

**SALGSPROSPEKT**  
**TANGERÅSLIA 8, 5630 STRANDEBARM**  
GNR 121 BNR 89 I KVAM



**Verditakst: Kr. 1 950 000**

**Byggeår: 1973**

**Rehabilitert: 2016**

**BRA/P-rom: 294/142 m<sup>2</sup>**

**Eiet tomt: 1 457 m<sup>2</sup>**

---

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**

Rune Strømme.

### **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**

Enebolig med garasje og tidligere tannklinikk i underetasjen.

Tangeråslia 8, 5630 Strandebarm.

Gnr. 121 bnr. 89 i Kvam.

### **Tilkomst**

Boligen ligger på oppsiden av Rv. 49 i boligfeltet Tangeråslia, like ved handlesenteret i Strandebarm.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger ca. 29 km fra Norheimsund. Området er vestvendt, rolig og solrikt, med mange fasiliteter i nærområdet. Her har man både skole, barnehage, idrettspark, marina, dagligvarehandel, svømmehall, bibliotek mm. Barnevennlig og attraktivt boligområde.

### **Tomten**

Flat til lett skrånet sørøstvendt tomt. Opparbeidet tomt med plen, diverse eldre planter, eldre asfalt i vei, skiferheller på terreng utenfor inngang til 1. etasje. En del større trær i nedre tomtengrense som hindrer sikt. Det er vokst skog inn over taket på garasjen i øvre kant av tomten. Hagen har siste tiden fungert som uteområde for hunder, og er lite stelt.

Eiet tomt: 1 457 m<sup>2</sup>.

### **Bygninger og areal**

#### Boligen:

Byggeår: 1973  
BRA: 274 m<sup>2</sup>  
P-Rom: 142 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ca. 35 m<sup>2</sup>

#### Garasje:

BRA: 18 m<sup>2</sup>  
Byggeår: 1973

Ny terrasse i 2015.

### **Bygningsinformasjon**

Betongfundament til steinfylling på antatt fjellgrunn. Grunnmur antatt av Leca, pusset og malt utvendig. Kjellergulv av grovstøpt betong, plastfolie, tilfarergulv 2 x 4 tommer og 22 mm sponplater,

Oppført i 2 x 4 tommer isolerende bindingsverk, liggende trekledning fra byggeår.

Dører og vinduer: Uisolert utvendig, entredør i 1. etasje er av hardved (brist i rute). Innvendige slette dører. Vinduer med isolert glass fra byggeår og noen nyere. Ny skyvedør i forbindelse med bygging av terrasse i 2015.

Takkonstruksjon: Saltak, 2 x 8 tommer sperr, undertak av sponplater med merker av tidligere fukt. Tekket av pappshingel som er ca. 15-20 år gammel. Renner og nedløp av plast.

For ytterligere informasjon om bygningsmessig stand, se takst av 30.5.2018 av takstingeniør Helge Fjellro AS.

### **Parkering**

Garasje, og god plass til parkering i tunet.

## **Innhold**

### 1 etasje:

Vindfang, hall, toalettrom, gang, baderom m/wc, 4 soverom, trappegang, kjøkken, stue og garderobe.

### Underetasje:

Vaskerom og gang m/trapp for bodelen, tørkerom og 2 boder. I tidligere tannklinikk er det venterom, gang, pasienttoalett, personaltoalett, to kontorer/behandlingsrom, kjøkken, garderobe, laboratorier, mørkerom, bøttekott m.m.

## **Standard**

Gulv: For det meste belegg i tidligere tannklinikk på sponplater, betonggulv i resterende kjeller. Parkett i stue som er slipt 1 gang, laminat fra 2011 og noe eldre belegg.

Vegger: Pusset vegger og panel i boder, vaskekjeller og trappegang, ellers er det malte plater og malt strie.

