



ADVOKATFIRMAET  
**RESPONSA**

Sæ 136, 5417 Stord (tlf 53 45 40 00)

Sal av sameigepart ( $\frac{1}{2}$  part) i eideom  
**Nedre Lunde 16, Lundegrend** Gnr 113 bnr 100 (Tysnes)

## Enebolig

**Adresse: Nedre Lunde 16, 5690 Lundegrend**

**Tomt: 1 280,3 m<sup>2</sup>**

**BRA: 234 m<sup>2</sup> BTA 247m<sup>2</sup> P-rom: 206 m<sup>2</sup> S-rom 28 m<sup>2</sup>**

**Takst heile eideom har takst kr 2 400.000,-. Vurdering  $\frac{1}{2}$  part 1 050 000,-.**

**Kostnader: dok.avgift på 2,5 % av kjøpesum, og tinglysingsgebyr for skøyte og pantedok à kr 525 pr dokument som skal tinglysast.**

# LUNDEGREND - TYSNES

Einebustad

# NØKKELINFORMASJON

**Eigar:** Ole Petter Hestad og Unni Kjøndal (er tinglyst berre på Ole P. Hestad, men domsavgjerd viser at paret eig  $\frac{1}{2}$  part kvar. Salet gjeld den part som Ole Petter Hestad eig)

**Adresse:** Nedra Lunde 16, 5690 Lundegrend

**Matrikkelnr:** Gnr 113 bnr 100 i Tysne kommune

**Areal:**  
BTA: 265 m<sup>2</sup> (merk; opplyst til 247 i eldre takst)  
BRA: 244 m<sup>2</sup> (merk; opplyst til 234 i eldre takst)  
P-rom: 206 m<sup>2</sup>  
S-rom: 38 m<sup>2</sup> (merk: opplyst til 28 i eldre takst)

Arealopplysningar er henta frå vedlagte takst.  
Tilsynelatande er skilnaden i arealmål frå eldre takst som medhjelpar også har lese at den vedlagte taksten har teke med i arealmål ei hagestove. Denne er unnleie i første takst. Medhjelpar har ikkje kontrollmåla. Ein kjøpar må ta risiko for mindre avvik.

**Eigarform:** Tomt: 1.280,3 m<sup>2</sup>

Sjølveigar



Utsikt til sjø og nærliek til sjø og båthamn.

# OM SALSOBJEKTET

## Stad:

Eigedomen ligg i attraktivt og sentrumsnært område på Lunde i Tysnes kommune. Frå eigedomen er det flott utsikt mot sjøen. Bustaden ligg i ende av blindveg i eit etablert bustadområde.

**Skildring av objekt:** Salsobjektet er ein eigedom med stor tomt og ein einebustad oppført i 1989/90. Ferdigattest er datert 16. juli 1991. Byggjeløyve for tilbygg og carport er datert 29.10.1997. Eigedomen har til saman 5 soverom. Fire av soveromma i hovudetg medan eitt er i sokkeletg.

Det er carport/ garage i del av sokkeletagen.

## Standard

Bustadhuset har stor stove m/ peisovn og store vindusflater som gjev fin utsikt over Humlevik. Bustadhuset har gode kvalitetar, men treng oppussing for å framstå som moderne/ «strøken». Sjå meir om standard i taksten som ligg ved.

Det er terrasse på sørvestsida av huset. I tillegg er det eigen «luftebalkong».

Lundegrend ligg ca 17 km frå Uggdal sentrum og 12 km til Våge sentrum der ferja går til Halhjem.

## Regulering

Eigedomen ligg i fylgje opplysningars motteke frå kommunen i regulert/ kommunalt bustadfelt. Lundehaugen II (i kraft 18.12.86) er namnet på plan. Reguleringsplan vil vera tilgjengeleg hos medhjelpar om ønskeleg.



STOVE



# OM SALSOBJEKTET (FORTS.)

Vatn og avløp:	Offentlig avløp, men privat vassverk (Lunde vasslag) Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Konsesjon:	
Energikarakter:	Boligen er så vidt medhjelper kjenner til ikke energimerket. Energikarakter er derfor automatisk satt til F. Oppvarmingskarakteren er satt til RØD.
Ferdigattest:	Føreligg ferdigattest frå 1991.
Veg:	Kommunal veg til eigedomen
Servituttar, rettar, ol:	Merk at ein her sel part i sameige. Etter sameigelova har den andre sameigar forkjøpsrett på visse vilkår.
«Som den er” – klausul:	Eigedomen vert selt ”som den er”, og medhjelpar baserer seg på en enkel befaring og takstmanns synfaring, samt offentlig tilgjengelig informasjon. Interessenter vert oppmoda til å synfare eigedomen godt på eiga hand, gjerne saman med fagkunnig. Merk at det berre er innhenta ein forenkla takst. Dette er ingen tilstandsrapport/ boligsalsrapport.
Synfaring:	Medhjelpar er ikkje ansvarleg for opplysningar som er gitt av andre.  Etter avtale med medhjelper.



KJØKKEN.

# BYGNINGAR

**Bygningar:** Det er oppført ein einebustad og eit uthus på eigedomen.

**Byggemåte:** Det vises til vedlagt takst når det gjeld dei konstruksjonsmessige forhold og detaljar.



**Byggeår:** 1990

**Standard:** Som nemnd tidlegare har bustaden gode kvalitetar, men huset ber preg av å ha blitt nær 30 år. Det er behov for oppussing og takstmann nemner også behov for utbetreningar fleire stader.

**Lausøyre:** Kun fastmonterte ting (f.eks. garderobeskap) eller innebygd kjøkkenutstyr følgjer med i handelen. Liste over lausøyre utarbeida av til dømes Norges Eiendomsmeglerforbund gjeld med andre ord ikkje (sidan dette er et tvangssalg).



DIV BILETE AV HUSET



# ØKONOMI

<b>Prisvurdering/ takst:</b>	For heile huset: kr 2 400.000,-. Dette er imidlertid ein ideel andel (50%). Ein kjøpar vil då kunne kjøpe slik part og deretter krevje oppløysing etter reglane i Sameigelova. Slike prosessar innehar kostnad og arbeid. Normalt vil pris for partar derfor ikkje avspegle totalverdien på eigedomen. Prisvurdering for $\frac{1}{2}$ part er 1 050 000,-.
<b>Likningsverdi:</b>	Under innhenting
<b>Kommunale avgifter/ skatter:</b>	Komm. avgifter var 3637,34 1. kvartal (årssum blir då i underkant av 15 000 kroner (renovasjon, feiing, kloakk, eigedomsskatt)).  Lunde Vasslag: eigar har opplyst at ein trur det er kr 2700 pr år. Medhjelpar søker stadfesting frå vasslaget i høve til dette.
<b>Kostnader:</b>	Dokumentavgift: 2,5 % av kjøpesum Tinglysingsgebyr skjøte: kr 525 Evt. tinglysingsgebyr – pantedok: kr 525

# TVANGSSAL

## Tvangssal:

Den aktuelle eigarparten (1/2) blir selt etter krav om tvangsdekning til Sunnhordland tingrett. Underteikna er oppnemnd som medhjelpar i for tingretten i samband med salet.

Kjøper vil ha avgrensa rett til å gjere gjeldande mangel ved egedomen tvangslova § 11–24, 2. avsnitt, jf. §§ 11–39 og 11–41.

## Overtaking:

Innanfor den frist og prosedyre som gjeld for tvangssal. Overtaking skjer normalt ca tre månader etter at bod er førelagt dei som har rettar i egedomen, samt Sunnhordland tingrett, jf. tvangslova § 11–21, jf. § 11–27.

## Bod:

Bod må leverast skriftleg, og det vert tilrådd å gjere dette saman med stadfesting frå bank for finansiering/garanti for finansiering. Medhjelper kan sette frem krav om at dette blir gjort.

Det er kun bod som er bindande for bodgivar i minst 6 veker som blir vurdert, men mindre noko anna er særskilt avtala.

## Kjøpesum:

Parten (50%) i egedomen vert selt til høgstbydande så framt vilkåra i lova er oppfylt. Eigaren av den andre parten kan på visse vilkår utøve forkjøpsrett.

Sunnhordland tingrett må akseptere (stadfeste) bodet for at handel skal vera endeleg inngått og stadfestinga må vera rettskraftig.

Kjøpesummen, inkludert kostnadene, skal verta betalt til medhjelpa.

## Stadfesting av tingretten:

Tingretten stadfester bodet i eiga orskurd. Det vert gitt ein frist til å komme med motsegner eller merknader til stadfestinga for rettshavarane før sjølve orskurda vert avsagt. Denne orskurda vil vera kjøpars dokumentasjon for at han/ ho har kjøpt parten til egedomen. Kjøpekontrakt vert ikkje nyttå ved tvangssal.

Slik orskurd kan angripast ved anke. Ankefristen er ein månad frå orskurda vert avsagt. Vert orskurda anka vil bodet vera bindande for bodgivaren heilt fram til det føreligg rettskraftig avgjerd. Vert stadfestinga oppheva opphører bodet å vera bindande.

ADVOKATFIRMAET

RESPONSA

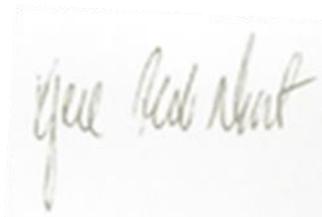
Sæ 136, 5417 Stord (tlf 53 45 40 00)

# VEDLEGG

- Verditakst av 13.12.2017
- Bodskjema

Stord, 21.03.2018

Advokatfirmaet Responsa AS



Kjell Petter Neset

Advokat/medhjelpar

Tlf: 53 45 40 00