



advokatpartner

SALGSOPPGAVE

Bolighus



**Gjerstadvegen 421
5282 Lonevåg**

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

Eiendom:	Enebolig bygget i 1935. Gnr. 32 Bnr. 5 i Osterøy kommune.
Adresse:	Gjerstadvegen 421, 5282 Lonevåg
Hjemmelshaver:	Karianne Johnsen Jostein Tangerås
Selger:	Boligen selges etter medhjelperoppdrag fra Bergen tingrett, etter reglene om tvangssalg.
Nærmere om eiendommen:	<p>Eiendommen ligger like ved hovedvei og har utsikt over nærområdet med tilsvarende bebyggelse. Det er også et fint turterreng i området.</p> <p>Kort vei til barnehage og skole og bussforbindelse i hovedvei.</p> <p>Parkering på egen tomt.</p> <p>Boligen er for tiden leiet ut for kr 7.000,- per måned. Leieforholdet berøres ikke av tvangssalg.</p>
Boligen:	<p>Boligen er på 111 m² (BRA) og holder normal standard. Bygningen trenger en del vedlikehold.</p> <p><u>1. etasje:</u> Stort åpent rom (tidligere butikk).</p> <p><u>2. etasje:</u> Vindfang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.</p> <p><u>Loft:</u> Loftstue med lav takhøyde og ikke tilfredsstillende adkomst.</p>
Tomt:	Opparbeidet eiet tomt på 500 m ² .
Vann, vei og avløp:	Eiendommen har privat vannforsyning og avløp via septiktank.
Arealer:	<p><u>Se vedlagte takst.</u></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 tilfredsstillende kravene til måleverdighet må det være minimum 190 cm takhøyde over minimum 60 cm bredde. Videre stilles det som krav at arealet har gulv</p>

og faste vegg/takkonstruksjoner.

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.

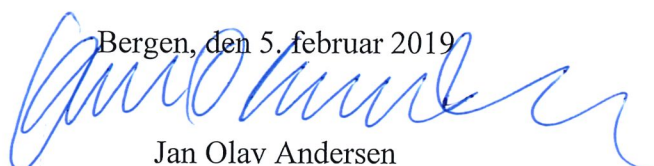
De pengeheftelser som i dag hviler på eiendommen vil bli slettet i forbindelse med overføring til ny eier pr. oppgjørsdag.

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.
- Markedsverdi/takst:** Kr. 1 300 000
- Prisantydning:** **Kr. 1 290 000/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 34365/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 5. februar 2019

Jan Olav Andersen
advokat

Vedlegg:

- Takst utført av takstingeniør Rune Løseth, datert 4. desember 2018.
- Informasjon om kjøp av bolig på tvangssalg
- Informasjon om budgivning
- Budskjema
- Dokumenter fra Infotorg

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

Generelt om tvangssalg ved medhjelper

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

Fremgangsmåte

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

Budgivning

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

Feil og mangler

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

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

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

Antagelse av bud – dokumentasjon for kjøp

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

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

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

Retten stadfestelseskjennelse kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avgivelse. 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 rutinerede aktører innen eiendomsmarkedet. Særlig gjelder dette dersom salgobjektet 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 budforhøvelser 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. 32 bnr. 5 i Osterøy kommune.

Adresse: Gjerstadvegen 421, 5282 Lonevåg.

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

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

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 32: Bnr 5**
Kommune: **1253 OSTERØY KOMMUNE**
Betegnelse: **Bolighus**
Adresse: **Gjerstadvegen 421, 5282 LONEVÅG**



BRUKSAREAL (BRA): **111 m²** AREAL, P-ROM: **53 m²**

Fritidsbolig:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **1 300 000**

LÅNEVERDI:

KR. **1 170 000**

Utskriftsdato: 04.12.2018 Oppdrag nr: 1976
Dato befaring: 29.11.2018

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 befaringsdagen. 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 verdipurvering. Det blir ikke flyttet på innredninger, komponenter eller inventar. Det blir heller ikke gjort besiktigelse 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.	1 300 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 170 000

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: 29.11.2018. - Rune Løseth. Byggmester/takstmann. Tlf. 55 16 50 16 - Advokatpartner v/Jan Olav Andersen. - Jostein Tangerås. Eier.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Bolighus
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på Gjerstad like i hovedvei utsikt over nærområde. Turterreng i område. Eiendommen ligger i et område med tillsvarende bebyggelse. Kort vei til skole, barnehage og bussforbindelse i hovedvei. Parkering på egen grunn. Fritidsboligen er oppført i 1935 med vanlig god standard.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av bolighus som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, ringmur i betong og yttervegger med bindingsverk som er kledd med panel, etasjeskillere av trebjelkelag, saltak av trekonstruksjoner som er tekket med skiferstein. Boligen går over 3. plan og inneholder følgende rom. 1. etasje. Stort åpent rom (tidligere butikk) 2. etasje, Vindfang, bad, 2 soverom, stue. Loft. Innredet loftstue. Lav takhøyde høyde og ikke tilfredstillende adkomst Moderne kjøkkeninnredning og fliset baderom. Bygningen trenger enbn del oppgradering
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med betongtrapper, plen(gjenngrodd), gruset foran hus.
Regulering:	LNF område.
Adkomstvei:	Offentlig vei
Tilknytning vann:	Privat
Tilknytning avløp:	Septiktank