Himling: Nedsenket himling i tannklinikk, ellers panel i denne etasjen. Malt himling og malte himlingsplater i 1. etasje. Oppgradering må påregnes.

## **Oppvarming**

Nyere peisovn i stue, varmekabler i baderom (delvis defekt), 2 stk. eldre luft til luft pumper i tidligere tannklinikk (hovedsakelig brukt for kjøling), ny luft til luft varmepumpe i stue fra 2011, ellers elektriske ovner etter behov.

## **Vei, vann og avløp**

Vei: Kommunal.

Vann: Offentlig.

Avløp: Septiktank med offentlig tømning.

## **Vedlikehold/tilstand**

Utvendig kledning er fra byggeår, kledning mot tun ble malt for en del år siden. Kledning mot sør og vest er stedvis dårlig slik at utskiftning må påregnes. Vinduer er eldre,

flere er punktert og tilfredsstillende ikke dagens krav. Karmene er også stedvis dårlige slik at utskiftning er nødvendig særlig i rom for opphold. Takteking av pappshingel ble skiftet fra ca. 20 år siden, teking er noe mosegrodd mot tun. Grunnmuren har stedvis relative store langsgående sprekker og noe riss i pussen. Det er fuktutslag i synlige vegger i trappegang og bærevegg langs midten. Eventuell drenering er fra byggeår, og utskiftning av drenering må trolig forventes. Eier opplyser at det også kan være lekkasje i vannrør i gulv som har gått til tannlegestolene. Fukt i bærevegg langs midten oppstod når vann til denne delen ble satt på. Hull i teking i garasje, slik det lekker inn vann i konstruksjonen.

Lekkasje mellom betongplate over redskapsrom og murvegg utvendig. Saltutslag og fuktmerker. Ny drenering, isolasjon og knotteplast må påregnes.

Kostnader til oppgradering av bolig må også påregnes.

## **Reguleringsmessige forhold**

Regulert boligområde.

## **Verditakst**

Kr. 1 950 000,-.

## **Ligningsverdi**

Kr. 1 278 000,-.

## **Skatt og andre faste avgifter**

Eiendomsskatt 2018: kr 5112,-.

Vann: kr 1573,- eks. mva.

Avløp: kr 1843,- eks. mva.

Feiing: kr 445,- eks. mva.

BIR: minstesats kr 300,- eks. mva.

### **Tvangssalg**

*Eiendommen selges ved tvangssalg, og det er derfor begrenset adgang for kjøper til å påberope seg mangler. Mangler kan kun gjøres gjeldende iht. tvangsfullbyrdelseslovens §§ 11-39, 11-40 og 11-41. Dette innebærer blant annet at det kan gjøres gjeldende mangel som følge av at:*

- *Eiendommen ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som megler har gitt, eller megler har forsømt å opplyse om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.*
- *Det kan også foreligge mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.*

*Kjøperen kan ikke heve kjøpet som følge av mangler.*

***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. 82,-.

### **Kostnader – selger**

Megler sitt vederlag beregnes iht. forskrift om tvangssalg ved medhjelper § 3-3.  
Annonsekostnader m.m. ca. kr. 9 003,-.

### **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: N38–2018.

Salgsoppgavedato: 12.03.2019.

### **Vedlegg**

Takst av 30.5.2018 av takstingeniør Helge Fjellro AS.

Energiattest

Kart

Budskjema



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND

# Verditakst - fast eiendom

**Tangeråslia 8**

5630 STRANDEBARM  
Gnr. 121 Bnr. 89 Fnr. 0 Snr. 0  
Kvam kommune

**Benevnelse**

Enebolig  
Garasje  
*Fullstendig arealoversikt inne i rapporten*

**BRA**

276 m<sup>2</sup>  
18 m<sup>2</sup>

**Markedsverdi**

Kr. 1 950 000

**Tomteareal**

1 457 m<sup>2</sup>

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

**Oppdragsnr.** 298 171  
**Befaringsdato** 29.05.2018  
**Rapportdato** 30.05.2018

**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	Tangeråslia 8	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	5630 STRANDEBARM	121	89	0	0	
Område/bydel	Tangerås					
Kommune	Kvam					
Rekvirent	Advokat Sturla Nødtvedt Borgen advokater					
Hjemmelshaver(e)	Rune Strømme					
Befaringsdato	29.05.2018					
Tilstede/opplysninger gitt av	Rune Strømme og 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 takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NTF har fastsatt for medlemmene.

Verditaksten er utført iht. NTFs 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 Boligsalg rapport 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

Eneboligen er oppført i 1. etasje over grunnmur, det meste av arealet i underetasjen er bygd som tannklinikk og er i realiteten næringsareal. I hovedetasjen er det stue, kjøkken, toalettrom, vindfang, hall, soveromsgang, 4 soverom og badrom m/wc samt gang med trapp til kjeller. I kjeller er det gang m/trapp og dør til åpent redskapsrom under altan, 2 bodere, vaskerom og lite tørkerom. I resterende del av underetasjen har det tidligere vært tannklinikk og tilrettelagt for dette. Nåværende eier har åpnet opp mellom enhetene.

Utvendig kledning er fra byggeår, kledning mot tun ble malt for en del år siden, ellers er det lenge siden kledningen ble vedlikeholdt. Kledningen mot sør og vest er stedvis dårlig slik at utskifting må påregnes. Vinduene er eldre, flere er punktert og tilfredsstillende ikke dagens krav, karmene er også stedvis dårlige slik at utskifting er nødvendig særlig i rom for opphold. Taktekking av pappshingel ble skifta for ca. 20 år siden, tekkingen er noe mosegrodd mot tun. Grunnmuren har stedvis relativt store langsgående sprekker og noe riss i pussen. Det er fuktutslag i synlige vegger i trappegang og bærevegg langs midten. Eventuell drenering er fra byggeår og utskifting av drenering må trolig forventes. Eier opplyser at det også kan være lekkasje i vannrør i gulv som har gått til tannlegestolene. Fukt i bærevegg langs midten oppstod når vann til denne delen ble satt på. Eier har fått montert nye jordfeilautomater i hovedetasjen, 2 nye kurser, egen til varmpumpe.

Det ble i 2011 montert ny luft til luft varmpumpe i 1. etasje.

Garasjen er liten i forhold til dagens biler. Det er hull i tekking slik at det lekker inn vann i konstruksjonen.

Viser eller til detaljer i taksten.



## Verditakst - fast eiendom

### Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger i byggefeltet i Tangeråslia like forbi handlesentret i Strandebarm. Ca. 29 km fra Norheimsund sentrum. Utsikt over område. Område er vestvendt rolig, solrikt, barnevennlig og attraktivt boligområde.

### Reguleringsmessige forhold

Regulert boligområde.

### Eiendommens tomt

Tomteareal	1 457,4 m <sup>2</sup>	Type tomt	Eiet	
------------	------------------------	-----------	------	--

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

Opparbeidet tomt med plen, diverse eldre planter, eldre asfalt i vei, skiferheller på terreng utenfor inngang til 1. etasje. En del større trær i nedre tomtgrense som hindrer utsikt. Det er vokst skog inn over taket på garasjen i øvre kant av tomten. Hagen har den siste tiden fungert som uteområde for hunder og er lite stelt.

Vann: Offentlig.

Avløp: Septiktank med offentlig tømning.

### Terrengforhold

Flat til lett skrånet sørøstvendt tomt.

### Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
111 - Enebolig	1973	2016
Garasje	1973	

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår	2015				
Kjøpesum / kostpris	Kr. 1 700 000				
Forsikringselskap		Type forsikring		Polisnummer	

### Bygningmessig beskrivelse

#### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Betongfundamenter til steinfylling på antar fjellgrunn. Grunnmur av antar Leca, pusset og malt utvendig. Ved en utskifting av drenering anbefales det å isolere grunnmuren på utsiden. Kjellergulv av grovstøpt betong, plastfolie, tilfarergulv 2" x 4" og 22 mm sponplater. Det er opplyst at det er lekkasje mellom betongplate over redskapsrom og murvegg utvendig. En god del langsgående sprekker i muren. Saltutslag og fuktmerker. Ny drenering, isolasjon og knottaplast må påregnes.

#### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Oppført i 2" x 4" isolert bindingsverk, liggende trekledning fra byggeår, stående kledning opp i gavler. Kledningen har relativt store sprekker og stedvis dårlig og utskiftinger må påregnes på 2 sider, ellers vedlikehold av kledning.

Etasjeskille: 18 cm betongdekke, 2" x 4" isolert tilfarergulv med 22 mm sponplater.

#### Dører og vinduer

Uisolerte utvendige, entredør i 1. etasje er av hardved (brist i en rute). Innvendige slette dører. Vinduer med isolerglass fra byggeår og noen nyere. Flere punkterte ruter og alder tilsier at flere kan punktere. Utskifting av dører og vinduer må påregnes ved oppgraderingen av bygget. Ny skyvedør i forbindelse med bygging av terrasse i 2015. Vinduene i underetasjen er plassert høyt på veggen noe som egner seg dårlig ved eventuell innredning av leilighet i underetasjen.



## Verditakst - fast eiendom

### Takkonstruksjon med yttertak

Saltak, 2" x 8" sperr, undertak av sponplater med merker etter tidligere fukt. Tekking av pappshingel som er ca. 15 - 20 år gammel. Renner og nedløp av plast. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Piper, ildsteder og oppvarming

Lecapipe, pusset og malt, malt teglstein på pipe og branntavle i stue. Nyere peisovn i stue, varmekabler i baderom (delvis defekt), 2 stk eldre luft til luft pumper i tidligere tannklinikk (hovedsaklig brukt for kjøling), ny luft til luft varmepumpe i stue fra 2011, ellers elektriske ovner etter behov.

### Bad og vaskerom

2 stk toalettrom i tidligere tannklinikk. Belegg på gulv, malte plater på vegger og himlinger. Toalett, servant og speil.

Vaskerom i kjeller tilhørende 1. etasje. Betonggulv, malt puss og panel på vegger, panel i himling. Plastbeslag, uttak for vaskemaskin og tørketrommel. Dør til tørkerom fra vaskerom.

Baderom fra 1980-tallet med belegg på gulv, våtromsplater og våtromstapet på vegger, malt himling. Nyere dusjkabinett, badekar, wc, bide, servant med skap under, skap m/speil og lys over. En må påregne relativt store kostnader ved oppgradering.

### Kjøkken

I tidligere tannklinikk er det hvit laminatkjøkken med stålbeslag og oppv.maskin. Samt laboratorie med innredning.

I 1. etasje: Hvit laminatkjøkken trolig mellom 20 og 30 år gammelt. Dobbelt stålbeslag og ventilator. Nisjer for komfyr, oppv. maskin og kjøl/frys. Delvis fliser på vegg over benk. Laminat på gulv fra 2011, malte vegger og himling. Spiseplass på kjøkken.

### Innvendige overflater

Gulv: For det meste belegg i tidligere tannklinikk på sponplater, betonggulv i resterende del av kjeller. Parkett i stue som er slipt 1 gang, laminat fra 2011 og noe eldre belegg.

Vegger: Pusset vegger og panel i boder, vaskekjeller og trappegang, ellers er det malte plater og malt strie.

Nedsenket himling i tannklinikk, ellers panel i denne etasjen. Malt himling og malte himlingsplater i 1. etasje. Oppgradering må påregnes.

