

SALGSPROSPEKT
BORGEVEGEN 6, 5610 ØYSTESE
GNR 42 BNR 25 SNR 1 I KVAM



Verditakst: Kr. 700 000

Byggeår: ca. 1955

BRA/P-rom: 134/129 m²

Felles tomt: 1 273 m²



STORD – HUSNES – HAUGESUND – VOSS - NORHEIMSUND

Stord: Ringvegen 30, 5412 Stord - Husnes: Postboks 84, 5480 Husnes – Haugesund: Postboks 511, 5501 Haugesund – Voss: Postboks 93, 5701 Voss - Norheimsund:
Sandvenvegen 43, 5600 Norheimsund
Telefon 53 45 60 00 Vev:borgen.no

Foretaksnr.: 989844369 MVA. Klientkonto 3520 57 82131 Driftskonto 3520 57 82158

SALGSOPPGAVE

Eier

Olav Laupsa.

Tvangssalg

Det gjøres oppmerksom på at dette er et tvangssalg, og at megler derfor har begrenset med opplysninger om eiendommen utover det som er angitt i verditakst.

Eiendommen

Del av horisontaldelt tomannsbolig, 1. etasje og underetasje.
Borgevegen 6, 5610 Øystese.
Gnr. 42 bnr. 25 snr. 1 i Kvam.

Tilkomst

Tilkomst fra Sjusetevegen, ca. 1 km fra Øystese Sentrum.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Borgevegen, like sør for Vikelva. Frittliggende landbruksområde med gangavstand til alle fasiliteter i Øystese sentrum. God bussforbindelse fra sentrum til Kvamskogen og til Bergen.

Tomten

Flat til lett skrånet tomt. Opprinnelig opparbeidet tomt, med gode parkeringsforhold på felles grunn. Tomten deles av vei gjennom tunet til landbruksområde.

Eiet felles tomt: 1.273 m².

Bygninger og areal

Boligen:

Byggeår: ca. 1955
BRA: 134 m²
P-Rom: 129 m²

Bygningsinformasjon

Antatt betongfundamenter til morene/fast grunn. Uisolert grunnmur og kjellergulv av betong. Stedvis noen riss og setninger i muren som er pusset og malt. Saltak tekket med lappskifer fra byggeår. Drenerte renner og nedløp av metall. Eventuell drenering i grunn er av eldre årgang.

For ytterligere informasjon om bygningsmessig stand, se takst av 19.12.2017 av takstingeniør Helge Fjellro AS.

Parkering

Parkering i tun.

Innhold

Underetasje:

Gang, oppholdsrom, 2 soverom, kjøkken/gang og bad/vaskerom. 2 bodar.

1. etasje:

Gang, soverom, badarom, stue og kjøkken

Standard

Gulv: Belegg og laminat på tregulv i 1. etasje. For det meste belegg i underetasjen. I rom ved kjøkken er det laminat som buler.

Vegger: Malt puss, malte plater og ubehandlet panel. De fleste veggene er uisolert.

Tak: Noe malt panel, malt strie og malte plater. Porøse plater i bod.

Oppvarming

Luft/luft varmepumpe i begge etasjer på felles utedel av ukjent alder. Eldre Jøtul 602 i kjøkken, nyere peisovn i stue. Veggmonterte ovner i badarom.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat felles vei fra kommunal vei.

Vann: Antatt offentlig

Avløp: Antatt eldre septiktank med offentlig tømning.

Vedlikehold/tilstand

En må påregne både utvendig og innvendig vedlikehold. De fleste overflater må påregnes oppgradert og isolert.

Reguleringsmessige forhold

Uregulert område. I kommuneplanens arealdel ligger området som LNF-område der landbruk er dominerende.

Verditakst

Kr. 700.000,-.

Ligningsverdi

Ligningsverdi er ikke oppgitt.

Solgt som den er:

Eiendommen selges i den stand den var i ved visning, jfr. avhendingslovens § 3-9. Dette innebærer blant annet at det bare kan gjøres gjeldende mangel som følge av at:

- *Kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel kun dersom man kan gå ut fra at manglende eller uriktig opplysning fikk innvirkning på avtalen.*
- *Det kan også foreligge mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å forvente ut fra kjøpesummen eller forholdene ellers.*

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende andre regler i avhendingsloven kap. 3 enn de reglene som er ufravikelige i forbrukerforhold, jfr. avhendingslovens § 3-9, jfr. § 1-2 (2).

Interessenter oppfordres på generelt grunnlag til grundig synfaring av eiendommen, gjerne sammen med fagmann. Dette gjøres spesielt gjeldende i tvangssalg, hvor det er svært begrenset mulighet til å gjøre mangler gjeldende i etterkant av salget.

Kostnader – kjøper

Dokumentavgift til staten på 2,5 % av kjøpesummen.

Tinglysingsgebyr for skjøte kr. 525,-.

Tinglysingsgebyr pr. pantedokument på kr. 525,-.

Attestasjon for hvert pantedokument kr. 73,-.

Kostnader – selger

Megler sitt vederlag beregnes iht. forskrift om tvangssalg ved medhjelper § 3-3.

Annonsekostnader m.m. ca. kr. 6.500,-.

Budgivning

Alle bud må ha bindingstid på minst 6 uker fra budgivningstidspunktet i tvangssalg.

Det første budet må gis via budskjemaet som ligger bakerst i dette salgsprospektet, videre bud gis via tekstmelding til megler.

Saksopplysninger

Oppdragsnr: N16-2018.

Salgsoppgavedato: 15.03.2018.

Vedlegg

Takst av 19.12.2017 av takstingeniør Helge Fjellro AS.

Energiattest

Kart

Budskjema

Verditakst - fast eiendom



Borgevegen 6
5610 ØYSTESE
Gnr. 42 Bnr. 25 Snr. 1
KVAM kommune

Benevnelse
Tomannsbolig,
horisontaldelt
Redskapshus
Fullstendig arealoversikt inne i rapporten

BRA **Markedsverdi**
134 m² **Kr. 700 000**

Tomteareal 1 273 m²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk <http://takstverifisering.nito.no>

Oppdragsnr. 439 673
Befaringsdato 22.11.2017
Rapportdato 19.12.2017

Rapportansvarlig Takstingeniør Helge Fjellro AS
Takstingeniør: Helge Fjellro
Vavollen 144, 5610 ØYSTESE
Tlf.: 41140500
E-post: post@helgefjellro.no

Takstingeniør
Helge Fjellro AS

Verditakst - fast eiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Borgevegen 6	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	5610 ØYSTESE	42	25		1	
Område/bydel	Mo					
Kommune	KVAM					
Rekvirent	Advokat Sturla Nørdtveit					
Hjemmelshaver(e)	Olav Laupsa					
Befaringsdato	22.11.2017					
Tilstede/opplysninger gitt av	Takstmann Helge Fjellro					

Premisser - generelle opplysninger

Denne takstrapporten er en verditakst som benyttes for å ansette eiendommens normale omsetningsverdi. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert NITO takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene.

Verditaksten er utført iht. Nito Takst AS instruks for utfylling av takstskjema, takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger – 2014. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter takstbransjen sine regler. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Verditakst må ikke forveksles med Boligsalgsrapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang og hvor det blant annet foretas fuktøk og fuktmålinger, og hvor bygningsdelene tilstands vurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstanden synliggjøres. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Egne forutsetninger

Ved denne type oppdrag blir det kun utført en enkel befaring av synlige bygningsdeler og overflater som grunnlag for en verdivurdering. Det blir ikke flyttet på innredninger, komponenter eller inventar. Det blir heller ikke gjort besiktigelser eller kontroll bak slike installasjoner og innredninger. Fuktmåling er ikke foretatt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha besiktiget takstobjektet slik som god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at bygningene var møblert og i bruk. En forventer tilbakemelding på eventuelle feil og mangler innen 7 dager, feil vil ikke bli rettet etter dette uten at kunden faktureres. Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunen sine dokumenter.