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1253 OSTERØY Gnr: 32 Bnr: 5
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	500 m ² Arealkilde: Eiendomsdata
Hjemmelshaver:	Karianne Johnsen Jostein Tangerås
Adresse:	Gjerstadvegen 421, 5282 LONEVÅG
Kommentar:	

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forsikringsavtale			Fremvist		
Kvitt. off. avgifter					
Eier	29.11.2018	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.			

Matrikkel: Gnr 32: Bnr 5
Kommune: 1253 OSTERØY KOMMUNE
Adresse: Gjerstadvegen 421, 5282 LONEVÅG

A1-TAKST AS
Jenny Linds vei 16, 5146 FYLLINGSDALEN
Telefon: 55 16 50 16



Andre forhold

Forsikring:	Ikke opplyst.
Ligningsverdi:	Ligningsverdi for boligen fastsettes av skatteetaten

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata

Byggeår:	1935 Kilde: Eiendomsdata
Anvendelse:	Eget bruk

Kommentar

Standard:	Bygningen har vanlig normal standard på innvendige overflater og utstyr.
Vedlikehold:	Bygningen trenger noe vedlikehold.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	58	53	53		
Underetasje	50	44		44	
Loft	16	14		14	
Sum bygning:	124	111	53	58	

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)
1. etasje	Vindfang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom	
Underetasje		Butikklokale
Loft	Loftstue	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Fritidsbolig

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.

Redskapsbod i trekonstruksjoner med skifer på tak. Trenger en del oppgradering

Grunn og fundamenter, generelt

Betongfundamenter på antatt fast grunn.

Gulv på grunn

Støpt gulv i kjeller.

Yttervegger

Grunnmur i betong og yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med trekledning.

Takkonstruksjoner

Saltak som er oppført med tresperr

Taktekking og membraner

Taket er tekket med skifer

Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmen.
Vindu med enkelt glass.
Råteskader i vinduer i u etasje

Ytterdører og porter

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.

Matrikkel: Gnr 32: Bnr 5
Kommune: 1253 OSTERØY KOMMUNE
Adresse: Gjerstadvegen 421, 5282 LONEVÅG

A1-TAKST AS
Jenny Linds vei 16, 5146 FYLLINGSDALEN
Telefon: 55 16 50 16



Innvendige dører
Formpressede hvite innvendige dører.
Overflater på innvendige gulv
Gulvene har eikeparkett, laminat på loft Fliser på badrom
Overflater på innvendige vegger
Overflater på innvendige vegger har glassfiberstrie, panel Glassfiberstrie og fliser på badrom
Overflater på innvendig himling
Himlingene har malte plater, malt panel, panel
Trapper og ramper
Enkel tretrapp til loft tilfredsstillende ikke krav til trapp.
Piper, plassbygde ildsteder m.v.
Elementpipe som er pusset, peisovn i stue
Kjøkkeninnredning
Kjøkkeninnredning type Ikea med profilerte hvite fronter. Ventilator Fliser mellom skapinnredning. Benkeplate i laminat
Skap og reoler
Alminnelig utrustet med skap.
Sanitærinstallasjoner, generelt
Sanitærutstyr på bad er toalett, innredning med servant, dusjvegg. Plass for vaskemaskin Bereder i u. etasje på 200 liter.
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Vannrør av plast i "rør-i-rør system" og avløp i plast.
Varme, generelt
Varmekabler på bad
Brannslukking, generelt
Røykvarsler og pulverapparat.
Luftbehandling, generelt
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken forøvrig naturlig ventilasjon.
Elkraft, generelt
El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer i utebod. Det el. anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse.
Belysningsutstyr
Downlights på bad

Matrikkel: Gnr 32: Bnr 5
Kommune: 1253 OSTERØY KOMMUNE
Adresse: Gjerstadvegen 421, 5282 LONEVÅG

A1-TAKST AS
Jenny Linds vei 16, 5146 FYLLINGSDALEN
Telefon: 55 16 50 16



Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter (pr. mnd. Kr. 154)	Kr.	1 844
Eiendomsskatt (pr. mnd. Kr. 261)	Kr.	3 137
Sum årlige kostnader	Kr.	4 981

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 425 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi – Fritidsbolig	Kr.	1 025 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 025 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad 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 tomtekostnad:	Kr.	300 000
Sum tomteverdi:	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	1 325 000

FYLLINGSDALEN, 04.12.2018

Rune Løseth
Byggmester/takstmann
Telefon: 55 16 50 16



OSTERØY KOMMUNE tlf.: 56 19 21 00 faks: 59 19 21 01

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 32 Bnr.: 5, 8 Fnr.: Snr.:**

6 Planopplysningar

For eigedomen gjeld følgjande **planar/planvedtak**:

1. Kommuneplan 2011-2023

I følge gjeldande plan er **arealbruken for eigedomen fastsett til: LNF-område**

2. Finst det **reguleringsplan(ar)** som femner om eigedomen eller del av denne?

Nei Ja Dersom ja, følgjer kartutsnitt med symbolforklaring pr. fax.

(Kopi av tilhøyrande reguleringsføresegner kan tingast som tilleggsprodukt om ønskjeleg)

3. Er det godkjend mindre vesentlege endringar av planen som vedkjem eigedomen og som ikkje er oppdatert i plankartet?

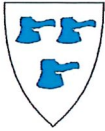
Nei Ja Dersom ja, følgjer turvande dokumentasjon i digital form

4. Ligg det føre godkjende tiltaksplanar/reguleringsplanar for nabo-/gjennbueigedom?

Nei Ja Ved ja, sjå produkt 3 for tiltaksplanar og vedlegg for reguleringsplan.

Tilleggsopplysningar

(Her opplyser kommunen om det for området eller tilgrensande område er starta reguleringsplanarbeid dersom området er utan slik plan eller om det ligg føre plan om revisjon av eksisterande plan.)



Osterøy kommune

Adresse: x, 5282 LONEVÅG

Telefon: 56 19 21 00

Utskriftsdato: 27.11.2018

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Ferdigattest/mellombels bruksløyve

Kjelde: Osterøy kommune

Gjeld eigedom:

Kommunenr.: 1253 Gardsnr.: 32 Bruksnr.: 5

Adresse: Gjerstadvegen 421, 5282 LONEVÅG

Referanse:

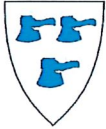
Det finst ingen ferdigattest / mellombels bruksløyve i kommunenarkiva.

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.



Osterøy kommune

Adresse: x, 5282 LONEVÅG

Telefon: 56 19 21 00

Utskriftsdato: 27.11.2018

Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Ferdigattest/mellombels bruksløyve

Kjelde: Osterøy kommune

Gjeld eigedom:

Kommunenr.: 1253 Gardsnr.: 32 Bruksnr.: 5

Adresse: Gjerstadvegen 421, 5282 LONEVÅG

Referanse:

Det finst ingen ferdigattest / mellombels bruksløyve i kommunenarkiva.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



Osterøy kommune

Adresse: x, 5282 LONEVÅG

Telefon: 56 19 21 00

Utskriftsdato: 27.11.2018

Opplysninger til eigdomsmeklar

EM §6-7 Tilknyping til veg, vatn og avlaup

Kjelde: Osterøy kommune

Gjeld eigedom:

Kommunenr.: 1253 Gardsnr.: 32 Bruksnr.: 5

Adresse: Gjerstadvegen 421, 5282 LONEVÅG

Referanse:

Vatn	Eigedomen er ikkje tilknytt offentleg nett.
Avløp	Eigedomen har ikkje avløp. Eigedomen har septiktank.
Veg	Eigedomen er tilknytt offentleg veg.

Kommentar

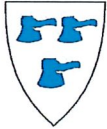
Det finnes ikkje opplysningar vedr. vatn og avløp i saksarkivet til kommunen, då eigedomen er frå før 1970.

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigdomsførespurnader.



Osterøy kommune

Adresse: x, 5282 LONEVÅG

Telefon: 56 19 21 00

Utskriftsdato: 27.11.2018

Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Osterøy kommune

Gjeld eigedom:

Kommunenr.: 1253 Gardsnr.: 32 Bruksnr.: 5

Adresse: Gjerstadvegen 421, 5282 LONEVÅG

Referanse:

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod:

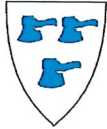
Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Renovasjon	Ekstern leverandør	Tenesta blir levert av BIR
Brannsyn, feiing	Bustadhus Årleg avgift 1 pipe	499
Slamtømming	Bustad årleg avgift pr. husstand	1345
Eigedomsskatt		3137
Festeavgift, kommunal tomt		Ikkje aktuelt

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



Osterøy kommune

Adresse: x, 5282 LONEVÅG

Telefon: 56 19 21 00

Utskriftsdato: 27.11.2018

Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Restansar og legalpant

Kjelde: Osterøy kommune

Gjeld eigedom:

Kommunenr.: 1253 Gardsnr.: 32 Bruksnr.: 5

Adresse: Gjerstadvegen 421, 5282 LONEVÅG

Referanse:

Ubetalte gebyr og eigedomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	1494	31.07.2018
Eigedomsskatt		

Inkasso/legalpant

Det finst ikkje inkassokrav/legalpant på eigedomen.

Kommentar
Ubetalt kommunal avgift for 2.termin som forfalt 31.07. Gått til Procasso, for nærmere informasjon, ta kontakt med Nordhordland Kemnerkontor, tlf. 56375028.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.