### Elektrisk anlegg

2 separate skap med skrusikringer, nye jordfeilautomater i skap oppe. En måler er fjernet. Overspenningsvern, hovedbryter 10 stk 10 A kurser, 4 stk 15 A kurser og 1 stk 20 A kurs. Hovedbryter til skap kjeller.

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

### VVS-installasjoner

200 l vvv-bereder montert i tørkerom. Vannrør av kobber, avløpsrør av PVC fra byggeår.

### Annet

Betongdekke over åpent redskapshus og inngang til kjeller. Betongdekke har rekkverk og er i bruk som liten uteplass. Ny terrasse i front og dekke over tidligere uteplass. Terrassen er på ca. 35 m<sup>2</sup>.

### Generelt om andre bygg

Garasje: Betongplate på mark, ringmur og vegg mot terreng av pusset Leca. Uisolert bindingsverk med trekledning fra byggeår, saltak tekket med pappshingel. Det er hull i taket og det lekker inn vann ved nedbør. Vippeport i front. Garasje er liten etter dagens krav.



## Verditakst - fast eiendom



Garasje



Bilde 2

### 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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Underetasje	147	131	0	131	Vaskerom og gang m/trapp for leiligheten.	For leiligheten er det 2 boder og tørkerom. I tidligere tannklinikk er det venterom, gang, pasienttoalett, personaltoalett, to kontor/behandlingsrom, kjøkken, garderobe, laboratorier, mørkerom, bøtekott, gang m.m.
1. etasje	147	145	142	3	Vindfang, hall, toalettrom, soveromsgang, badrom m/wc, 4 soverom, trappegang, kjøkken og stue.	Garderobe.
<b>Sum</b>	<b>294</b>	<b>276</b>	<b>142</b>	<b>134</b>		

Garasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1. etasje	20	18	0	18		Garasje.
<b>Sum</b>	<b>20</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>18</b>		

<b>Sum alle bygninger</b>	<b>314</b>	<b>294</b>	<b>142</b>	<b>152</b>		
---------------------------	------------	------------	------------	------------	--	--

### Kommentarer til arealberegningen

Areal brukt i etasjene er oppgitte areal på tegninger. Takstmann har i arealet for underetasjen valgt å legge areal i tidligere tannklinikk i arealskjematurl som S-areal, dette uten betydning for verdvurderingen av eiendommen.

### Kommentarer til planløsningen

God og funksjonell planløsning.

### Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.



## Verditakst - fast eiendom

### Borett

Nei.

### Konsesjon

Nei.

### Sameie

Nei.

### Forkjøpsrett

Ingen opplyst eller hensyntatt.

### Eiendomsbrøk

Ingen.

### Heftelser

Hjemmel til eiendomsrett: Rune Strømme. Tinglyst 14.01.2015.

Påtegning til hjemmelsdokumenter: Tvangssalg besluttet 09.08.2017 og 03.05.2018.

Erklæring avtaler 20.10.1943 og 20.07.1966.

Pantedokument, pantehaver Kvam kommune 14.01.2015.

Utleigsforretning 14.01.2016, 11.02.2016, 01.03.2016, 09.03.2016, 22.03.2016, 02.08.2016, 30.10.2017, 06.11.2017 og 22.05.2018. Viser til fullstendig utskrift fra grunnboka.

### Servitutter

Viser til utskrift fra grunnboka.

## Økonomi

### Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Leiligheten er utleid for kr 6 700,00 pr mnd.

### Kostnader / andel fellesutgifter

Kommunale avgifter, forsikring, brøyting etc. regnes som løpende faste kostnader for aktuell bolig. Kommunale bygg er fritatt eiendomsskatt, men ved salg til private vil eiendomsskatt påløpe.

## Teknisk verdiberegning

Bygg A: 111 - Enebolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 250 000
	Verdireduksjon	55% - Kr.	2 887 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 362 500
Bygg B: Garasje	Beregnete byggekostnader	Kr.	150 000
	Verdireduksjon	50% - Kr.	75 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	75 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	2 437 500
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	430 000
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= Kr.</b>	<b>2 868 000</b>



## Verditakst - fast eiendom

### Markedsanalyse

Nedstående salgsverdi er hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Boligen er registrert som enebolig og takstmann antar at det vil være mulig å etablere boenhet i underetasjen. Det er god takhøyde under etasjeskille av betong slik at det vil være gode plass å tilfredsstillende kravene i TEK 10 for brann og ldskilde mellom boenheter. Her kan det ligge relativt stort potensiale. Relativt store kostnader må påregnes.

Salgsverdien sammenlignes også med de siste salgsutlysninger for område.

Teknisk verdi fremkommer ved kalkulerte 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 opparbeiding 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.

Markedsverdi er i dette tilfellet ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen med eksisterende leiekontrakter og uten heftelser.

### 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. 1 950 000,-**

**Sted og dato**

Øystese, 30.05.2018

Helge Fjellro

### Dokumentkontroll

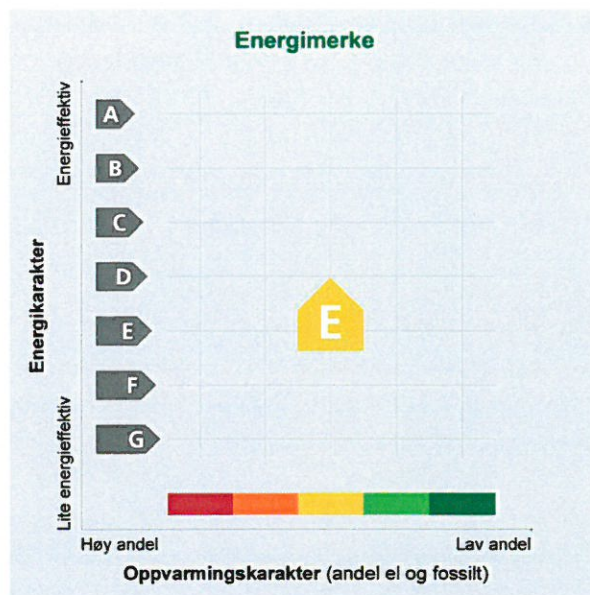
#### Fremlagt

Opplysninger gitt av eier og i tidligere takst av undertegnede.

#### Vedlagt

Viser til meglers utskrifter fra grunnboka, kart etc.

Adresse	Tangeråslia 8
Postnr	5630
Sted	Strandebarm
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	121
Bnr.	89
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-900515
Dato	18.06.2018



Innmeldt av Cilie Nødtvedt

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

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

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

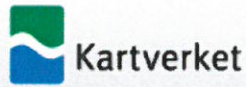
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

### Målt energibruk

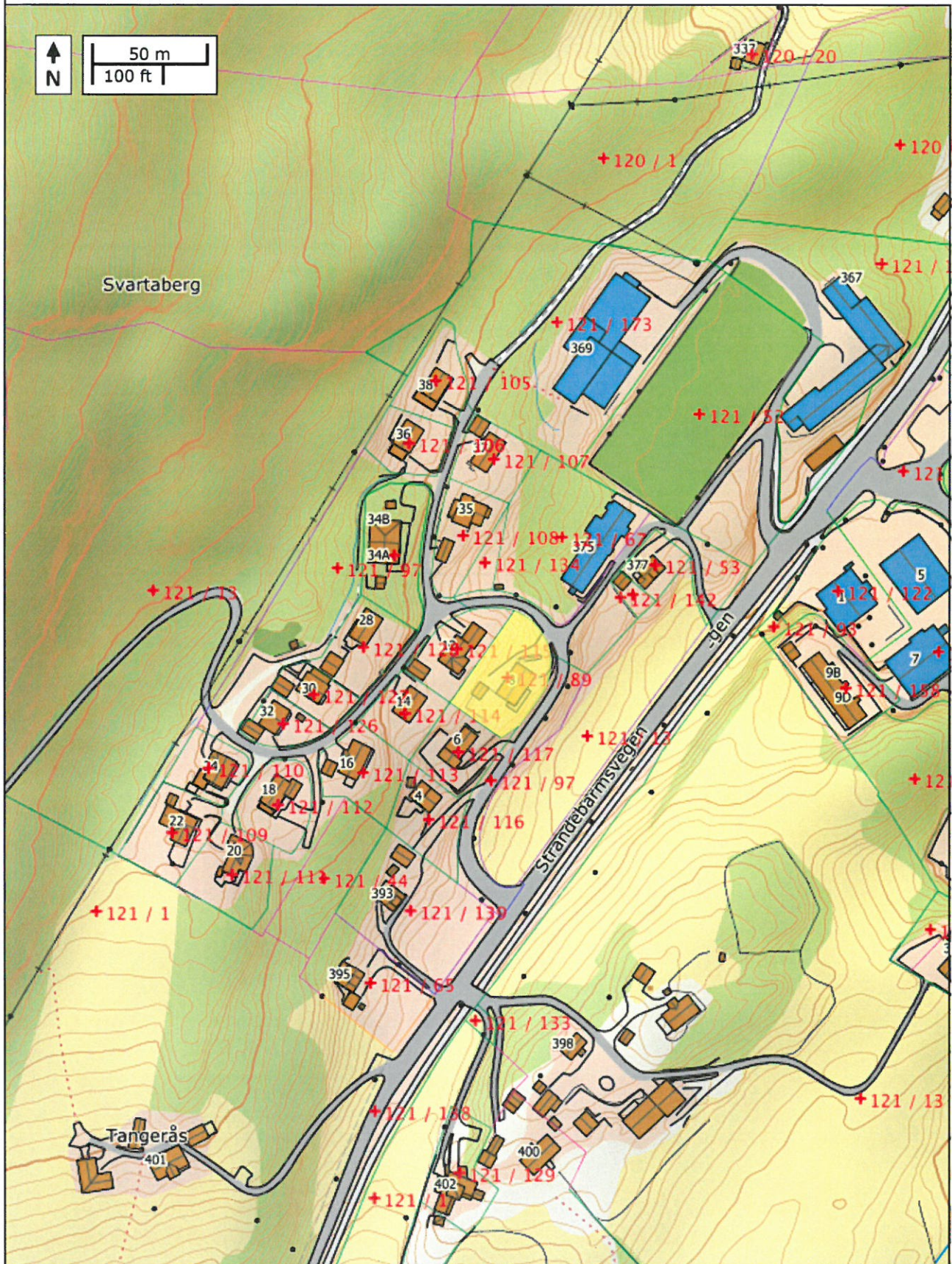
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





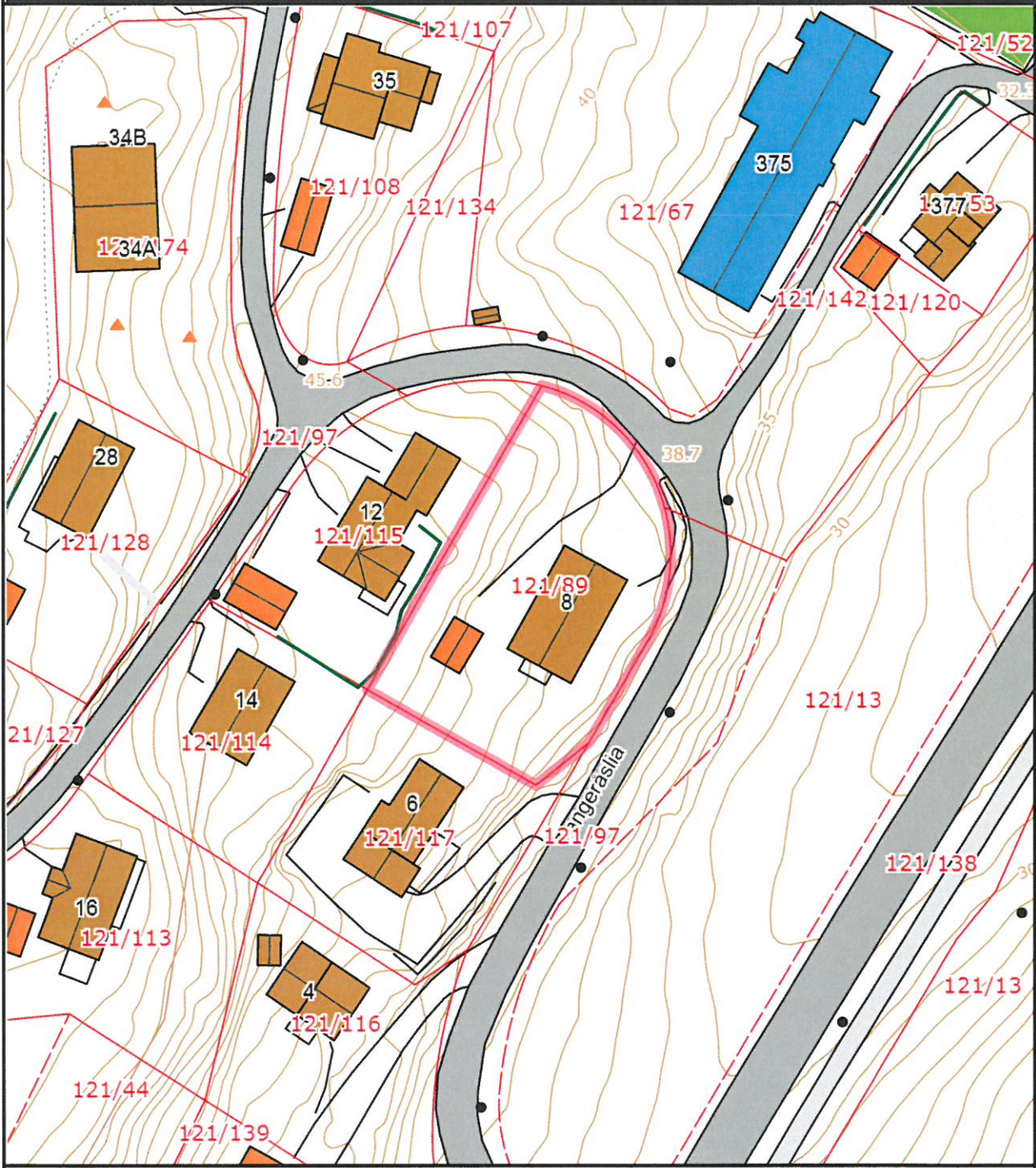
# Se eiendom

informasjon fra matrikel og grunnboken

15/06 2018



	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eigedom:	Gnr: 121	Bnr: 89	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse:				
Heimelshavar:						
<b>KVAM HERAD</b>	Dato: 15/6-2018 Signatur:				Målestokk 1:900	



Ein tar atterhald for at det kan vere feil på kartet, m.a. gjeld dette eigedomsgrenser, bygg m.m. som i samband med planlegging/prosjektering/anleggsarbeid må undersøkast nærmare.

# BUDSKJEMA

For eiendommen gnr. 121 bnr. 89 i Kvam, Tangeråslia 8, 5630 Strandebarm.

Jeg gir med dette bindende bud for overnevnte eiendom:

**Kr.** \_\_\_\_\_

+ 2,5% dokumentavgift av kjøpesummen og kr. 525,00 i tinglysningsgebyr 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](mailto: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 \_\_\_ / \_\_\_ 2019.

Sted

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_ Adr.: \_\_\_\_\_

Sign.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Legg ID-kort her: