



advokatpartner

SALGSOPPGAVE

Enebolig



**Hanøymyra 87
5394 Kolbeinsvik**

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 1985 og senere oppgradert.
Gnr. 58 Bnr. 162 i Austevoll kommune.
- Adresse:** Hanøymyra 87, 5394 Kolbeinsvik
- Hjemmelshaver:** Ståle Kolbeinsvik
Lena Røseth
- Selger:** Boligen selges etter medhjelperoppdrag fra Bergen tingrett, etter reglene om tvangssalg.
- Nærmere om eiendommen:** Eiendommen har en solrik beliggenhet med utsikt over nærområdet som har tilsvarende bebyggelse.

Det er kort vei til skole og barnehage og i Bekkjårvik er det flere butikker.

Bussforbindelse er i hovedvei og eiendommen har parkering på egen tomt.
- Boligen:** Boligen er på 228 m² (BRA), har normal standard og inneholder:
1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue bad og 3 soverom.
Underetasje: Bad, hall, gang, kjellerstue, 2 soverom og vaskerom.
- Tomt:** Eiet opparbeidet tomt på 1 886 m².
- Vann, vei og avløp:** Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløpssystem med privat stikkvei frem til offentlig vei.
- Arealer:** Se vedlagte takst.
Bruksareal (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.

Ved skråtak beregnes arealet ved å måle bredden som tilfredsstillere 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. tvangssalglovens §§ 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: Kr. 2 500 000

Prisantydning: **Kr. 2 300 000/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.*

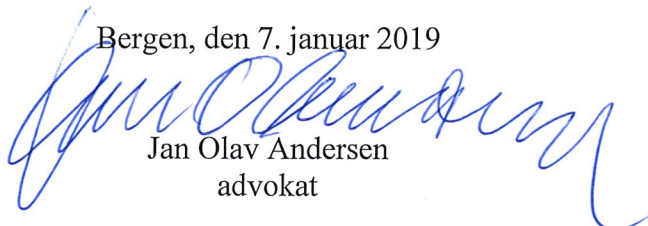
Eiendommen kan ikke overtas før kjøpesummen og tinglysingskostnadene er betalt i sin helhet.

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 34009/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 7. januar 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





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 tvangsfullbyrdsloven 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 avgiverer 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 tilbaketreking 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 eieier normalt ville ha hatt, dog begrenset av den andre medeiers rett til sameiegenstanden. 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 eeneier av.

Normalt vil kjøp av sameieparter (ideelle andeler) på tvangssalg være forbeholdt mer rutinerete aktører innen eiendomsmarkedet. Særlig gjelder dette dersom salgsubjektet 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.

Eiendomsmeglere bør oppfordret 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. 58 bnr. 162 i Austevoll kommune.

Adresse: Hanøymyra 87, 5394 Kolbeinsvik.

Undertegnede, som har besiktiget 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 58: Bnr 162
Kommune: 1244 AUSTEVOLL KOMMUNE
Betegnelse: Enebolig
Adresse: Hanøymyra 87, 5394 KOLBEINSVIK



BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

Enebolig : 228 m² 228 m²

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 500 000

LÅNEVERDI:

KR. 2 260 000

Utskriftsdato: 04.12.2018 Oppdrag nr: 1972
Dato befaring: 21.11.2018

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 stikktaginger 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/revkirenten 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. Primærrrom- og sekundærrrom (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 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.	2 500 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 260 000
Markedsvurdering		
Nedenforstående markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.		

Matrikkel: Gnr 58: Bnr 162
Kommune: 1244 AUSTEVOLL KOMMUNE
Adresse: Hanøymyra 87, 5394 KOLBEINSVIK

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



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatpartner v/Jan Olav Andersen
Takstmann:	Rune Løseth
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 21.11.2018. - Rune Løseth. Byggmester/takstmann. Tlf. 55 16 50 16 - Advokatpartner v/Jan Olav Andersen.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i Kolbeinsvik med utsikt over nærområde. Adkomst via privat vei. Eiendommen ligger i et område med tilsvarende bebyggelse. Kort vei til skole, barnehage. Butikker i Bjekkarvik og bussforbindelse i hovedvei. Parkering på egen grunn. Enebolig oppført i 19 med vanlig standard.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av enebolig 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 teknet med takpanner av betongstein. Boligen går over 1. plan og inneholder følgende rom. 1. etasje. Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad, 3 soverom, Underetasje. Bad, hall, gang, kjellerstue, 2 soverom og vaskerom. Boligen har moderne kjøkken innredning, fliser og skipsparkett på bad,
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med gruset adkomstvei, plen, hekk, prydbusker, betong platting, gruset plass, betongtrapp ved inngangsdør og belegningstein i betong.
Regulering:	Regulert område. Reguleringsstatus er ikke kontrollert.
Adkomstvei:	Privat til offentlig vei.
Tilknytning vann:	Tilknyttet privat anlegg
Tilknytning avløp:	Tilknyttet privat avløpssystem

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1244 Austevoll Gnr: 58 Bnr: 162
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 886 m ² Arealkilde: Eiendomsdata
Hjemmelshaver:	Ståle Kolbeinsvik Lena Røseth
Adresse:	HANØYMYRA 87, 5394 KOLBEINSVIK
Kommentar:	

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forsikringsavtale			Fremvist		
Kvitt. off. avgifter					
Tegninger	15.04.1985	Fasader og plan	Fremvist		
Eier	21.11.2018	Ikke tilstede.			
Eiendomsverdi.no	21.11.2018				

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1985 Kilde: Eiendomsdata
Anvendelse:	Eget bruk

Kommentar	
Standard:	Boligen har vanlig normal standard på innvendige overflater og utstyr.
Vedlikehold:	Bygget virker jevnlig vedlikeholdt og oppgradert i årenes løp.

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	132	120	120		
Underetasje	118	108	108		Takhøyde ca 2,13 meter. Areal er medtatt i p rom. Innredningen fraviker tegninger datert 1985 Lysåpning noe liten
Sum bygning:	250	228	228	0	

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	Bad, gang, kjøkken, stue, vindfang, 3 soverom	
Underetasje	Bad, gang, hall, kjellerstue, vaskerom, 3 soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig	
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.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Betongfundamenter på antatt fast grunn.	
Gulv på grunn	
Støpt isolert plate mot grunn.	
Yttervegger	
Grunnmur i pusset Leca og yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med trekledning. Dekorskifer ved inngangsdør.	
Takkonstruksjoner	
Valmet tak som er oppført med takstoler.	
Taktekking og membraner	
Taket er tekket med betongstein. Stigetrinn	
Vinduer	
Vinduer med isolerglass i trekarmer fra byggeår	
Ytterdører og porter	
Terrassedør tofløyet i tre med isolerglass Teak hoveddør. Terrassedør i tre med isolerglass i kjeller. Terrassedør i tre med isolerglass	
Innvendige dører	
Formpressede hvite innvendige dører.	
Overflater på innvendige gulv	

Matrikkel: Gnr 58: Bnr 162
Kommune: 1244 AUSTEVOLL KOMMUNE
Adresse: Hanøymyra 87, 5394 KOLBEINSVIK

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



Gulvene har eikeparkett, laminat, fliser, furubord, Skipsgulv og fliser på bad Riss i fliser i underetasje
Overflater på innvendige vegger
Overflater på innvendige vegger har malte mdf plater, miljøtapet, brystningspanel, strie, panel, Baderomsplater på bad og panel
Overflater på innvendig himling
Himlingene har ferdigplater, mdf panel,
Trapper og ramper
Takluke med nedfellbar stige til koffertloft. Interntrapp i furu med malte vanger og beiset trinn.
Balkonger, terrasser ol.
Treplattung på inngangside. Altan på ca 14m ² som er oppført i imp. tre og rekkverk i tre. Treplattung på nedside. Altan på 5 m ² med utgang fra soverom oppført i tre med rekkverk i tre.
Piper, plassbygde ildsteder m.v.
Elementpipe som er pusset. Vedovn i stue.
Kjøkkeninnredning
Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Ventilator. Benkeplate i laminat. Kitchen board plater mellom skap
Skap og reoler
Alminnelig utrustet med skap. Skyvedørgarderobe
Sanitærinstallasjoner, generelt
Sanitærutstyr på bad er veggfestet toalett, innredning med servant, dusjkabinett. Vaskerom med vask og benkeplate, div. Innredning, innebygget bereder. Sanitærutstyr på bad er toalett, innredning med servant, dusjkabinett. Vifte i vegg.
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Utvendig vannkran.
Varme, generelt
Varmekabler på bad Varmepumpe. 2 stk.
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.

Matrikkel: Gnr 58: Bnr 162
Kommune: 1244 AUSTEVOLL KOMMUNE
Adresse: Hanøymyra 87, 5394 KOLBEINSVIK

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



Beregninger

Årlige kostnader		
Vann og avløps avgifter antatt (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
Forsikring (pr. mnd. Kr. 583)	Kr.	7 000
Sum årlige kostnader	Kr.	15 000

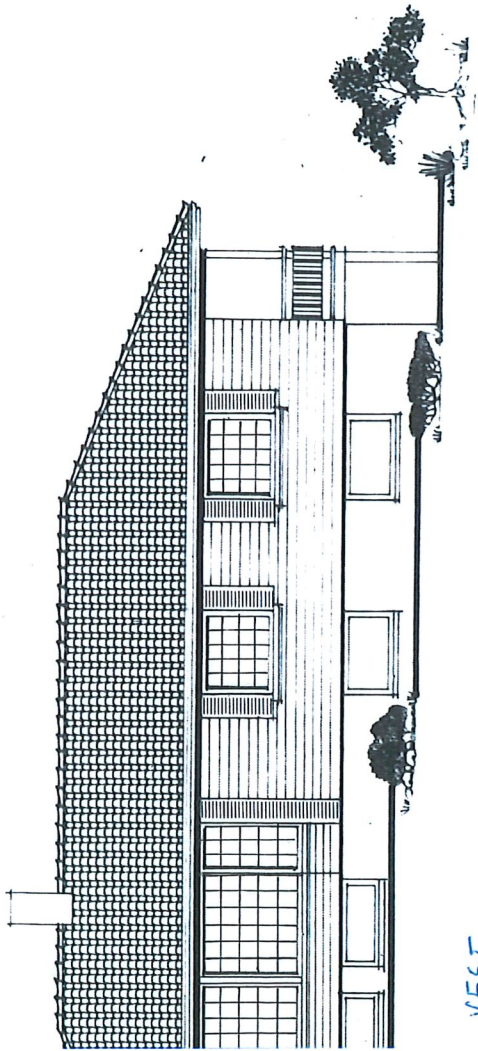
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	3 750 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 750 000

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.	500 000
Sum tomteverdi:	Kr.	500 000

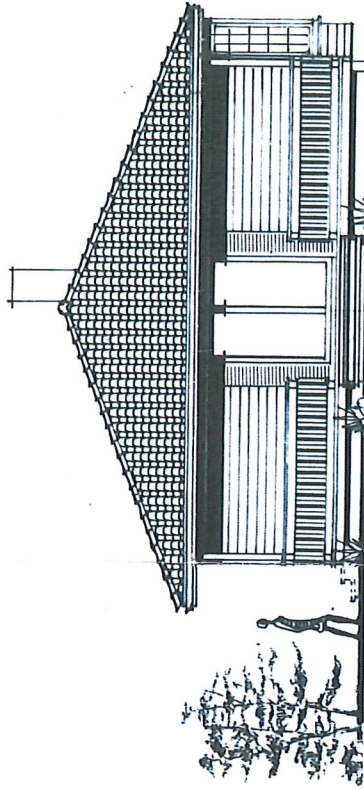
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	4 250 000

FYLLINGSDALEN, 04.12.2018

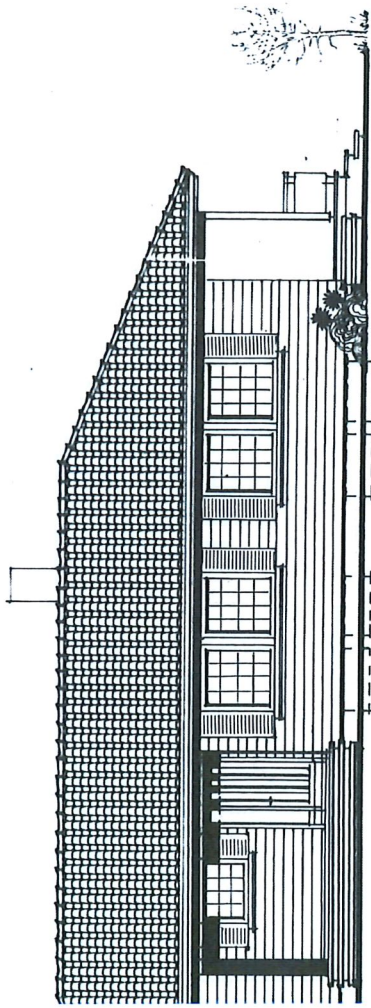
Rune Løseth
Byggmester/takstmann
Telefon: 55 16 50 16



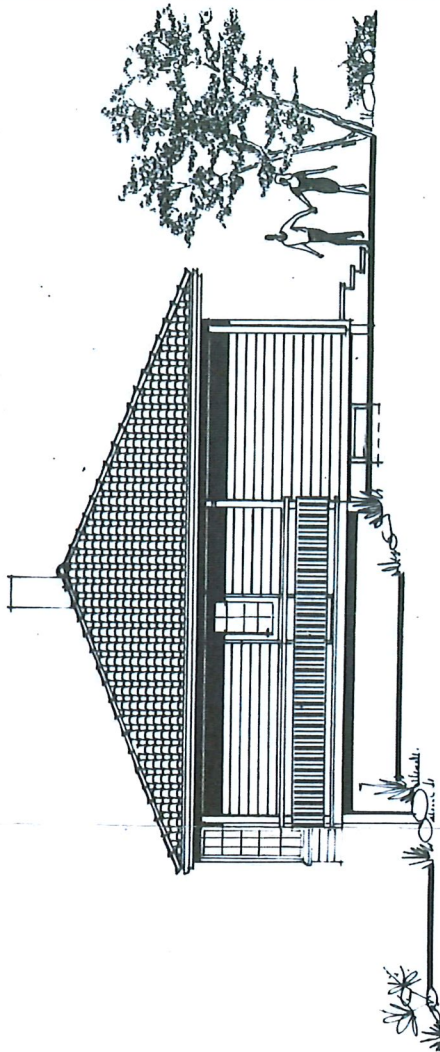
VEST



fasade mot NORD



AØST



fasade mot SØR

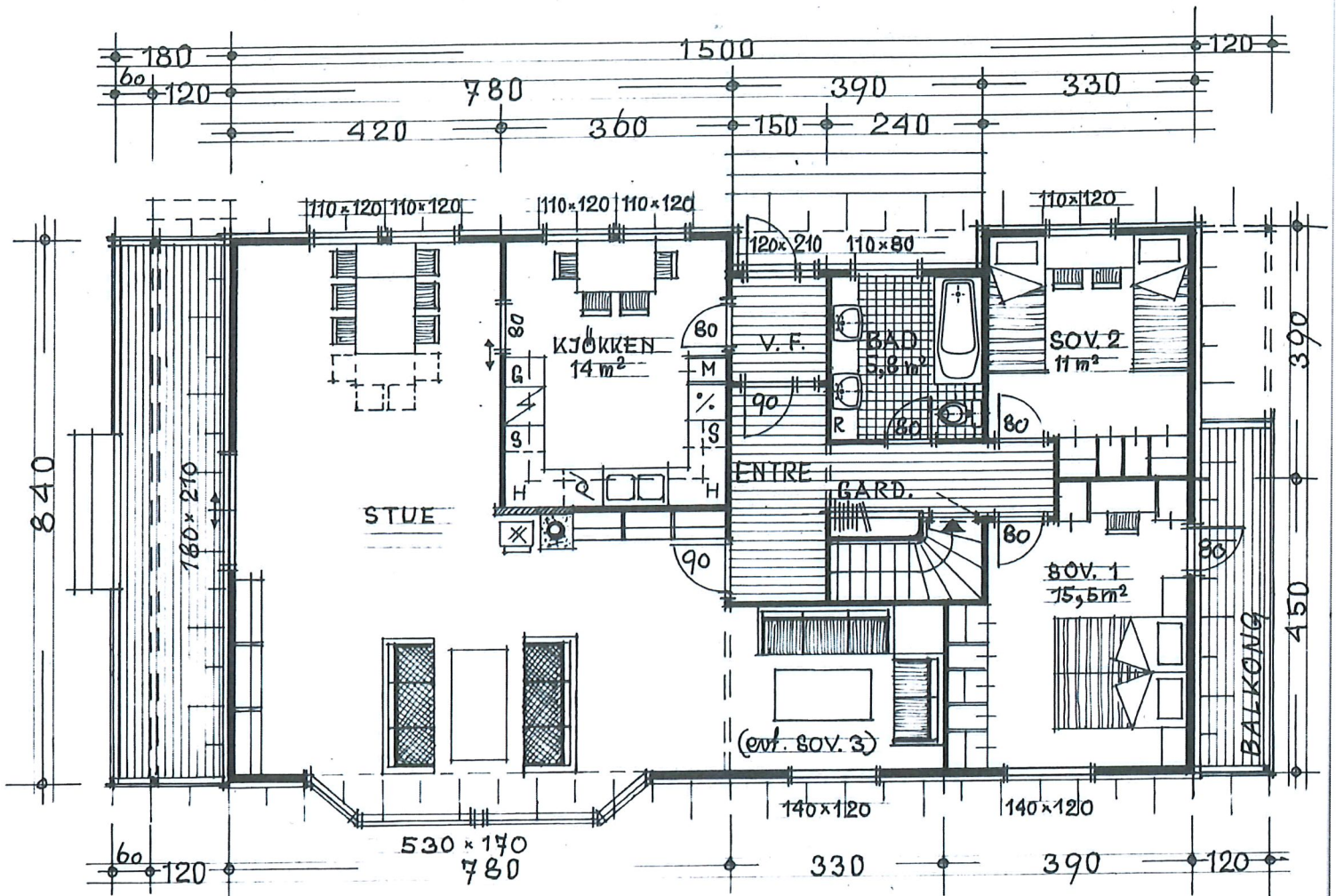
M = 1:100

TEGN. 15.4.85

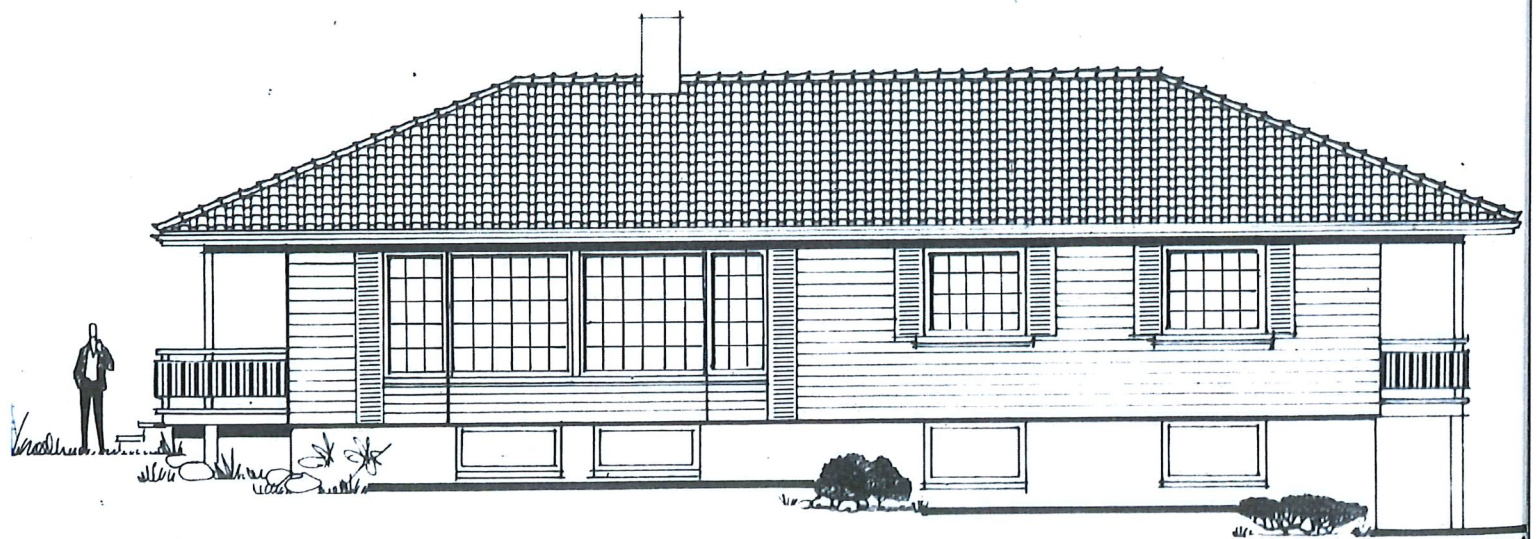
BA = P:E+K=141-

141

VARIANT • A



plan av 1. etasje; BA = 118;1



fasade mot VEST



Austevoll kommune
Brann- og redningstenesta

Pedersen Trond Ingar

5394 Kolbeinsvik

Adresse:		Dato:	11.12.2006
Eiendom:	58 / 162 / 0 / 0	Saksreferanse:	
Antall røykløp:	1	(bes oppgitt ved svar)	
Antall ildsted:	1	Vår referanse:	Lars Bu
Antall avvik:	1	Avtale nr:	1252

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
(- -) Enebolig	28.11.2006	Utført	Hvert 4.år	1

Registrerte avvik:

Type	Kommentar	Gjelder
Service/vedlikehold	Under tilsynet vart det observert manglar ved eldstad type Ulefoss nr.179 (etg.ovn). Fleire stader er det utettheiter/sprekker i plateskøytar. Dette må setjast i forskriftsmessig stand.	Ildsted (-)

AUSTEVOLL KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

...Lars Johan Waage,.....

...5394 Kolbeinsvik.....

Gr.nr.58 br.nr.162 Mellombels bruksløyve etter synfaring den 16/4- 86.

Kva slags bygg..... Bustadhus.....

Byggemeldinga dat. 18/4- 85 handsama i bygningsrådet den 13/5- 85 sak.....

Arbeid som står att og må utførast snarast:

1. Diverse utvendig planerings- og tilfyllingsarbeid.
2. Utvendig puss av grunnmur.
3. Sikring av terrassedør med utvendig lås til terrasse er oppført.
4. Permanent inngangstrapp.
5. Pågraving av vassleidning.

Kor mange husvære: 1.

Kloakkanlegg: Tilknytt off. anlegg. Privat anlegg.

Vassforsyning: Tilknytt off. anlegg. Eigen brunn/borehol.

Kva slag eldstad: Koks/vedomn. Oljekamin. Peis. Anna

Kor mange piper: 1.

Bygget vert teke i bruk: 16/4- 86:.....

Eigedomen vert med dette teken med i renovasjonsordninga.

5490 Storebø, den 17/4- 86.

Kopi til:
heradskassen.

Eirik Herland,
Komm.ing.

Svein Haukanes,
Avd.ing.

Renovasjonen. Med det ein bed om at 52. sekker vert utleverte.

Austevoll bygningsråd.

Møte: 13.05.-85.

Sak nr. 69.

Sakshandsamar:

Svein Haukanes.

I.H.

Gr.nr. 58, br.nr. 162. Kolbeinsvik. Byggemelding for bustadhus frå
Lars Johan Vaage.

Framlagt: 1. Byggemelding dat. 18.04.-85.

Merknader: Isak Koløen søker for Lars Johan Vaage om byggeløyve for opp-
føring av bustadhus.

Bygget får ei grunnflate på 124 m^2 og er planlagt oppført med
kjellar.

I samband med handsaming av frådelingssøkkanden vart det godkjent
å føre kloakkavlaupet til infiltrasjon i grunnen.

Vassforsyninga vert frå offentleg vassverk.

Tilkomst er planlagd frå ny avkøyrslø frå kommuneveg.

Tilråding: Bygningsrådet godkjenner byggemelding for bustadhus, dat. 18.04.
- 85, frå Lars Johan Vaage, med atterhald:

1. Bygningslov og byggeføresegner må fyljast.
2. Slamavskiljar skal vera tre-kamra og ha eit vassvolum på
minst $4,0 \text{ m}^3$. Avlaupet må førast til infiltrasjon i grunnen.
3. Det må framleggast tinglyst fråsegn vedkomande løyve til å
legge veg, vass- og kloakkleidningar/grøfter over andre eige-
domar enn hovedbruket, dersom dette er naudsynt.

Bygningsrådet godkjenner opparbeiding av ny avkøyrslø i samband
med gjeldande regelverk.

Vedtak:





Kommuneingeniøren
5392 STOREBØ

Vedk. manglar ved Dykkar byggemelding/frå delingssøknad.

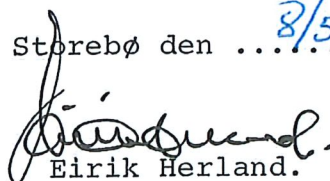
Før saka Dykkar kan takast opp i bygningsrådet må ein be om at vedlegg som ventar vert sendt inn.

1. Situasjonsskart med bygget innteikna
2. Teikningar ventar (mål min. 1:100) plan, snitt, fasader
3. Alle skjema må vera fullnøyande utfyllt og med underskrift frå heimelshavar/søkjjar.
4. Kvittering som syner at naboane er varsla
5. Kvittering for at hytteregistreringsavgift/byggegebyr er innbetalt til Austevoll Heradskasse
6. Framlegg til kloakkordning (tørrklosett) og andre av- laup må utgreidast.
7. Vasskjelda må oppgjevast/dokumenterast.
8. Vegretten må dokumenterast
9. Andre manglar:

Ein legg ved:

1. Reglar for hyttebygging i Austevoll
2. Vedtekt til bygningslova
3. Reguleringsføresegner
4. Naudsynte kart og skjema
5. Faktura for ~~hytteregistreringsavgift~~/byggegebyr.

5392 Storebø den ... 8/5-85.


Eirik Herland.

komm. ing.

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB-registret


GAB B-1 KOPI

Maks. antall kryss	1 Bygningens Identifikasjon	Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.	Utfillingsdato	Brugarid			
	2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning	Dato for igangsetjing	Dato for teke i bruk	Status	På/tilbygg	Bygn.type	Næringsgruppe	
(3)	4 Materiale i berekonstruksjon	Type byggherre		Byggherrens namn		Postnr.	Poststad		
		Byggherrens adresse							
(3)	5 Materiale i yttervegger	Vertikale berekonstruksjonar Lett- <input type="checkbox"/> 1 Tre <input type="checkbox"/> 2 betong <input type="checkbox"/> 3 Betong <input type="checkbox"/> 4 Metall <input type="checkbox"/> 5 Tegl <input type="checkbox"/> 9 Anna							
(3)	6 Fundamentering	Horisontale berekonstruksjonar Lett- <input type="checkbox"/> 1 Tre <input type="checkbox"/> 2 betong <input type="checkbox"/> 3 Betong <input type="checkbox"/> 4 Metall <input type="checkbox"/> 9 Anna							
(1)	7 Vassforsyning	1 Tre <input type="checkbox"/> 2 betong <input type="checkbox"/> 3 Betong <input type="checkbox"/> 4 Metall <input type="checkbox"/> 5 Tegl <input type="checkbox"/> 9 Anna							
(1)	8 Oppvarming	1 Grunnmur		Bankett/ såle		3 Pålar		9 Anna	
		Tilknytta 1 off. vassverk		Tilknytta 2 privat vassverk		Anna privat vassfor- 3 syning innlagt vatn		Anna privat vassfor- 4 syning ikkje innlagt vatn	
(1)	9 Eigeidommens registernr.	0 Ved		1 Oljefyr- anlegg		2 Oljefyrt eldstad			
		3 El		4 Oljefyr- anlegg/el		5 Oljefyranlegg/ved			
		6 Oljefyrt ildsted/el		7 Oljefyrt eldstad/ved		8 El/ved		9 Anna	
(1)	10 Koordinatar	Gnr.	Bnr.	Feste nr.		Underfeste			
		Kartplate		Koordinatsystem		X-koordinat		Y-koordinat	
(1)	11 Byggesaks-referanse, m.v.	*Kode	Nr. (7 pos.)	Kode	Nr. (7pos.)				
						12. Etasjer/arealer/ant. boliger			
		Etasje	Antall bustader	Bruksareal til bustad	Bruksareal til anna enn bustad	Bruksareal totalt			
		Sum							

14 Bustadspesifikasjon/Bygningens adresser

Bustad nummer	Bruksareal til bustad	Tal på rom	Kjøkken Set kode	Tal på Bad	Tal på Vass-klosett	Adressenamn	Gate/område kode eller Gnr.	Husnr. eller Bnr.	Evt. bokstav/festnr.	Evt. undernummer
001	274	4					98	162		

Tilleggsopplysningar (Krevst ikkje meldt, -for kommunal bruk):

(1)	15 Kjelde for anna privat vassforsyning	1 Elv/bekk		2 Innsjø		3 Cisterne		4 Borebrønn		5 Vanleg brønn oppkomme		
(1)	16 Kloakk	1 Off.kloakk		2 Privat kloakk		3 Ikkje tilknytta kloakk						
(1)	17 Rensing ved privat kloakk	Infiltrasjons- 1 grøft		Lukka 2 anlegg		Sandfilter 3 grøft		Andre 9 rensetiltak				
—	18 Sanit.utstyr Heiser Røkløp	Tal på bad		Tal på vass-klosett		Tal på heisar		Tal på røykpiper		Tal på etasjar		Alternativt areal
(1)	19 Renova-sjon	1 Offentleg renovasjon		2 Felles/privat renovasjon		3 Ikkje felles renovasjon						
Kommunens stempel og underskrift/Merknader												
												

AUSTEVOLL KOMMUNE
TEKNISK ETAT

- 3 JUN 1985

J.NR. 582 ARK. NR. 57
SENDT TIL:

G Å V E - S K Ø Y T E

Underskrivne John Hanøy og kona Anlaug Hanøy
skøyter og let frå seg vederlagsfritt
gr.nr. 58 br.nr. 162 Kolbeinsvik i Austevoll
til dottera og mannen hennar

Beate Vaage, f.nr. 240163 32867
og

Lars Johan Vaage, f.nr. 111060 40593

Verdet av parsellen kan setjast til kr. 3.000,-.

Br.nr. 162 får rett til å leggja veg, vass- og
kloakkleidning over hovudbruket slik partane
er samde om.

Kolbeinsvik, 11/6

1985.

John Hanøy John Hanøy *Anlaug Hanøy* Anlaug Hanøy

Underskrivne, som er myndige og busette i Noreg,
vitnar at John Hanøy og Anlaug Hanøy har skrive
under skøytet medan me såg på og at begge er
over 18 år.

Beate Vaage
Lars Johan Vaage

Asbjørn Vassnes Heltgen Kolbeinsvik

Godteke:

Beate Vaage Beate Vaage

Lars Johan Vaage Lars Johan Vaage

27.06.-85.

Lars Høhan Vaage,

5394 Kolbeinsvik.

Gr. nr. 58, br. nr. 162. Kolbeinsvik. Byggemelding for
bustadhus.

Ovanfor nemnde sak vart handsama i bygningsrådet den 13. mai
1985, sak nr. 69.

Det vart gjort slikt vedtak:

- " Bygningsrådet godkjenner byggemelding for bustadhus, dat.
18.04.-85, frå Lars Johan Vaage, med atterhald:
1. Bygningslov og byggeføresegner må fylgjast.
 2. Slamavskiljar skal vera tre-kamra og ha eit vassvolum
på minst 4,0 m³. Avlaupet må førast til infiltrasjon i
grunnen.
 3. Det må framleggast tinglyst fråsegn vedkomande løyve
til å legge veg, vass- og kloakkleidningar/grøfter over andre
eigedomar enn hovedbruket, dersom dette er naudsynt.
- Bygningsrådet godkjenner opparbeiding av ny avkøyrslø i
samband med gjeldande regelverk."

5392 Storebø den 27.06.-85.

Eirik Herland.

komm. ing.

Svein Haukanes.

avd. ing.

AUSTEVOLL

KOMMUNE

Kommuneingeniøren
5392 STOREBØ

Lars Johan Vaage,

5394 Kolbeinsvik.

Vedk. gr.nr. 58 br.nr. 162 . Byggemelding for bustadhus.

Dykkar byggemelding for bustadhus dat. 18.04. 1985 ,
vart handsama i bygningsrådet i møte den 13.mai 1985 , sak nr. 69.
Byggeløyve vert gjeve når fyljande atterhald er oppfylt:

Det må framleggast tinglyst fråsegn vedkomande vedkomande
løyve til å legge veg, vass- og kloakkleidningar/grøfter
over andre eigedomar enn hovedbruket, dersom dette er naudsynt.

Bygningsrådet godkjenner opparbeiding av ny avkjørsle i
samband med gjeldande regelverk.

Ein bed om at De gjev skriftleg melding når atterhalda er oppfylt.
De vil då få tilsendt byggeløyvet Dykkar.

5392 Storebø, den 11.06. 1985:

Eirik Herland.
komm.ing.

Svein Haukanes.
avd.ing.