



HAMMERVOLL ◊ PIND

Vår referanse: 7305 - NK  
Ansvarlig advokat: Nina Kibsgaard

## SALGSOPPGAVE



**Rossland – Prisantydning: kr 2 500 000**

Idyllisk landbrukseiendom med strandlinje og naust

Sætrevikvegen 63  
5917 Rossland

OSLO / BERGEN / HALDEN / STAVANGER



<b>Matrikkel:</b>	Gnr. 57 bnr. 8 i Meland kommune.
<b>Adresse:</b>	Sætrevikvegen 63, 5917 Rosslund
<b>Selger:</b>	Bergen tingrett etter reglene om tvangssalg. Rettens saksnummer: 17-097571TVA-BERG/3
<b>Hjemmelshaver:</b>	Herdis Blom, Tove Janne Blom, Karin Elisabeth Blom Helland, Irene Ranveig Nikoline Nyheim Johnsen og Reidun Johanne Blom Skjelanger.
<b>Prisantydning:</b>	Kr 2 500 000 – Bud ønskes.
<b>Verditakst:</b>	Kr 2 500 000
<b>Området:</b>	<p>Idyllisk landbrukseiendom i Sætrevik. Boligen har en sør-østvendt beliggenhet i et område med spredt boligbebyggelse og andre landbrukseiendommer. Fra eiendommen har man nydelig utsikt over nærområdet og mot sjø. Solrik beliggenhet og sol frem til ca. klokken 22 midt på sommeren. Eiendommen har egen sjølinje og eget naust.</p> <p>Det er barnehage i nærområdet. Barne- og ungdomsskole finner man på Rosslund, ca. 9 km unna. Avstanden til Frekhaug kommunesenter er ca. 23 km. Her finner man et mangfold av servicetilbud, blant annet flere dagligvarebutikker, frisører, apotek, tannlege, legesenter, bibliotek, sportsbutikk, treningscenter, restaurant og ferskvare. Meland Golf- og Naturpark ligger ca. 14 km fra eiendommen.</p> <p>Avstand til Bergen sentrum er 47 km.</p>
<b>Tomten:</b>	<p>Eiendommen er på totalt ca. 177 daa, fordelt på 4 parseller.</p> <p>Teig 1 inneholder bolighus, driftsbygning, naust, dyrket mark og noe skog.</p> <p>På teig 2 står det 2 naust som etter selgers opplysninger står på festetomter.</p> <p>Teig 3 og 4 består hovedsakelig av fjell og noe skog.</p> <p>Det vedlegges kart som viser de ulike teigene.</p>
<b>Boligen:</b>	<p>Våningshuset er oppført i 1934. Tilbygg oppført i ca. 1965.</p> <p>Boligen har 2 etasjer i tillegg til kjeller og loft.</p> <p><b>Kjeller (46 m<sup>2</sup>):</b> Bodareal og enkelt vaskerom</p>



	<p>Vaskerommet har utslagsvask og støpejernsluk i gulv. Varmtvannsberederen er plassert i kjeller. Gulvene i boligen er kledd med belegg, tregulv, parkett og keramiske fliser.</p> <p>Panel/malt panel i himlinger.</p> <p><b>1. etasje (57 m<sup>2</sup>):</b> Vindfang/gang med trapperom til 2. etasje, bad, kjøkken, bod og 2 stuer.</p> <p>Kjøkkeninnredningen er type Huseby med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er keramiske fliser mellom benkeplate og overskap. Ventilator med utlufting i yttervegg.</p> <p>Badet har keramiske fliser på gulv og varmekabler. Veggene er kledd med baderomspanel. Inneholder servant, toalett og dusj.</p> <p><b>2. etasje (57 m<sup>2</sup>):</b> Gang med trapperom til loft, 2 soverom, kjøkken, bod og stue.</p> <p>Kjøkkeninnredning med malte fronter.</p> <p><b>Loft (15 m<sup>2</sup>):</b> Bodareal.</p>
<b>Standard:</b>	<p>Grunnmur godt fundamentert på fjell/faste masser. Grunnmur av sparebetong med delvis utvendig puss. Ytterveggene av plank er uisolert, kledd med liggende enkeltfalset trekledning.</p> <p>Lindås kommune avd. brann har vært på befaring og registrert to avvik knyttet til pipe (innkedd skorstein og defekt feierluke).</p> <p>Generelt eldre standard. Oppussing må påregnes.</p> <p>For ytterligere informasjon om standard vises det til vedlagte landbrukstakst fra byggmester og takstøkonom Hugo Vedaa datert 7.11.2017.</p>
<b>Tilknytning til vei og avløp:</b>	<p>Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler.</p> <p>Avløp: Eiendommen har ikke avløp. Eiendommen har septiktank. Det er etablert utslipp og utslippet er godkjent.</p> <p>Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.</p>



	<p>Pålegg: Det finnes ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.</p>										
<b>Jordbruksarealet:</b>	<table><tr><td>Fulldyrket jord:</td><td>14,1 daa</td></tr><tr><td>Overflatedyrket jord:</td><td>0,0 daa</td></tr><tr><td>Innmarksbeite:</td><td>15,6 daa</td></tr><tr><td>Skog M:</td><td>2,9 daa</td></tr><tr><td>Annet areal; uproduktiv skog, grunnlendt fastmark:</td><td>144,7 daa</td></tr></table>	Fulldyrket jord:	14,1 daa	Overflatedyrket jord:	0,0 daa	Innmarksbeite:	15,6 daa	Skog M:	2,9 daa	Annet areal; uproduktiv skog, grunnlendt fastmark:	144,7 daa
Fulldyrket jord:	14,1 daa										
Overflatedyrket jord:	0,0 daa										
Innmarksbeite:	15,6 daa										
Skog M:	2,9 daa										
Annet areal; uproduktiv skog, grunnlendt fastmark:	144,7 daa										
<b>Driftsbygning:</b>	<p>Bygget i ca. 1900 med et bruttoareal på ca. 90 m<sup>2</sup> på grunnplanet. Låve med inngang til lager og silo, samt gjødselkjeller her.</p> <p>Yttervegger/grunnmur/ringmur forutsatt av teglstein med puss/sparebetong. Etasjeskillere av trebjelkelag/betong. Delvis gulv på grunn. Yttervegger i gavler av reisverk av tre kledd med trekledning. Saltakkonstruksjon av sperr, tekket med bølgeblikkplater. Siloen er av betong.</p> <p>Driftsbygningen er i dårlig forfatning, og det må påregnes arbeid med å få bygget i forsvarlig stand.</p>										
<b>Naust:</b>	<p>Naustet er bygget i ca. 1900 og har status Sefrakminne. Bruttoarealet på grunnplanet er 38 m<sup>2</sup>, bruksareal på 34 m<sup>2</sup>. Ringmur av gråstein/sparebetong. Gulv er stein/grus og trebord. Yttervegger av grindverk kledd med stående og liggende trekledning. Saltakkonstruksjon av sperr tekket med aluminiumsplater/bølgeblikkplater.</p> <p>Naustet er i dårlig stand, og bør rehabiliteres.</p>										
<b>Jordbruk, driftsopplegg:</b>	<p>Gården er ikke i egen drift. Eiendommen er arrondert i 4 parseller/deler. Kjøper må påberegne å utbedre drenering. Grenser til nabobruk og offentlig vei.</p>										
<b>Skog- og utmark/annet areal:</b>	<p>Skogsarealet er blandingsskog gran, furu og noe løvskog. Det foreligger ikke skogbruksplan.</p>										
<b>Jakt og fiskerett:</b>	<p>Eiendommen har hjorteløyve med en liten andel i vald i grunneierlag.</p>										
<b>Frasalg/ festetomter:</b>	<p>De er ikke fradelt tomter som gir bruket inntekter.</p> <p>De to naustene nordøst på tomten opplyses å være festetomter, men festeforholdene er usikre. Selger har fremvist festeavtale for en av tomtene, men denne er ikke signert. For det andre naustet har man ikke klart å finne noen skriftlig avtale.</p>										



<b>Veiretter/sjøretter:</b>	Avkjøring fra offentlig vei via felles privat vei og egen privat til bolig og driftsbygning.																
<b>Kår/boretigheter:</b>	Det er ingen kår eller boretter på eiendommen.																
<b>Odel:</b>	Eiendommen har ikke odel.																
<b>Konsesjon:</b>	Eiendommen er konsesjonspliktig. Lindås kommune opplyser i brev av 28.11.2017 at det ikke vil bli gjort priskontroll ved konsesjonsvurderingen av denne eiendommen.																
<b>Kommunale avgifter:</b>	Kr. 8 185 per år. Inkluderer vann, renovasjon, feiing og slamtømming.																
<b>Eiendomsskatt:</b>	Kr. 1 914 per år.																
<b>Kommuneplan:</b>	I følge kommuneplanen for 2015-2026 for Meland kommune er arealbruken for eiendommen fastsatt til LNF (Landbruks-, natur- og friluftsområde).  Opplysninger fra Meland kommune vedrørende planstatus mv. er vedlagt.																
<b>Energimerking:</b>	Energikarakter G. Energiattest vedlegges.																
<b>Heftelser/servitutter:</b>	<table><tr><td>1924/905874-1/51 07.05.1924</td><td><b>UTSKIFTING</b> Utskifting over endel av gården Skurtveits utmark. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE</td></tr><tr><td>1925/900247-1/51 20.04.1925</td><td><b>UTSKIFTING</b> Utskifting over Bratshaugs utmark, bestemmelse om gjerde. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE</td></tr><tr><td>1927/900081-2/51 04.05.1927</td><td><b>ERKLÆRING/AVTALE</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:1256 GNR:57 BNR:10 Med flere bestemmelser</td></tr><tr><td>1929/900177-2/51 04.11.1929</td><td><b>BESTEMMELSE OM VEG</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:1256 GNR:57 BNR:12 Bestemmelse om naustplass. Med flere bestemmelser</td></tr><tr><td>1933/900341-1/51 10.04.1933</td><td><b>UTSKIFTING</b> Utskifting av utmarken. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE</td></tr><tr><td>1948/2475-2/51 20.08.1948</td><td><b>BEST. OM ADKOMSTRETT</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:1256 GNR:57 BNR:16 Bestemmelse om vannledning</td></tr><tr><td>1974/3232-2/51 07.06.1974</td><td><b>BEST. OM ADKOMSTRETT</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:1256 GNR:57 BNR:56</td></tr><tr><td>1986/9683-3/51 27.11.1986</td><td><b>RETTIGHETER IFLG. SKJØTE</b> BEST. OM FRADELING AV 3 HYTTETOMTER. RETTIGHETSHAVER TIL EN AV TOMTENE: KJELL BLOM. RETTEN TIL HYTTETOMTENE FALLER BORT ETTER 10 ÅR.</td></tr></table>	1924/905874-1/51 07.05.1924	<b>UTSKIFTING</b> Utskifting over endel av gården Skurtveits utmark. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	1925/900247-1/51 20.04.1925	<b>UTSKIFTING</b> Utskifting over Bratshaugs utmark, bestemmelse om gjerde. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	1927/900081-2/51 04.05.1927	<b>ERKLÆRING/AVTALE</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:1256 GNR:57 BNR:10 Med flere bestemmelser	1929/900177-2/51 04.11.1929	<b>BESTEMMELSE OM VEG</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:1256 GNR:57 BNR:12 Bestemmelse om naustplass. Med flere bestemmelser	1933/900341-1/51 10.04.1933	<b>UTSKIFTING</b> Utskifting av utmarken. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	1948/2475-2/51 20.08.1948	<b>BEST. OM ADKOMSTRETT</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:1256 GNR:57 BNR:16 Bestemmelse om vannledning	1974/3232-2/51 07.06.1974	<b>BEST. OM ADKOMSTRETT</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:1256 GNR:57 BNR:56	1986/9683-3/51 27.11.1986	<b>RETTIGHETER IFLG. SKJØTE</b> BEST. OM FRADELING AV 3 HYTTETOMTER. RETTIGHETSHAVER TIL EN AV TOMTENE: KJELL BLOM. RETTEN TIL HYTTETOMTENE FALLER BORT ETTER 10 ÅR.
1924/905874-1/51 07.05.1924	<b>UTSKIFTING</b> Utskifting over endel av gården Skurtveits utmark. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE																
1925/900247-1/51 20.04.1925	<b>UTSKIFTING</b> Utskifting over Bratshaugs utmark, bestemmelse om gjerde. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE																
1927/900081-2/51 04.05.1927	<b>ERKLÆRING/AVTALE</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:1256 GNR:57 BNR:10 Med flere bestemmelser																
1929/900177-2/51 04.11.1929	<b>BESTEMMELSE OM VEG</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:1256 GNR:57 BNR:12 Bestemmelse om naustplass. Med flere bestemmelser																
1933/900341-1/51 10.04.1933	<b>UTSKIFTING</b> Utskifting av utmarken. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE																
1948/2475-2/51 20.08.1948	<b>BEST. OM ADKOMSTRETT</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:1256 GNR:57 BNR:16 Bestemmelse om vannledning																
1974/3232-2/51 07.06.1974	<b>BEST. OM ADKOMSTRETT</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:1256 GNR:57 BNR:56																
1986/9683-3/51 27.11.1986	<b>RETTIGHETER IFLG. SKJØTE</b> BEST. OM FRADELING AV 3 HYTTETOMTER. RETTIGHETSHAVER TIL EN AV TOMTENE: KJELL BLOM. RETTEN TIL HYTTETOMTENE FALLER BORT ETTER 10 ÅR.																



	<p>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE</p> <p>1987/5213-1/51 14.07.1987</p> <p><b>BESTEMMELSE OM VANNRETT</b> Rettighetshaver: Meland kommune</p> <p>1989/6963-1/51 11.08.1989</p> <p><b>ERKLÆRING/AVTALE</b> Bestemmelse om felles vannverk/ledning Rettighetshaver: Meland kommune</p> <p>1992/7290-2/51 02.09.1992</p> <p><b>BESTEMMELSE OM VEG</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:1256 GNR:57 BNR:77 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKKLEDNING, bolig plasseres inntil 2 m.fra d.e.grense.</p> <p>kan</p>
<b>Fortrinnsrett:</b>	<p>Eiendommen er eid i sameie mellom 5 sameiere. Hver sameier har rett til å tre inn i det høyeste budet dersom de selv inngir bud på eiendommen i tvangssalgprosessen. For at fortrinnsretten skal kunne gjøres gjeldende må sameier være villig til å overta eiendommen på de samme vilkårene som en utenforstående budgiver er villig til å tilby.</p> <p>For å kunne benytte seg av fortrinnsretten, må sameieren sitt bud være mottatt av medhjelper før budet oversendes til saksøker for begjæring om stadfestelse.</p>
<b>Særlige forhold:</b>	<p>Salget skjer etter reglene om tvangssalg. Se vedlagte orientering om regler for kjøp av bolig ved tvangssalg.</p> <p>Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjøper har begrensede reklamasjonsmuligheter ved tvangssalg, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 til 11-42, jf. § 12-6.</p> <p>Som følge av reglene om tvangssalg vil det normalt ikke være adgang til å gi betingede bud. Finansiering må derfor være avklart før bud inngis. Ved tvangssalg må bud som inngis være bindende i minst 6 uker, og eiendommen kan normalt ikke overtas før 3 måneder etter at medhjelper oversender utkast til kjennelse om stadfestelse av bud til tingretten.</p> <p>Eiendommen kan ikke overtas før kjøpesummen og overdragelsesomkostningene er betalt. Kjøper bærer alle kostnadene ved tiltredelse av eiendommen.</p> <p>Begjæringen om tvangssalg kan bli trukket tilbake helt frem til tingretten har avsagt stadfestingskjennelse.</p>
<b>Besiktigelse:</b>	<p>Opplysningene i salgsoppgaven er basert på takstmannens undersøkelser. Interessenter oppfordres til å befare eiendommen grundig, gjerne sammen med en bygningskyndig.</p>



<b>Adkomst:</b>	<p>Fra Bergen sentrum kjører man mot Åsane på Åsaneveien E 39. Fortsett på E 39 og ta avkjøringen mot Fv 564. Fortsett på Fv 564 til du kommer til Fv 249 og kjør 8 km. Ved Sjøslaget Pub og Selskapslokaler på høyre hånd tar man til venstre inn på Sætrevikvegen. Eiendommen ligger på venstre hånd.</p> <p>Ved annonserte fellesvisninger vil det være skiltet med visningsskilt fra <b>Hammervoll Pind.</b></p>	
<b>Omkostninger:</b>	Dokumentavgift til staten:  Tinglysning av skjøtet: Tinglysning av evt. pantobligasjon: Attestgebyr rett prioritet:  <b>Totale omkostninger:</b>	Kr 62 500,- (forutsetter salg til prisantydning) Kr 525,- Kr 525,- (per stk) Kr 172,-  <b>Kr 63 722,-</b>
<b>Budgivning:</b>	<p>Dersom du ønsker å kjøpe eiendommen, må du snarest mulig inngi et skriftlig bud til medhjelper. Som vedlegg til denne salgsoppgaven 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 (min. 6 uker) samt eventuelt andre vilkår som måtte gjelde for kjøpet.</p>	
<b>Oppgjør mv.:</b>	<p>Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal innbetales til oppgjørskonto hos Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS innen en nærmere angitt oppgjørsdato. Kontonummer 8580.18.38680. Vennligst merk innbetalingen med vårt saksnummer 7305.</p> <p>Hjemmel til eiendommen overføres ved at nytt skjøte tinglyses hos Statens kartverk. Det normale- og det som anbefales – er at kjøper og medhjelper avtaler at medhjelper skal begjære skjøtet utstedt fra tingretten når kjøper er blitt eier og at retten skal sende dette til medhjelper. Dette er normalt også et vilkår for at kjøpers pantelån til erverv av eiendommen skal komme til utbetaling fra bank eller annen långiver, og for at medhjelper skal kunne medvirke ved oppgjør av kjøpesummen. Medhjelper besørger i så fall skjøtet tinglyst per oppgjørsdato sammen med långivers panterett.</p> <p>For begjæring om utsendelse av skjøte og oppfølging vil medhjelper beregne seg et salær stort kr. 7 000,- + mva fra kjøper. Meglers vederlag for tvangssalg er fastsatt i egen forskrift.</p>	
<b>Meglers vederlag:</b>	<p>Meglers vederlag ved tvangssalg betales av det offentlige og er fastsatt i egen forskrift.</p>	
<b>Oppdragsansvarlig:</b>	Advokat Nina Kibsgaard	
<b>Kontaktperson:</b>	Advokatfullmektig Øistein Sandstå Jacobsen  Mobil: 928 41 827 E-post: <a href="mailto:oistein.jacobsen@hammervollpind.no">oistein.jacobsen@hammervollpind.no</a>	



<b>Vedlegg:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Landbrukstakst ved byggmester/byggteknisk takstøkonom Hugo Vedaa med befaringsdato 17.10.2017.</li><li>- Situasjonsskart</li><li>- Energiattest</li><li>- Informasjon om tvangssalg og budgivning</li><li>- Budskjema</li></ul>
-----------------	---





**Takst &  
Eiendomstjenester**

**Byggmester Hugo Vedaa**

**LANDBRUKSTAKST**  
**over**  
**" Nyheim "**  
**Gnr. 57 bnr. 8**

**Sætrevikvegen 63**  
**5917 ROSSLAND**

**Meland kommune**  
**(nr. 1256)**

Takst &  
Eiendomstjenester AS  
Skodvinvegen 112  
5956 HUNDVIN

Bank: 6529 05 09577

Foretaksregisteret:  
NO 978 671 721 MVA

Mester nr. 4285  
hugo@mestertakst.no  
[www.mestertakst.no](http://www.mestertakst.no)

Telefon: 56 36 07 88

Bestilt av: Øistein Sandstå Jacobsen  
Advokatfullmektig MNA

Hjemmelshavere: Reidun J. Blom Skjelanger, Karin E. Blom Helland  
Irene R. N. Nyheim Johnsen, Herdis Blom,  
Tove Janne Blom

Mobilttf. **906 80 888**

Tilstede ved besiktigelse: Herdis Blom  
Irene R. N. Nyheim Johnsen

Øistein Sandstå Jacobsen

Hugo Vedaa

Dato for besiktigelse: 17. oktober 2017

Dato for rapport: 07. november 2017

Utført av: Hugo Vedaa

**Landbruk/næring/bolig**  
**Tilstandsrapporter**  
**Kvalitetssikring**  
**Spesialrådgiver**  
**Skattetakster**  
**- verk og bruk**  
**Naturskade**  
**Skjønn**



## Dokumentasjon

Grunnlaget for taksten er opplysninger fra kopidatabasen Gårdskart til Norsk Institutt for Bioøkonomi (NIBIO) i målestokk ca. 1: 10 000, med arealopp-gave. Det tas forbehold om feil i kartgrunnlag og arealopp-gave. Opplysninger om arealfordeling ble gjennomgått ved befaring.

## Eiendomsopplysning

Eiendommen er på totalt ca. 177 daa. Ligger sør/vest vendt i landlige omgivelser. Beregnet areal i Matrikkelen for gnr. 57 bnr. 8 er 177 334, 5 kvadratmeter. Den grenser til nabobruk, sjø og offentlig vei. Avstand fra Sætrevik til Frekhaug som kommunesenter er ca. 23 km. Avstand til Bergen sentrum er ca. 50 km.

## Jordbruksarealet

Fulldyrket jord	14,1 daa
Overflatedyrket jord	0,0 daa
Innmarksbeite	15,6 daa
Skog M	2,9 daa
Annet areal; uproduktiv skog, grunnlendt fastmark	144,7 daa

## Bygninger

**Bolig**, byggeår 1934. Tilbygget ca. 1965.

Fullverdiforsikret hos: Gjensidige Forsikring. Forsikringsbevis nr.: ikke forevist.

Bygningen har gulv på / mot grunn, kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loft.

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)	p-rom	s-rom
Loft	16 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
Etg. 2	64 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>
Etg. 1	64 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
Kjeller	56 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>
Sum arealer	200 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	107 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>

Arealer er målt innvendig med Hilti lasermåler, ihht. NS 3940:2012. BTA er beregnet.

Loft; bodarealer.

Etg.2.; gang med trapperom til loft, 2 soverom, kjøkken, bod, stue.

Etg.1.; vindfang/gang med trapperom til 2. etg., bad, kjøkken, bod, 2 stuer.

Kjeller; bodarealer, enkelt vaskerom.

## Teknisk beskrivelse



Grunnmur vurderes godt fundamentert på fjell/faste masser. Grunnmur av sparebetong med delvis utvendig puss.  
Drenering vurderes å være i dårlig stand og må utbedres. Synlig fukt i kjeller.  
Levetid for drenering er ihht. Byggforsk ca. 20-60 år.  
Nedløpsrør fra takrenner skal føres vekk fra grunnmur/veggliv.  
Bærende vegger av plank, sparebetong.  
Yttervegger av plank. Uisolert. Kledt med liggende enkeltfalset trekledning.  
Innvendig platekledt og tapetsert /strie/malt, panel.  
Takkonstruksjon type Manzard av sperr. Tekket med skiferstein type lapp. Papptekking på tilbygg.  
Stige på tak til skorstein. Takrenner og nedløp av plast på tilbygg, for øvrig ingen takrenner.  
Vinduer med 1- lag glass, 2- lag isolerglass i trekarmen.  
Gulver er kledt med beleg, tregulv, parkett, keramiske fliser.  
Ytterdør er lakkert MDF, malt kjellerdør.  
Innvendige skillevegger av plank som er platet og tapetsert /strie/malt, panel.  
Innvendige dører hvitlakkert fylling, finé.  
Kjøkkeninnredning type Huseby med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Keramiske fliser mellom benkeplate og overskap. Ventilator med utluting i yttervegg.  
Kjøkkeninnredninger i 2. etasje med malte fronter.  
Himlinger er platet og malt, plater 60x120 cm plater i forband (omskjøt). Panel/malt panel.  
Innvendige trapper av tre, tett (opptrinn). Lav høyde i ganglinje. Ikke håndlist på vegg. Trapper er ikke ihht. dags krav.  
Enkeltløpet teglsteinspipe. Pusset over tak. Toppavdekning. Det opplyses at det er gitt pålegg om riving/sanering av skorstein på grunn av dårlig tilstand.  
Fyringsenhet er strøm og fast brensel. Varmekabel i gulv på bad og vindfang/gang utenfor bad.  
Brannslukningsapparat og røykvarslere ihht. krav.  
Bad 1. etg. med keramiske fliser på gulv og varmekabler. Vegger kledt med baderomspanel.  
Servant, toalett, dusj.  
I kjeller er enkelt vaskerom med utslagsvask, støpejernsluk i gulv.  
Varmtvannsbereider i kjeller.  
Boligen har enkel naturlig ventilering. Spalteventiler i overkarm på noen vinduer.  
  
Luftspenninntak. Inntak og sikringsarrangement på loft.  
Avløpsrør i boligen og grunnen av soil/plast. Vannledninger av kobber.  
  
Tilknyttet offentlig vannledning.  
Avløpsanlegg er septiktank med sprede / kistegrøft.  
*Elektriske anlegg og sanitæranlegg er utenfor takstmannens fagområde og er derfor ikke kontrollert.*

Bygningen har enkel standard. Den trenger betydelig oppussing og standardheving.

### Teknisk vurdering – skader

Det elektriske anlegget er i dårlig stand. Ifølge opplysning defekt etter lynnedslag.  
Tilbygg med gulv på grunn og trebjelkelag mot grunn uten at her er kryperom.  
Sprekk/setning i grunnmur. Synlig fukt i nedre del av grunnmur mot gulv.  
Bygningen har mitskader. Råteskade i yttervegger.  
Lekkasje ved skorstein som trekker ned i bygningsmassen.  
Det er påregnelig at bygningen har skeivheter og setningsskader.  
Bygningen er ikke isolert i hovedbygningen, tilbygget vurderes isolert.  
Ved oppussing og standardheving av bygningen er det påregnelig at flere byggt tekniske avvik blir avdekket.



*Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til takstorganisasjoner eller andre aktører i eiendomsbransjen.*

*Verditaksten er utført ihht. NS 3451 og arealmåling ihht NS 3940.*

*Kommunens byggesaksarkiv er ikke gjennomgått med eventuelle saker vedrørende eiendommen.*

*Rapporten bygger på visuell undersøkelse uten destruktive inngrep og tar ikke sikte på å avdekke skjulte feil og skader. Dette er ikke en tilstandsrapport.*

*Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Rekvirenten / hjemmelshaver skal lese gjennom taksten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som skal rettes opp.*

*Rapporten beskriver ikke tilstand på jord- og utmarksarealer, eventuelle sikringer av skrenter, brønner eller kummer.*

### **Driftsbygning.** Bygget ca. 1900.

Bruttoareal ca. 90 m<sup>2</sup> på grunnplanet.

Låve med inngang til lager og silo.

Gjødselkjeller.

Yttervegger/grunnmur/ringmur forutsatt av teglstein med puss / sparebetong.

Etasjeskillere av trebjelkelag / betong. Delvis gulv på grunn.

Yttervegger i gavler av reisverk av tre kledt. Kledt med trekledning.

Saltakkonstruksjon av sperr, tekket med bølgeblikkplater.

Betongsilo.

**NB! Vær forsiktig når en går inn i bygningen og særlig på låven!**

Bygningen er i dårlig stand.

### **Naust bygget ca. 1900 har status Sefrakminne.**

Bruttoareal på grunnplanet er 38 m<sup>2</sup>, bruksareal 34 m<sup>2</sup>.

Ringmur av gråstein/sparebetong. Gulv er stein/grus og trebord.

Yttervegger av grindverk. Kledt med stående og liggende trekledning.

Saltakkonstruksjon av sperr. Tekket med aluminiumsplater / bølgeblikkplater.

Bygningen er i dårlig stand.

### **Jordbruk, driftsopplegg**

Gården er ikke i egen drift.

Eiendommen er arrondert i 3 parseller/deler.

Drenering må påregnes å utbedre.

Grenser til nabobruk og offentlig vei.

Den har egen sjølinje.



### Skog- og utmark / annet areal

Skogsarealet er blandingsskog gran, furu og noe lauvskog.  
Boniteten anslås til middels høy og uproduktiv (impediment).  
Arealet er forholdsvis lite.  
Det foreligger ikke skogbruksplan.

### Jakt og fiskerett

Eiendommen har hjorteløyve med liten andel i vald i grunneierlag.

### Frasalg / festetomter

Det er ikke fradelt tomter som gir bruket inntekter.  
Det opplyses å være festetomter på 2 nausttomter. Festekontrakter er ikke sett.

Det er ikke opplyst om her kan være andel av inntekter fra felles kai.

### Veiretter / sjøretter

Avkjøring fra offentlig vei via felles privat vei og egen privat til bolig og driftsbygning.  
Det forutsettes solidarisk vedlikeholdsplikt på felles privat vei.

**Personer som har båtfester på eiendommen bnr. 8 ved offentlig kai hadde kun muntlig avtale med Reidar Blom (død).**

### Kår/ borettigheter

Her er ingen kår eller boretter på eiendommen.

### Heftelser / særlige avtaler

Eiendommen har ikke odal, den er konsesjonspliktig.  
Grunnboken, skjøte og eventuelle avtaler er ikke sett eller forevist, det henvises til dette.



## Markedsvurdering i henhold til konsesjonsloven

Eiendommen ligger ved Sætrevik ca. 23 km fra Frekhaug som er kommunesenter.  
Avstand til Bergen sentrum er ca. 50 km.  
Barnehage i nærområdet, barne- og ungdomsskole på Rossland ca. 9 km unna.  
Videregående skoler i Knarvik ca. 27 km.  
Avstand til Meland Golf- og Naturpark er ca. 14 km.  
Den ligger sør/vest vendt i område med spredt bebyggelse og landbrukseiendommer.  
Utsikt til fra eiendommen til nærområdet, over sjø og videre.  
Mange gode fiskeplasser.  
Solrik beliggenhet med sol midtsommer til ca. kl. 22.  
Eiendommen har egen sjølinje ved S trevika.  
S trevika har status som offisiell nødhavn.

Det er sjelden en eiendom med slik beliggenhet kommer for salg på det åpne marked.  
Eiendommen ligger innenfor pendleravstand til arbeidsmarkedet som er Bergen.

Bygningene er i dårlig stand og trenger oppussing og standardheving.

Verdi fulldyrket jord	14,1 daa	kr. 9 000.-	kr. 126 900.-
” innmarksbeite	15,6 daa	kr. 2 000.-	kr. 31 200.-
” skog M	2,9 daa	kr. 850.-	kr. 2 465.-
” annet areal	144,7 daa	vurdert	kr. 300 000.-
” infrastruktur; vei, vann, avløp, tun, hage		vurdert	kr. 450 000.-
” enebolig		vurdert	kr. 1 300 000.-
” driftsbygning		vurdert	kr. 50 000.-
” naust		vurdert	kr. 260 000.-
<b>Samlet sum</b>			<b>kr. 2 520 565.-</b>

Etter beste skjønn er verdien på den faste eiendom satt til kr. 2 500 000.-

Hugo Vedaa

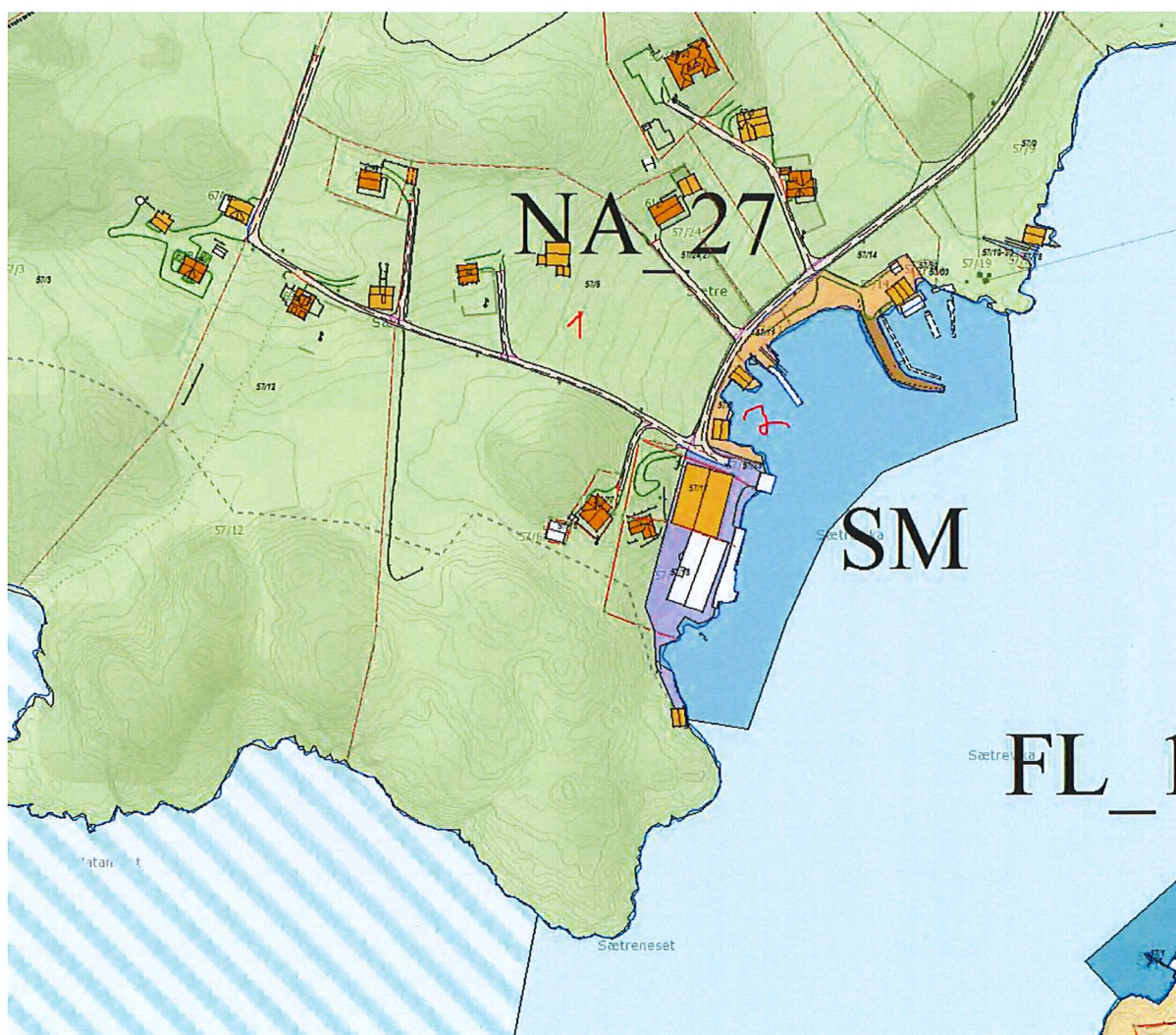
Byggmester/byggtekn.- Takst konom  
Certificate PVM-SHU.



**EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.**

Utsnitt med eigedomsgrenser og arealplan

**Teig 1-2. Begge innanfor 100 m. beltet mot sjø. Den store teigen (1) er satt til formål LNF i kommuneplan. Den lille (2) mot sjø er satt som Andre typer bebyggelse og anlegg (spesifisert som Naust) i kommuneplan.**





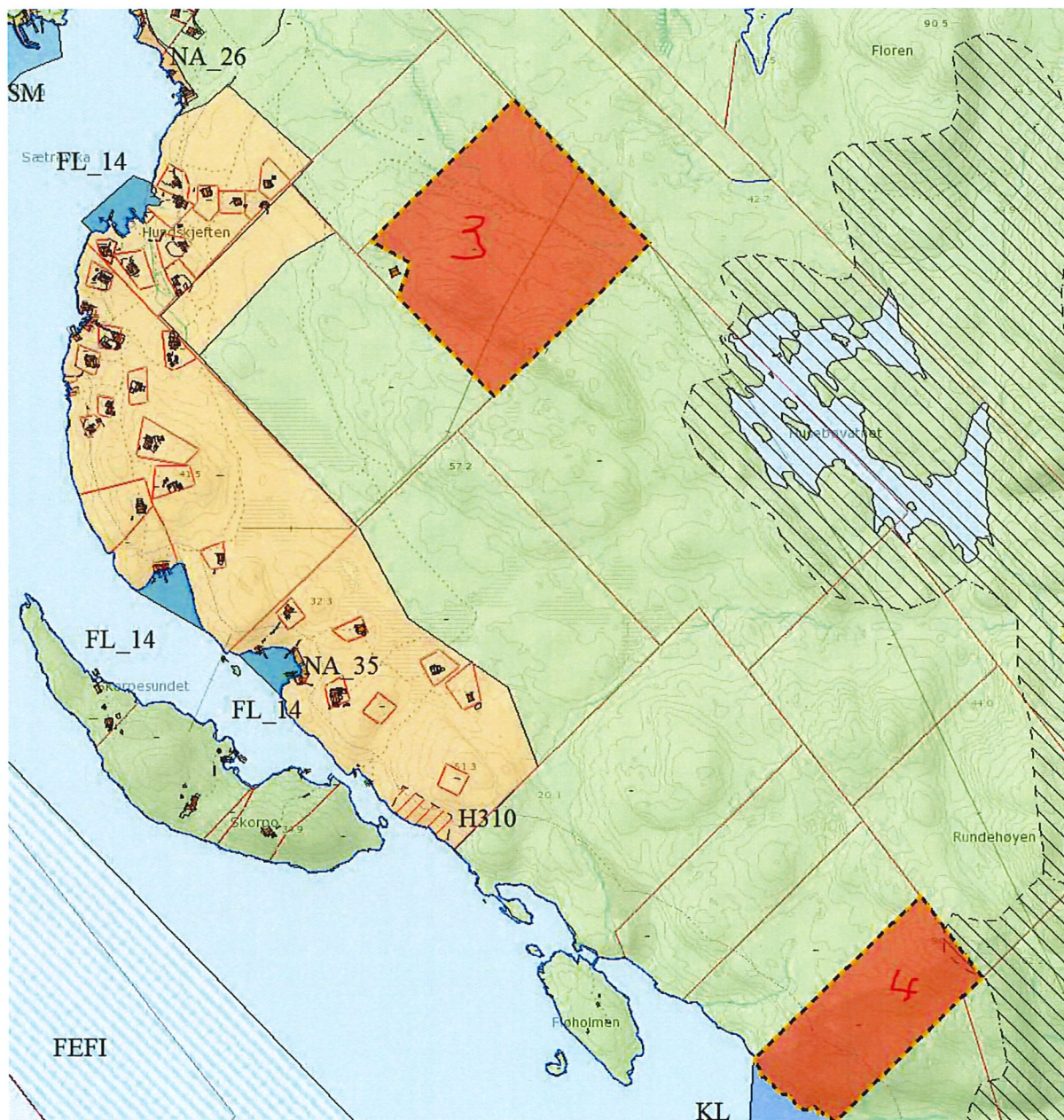
Meland Kommune

Telefon: 56171160

Telefax: 56171161

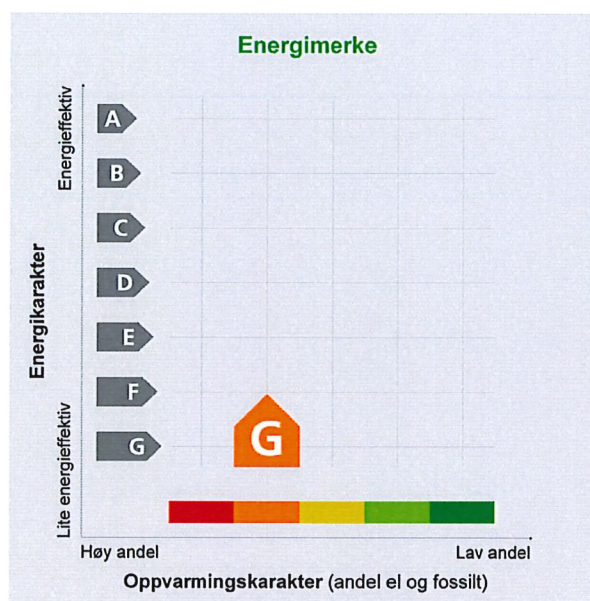
## EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Teig 3-4. Teig 4 er nnanfor 100 m. beltet mot sjø. Begge teiger er satt til formål LNF i kommuneplan.





Adresse	Sætrevikvegen 63
Postnr	5917
Sted	Rossland
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	57
Bnr.	8
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	176002115
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-848980
Dato	23.01.2018



Eier	Tove J. Blom, Reidun J. B. Skjelanger, Karin E. B. Helland, Irene R. Blom og Herdis Blom
Innmeldt av	Øistein Sandtså Jacobsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Budskjema tvangssalg fast eiendom

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.

### Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av følgende eiendom:

Eiendom				
Meglerns oppdragsnummer, referanse 7305 - 17-097571TVA-BERG/3	Gnr. 57	Bnr. 8	Festenr.	Seksj.nr.
Adresse Sætreveikvegen 63, 5917 Rosslund		Kommune Meland		
Tilbudt kjøpesum: (NOK)	Beløp i blokkbokstaver		Beløp	

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave.

Finansieringsplan, som megler gis fullmakt til å kontrollere:	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Annen egenkapital	
<b>Lån, institusjon:</b>	<b>Kontaktperson, telefonnummer:</b>
<b>Sum tilgjengelig finansiering</b>	<b>0</b>

Overtakelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne, og anbefalt budet begjært stadfestet. Dette skjer normalt etter ca. 14 dager av budfrist.

Budet er gyldig til: (Bud må minst være gyldig i 6 uker.) Budgiver aksepterer at budfristen forlenges med 6 uker dersom det ikke foreligger høyere bud.	Klokkeslett	Dato		
<p>Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odelsrett 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. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.</p> <p>Undertegnede er kjent med:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.</li><li>- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.</li><li>- at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).</li><li>- at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.</li></ul> <p>Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Nina Kibsgaard til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.</p>				

Budgivere:	Person 1	Person 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Mobiltelefon		
Telefon dagtid		
Telefon kveld		
Sted, dato		
Forpliktende underskrift		

Se for øvrig utdelt forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg.

# Forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg

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 Namsretten, 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 medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

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. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

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

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

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten 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 odelsløsning, 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 Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten 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 Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 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 tvangsfullbyrdelseslovens § 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 Namsretten 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 Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. 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 tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

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