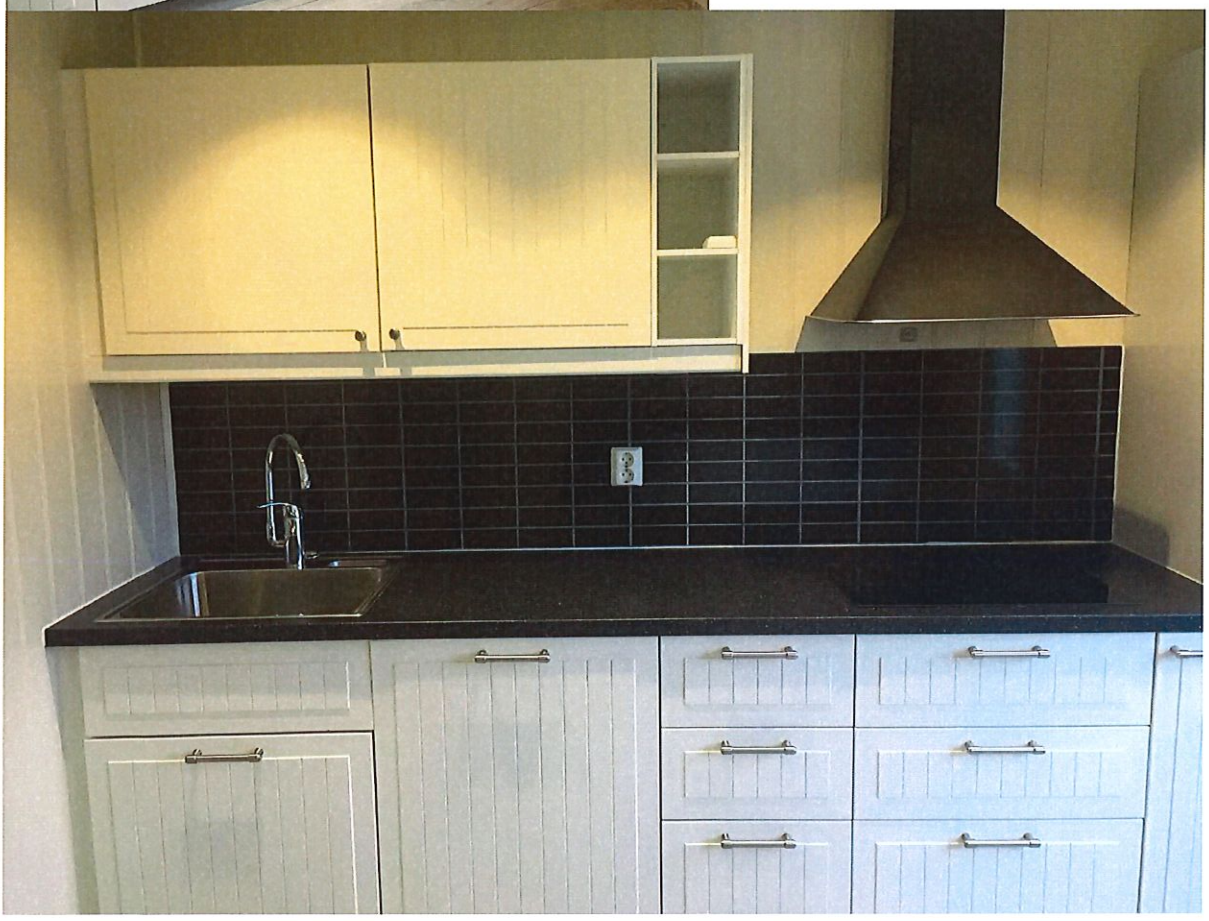
Bilder fra eiendommen og nærområdet:

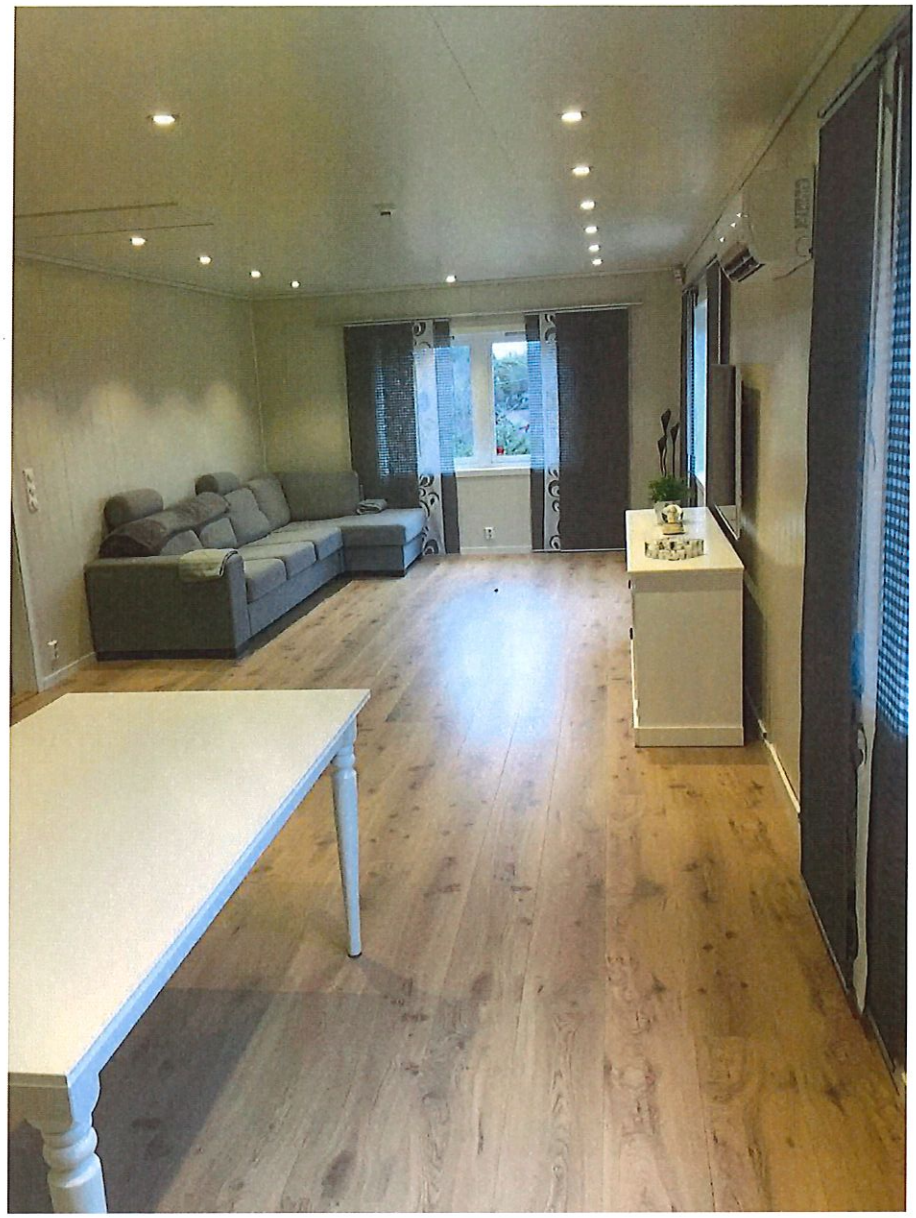
131

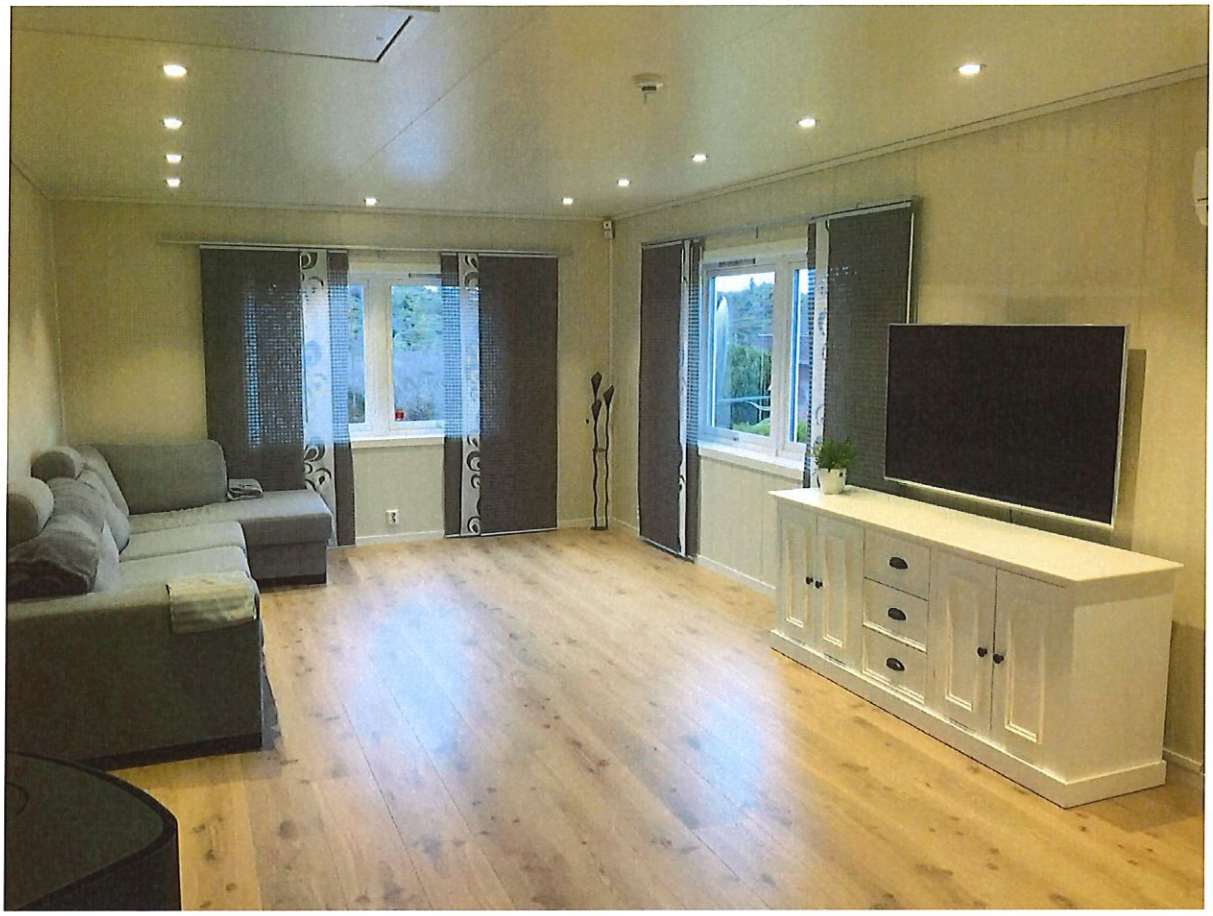
131

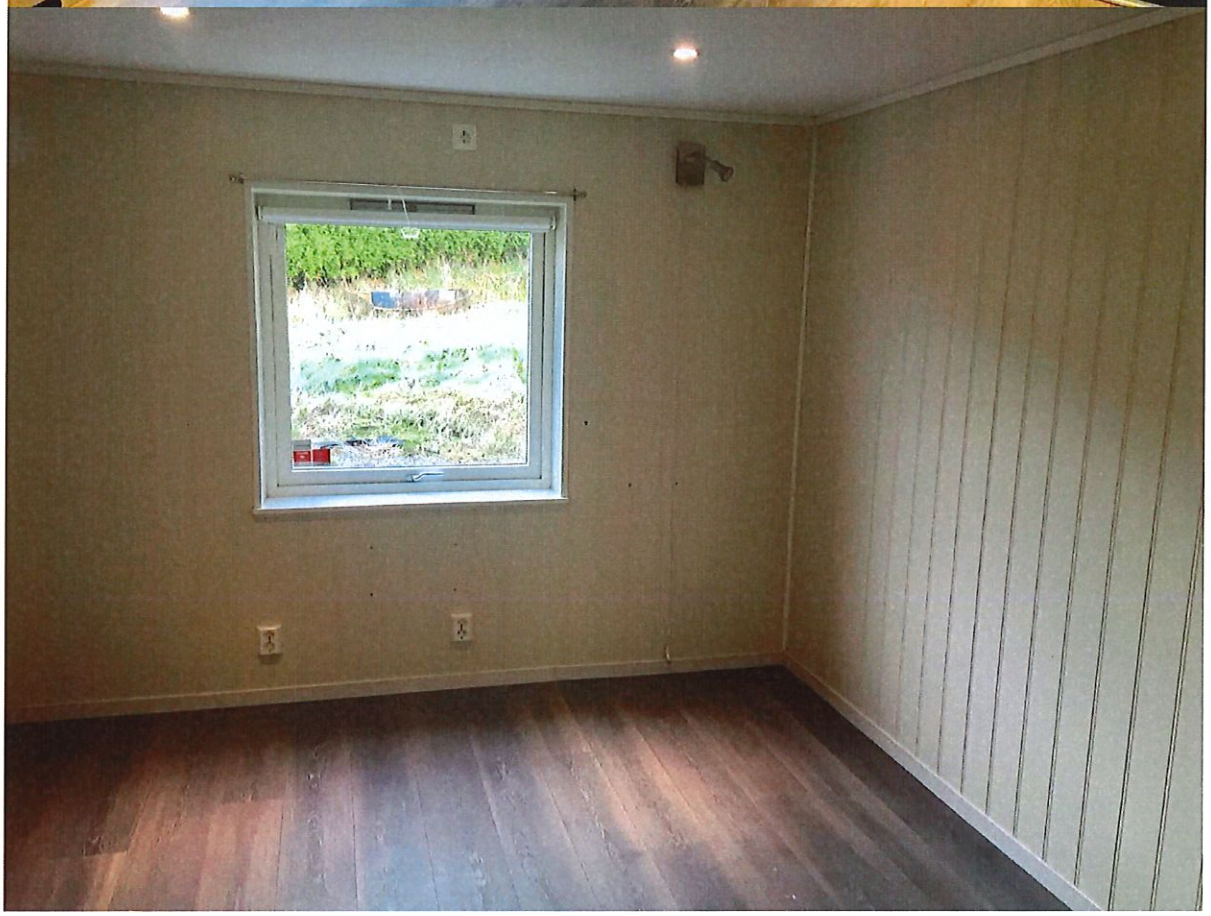
131

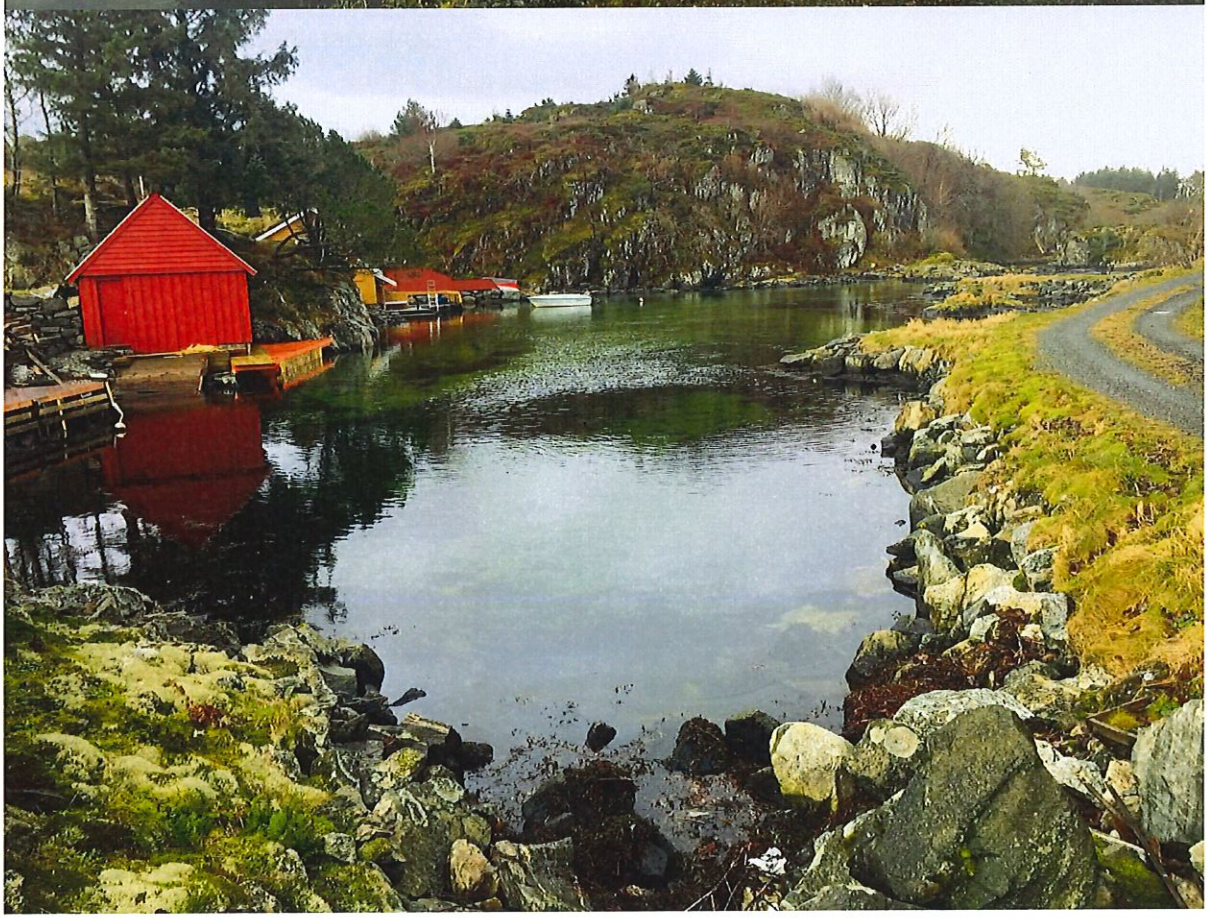
Kjøkken med utsikt over vågen

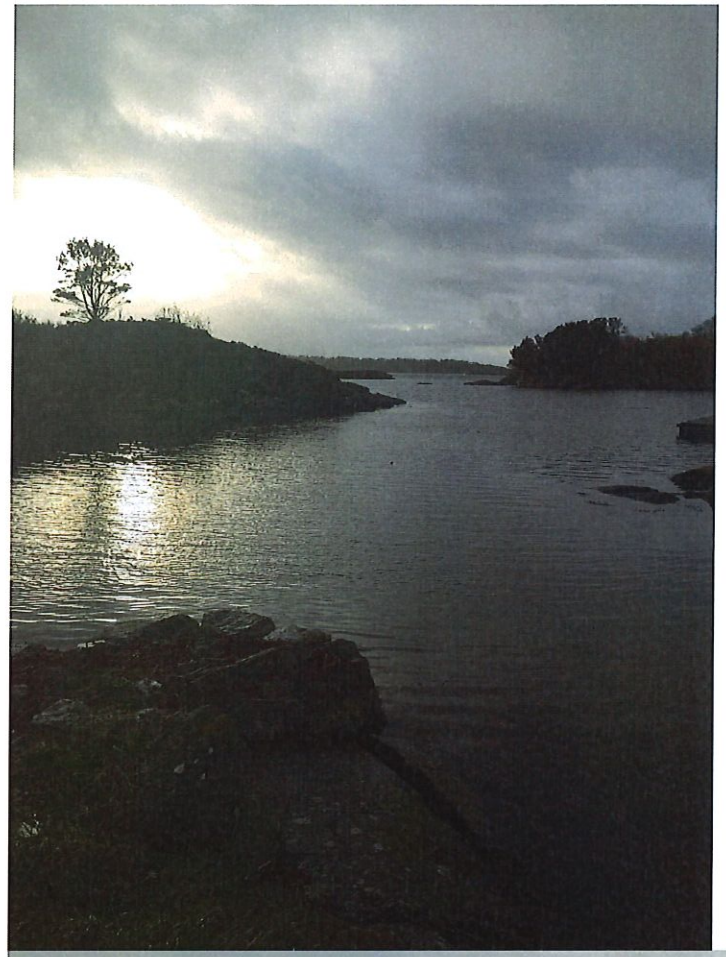












Salgsoppgave – Lerøyvegen 131, Austrheim

Norsk takst

Verditakst - fast eiendom

Lerøyvegen 131
5943 AUSTRHEIM
Gnr. 158 Bnr. 16 Fnr. 0 Snr. 0
Austrheim kommune

Benevnelse	BRA
Enebolig over 2 etasjer	145 m²
Tomteareal	3 096 m²

Markedsverdi
Kr. 4 000 000

Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr.	479 772
Befaringsdato	13.11.2018
Rapportdato	19.11.2018

Rapportansvarlig

Takstingeniør / Byggmester
Takstingeniør: Bjarte Skaatun
Byggmester Skaatun AS, 5212 SØFTELAND
Tlf.: 932 64 243
E-post: bjarte@skaatun.as

Norsk takst

Verditakst - fast eiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Lerøyvegen 131	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	5943 AUSTRHEIM	158	16	0	0	
Område/bydel						
Kommune	Austrheim					
Rekvirent	Advokatpartner v/ Turid Oltedal Lunde					
Hjemmelshaver(e)	Frøydis Skare, Peter Lorentz Stuhr					
Befaringsdato	13.11.2018					
Tilstede/opplysninger gitt av	Frøydis Skare, Turid Oltedal Lunde og takstmann					

Inkludert i andel fellesutgifter

Kommunale avgifter:
Vann kr 5122 pr. år.
Branntilsyn, feiing kr 460 pr. år.
Slamtømming septiktank kr 1339 pr. år.
Renovasjon -ikke opplyst.
Det er ikke eiendomsskatt i Austrheim kommune.

Premisser - generelle opplysninger

Denne taksten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann.
Dette er en verdi- og lånetakst, og må ikke forveksles med en tilstandsrapport som sjekker objektets tekniske tilstand spesielt.
Det er ikke flyttet på innbo/løsøre. Skjulte feil og mangler kan forekomme.
Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapporten og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, samt varsle om relevante opplysninger som eier har kjennskap til som burde vært opplyst.
Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi for eiendommen.

Sammendrag

Enebolig over 2 etasjer med 4 soverom på eiet, stor tomt med egen strandlinje og en liten holme.
Boligen ble i følge eier rehabilitert i perioden 2013-2015, og fremstår som godt vedlikeholdt med normalt gode kvaliteter på overflater og utstyr.
Parkering på asfaltert oppstillingsplass på egen tomt. Hagen fremstår i dag som naturtomt, men har tidligere vært opparbeidet med egen "puttinggreen" med diverse utvendig belysning rundt.
Boligen er registrert som "enebolig med hybel/sokkelleilighet" i Norges eiendommer, dagens løsning fremstår som en bruksenhet uten utleiedel.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Idyllisk beliggennhet på Lerøy i Austrheim kommune.
Østvendt tomt med egen holme og strandlinje.
Rolige og landlige omgivelser med tilsvarende bebyggelse i nærområdet.

Avstander til diverse knutepunkter:
Nærbutikk 1,8 km
Årås skule 4,5 km
Knarvik senter 38 km
Åsane 50 km
Bergen sentrum 64,8 km
Bergen lufthavn, Flesland 81 km

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i LNF område med tillatt spredt boligbygging, deler av eiendommen ned mot sjø ligger i LNF område.

Norsk takst

Verditakst - fast eiendom

Eiendommens tomt

Tomteareal	3 095,8 m2	Type tomt	Eiet	

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Tomten fremstår i stor grad som naturtomt utover det som er opparbeidet som uteområde rundt huset.

Vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Avløp
Eiendommen har egen septiktank og er ikke tilknyttet offentlig avløp.
Eier opplyser at septiktanken har en sprekk og at det er mottatt et pålegg om utbedring av denne.

Veg
Eiendommen er tilknyttet offentlig veg.

Terrengforhold

Skrånende tomt med egen strandlinje.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1957	2013-2015

Likningsverdi (år)	ikke innhentet				
Kjøpsår	2015				
Kjøpesum / kostpris	Kr. 3 950 000				
Forsikringsselskap	ikke oppgitt	Type forsikring	ikke oppgitt	Polisenummer	ikke oppgitt

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert på antatt faste masser.
Grunnmur / såle og fundamenter av betong.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Yttervegger av vindtettet, antatt isolert bindingsverk i tre, utlektet og kledd med liggende enkeltfalset kledning over grunnmur.
Etasjeskille av tre.

Dører og vinduer

Dører og vinduer ble skiftet under rehabiliteringen som pågikk i perioden 2013-2015.
Kodelås på 2 ytterdører.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak takkonstruksjon av tresperr med sutaksbord som undertak. Papptetting opplektet for betongstein som yttertak.
Isolert flat himling med kaldt koffertloft, tilkomst via loftsluke med trapp fra stue.

Piper, ildsteder og oppvarming

Teglsteinspipe med frittstående peisovn i stue. Brannmurer forblendet med fasadestein.
Utvendig heldekkende beslag rundt pipe over tak.

Luft til luft varmepumpe med innedel i stue.

Varmekabler i 2 bad, inngangsparti i 2 etasje og hall i underetasjen.

Bad og vaskerom

Bad i 2. etasje 3,5m2
Flislagt gulv med sokkelflis, baderomsplater med flisemønster på vegger, ferdigmalte takplater.
Installasjoner:
Dusjhjørne med glassvegger
Servant med enkel vask
Speilskap
WC
Avtrekksvifte med bryter
Varmekabler i gulv

Bad/vaskerom i 1. etasje 8,3m2
Flislagt gulv med sokkelflis, baderomsplater med flisemønster på vegger, ferdigmalte takplater.
Installasjoner:
Dusjhjørne med glassvegger
Servant med enkel vask
Skap
WC
Opplegg for vaskemaskin
Varmtvannstank (200L)
Skyllekar
Fordelerskap for rør-i-rør vannfordeling.
Avtrekksvifte med bryter
Varmekabler i gulv

Kjøkken

Oppgradert i 2014, 11,7 m2
Ferdigmalte plater på vegger og i tak, laminat på gulv.
Lyse fronter, nedfelt vask i laminat benkeplate.
Integrerte hvitevarer: Kjøleskap, fryseskap, stekeovn, micro, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og ventilator.

Innvendige overflater

1. etasje
Gulv: Laminat og fliser
Vegger: Ferdigmalte plater og baderomsplater
Tak: Ferdigmalte plater 60x120

2. etasje
Gulv: Laminat og fliser
Vegger: Ferdigmalte plater og baderomsplater
Tak: Ferdigmalte plater 60x120

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer i vindfang (2. etg) og hall (1. etg).
Eget skap for svakstrøm i vindfang.

Grundig sjekk av tilstanden på det elektriske anlegget skal utføres av autoriserte fagfolk på området, takstmann har ikke den nødvendige kompetansen til dette.

VVS-installasjoner

Nytt røropplegg i 2013.
Rør-i-rør vannfordeling.

Norsk takst

Verditakst - fast eiendom

Annet

Noe bruksmerker og riper på laminatgulvene i 1. etasje.
Lav takhøyde i 1. etasje, ca. 215 cm på badet og ca 211 cm i soverommene.
Utvendig terrasser på mark er ujevn i høyde, må påregnes utbedringer.
Flytebrygge ved sjø er ikke byggemeldt i følge eier.
Bro til holme.

Generelt om andre bygg

Redskapsbod ved sjø trenger noe vedlikehold for å øke levetiden.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
"Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Enebolig over 2 etasjer	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
H01	79	67	67	0	Hall/kjellerstue, 3 soverom og bad/vaskerom.	
H02	87	78	78	0	Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue og soverom.	
Sum	**166**	**145**	**145**	**0**		

Sum alle bygninger	**166**	**145**	**145**	**0**	

Kommentarer til arealberegningen

BRA er oppmålt på stedet med laser, BTA er beregnet.
Badehus ved sjø med 2 bodrom på henholdsvis 3,5 m2 og 2,2 m2.
Treplatting på ca 28 m2 på bakkeplan, utgang fra stue via trapp fra altan på ca 3 m2.
Redskapsbod i hage ca 6 m2
Bod under trapp ved inngangsparti ca 3,4 m2

Kommentarer til planløsningen

Lav takhøyde i 1. etasje.
Koffertrom på loft er ikke målbart areal.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Heftelser

Heftelser i eiendomsrett:
1955/110-3/51 08.01.1955 BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 1264 GNR: 158 BNR: 3
1955/110-4/51 08.01.1955 BESTEMMELSE OM GJERDE
1955/112-2/51 08.01.1955 BESTEMMELSE OM GJERDE Overført fra: KNR: 1264 GNR: 158 BNR: 17
2015/565032-1/200 23.06.2015 PANTEDOKUMENT

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Enebolig	Beregnede byggekostnader		Kr.	3 650 000
	Verdireduksjon	17% -	Kr.	620 500
	Beregnede byggekostnader etter fradrag	=	Kr.	3 029 500
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		=	Kr.	3 029 500
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+	Kr.	1 000 000
Sum beregnet teknisk verdi		=	**Kr.**	**4 030 000**

Norsk takst

Verditakst - fast eiendom

Markedsanalyse

Enebolig på stor tomt med egen strandlinje som har gjennomgått en oppgradering av bygningsmassene i de senere år. Vurderes som attraktiv som fritidsbolig og bolig på grunn av beliggenhet ved sjø.
Verdivurderingen er basert på en modell for utregning av markedsverdi og er sammenlignet med tilsvarende eiendommer som er omsatt på det åpne markedet i det samme området.
Det gjøres oppmerksom på at eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes nøyaktig matematisk korrekt, da det er markedet som til enhver tid avgjør eiendommens reelle verdi.
Ut i fra beliggenhet og standard settes normal markedsverdi som vist i punkt "verdikonklusjon".

Norsk takst

Verditakst - fast eiendom

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi

Kr. 4 000 000,-

Sted og dato
Søfteland, 15.11.2018

Bjarte Skaatun

Dokumentkontroll

Fremlagt

Utskrift fra matrikkelen.
Informasjon innhentet fra Austrheim kommune og infoland.

ambita

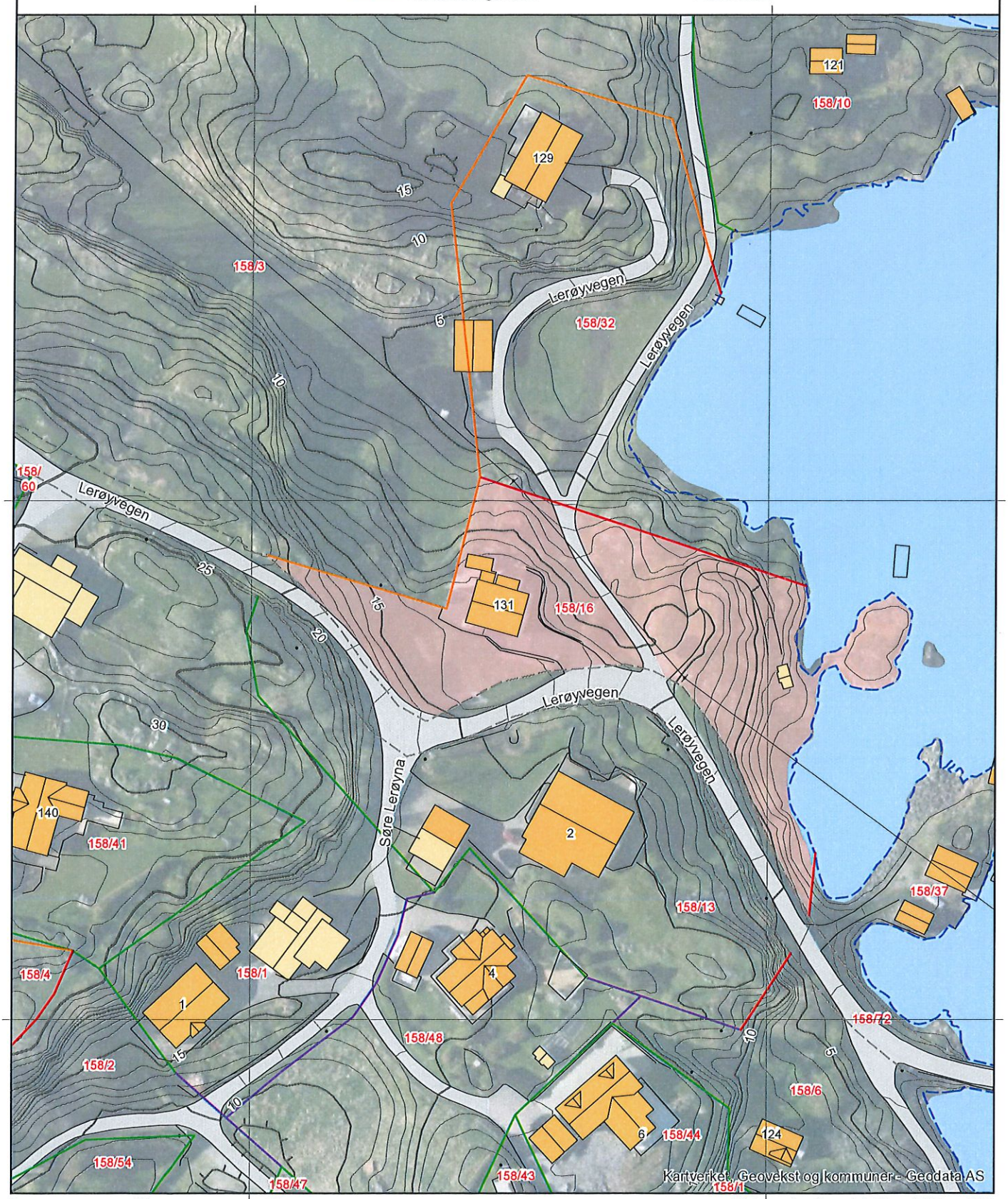
Kommune: 1264 Austrheim
Eiendom: 1264/158/16/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.11.2018



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

B U D S K J E M A

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendom Lerøyvegen 131, gnr 158, bnr 16 i Austrheim kommune – sak 34080/TEOL

Adresse: Lerøyvegen 131, 5943 Austrheim

Bud kr: ....., skriver kr: .....

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder registreringsgebyr for skjøte i eiendomsregisteret, jfr. opplysninger i salgsoppgaven. Satsene kan bli endret, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp.

Budet er bindende for budgiver i minst 6 uker, jf. tvfbl. §§ 11-26 til 11-29, jf. § 12-6 (2).

Såfremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet av Bergen tingrett, gis herved AdvokatPartner ANS ugjenkallelig fullmakt til å gjennomføre overføring av hjemmel, herunder kreve utstedelse av skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-33. Jeg er kjent med de kostnader som påløper ved dette.

Finansieringsplan

.....

.....

Advokatpartner gis tillatelse til å innhente finansieringsbevis dersom jeg ikke legger dette frem selv.

Andre opplysninger

.....

.....

Dato: .....

Navn: ..... Sign.: .....

Fnr.: .....

Adresse: .....

Tlf. arbeid: .....

E-post: .....