Sammendrag

Eldre murhus antatt oppført på midten av 1950-tallet. Matrikkel er etablert 10.10.1907. Seksjonering datert 06.01.1993. Puset malt utvendig, tak tekket med skiferlapp antar fra byggeår. Huset er seksjonert i 2 seksjoner. Taksten omfatter seksjon 1 som består av 1. etasje og underetasje. Felles vindfang og gang m/trapp i 1. etasje. Trappen til underetasjen, inngang fra tun. Etagens har vært utleid, men er ikke omsøkt som egen bruksenhet. Kjøkken i 1. etasje antas å være 6-8 år gammelt, eldre baderom og eldre overflater. Noe isolasjon i etasjeskille, ellers uisolert hus. Vinduer fra 1980, 1990-tallet og 2007. Med i taksten er også 1/2-part av gammel åpen garasje. En må påregne totalreovering av seksjonen. Takstmann er ikke kjent med om utvendig vedlikehold/oppgraderinger er felles ansvar.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger i Borgevegen ca. 1 km fra Øystese sentrum, like sør for Vikelva. Frittliggende landbruksområde med gangavstand til alle fasiliteter i Øystese sentrum. God bussforbindelse fra sentrum til Kvamskogen og til Bergen.

Verditakst - fast eiendom

Reguleringsmessige forhold

Område er ikke regulert. I arealdelen til kommuneplanen definert som LNF-område der landbruk er dominerende. Arealformålet landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til jordbruk og skogbruk, og/eller som skal bli liggende som natur- og friluftsområder. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruksdrift og bruk av området til friluftsliv. Alternativt kan det gis bestemmelser for å opprettholde eller tillate ny spredt utbygging av enkeltboliger og fritidshus samt annen spredt næringsvirksomhet.

Eiendommens tomt

Tomteareal	1 273,0 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	------------------------	-----------	------	--

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

Opprinnelig med opparbeidet tomt, gode parkeringsforhold på felles grunn. Tomten deles av vei gjennom tunet til landbruksområde. I flg. kart ligger også vanninntaket til Porkegjel Kraft AS på eiendommen.

Vann: Antar offentlig.

Avløp: Antar eldre septiktank med offentlig tømning.

Terrengforhold

Flatt til lett skrånet tomt.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Tomannsbolig, horisontaldelt	Ca. 1955	Ca. 1993-2009

Likningsverdi (år)				
Kjøpsår	1993			
Kjøpesum / kostpris	Kr. 200 000			
Forsikringsselskap		Type forsikring	Polisenummer	

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Antar betongfundamenter til morene/fast grunn. Grunnur av uisolert betong/betongstein. Uisolert kjellergulv av betong. Eventuell drenering er av eldre årgang.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Pusset og malt uisolert murkonstruksjon. Stedvis noen riss og eldre setninger i muren som er pusset og malt. En må påregne utvendig vedlikehold. Liggende malt eldre trekledning i brystet.

Etasjeskille: Trebjelker, noe synlig isolasjon.

Dører og vinduer

Uisolert entredør og dør til underetasjen, dobbel altandør, uisolert entredør til seksjonen. Innvendige slette og Furu fyllingsdører, delvis malte. Dørene har variable årganger. Vinduer med 2-lags glass fra 1980, 1981, antar 1990-tallet og 2007. Stedvis slitte karmen utvendig. En må påregne vedlikehold innvendig også.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak, tekket med lappskifer fra opprinnelsen. Det er montert renner og nedløp av malt metall. Nedløpene er drenerte. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Piper, ildsteder og oppvarming

Teglsteinspipe, pusset og malt branntavler. Eldre Jøtul 602 i kjøkken, nyere peisovn i stue. Luft/luft varmpumpe i begge etasjer på felles utedel. Pumpene er ikke funksjonsprøvd. Alder er ikke kjent. Veggmonterte ovner i badetrom.

Verditakst - fast eiendom

Bad og vaskerom

1. etasje: Brent belegg på gulv, våtromsplater på vegger, malt himling. Dusjgarnityr montert på vegg med forheng, gulvmontert wc, servant med skap under, skap m/speil med lys på sidene. Vannuttak for vaskemaskin.

Underetasje: Bad/vaskerom. Belegg på gulv med påstøp, våtromsplater på vegger, malt himling. Dusjgarnityr montert på vegg, gulvmontert wc, servant, speil og lys. Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken

1. etasje: Slette og profilerte hvite fronter antar fra rundt 2010. Dobbelt stålbeslag, ventilator, nisjer for hvitevarer. Belegg på vegg over benk. Belegg på gulv, malte flater på vegger, malt himling.

Underetasje: Enkelt kjøkken dobbelt stålbeslag og noe skap. Overskap på rom ved siden av kjøkken. Fliser på gulv, malt puss på vegger, malte plater i himling.

Innvendige overflater

Gulv: Belegg og laminat på tregulv i 1. etasje. For det meste belegg på betonggulv i underetasjen. I rom ved kjøkken er det laminat som buler.

Vegger: Malt puss, malte plater og ubehandla panel. De fleste vegger er uisolert.

Himlinger: Noe malt panel, malt strie og malte plater. Porøse plater i bod.

De fleste overflater må påregnes oppgradert og isolert.

Elektrisk anlegg

Eldre automatsikringer. Delvis synlig elektrisk anlegg. En må påregne oppgradering av anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke besiktiget av takstmann, da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

VVS-installasjoner

Vannrør av kobber, alder ikke kjent. Det ser ut til at avløp i grunnen er skiftet, soil og PVC i boligen. 2 stk ca. 200 l VV-bereder fra ca. 1985 og 1990 montert i kott i underetasjen. En må påregne utskiftinger og oppgradering.

Annet

Liten altan utenfor stue i 1. etasje. Tidligere trapp er fjernet.

Generelt om andre bygg

1/2-part av eldre åpen lagerrom. Tregulv, uisolert bindingsverk, stående kledning, skråtak tekket med bølgeblekk. Bygget har liten teknisk verdi.

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 byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.



Verditakst - fast eiendom

Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Underetasje	71	66	61	5	Gang, oppholdsrom, 1 soverom, allrom/soverom/spiserom, kjøkken/gang og bad-/vaskerom.	2 boder, 1 med beredere.
1. etasje	83	68	68	0		
Sum	154	134	129	5		

Redskapshus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1. etasje	25	23	0	23		Redskapsrom/uthus.
Sum	25	23	0	23		

Sum alle bygninger	179	157	129	28		
---------------------------	------------	------------	------------	-----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Arealet er oppmålt innvendig med laser og beregnet utvendig.

I hovedsak er det bruken av rommene som ved befaring som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM og S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Kommentarer til planløsningen

I 1. etasje er det felles vindfang og felles gang med trapp i tillegg til areal nevnt ovenfor.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Borett

Nei.

Konsesjon

Nei.

Sameie

Ja.

Forkjøpsrett

Ingen opplyst eller hensyntatt.

Eiendomsbrøk

1/2-part.

Heftelser

Diverse erklæringer/avtaler og utleggsforretninger. Viser til meglers utskrift fra grunnboka.

Servitutter

Diverse erklæringer/avtaler og utleggsforretninger. Viser til meglers utskrift fra grunnboka.

Økonomi

Kostnader / andel fellesutgifter

Vanlig kommunale avgifter + renovasjonsavgift til Bir. Eiendomsskatt utgjør for år 2017 kr 3 744,00.

Verditakst - fast eiendom

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Tomannsbolig, horisontaldelt	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 350 000
	Verdireduksjon	65% - Kr.	1 527 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	822 500
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	822 500
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	350 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 172 000

Markedsanalyse

Nedstående salgsverdi er hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Boligen har relativt store oppgraderingsbehov utvendig som innvendig.

Teknisk verdi fremkommer ved kalkulerede byggekostnader og med fradrag for slitasje, elde, utidsmessighet og evt. gjenstående arbeider.

Tomteverdi er markedsverdi av råtomt med tillegg av tekniske grunninstallasjoner inkludert tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm samt opparbeidning av uteområder og hage.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

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. 700 000,-

Sted og dato

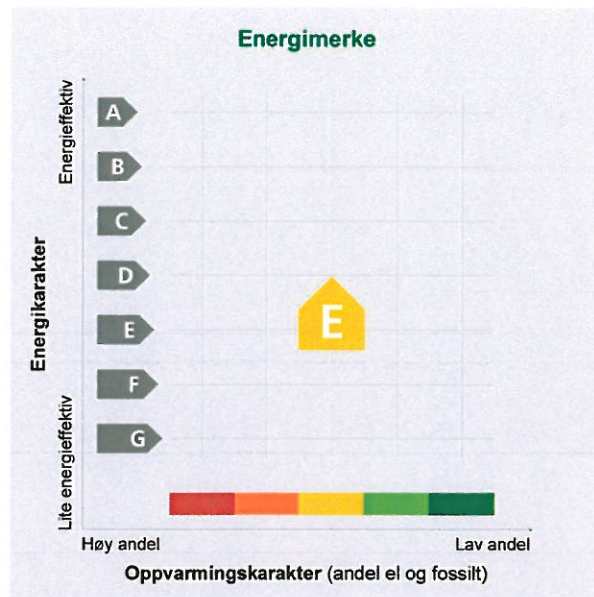
Øystese, 19.12.2017



Helge Fjellro

Dokumentkontroll

Adresse	Borgevegen 6
Postnr	5610
Sted	Øystese
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	42
Bnr.	25
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-864635
Dato	16.03.2018



Eier	Olav Laupsa
Innmeldt av	Sturla Nødtvedt

Energiatesten 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

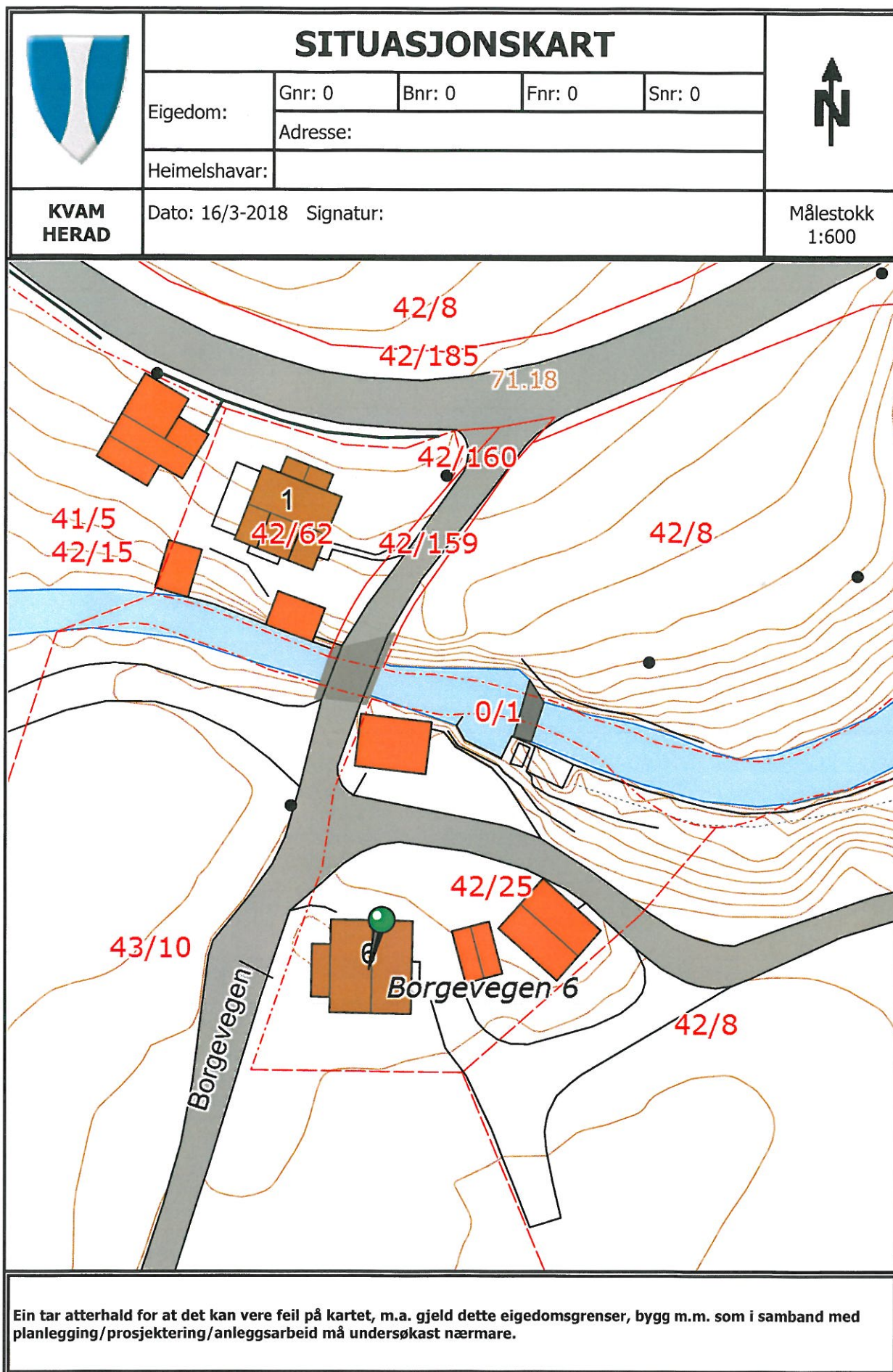
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

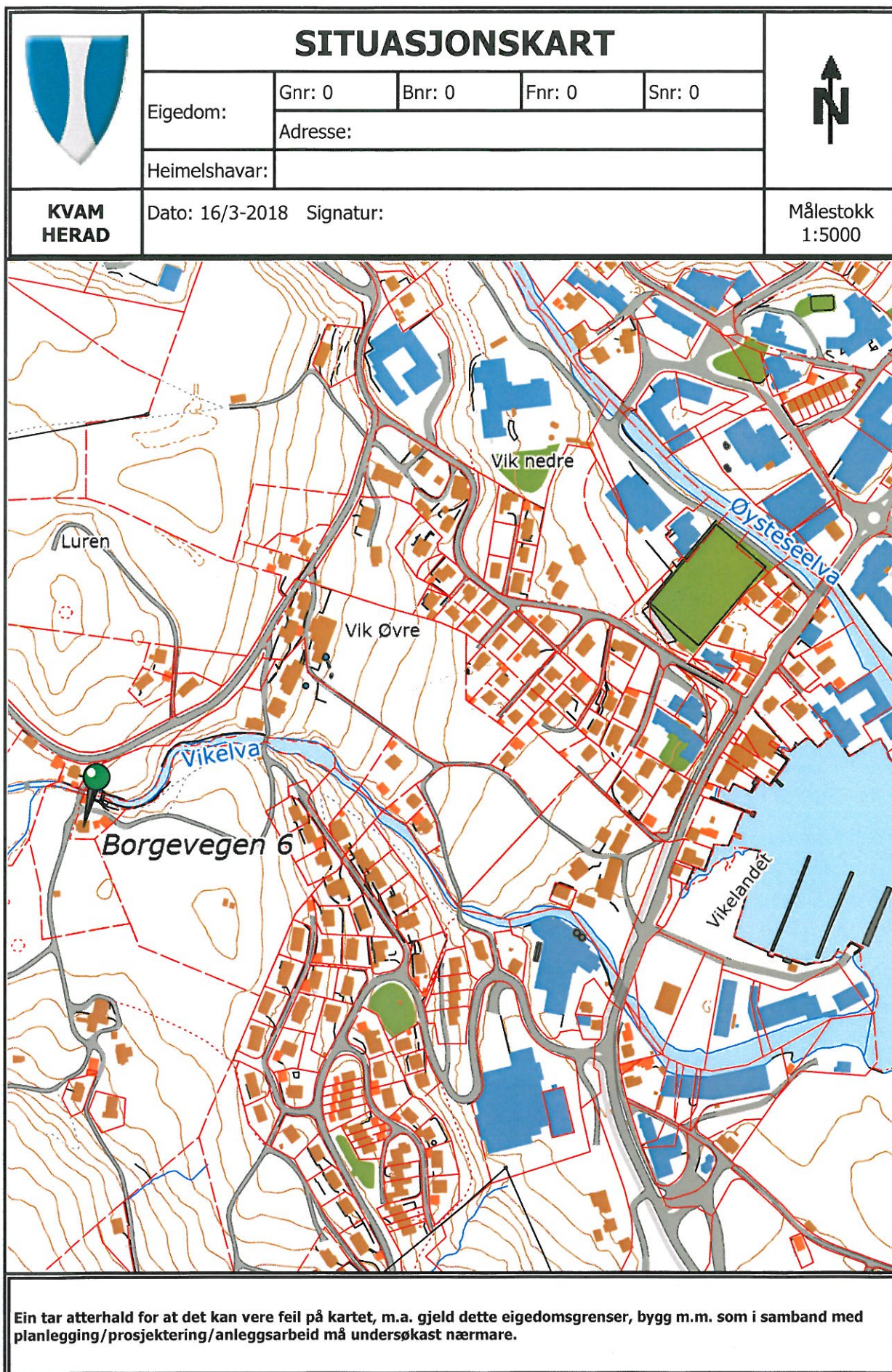
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





BUDSKJEMA

For eiendommen gnr. 42 bnr. 25 snr. 1 i Kvam, Borgevegen 6, 5610 Øystese.

Jeg gir med dette bindende bud for overnevnte eiendom:

Kr. _____

+ 2,5% dokumentavgift av kjøpesummen og kr. 525,00 i tinglysingsgebyr for skjøte.

Budet er bindende for undertegnede til og med den: kl.

NB! Kun bud med bindingstid på minst 6 uker er gyldige i tvangssalg.

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste alle bud. Videre er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når selger er gjort kjent med budet. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Første bud må gis ved å sende dette budskjemaet enten til sturla.nodtvedt@borgen.no eller til tlf: 936 01 001, videre bud gis skriftlig pr. tekstmelding til tlf: 936 01 001.

Husk alltid å gi beskjed til megler om at budskjema er sendt ved første gangs budgivning.

Dersom det kommer inn høyere bud ønsker jeg beskjed til telefon: _____.

Det må legges fram finansieringsbevis som dekker alle bud som gis, eller oppgis en kontaktperson i bank.

Kontaktinformasjon i bank, Navn/tlf: _____

E-post: _____

_____ den ___/___ 2017.

Sted

Navn: _____ Navn: _____

Fnr. (11 siffer): _____ Fnr. (11 siffer): _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Sign.: _____ Sign: _____

Legg ID-kort her: