



advokatpartner

SALGSOPPGAVE

Enebolig/ Fritidsbolig



**Austgulvegen 948
5960 Dalsøyra**

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

- Eiendom:** Enebolig bygget 1780, senere renovert.
Gnr. 31 Bnr. 26 i Gulen kommune.
- Adresse:** Austgulvegen 948, 5960 Dalsøyra.
- Hjemmelshaver:** Rigmor Normann Nilsen
- Selger:** Boligen selges etter medhjelperoppdrag fra Bergen tingrett, etter reglene om tvangssalg.
- Nærmere om eiendommen:** Boligen ligger landlig til i et område med gårdsbruk, fritidsboliger og noen eneboliger.
- Ca. 20 minutters kjøring til Dalsøyra hvor det er nærbutikk, barnehage og barne- og ungdomsskole.
- Til kommunesenteret som ligger i Eivindvik tar det ca. 25 minutter å kjøre.
- Reisetid til Bergen er ca. 2 timer via Sløvåg med ferge til Leirvåg eller fergefritt via Brekke og E39.
- Boligen:** Boligen er på 182 m² (BRA), går over tre plan og har behov for omfattende vedlikehold. Det medfølger nye vinduer som ikke er satt inn, samt innbo og løsøre.
1. etasje: Stue, kjøkken, gang, soverom, bad, vaskerom og bod.
Loft: 3 soverom og gang.
Kjeller: Jordkjeller.
- Tomt:** Hovedsakelig naturtomt tomt på 826 m². Terrasse med utgang fra stue. Parkeringsplass og heller ved inngangsparti.
- Vann, vei og avløp:** Vannforsyning er fra egen brønn og avløp er septiktank med spredning.
- Arealer:** Se vedlagte takst.
Bruksareal (BRA) er alt areal innenfor omsluttende vegger med unntak av eventuelle piper og kanaler som er over en halv kvadratmeter. For at arealet skal

tilfredsstille kravene til måleverdighet må det være minimum 190 cm takhøyde over minimum 60 cm bredde. Videre stilles det som krav at arealet har gulv og faste vegg/takkonstruksjoner.

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

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

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

Ledig:

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

Om tvangssalg:

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen selges "som den er" ved besiktigelse/visning og at en kjøper ved tvangssalg har begrensede muligheter til å påberope seg mangler ved eiendommen, jfr. tvangsfullbyrdelses. §§ 11-39 til 11-42 jf § 12-6.

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

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

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

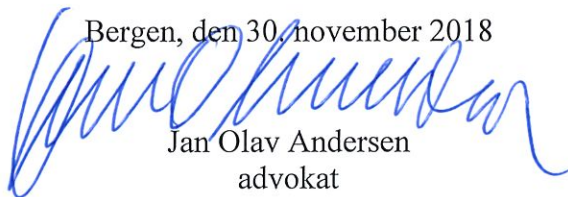
Kjøpere må også være forberedt på at eiendommen neppe blir fraflyttet i ryddet og rengjort stand og

kjøpere må være forberedt på å forestå dette selv.

- Besiktigelse:** Opplysningene i salgsoppgaven er basert på eiers opplysninger, på takstmannens undersøkelser og på medhjelpers befaring. Interessenter oppfordres til å befare eiendommen grundig, gjerne sammen med en bygningskyndig.
- Bud:** Ved tvangssalg av fast eiendom er bud bindende i 6 uker. Dersom du ønsker å kjøpe eiendommen, må du snarest mulig inngi et skriftlig bud til megler. Som vedlegg til denne salgsoppgave vil du finne et budskjema som bør benyttes. Budet bør i tillegg til den kjøpesum du er villig til å betale, også inneholde informasjon om hvordan du vil finansiere kjøpet, akseptfrist samt eventuelt andre vilkår som måtte gjelde for budet. Eventuelle budforhøyelser skal også inngis skriftlig.
- Markedsverdi:** Kr. 300 000
Prisantydning: **Kr. 300 000/Bud + omkostninger**
- Omkostninger:** *I tillegg til kjøpesummen bærer kjøperen overdragelsesomkostningene som p.t. utgjør; dokumentavgift på 2,5 %. Tinglysingsgebyr skjøte kr. 525 og tinglysingsgebyr på kr. 525 pr. pantobligasjon som tinglyses i forbindelse med kjøpet.*
- Eiendommen kan ikke overtas før kjøpesummen og tinglysingskostnadene er betalt i sin helhet.
- Oppgjør:** Kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal innbetales til AdvokatPartner ANS sin klientkonto for eiendomsmekling i Nordea Bank, kto. 6501.06. 27480. Alle innbetalinger må merkes "Sak 34275/JOA"
- Ansvarlig megler:** Advokat Jan Olav Andersen
Tlf. 55 54 70 78,
e-post: jan-olav.andersen@advokatpartner.no

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

Bergen, den 30. november 2018



Jan Olav Andersen
advokat

Vedlegg:

- Takst utført av takstmann Ketil Nævdal 20. november 2018.
- Informasjon om kjøp av bolig på tvangssalg
- Informasjon om budgivning
- Budskjema

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

Generelt om tvangssalg ved medhjelper

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

Fremgangsmåte

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

Budgivning

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

Feil og mangler

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

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

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

Antagelse av bud – dokumentasjon for kjøp

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

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

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

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

Oppgjør og overtagelse

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

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

Tidligere eiers fraflytting

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

Skjøte

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

§§§§§

Orientering om tvangssalg av ideelle andeler i boliger

Innledning

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

Tvangssalg av ideell andel

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

Eier av ideell andel

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

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

Kjøperen må videre være oppmerksom på at utgifts- og inntektsfordeling i forbindelse med boligen skal fordeles etter sameiebrøken, jf. sameielovens § 9, 1. ledd. Dog vil det forekomme tilfeller hvor utgiftene må fordeles etter et nytteprinsipp, jf. § 9, 1. ledd tredje punktum. Dette gjelder f.eks. når ikke kjøperen kan bo i en bolig han har kjøpt.

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

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

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

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

§§§§§

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

Ytterligere informasjon følger av sameieloven og tvangsfullbyrdelseslovens regler.

INFORMASJON OM BUDGIVNING VED SALG AV FAST EIENDOM OG ANDELSLEILIGHETER

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

Det høyeste bud skal alltid oppgis på forespørsel.

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

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

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

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

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

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

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

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

EGNE NOTATER:

KJØPETILBUD VED TVANGSSALG

Sted/dato: _____

Bud på eiendommen gnr. 31 bnr. 26 i Gulen kommune.

Adresse: Austgulvegen 948, 5960 Dalsøyra.

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

Kjøpesum kr.
+ offentlige avgifter (dokumentavgift og tinglysningsgebyr).

Budgiver samtykker i at budfristen er 6 uker.

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon

_____ kr _____

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital _____ kr _____

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

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

Navn: _____ Fnr: _____

Adresse: _____

Tlf (a): _____ Tlf (p): _____

Underskrift

Verditakst - fast eiendom



Austgulvegen 948
5960 DALSYRA
Gnr. 31 Bnr. 26
GULEN kommune

Benevnelse
Enebolig

BRA **Markedsverdi**
182 m² Kr. 300 000

Tomteareal 826 m²



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

Oppdragsnr. 327 868
Befaringsdato 16.11.2018
Rapportdato 20.11.2018

Rapportansvarlig Soltakst AS
Takstingeniør: Ketil Nævdal
Eivindvikvegen 908, 5966 EIVINDVIK
Tlf.: 92045871
E-post: ketil@solodden.no

Verditakst - fast eiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Austgulvegen 948	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	5960 DALSYRA	31	26			
Område/bydel						
Kommune	GULEN					
Rekvirent	Bluestep Finans AB, filial Oslo					
Hjemmelshaver(e)	RIGMOR NORMANN NILSEN.					
Befaringsdato	16.11.2018					
Tilstede/opplysninger gitt av	Rigmor Normann Nilsen og Ketil Nævdal					

Premisser - generelle opplysninger

Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket. Legg merke til verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dersom denne taksetn er eldre enn 6 måneder bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering. Takstopprdraget er utført som uavhengig takstmann.

Det er ikke foretatt stikkteknninger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Dette kan føre til kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke kommer frem i taksten.

Sammendrag

Huset trenger omfattende vedlikehold. Vinduer i loftetasje har synlige råteskader og svart sopp. Lekkasje ved alle vinduer slik at kledning, lekker og tømmervegger får råte skader. Utvendig kledning er begynt å gå i oppløsning. Gulv innvendig gir etter når man går på det.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Ligger landlig til med gårdsbruk, fritidsboliger og noen eneboliger i nær området. Dalsøra ligger ca 20 minutters kjøretur fra Austgulen der er det nærbutikk, barnehage, barne- og ungdomsskule. Kommunesenteret Eivindvik ligger ca 25 minutters kjøretur unna. Reisetid til Bergen er ca 2 timer via Sløvåg med ferge til Leirvåg eller fergefritt via Brekke og E39.

Reguleringsmessige forhold

Boligen ligger i område med hytter og gårdsbruk.

Eiendommens tomt

Tomteareal	825,9 m ²	Type tomt		
Festetidens utløpsår		Årlig festeavgift		Bortfesteres navn

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

Parkeringsplass, heller ved inngangsparti ellers naturtomt. Egen brønn, septiktank med spredning.

Terrengforhold

Lett skrånende naturtomt.

Eiendommens bygninger

Type bygg		Byggeår		Rehab./ombygd år
Enebolig		1780		ukjent

Likningsverdi (år)				
Kjøpsår	2005			
Kjøpesum / kostpris	Kr. 310 000			
Forsikringselskap		Type forsikring		Polisnummer

Verditakst - fast eiendom

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Murt grunnmur av gråstein. Kjellergulv av jord.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Trekonstruksjon med liggende kledning utvendig.

Dører og vinduer

Slette dører, vinduer i treframme med enkle og to lags glass.
Vinduer har store råteskader.



Vindu soverom. Alle vinduer i andre etasje har lekkasje.

Takkonstruksjon med yttertak

Sperrekonstruksjon med stålplater.

Piper, ildsteder og oppvarming

Skorstein med peisovn, varmepumpe og panelovner.
Varmekabler på bad.

Bad og vaskerom

Bad har våtromsbelegg på gulv og våtromstapet på vegg.
Panel i tak.

Vaskerom har belegg på gulv og plater på vegg delvis malt.
Tak av panel.

Kjøkken

Malt tre kjøkken med hvitevarer.

Innvendige overflater

Vegger har trepanel, malte plater og tapet.
Tregulv og gulvbelegg.

Elektrisk anlegg

Skrusikringer og åpent anlegg.

VVS-installasjoner

Toalett, dusjkabinett, pumpe med trykktank.

Annet

Bad og vaskerom er ikke godkjente våtrom.

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 tolkningstil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens 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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Verditakst - fast eiendom

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Kjeller	84	57	0	57		Jordkjeller.
1 Etasje	84	76	70	6	Stue, kjøkken, Gang, soverom, bad, vaskerom.	Bod.
Loft	70	49	35	14	3 Soverom, gang.	Bod uinnredet loft.
Sum	238	182	105	77		

Sum alle bygninger	238	182	105	77		
---------------------------	------------	------------	------------	-----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Arealene er målt etter Norsk Standard. Standarden er formulert slik at arealene måles uten hensyn til lover og/eller byggeforskrifter ved beregning av arealer. På loft er det skråtak, så målbart areal over 1,9 meter er 49 m².

Kommentarer til planløsningen

Planløsning med to stuer, bad og kjøkken i første etasje.
Tre soverom i andre etasje.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Enebolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 200 000
	Verdireduksjon	93% -	Kr. 2 046 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	=	Kr. 154 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		=	Kr. 154 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+	Kr. 150 000
Sum beregnet teknisk verdi		=	Kr. 304 000

Markedsanalyse

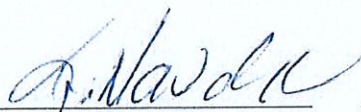
Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked-størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Teknisk verdi fremkommer ved kalkulerte bygge kostnader for tilsvarende nybygg i dag og med beregnet fradrag for slitasje, Ignorer, utidsmessighet og evt. gjenstående arbeider.
Tomteverdi er markedsverdi av rå tomt med tillegg av tekniske grunn installasjoner.

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. 300 000,-

Sted og dato
Eivindvik, 20.11.2018


Ketil Nævdal

Dokumentkontroll

Fremlagt
Skjøte

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune
GULEN

J.nr.	49/04
Målebrev nr.	1318
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	31	Bnr.	26	Festep.
	Bruksnavn/adresse				
Areal (m ²)	820.1				

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	14.01.05
Rekvirent	REIDAR M. AUSTGULEN
Bestyrer	RUNE MIDTUN
Forretning	KART- OG DELINGSFORRETNING OVER PARSELL AV GNR.31 BNR.1 I GULEN. AREAL OG LÆGJE ER SOM VIST PÅ KART PÅ BAKSIDA.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Eivindvik	04.02.2005	<i>M. Instefford</i> M.Instefford	<i>Rune Midtun</i> R.Midtun

GAB

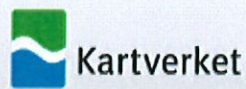
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel				
<table border="1"> <tr> <td>DAGBOK NR. 486</td> <td>TINGLYST 09. mars 2005</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">YTRE SOGN TINGRETT GULEN KOMM. OPPMÅLINGSÅVD.</td> </tr> </table>	DAGBOK NR. 486	TINGLYST 09. mars 2005	YTRE SOGN TINGRETT GULEN KOMM. OPPMÅLINGSÅVD.	
DAGBOK NR. 486	TINGLYST 09. mars 2005			
YTRE SOGN TINGRETT GULEN KOMM. OPPMÅLINGSÅVD.				

Påtegninger (rettelser o.l.)

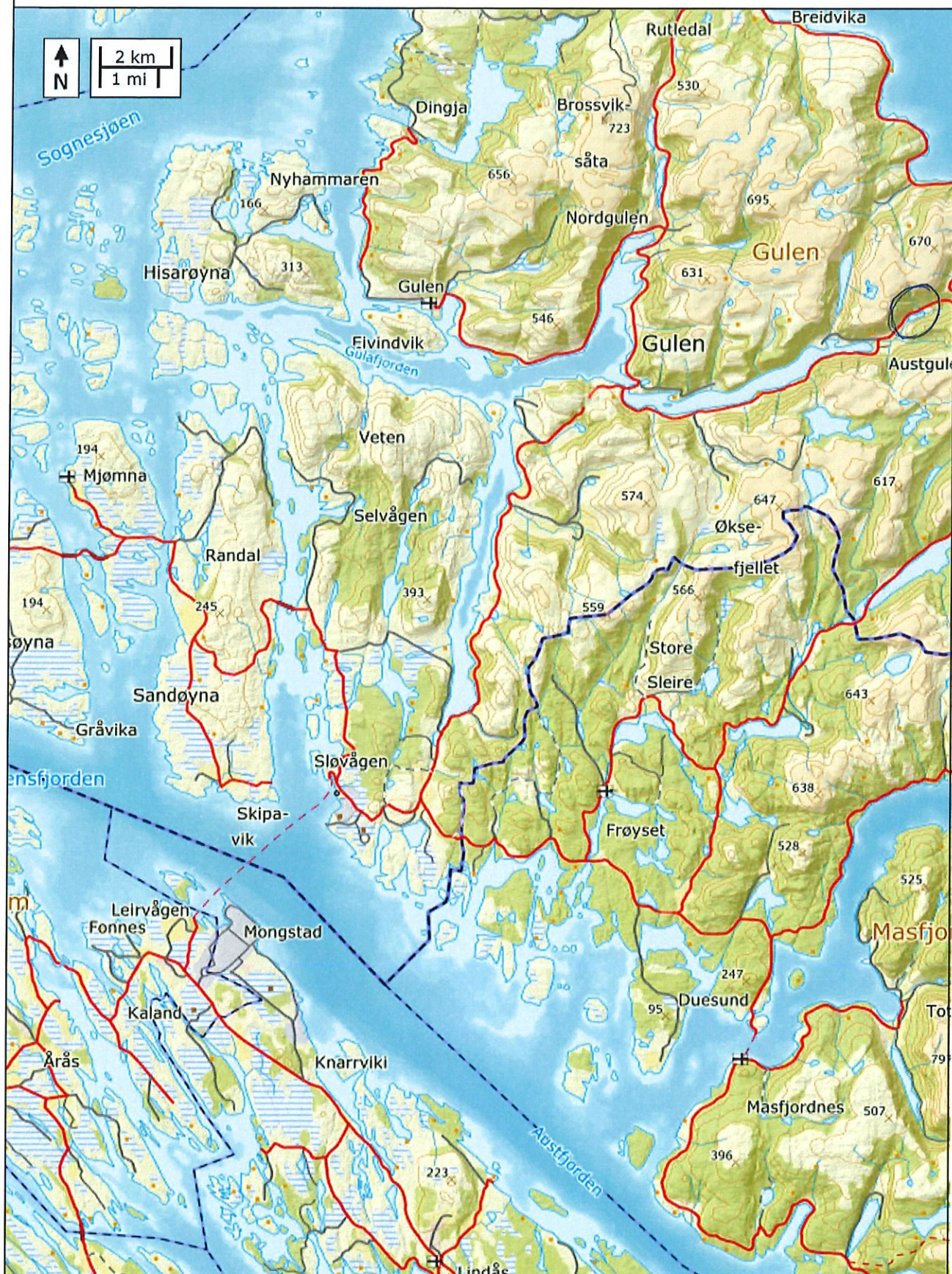
--

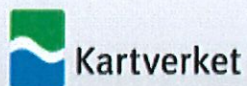


Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

09/11 2018

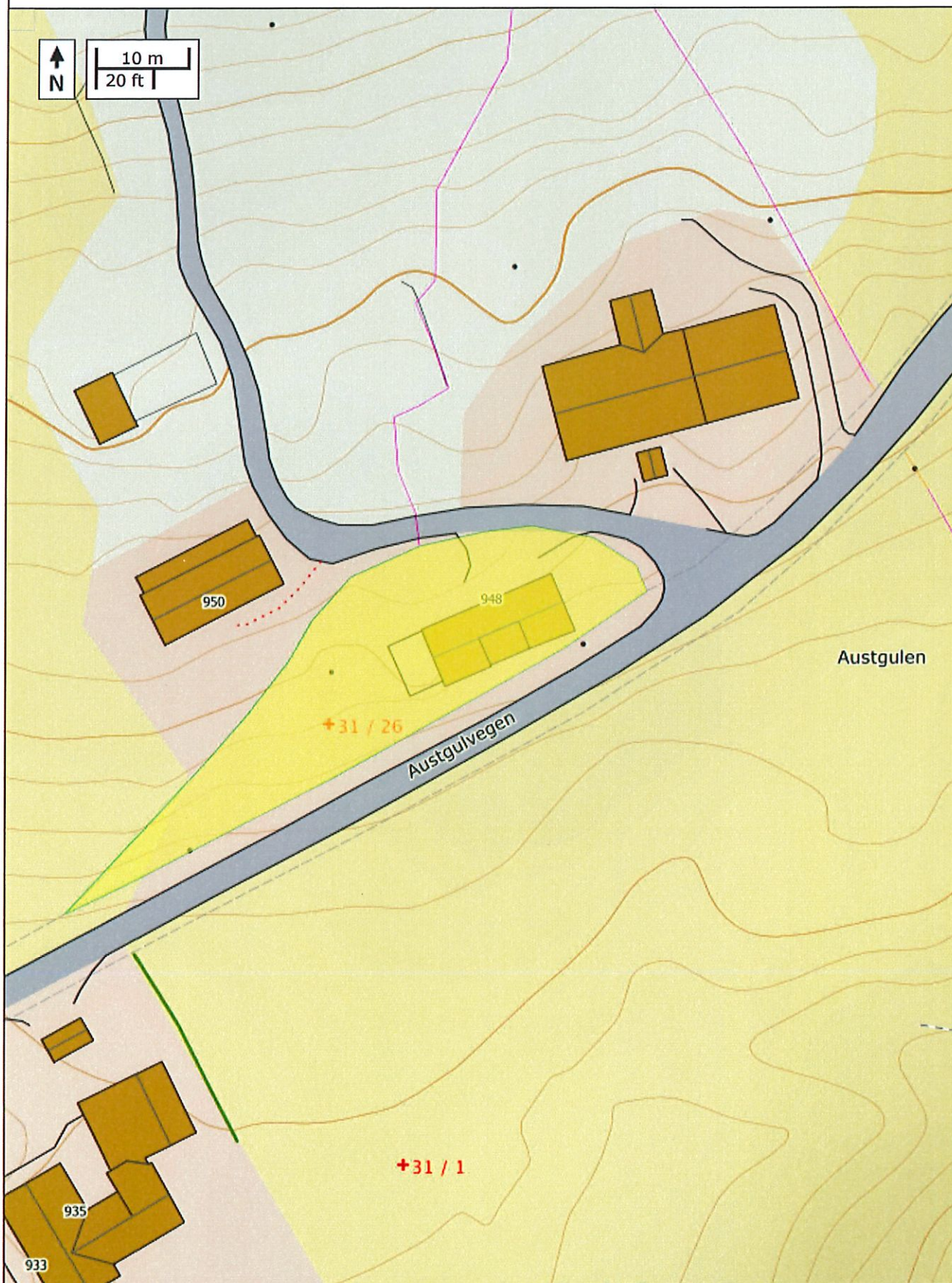




Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

26/10 2018



Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel
1411	GULEN	31	26		
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn			<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale			<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser
Beskaffenhet					
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Bebyggt <input type="checkbox"/> 2. Ubebyggt					
Bruk av grunn					
<input checked="" type="checkbox"/> B	Bolig-eiendom	<input type="checkbox"/> F	Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> V	Forretning/kontor
<input type="checkbox"/>	I Industri	<input type="checkbox"/>	L Landbruk	<input type="checkbox"/>	K Off. vei
<input type="checkbox"/>	A Annet				
Type bolig					
<input checked="" type="checkbox"/> FB	Frittligg. enebolig	<input type="checkbox"/> TB	Tomannsbolig	<input type="checkbox"/> RK	Rekkehus/kjede
<input type="checkbox"/>	BL	Blokk-leilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet		

2. Kjøpesum	
Kr 310.000,00	Utlyst til salg på det frie marked
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Fritt salg
<input type="checkbox"/> 2	Gave (helt eller delvis)
<input type="checkbox"/> 3	Ekspropriasjon
<input type="checkbox"/> 4	Tvangsauksjon
<input type="checkbox"/> 6	Skifteoppgjør
<input type="checkbox"/> 8	Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 310.000,00

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
11 04 58 46719	REIDAR MOLLAND AUSTGULEN	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
07 02 62 31684	SOLHEIM, RIGMOR	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
G.nr. 31, br.nr. 26 i Gulen skal ha rett til veg over hovudbruket g.nr. 31, br.nr. 1 i Gulen frå fylkesvegen fram til tomta. G.nr. 31, br.nr. 26 i Gulen skal vidare ha rett til framføring av kloakkledning over g.nr. 26, br.nr. 1 i Gulen på avtala og godkjend stad.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁾ ~~exklusive~~ Samtykker i skøyte.

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Austgulen, / - 2005

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Rigmor Solheim

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utstedér(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Austgulen, / - 2005

Utsteders underskrift⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Reidar Molland Austgulen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver