



advokatpartner

SALGSOPPGAVE

Enebolig m/utleiedel



**Florvågvegen 356
5306 Erdal**

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 m/utleiedel. Gnr. 5 Bnr. 99 i Askøy kommune.
Adresse:	Florvågvegen 356, 5306 Erdal
Hjemmelshaver:	Joachim Mikal Andersen
Selger:	Boligen selges etter medhjelperoppdrag fra Bergen tingrett, etter reglene om tvangssalg.
Nærmere om eiendommen:	<p>Boligen ligger like ved hovedvei med kort vei til skole, barnehage og butikker på Florvåg og Kleppestø senter. Utleiedelen er utleid for kr 7.500,- pr mnd + strøm.</p> <p>Bussforbindelse i hovedvei.</p> <p>Eiendommen har også en garasje på 24 m².</p>
Boligen:	<p>Boligen holder normal standard, er på 194 m² (BRA) og går over 3 plan. Det er en del gjenstående rehabiliteringsarbeid i alle etasjene.</p> <p><u>1. etasje:</u> Felles trappegang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom og kontor.</p> <p><u>2. etasje:</u> Felles trappegang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og kott.</p> <p><u>Kjeller:</u> Vaskekjeller, gang og boder.</p> <p>Garasje.</p>
Tomt:	Eiet opparbeidet tomt på 1573 m ² .
Vann, vei og avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp med privat stikkvei frem til offentlig vei.
Arealer:	<p>Se vedlagte takst.</p> <p><u>Bruksareal</u> (BRA) er alt areal innenfor omsluttende vegger med unntak av eventuelle piper og kanaler som er over en halv kvadratmeter. For at arealet skal tilfredsstillere 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.</p>

Ved skråtak beregnes arealet ved å måle bredden som tilfredsstillende 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.
- Takst:** **Kr. 3 450 000**
- Prisantydning:** **Kr. 3 200 000/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 34186/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 29. januar 2019

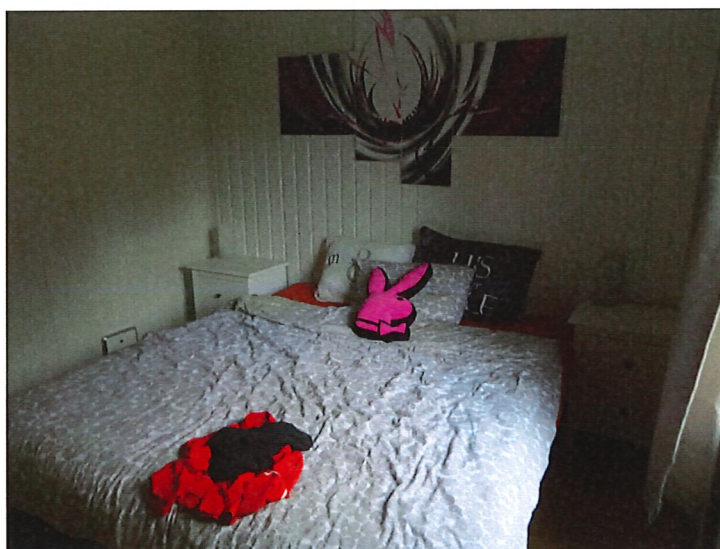


Jan Olav Andersen
advokat

Vedlegg:

- Takst utført av takstingenør Rune Løseth, datert 19. oktober 2018.
- Eiendomsopplysninger fra Askøy kommune, samt situasjonskart.
- 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 tvangfullbyrdelsesloven 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 rutinerne aktører innen eiendomsmarkedet. Særlig gjelder dette dersom salgssubjektet 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.

KJØPETILBUD VED TVANGSSALG

Sted/dato: _____

Bud på eiendommen gnr. 5 bnr. 99 i Askøy kommune.

Adresse: Florvågvegen 356, 5306 Erdal.

Undertegnede, som har besikttet 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

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 5: Bnr 99
 Kommune: 1247 ASKØY KOMMUNE
 Betegnelse: Tomannsbolig
 Adresse: Florvågvegen 356, 5306 ERDAL



BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

Leilighet:	194 m ²	142 m ²
Garasje:	22 m ²	0 m ²

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 3 450 000

LÅNEVERDI:

KR. 3 100 000

Utskriftsdato: 19.10.2018 Oppdrag nr: 1946

Dato befaring: 17.10.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

A1-TAKST AS
 Jenny Linds vei 16, 5146 FYLLINGSDALEN
 Telefon: 55 16 50 16
 Organisasjonsnr: 993 296 635

Sertifisert takstmann:

Rune Løseth
 Telefon: 977 01 401
 E-post: rune@a1-takst.no
 Rolle: Uavhengig takstmann



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

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 besiktigelses eller kontroll bak slike installasjoner og innredninger. Det er ikke foretatt funksjons-testing av komponenter eller installasjoner. Fuktmåling er ikke foretatt. Takstmennene er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som de ikke kunne ha oppdaget, etter å ha besiktiget takstobjektet slik som god skikk tilsier. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at leiligheten var møblert og i bruk.

Takstforetakets mandat er å fastsette eiendommens verdi utfra foretakets beste skjønn.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	3 450 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	3 100 000

Markedsvurdering

Nedenforstående markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatpartner v/Jan Olav Andersen
Takstmann:	Rune Løseth
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 17.10.2018. - Rune Løseth. Byggmester/takstmann. Tlf. 55 16 50 16 - Jan Olav Andersen. - Synneva Andersen . Eiers representant.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Tomannsbolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på Erdal like ved hovedvei. Kort vei til skole, barnehage, handlesenter og bussforbindelse i hovedvei. Butikker på Forvåg og Kleppstø senter Bolighus oppført med vanlig standard i 1922
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av enebolig som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, grunnmur i betong og yttervegger med bindingsverk som er kledd med panel, etasjeskillere av trebjelkelag, saltak av trekonstruksjoner som er tekket med takpanner av betongstein. Boligen går ov er 2 plan med kjeller. Kjeller. Vaskekjeller, gang, bodar. 1. etasje. Trappegang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom, kontor. 2. etasje. Trappegang. Stue, kjøkken, bad, 2 soverom, kott Det er moderne kjøkken innredning og helfisjet baderom i 1 etasje. Bad i 2 etasje med belegg på gulvet, modernekjøkken innredning. Parkett på gulvene og mdf panel på vegger. Bygningen trenger noe oppgradering
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med berongstein, murer, betongtrapper, hekk, gruset, planert for carport, Skader i trapp
Regulering:	Regulert område. Reguleringsstatus er ikke kontrollert.
Adkomstvei:	Privat til offentlig vei.
Tilknytning vann:	Tilknyttet offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Tilknyttet offentlig ledningsnett.
Andre forhold:	Fellesarealer er trappegang,

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1247 ASKØY Gnr: 5 Bnr: 99
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 573 m ² Arealkilde: Eiendomsdata
Hjemmelshaver:	Joachim Mikal Andersen
Adresse:	Florvågvegen 356, 5306 ERDAL
Kommentar:	

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forsikringsavtale			Ikke fremvist		
Kvitt. off. avgifter					
Eier	17.10.2018	Eiers representant har gitt generelle opplysninger om eiendommen.			
Eiendomsverdi.no	17.10.2018				

Andre forhold

Ligningsverdi: Ligningsverdi for boligen fastsettes av skatteetaten

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår: 1922 Kilde: Eiendomsdata
Anvendelse: Eget bruk

Kommentar

Standard: Boligen har vanlig normal standard på innvendige overflater og utstyr. Det er en del arbeider som gjenstår i alle etasjer.
Vedlikehold: Bygget trenger vedlikeholdt på fasader.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	55	45		45	Takhøyde 1,93- 2,04 meter
1. etasje	93	83	79	4	
2. etasje	70	66	63	3	
Sum bygning:	218	194	142	52	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Gang, vaskerom	Bod 1, bod 2, bod 3
1. etasje	Bad, gang, kjøkken, kontor, stue, 2 soverom	
2. etasje	Bad, gang, kjøkken, stue, 2 soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Leilighet

Bygning, generelt

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Gjenstående arbeider innvendig.

Grunn og fundamenter, generelt

Betongfundamenter på antatt fast grunn.

Gulv på grunn

Støpt gulv i kjeller.
Fukt i kjeller gulv

Vegger mot grunn

Vegger mot grunn av betong.

Frittstående dekker

Etasjeskille i trekonstruksjoner.
Noen skjevheter i bjelkelag på grunn av husets alder.

Yttervegger

Grunnmur i betong/ pusset mur og yttervegger er oppført med trekonstruksjoner med trepanel.

Takkonstruksjoner

Sperrekonstruksjon.
Enkelt tak over inngangsparti med lysplater

Taktekking og membraner

Taket er tekket med betongstein.
Vinduer
Vinduer med isolerglass i trekarmen i varierende alder
Ytterdører og porter
Teak hoveddør. Kjellerdør i aluminium.
Innvendige dører
Formpressede hvite innvendige dører.
Overflater på innvendige gulv
Gulvene har laminat, parketter, Fliser og belegg på badromene
Overflater på innvendige vegger
Overflater på innvendige vegger har mdf panel. Malt betong i kjeller Fliser og panel på badrom
Overflater på innvendig himling
Himlingene har ferdigplater,
Trapper og ramper
Bratt trapp til kjeller med belegg Felles trappegang.
Piper, plassbygde ildsteder m.v.
Teglsteinspipe som er pusset. Vedovn i stuer.
Kjøkkeninnredning
Kjøkkeninnredning type Ikea med hvite fronter. Ventilator. Komfyrvakt. Benkeplate i laminat. Nedfelt platetopp. Kjøkken innredning ny 2015. Loft Kjøkkeninnredning med profilerte malte. fronter. Benkeplate i lamimat. Ventilator Nedfelt platetopp.
Skap og reoler
Alminnelig utrustet med skap.
Sanitærinstallasjoner, generelt
Vaskekjeller med skyllekar i plast. Tørkeskap. Plass for vaskemaskin.stoppekran, trykktank. 1. etasje Sanitærutstyr på bad er toalett, innredning med servant, badekar. Vifte. 2. Etasje Sanitærutstyr på bad er toalett, innredning med servant, dusjkabinett. Plass for vaskemaskin.
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Vannrør av plast i "rør-i-rør system" og avløp i plast. Beredere 2 stk på 200 liter i kjeller. Det er ikke fordelingsskap på vannrør i kjeller
Varme, generelt
Varmekabler på bad. Varmepumpe. El. ovn på bad loft Elektrisk oppvarming og fast brensel.
Brannslukking, generelt
Røykvarsler og pulverapparat.
Luftbehandling, generelt
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken forøvrig naturlig ventilasjon.
Elkraft, generelt
El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer. Nytt el. Anlegg i 2015 Det el. anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse.

Garasje

Bygningsdata



Byggeår:

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	24	22		22	
Sum bygning:	24	22	0	22	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje

Bygning, generelt

Garasje som er oppført med betong ringmur.
Yttervegger med bindingsverk og liggende utvendig trekledning.
Saltak med sperrekonstruksjon.
Taket er tekket med betongstein.
Vippeport i tre
Støpt gulv.

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring antatt (pr. mnd. Kr. 500)	Kr.	6 000
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt (pr. mnd. Kr. 1 277)	Kr.	15 321
Sum årlige kostnader	Kr.	21 321

Teknisk verdi bygninger		
Leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 438 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi – Leilighet	Kr.	2 688 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi – Garasje	Kr.	0
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 688 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Normal tomtetekostnad:	Kr.	800 000
Sum tomteverdi:	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	3 488 000

FYLLINGSDALEN, 19.10.2018



Rune Løseth
Byggmester/takstmann
Telefon: 55 16 50 16



Askøy kommune
Eiendomsopplysninger til megler m.fl.
Reguleringsforhold

Dato **15.10.2018**

Gjelder eiendommen:

Gnr. 5 Bnr. 99 Snr. i Askøy kommune

Reguleringsplan :

JA NEI

Plannummer	Plannavn	Vedtatt

Reguleringsformål	Merknader

Planbestemmelser: (Hvis ja, vedlagt bestemmelser)

JA NEI

Planer under arbeid: (som vedrører denne eiendommen)

JA NEI

Plannavn:
Status:
Hvordan eiendommen blir berørt:

Kommuneplan : (Planbestemmelser til kommuneplanen vedlagt)

JA NEI

Formål i kommuneplanen	Merknader
Boligbebyggelse nåværende, 210 [Rød sone iht. T-1442], 220 [Gul sone iht. T-1442]	

Opplysningene er gitt på grunnlag av de dokument som finnes i kommunens arkiv og som har direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti i forhold til fremtidige planer.



Eiendomsopplysninger til megler m.fl
Kommunale eiendomsavgifter/skatt

Dato 15.10.2018

Gjelder eiendomsnr: 201267

Gnr. 5 Bnr. 99 Fnr. 0 Snr. 0 i Askøy kommune

Adresse: Florvågvegen 356

Eier: Andersen Joachim Mikal

Merknader

- Vann trinn 2
- Avløp trinn 2
- Tilsynsgebyr avløp
- Tilsynsgebyr gass
- Feiing
- Slamtømming
- Eiendomsskatt 2854,-

Totale årsavgifter/skatt inkl. mva.for 2018, kr 15321,50

Kommunale avgifter sendes ut kvartalsvis - forfall 1/3, 1/6, 1/9 og 1/12.
Renovasjon blir fakturert via BIR, telefon 81533030.

Restanser

- Det er ingen restanse/forsinkelsesrente fra tidligere terminer
- Det er følgende restanser pr d.d. kr

Med hilsen

Kemnerkontoret
Tlf 56158065/56158056

Konto for oppgjør: 6515 05 13949

Opplysningene er gitt på grunnlag av de dokument som finnes i kommunens arkiv og som har direkte betydning for eiendommen.



Askøy kommune
Eiendomsopplysninger til megler m.fl.
Bygningsopplysninger

faks : 56158397

Dato **15.10.2018**

Gjelder eiendommen:

Gnr. 5 Bnr. 99 Snr. i Askøy kommune

Her foreligger ingen bygningsopplysninger

	Ja	Nei
Ferdigattest	<input type="checkbox"/> Vedlagt	<input checked="" type="checkbox"/>
Midlertidig brukstillatelse	<input type="checkbox"/> Vedlagt	<input checked="" type="checkbox"/>

Opplysningene er gitt på grunnlag av de dokument som finnes i kommunens arkiv og som har direkte betydning for eiendommen.



Askøy kommune

Eiendomsopplysninger til megler m.fl.
Oppmålingsstatus

Dato 15.10.2018

Gjelder eiendommen:

Gnr. 5 Bnr. 99 i Askøy kommune

Oppmålingsstatus

Målebrev: Areal: m² (Eiendomsbase)

Matrikkelbrev: Areal: m² (Eiendomsbase)

Registreringsbrev: Areal ca : m² (Eiendomsbase)

Skylddeling: Areal ikke oppgitt.

For å finne riktig areal og grenser for eiendommer som ikke er oppmålt, må en ta utgangspunkt i skylddelingsbeskrivelsen og arealhistorikken (fradelinger, sammenføringer, grensejusteringer og lignende.), samt grensemerkene i terrenget. Opplysninger om arealhistorikk og kopi av skylddelingsbeskrivelse fåes hos Kartverket, Tinglysingen.

Merknader

Opplysningene er gitt på grunnlag av de dokument som finnes i kommunens arkiv og som har direkte betydning for eiendommen.
--

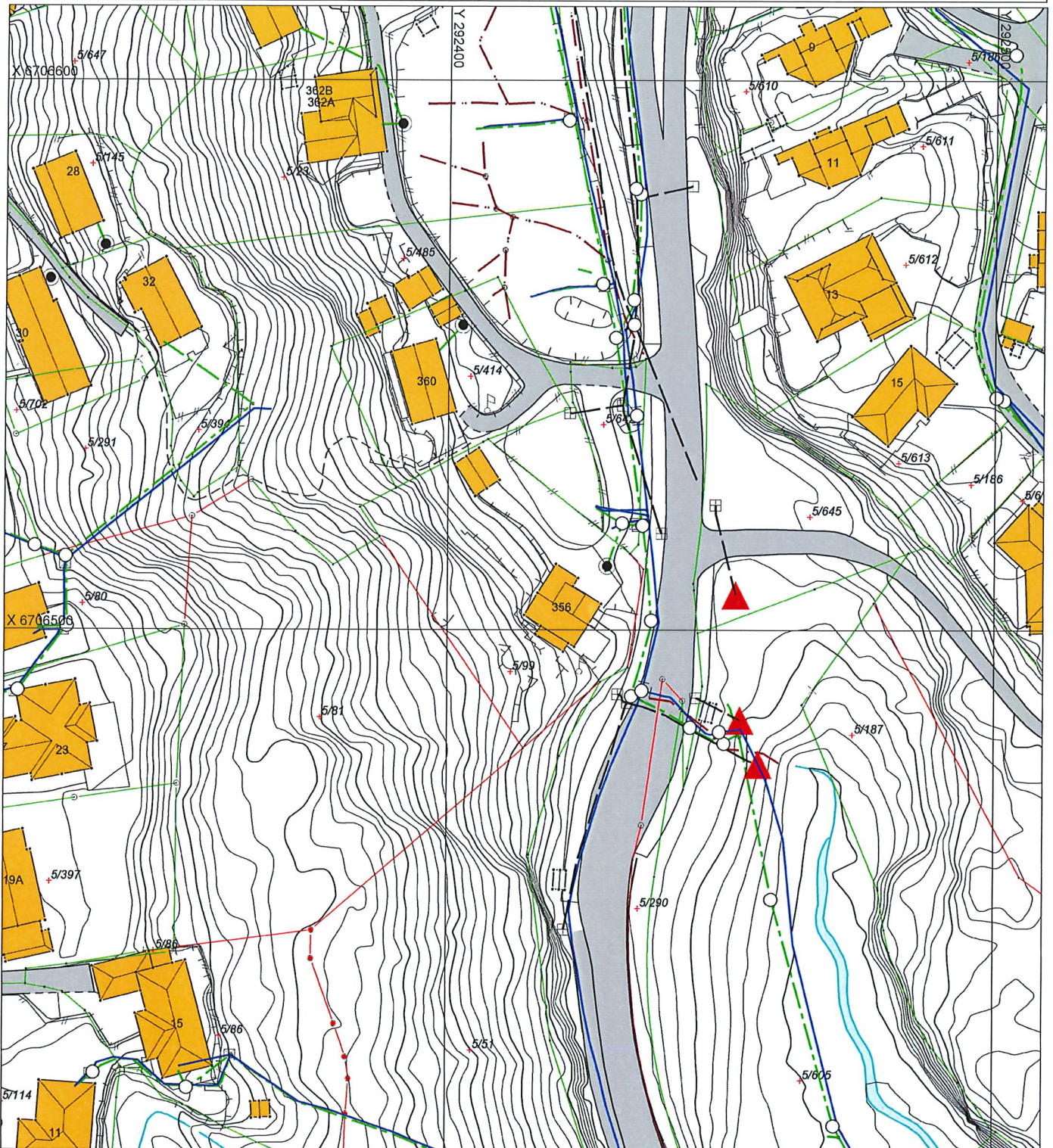
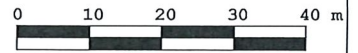


SITUASJONSKART

ASKØY KOMMUNE

Dato: 15.10.2018

Målestokk 1:1000



Matrikkelkart

- Grense innmålt
- Grense ikke innmålt
- Grense ikke registrert

Bygninger

- Boligbygg/hytte

Høydeinformasjon

- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m

Innsjøer og vassdrag

- Innsjø
- Elv/Bekk
- Elv/Bekk

Vegsituasjon

- Veg
- Gang/Sykkelveg

Bygningsmessige anlegg

- Annet gjerde
- Flaggstang
- Steingjerde
- Hekk

Ledningsnett VA

- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Drensledning
- Kum
- Hydrant
- Kran
- Utslipp

Ledningsnett EL

- Stolpe / veilys

Eiendommer som ikke er stedfestet, kan være utelatt på situasjonskartet. Kommunen tar ikke ansvar for feil og mangler i kartet.