



ADVOKATFIRMAET
KYRRE

Salgsoppgave



Gjervika 2, 5914 Isdalstø

Fritidsbolig

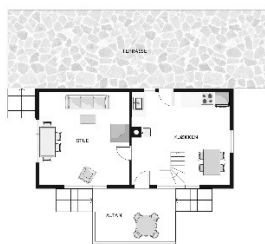
Markedsverdi iht. verditakst: kr 850 000

Areal	Bolig	Uthus
Internt bruksareal (bra-i)	56	
Eksternt bruksareal (bra-b)	6	10
Terrasse- og balkongareal (tba)	8	

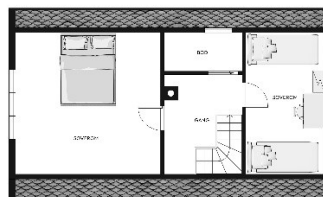


**Eiendoms
advokatene
MNA**





Plan 1. etasje



Plan 2. etasje





1 EIENDOMMENS REGISTERENHET OG ADRESSE

1.1 Salgtype

Tvangssalg besluttet av Hordaland tingrett sak nr. 24-043569TVA-THOD/TVAS, med advokat Rune Stavenes som oppnevnt medhjelper.

1.2 Betegnelse

Gnr. 188 bnr. 11 i Alver kommune

1.3 Adresse

Gjervika 2

5914 Isdalstø

1.4 Kort beskrivelse

Eldre hytte med idyllisk beliggenhet i Gjervik, like ved Knarvik. Eiendommen har flott utsikt over Osterfjorden og videre mot Osterøy. Kort vei til sjøen med bade- og fiskemuligheter.

Landlige omgivelser og stor, eiende tomt.

Eiendommen ligger like øst for Knarvik sentrum. Det er ca. 30 min å kjøre til Bergen sentrum.

Fra Knarvik kai går det rutebåt til Strandkai terminalen i Bergen sentrum, mandag-fredag.

Dette er en gammel bygning som ble flyttet hit i 1920. Det foreligger ingen opplysninger om når denne ble bygget eller hvor den ble flyttet fra.

Bygningen er i dårlig forfatning, jfr. verditakst (vedlegg 1) og nedenfor.

2 TINGLYSTE FORPLIKTELSER

2.1 Heftelser og servitutter

Det henvises til vedlagt utskrift fra eiendomsregisteret.

Registrerte pengeheftelser vil bli slettet i forbindelse med overdragelsen. I noen tilfeller skal kjøper overta noen av disse pengeheftelsene. Kjøper vil i disse tilfellene spesielt bli gjort oppmerksom på hvilke heftelser dette gjelder.

Servitutter som overtas av kjøper er:



1938/730-4/51 01.04.1938	BESTEMMELSE OM GJERDE Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om vedlikehold av naust og lunner
1938/730-5/51 01.04.1938	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver: KNR: 4631 GNR: 188 BNR: 1
1955/738-2/51 02.03.1955	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver: KNR: 4631 GNR: 188 BNR: 24 Bestemmelse om veg

3 TILLIGGENDE RETTIGHETER

3.1 Vann – kloakk

Det er ikke innlagt vann og ikke avløp.

Det er tank for samling av takvann i kjelleren. Denne er frakoblet.

3.2 Vei

Det er privat stikkvei fra offentlig vei. Det er en vei over tomten til naustene ved sjøen. Det er bruksrett til denne veien.

Det er ikke kjørevei frem til fritidsboligen.

3.3 Naustrett

Iht. skylddelingsforretning, se vedlegg 3, har eiendommen rett til bruk av naust og båt plass. Det er oppført nøst på hovedbruket (bnr. 4). Bilde av det aktuelle nauset er inntatt ovenfor.

3.4 Gjerdeplikt

Iht. skylddelingsforretningen har eiendommen gjerdeplikt langs grensene.

4 GRUNNAREALER

4 951,6 m². eiende tomt. Det er registrert 3,2 daa med produktiv skog i gardskart NIBIO.

Eiendommen er kupert, med stor høydeforskjell ned mot sjøen.

Rundt boligen er den opparbeidet med trapper, murer og beplantning. Dette er imidlertid overgrodd.

5 BEBYGGELSENS AREALER OG ANGIVELSE AV ALDER OG BYGGEMÅTE

Se vedlagt verditakst:	Internt bruksareal	62 m ²
	Eksternt bruksareal	6 m ²
	Terrasse- og balkongareal	8 m ²



Bygningen er gammel. Det er usikkert når den ble bygget, men den ble flyttet til eiendommen i 1920.

Taket er tekket med skifer. Det mangler flere stein. Det er presenning på deler av taket, noe som indikerer lekkasje.

Det er påvist råte i kledning, vinduer og dører. I tillegg er et mit i vinduene. Alle overflater, kjøkken og dører er slitte.

6 ADGANG TIL UMLEIE AV EIENDOMMEN/DELER AV EIENDOMMEN TIL BOLIGFORMÅL

Det foreligger i dag ikke egne boenheter for utleie.

7 FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Det skal formelt sett foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før en eiendom tas i bruk. Årsaken til at dokumentene ikke finnes i kommunens arkiver, kan ha flere grunner. De kan være unnlatt innhentet, eller dokumentene kan ha kommet bort eller være feilarkivert hos kommunen. Kommunene følger i liten grad opp fraværet av dokumentene.

Dersom ferdigattest skal utstedes, kan det være gjenstående og øvrige arbeider før ferdigattest kan utstedes. Kjøper kan ikke påberope dette som en mangel.

8 FORMUESVERDI OG OFFENTLIGE AVGIFTER

Formuesverdi for 2023: kr. 229 525

Renovasjonsgebyr: kr. 2.700 for 2025

Feiing: kr. 486 for 2024

9 ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER, KONSESJONSPLIKT OG ODELSRETT

9.1 Reguleringsplaner:

Arealbruken for eiendommen er fastsatt til LNF, og det er ikke detaljregulering for eiendommen.

Det finnes ikke andre reguleringsplaner som angår eiendommen.



9.2 Konesjonsplikt:

Eiendommen er i utgangspunktet unntatt fra konesjonsplikt, iht. egenerklæring fra kommunen, datert 01.04.2025, se vedlegg 6.

Siden eiendommen er bebygd, har mindre enn 100 daa totalt areal og det ikke er registrert jordbruksareal på eiendommen faller den inn under overdragelser som ikke trenger konesjon. Ref. konesjonslova § 4 pkt 4. 4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrket og overflatedyrket jord ikke er mer enn 35 dekar.

Dersom ervervet for øvrig krever konesjon iht. unntaksbestemmelser, bærer kjøper selv risikoen for at konesjon blir gitt.

Egenerklæring om konesjonsfrihet må være matrikkelført av kommunen før skjøtet kan sendes til tinglysing.

9.3 Odelsrett:

Det foreligger ikke odelsrett på eiendommen.

10 FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kostnader utregnet med utgangspunkt i prisantydning:

Prisantydning:	Markedsverdi iht. takst	kr	850 000
	Dokumentavgift - 2,5%	kr	21 250
	Tinglysingsgebyr skjøte	kr	545
	Tinglysingsgebyr pr. panterett for kjøpers pant	kr	545
	Honorar til medhjelper for utstedelse av skjøte	kr	7 500
	Sum	kr	879 840

Dokumentavgiftens størrelse vil endres dersom kjøpesummen endres i forhold til prisantydning.

Det tas forbehold om endring i tinglysningssetser.

Kjøpesum skal innbetales fra kjøpers konti i norsk finansinstitusjon.

Gyldig finansieringsbevis bes oversendt.

I tillegg dekker kjøper øvrige omkostninger forbundet med overtakelse, herunder evt. rydding og utvasking.



10.1 Fravikelse

Eventuelle kostnader med fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. Det er sjelden slik fravikelse blir nødvendig.

11 MEDHJELPERS VEDERLAG

11.1 Provisjon

Medhjelpers honorar dekkes forlods av innbetalt kjøpesum, i medhold av forskrift om tvangssalg ved medhjelper av 4.12.1992, § 3-3 hvorfra hitsettes:

«§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,

2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og

1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.»

Kjøper skal derfor ikke dekke medhjelpers omkostninger.

12 DIVERSE

12.1 Ledig

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for Hordaland tingrett og rettighetshaverne, og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Se for øvrig vedlegg nedenfor.

12.2 Visning

Etter avtale med medhjelper.



12.3 Anmerkninger

På generelt grunnlag oppfordres interessenter til å besiktige eiendommen sammen med en bygningskyndig person.

Det presiseres at verditaksten ikke er utarbeidet i tråd med de nye reglene om tilstandsrapport som fremgår forskrift 08.06.2021 nr. 1850 til avhendingsloven, og som trådte i kraft 01.01.2022.

Egenerklæring fra eier fylles ikke ut ved tvangssalg.

Det vises ellers til vedlagte verditakst, vedlegg 1.

Det er ikke mulig å tegne eierskifteforsikring på eiendommer som selges på tvangssalg.

Siden eiendommen er i så dårlig stand, er det ikke utarbeidet energiattest.

13 VEIBESKRIVELSE

Fra Knarvik følges E39 mot Førde ca. 2 km. Det er da skiltet til Gjervik mot venstre. Ta av fra E39 og følg veien videre. Ta skarpt av til høyre i første kryss inn på smal vei, og videre nedover mot sjøen.

14 SALGSVILKÅR

14.1 Budgivning

Første bud må inngis skriftlig på budskjema, samt at finansieringsbevis, «*Tillegg til salgsoppgave og budskjema*» og skjemaet «*Legitimasjon av budgiver*» må innsendes sammen med budskjema.

Dersom budgivningsdokumentene oversendes pr. e-post eller SMS, må kopi av den gyldige legitimasjon være klar og leselig. Med gyldig legitimasjon menes blant annet gyldig pass, nasjonalt id-kort, norsk bankkort med bilde, og norsk førerkort.

Senere bud fra samme budgiver må skriftlig, enten som e-post eller SMS.

Budgiver vil motta skriftlig bekreftelse fra medhjelper om at bud er mottatt.

Det presiseres at budgiver må fylle ut navn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan bekrefte finansiering av budsummen. Dette skal fylles inn i budskjemaet.

Gyldig finansieringsbevis må sendes inn sammen med budet.



Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold. Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

På anmodning fra medhjelper må finansiering av overbud umiddelbart kunne dokumenteres.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker. Dette gjelder også fra forhøyelse av bud.

For å være garantert å bli kontaktet ved budøkninger, må man selv ha hatt det høyeste bud på boligen.

Ved en eventuell budrunde kan medhjelper sette en frist for angivelse av bud som han vil ta i betraktning. Dersom andre interessenter unnlater å overby høyeste bud innen en slik frist, kan medhjelper avslutte budrunden, og deretter nekte å ta hensyn til høyere bud.

Når medhjelper har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal han straks forelegge budene for saksøkeren med spørsmål om saksøker vil begjære budene stadfestet.

Kopi av budjournalen skal gis til kjøper uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Eventuelle rettelser i budjournalen, jf. § 3-1, skal fremgå tydelig av slik kopi.

Det gjøres oppmerksom på at budgiverens identitet i budjournalen ikke skal benyttes til annet enn å ivareta partenes interesse i handelen.

Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på eiendommen kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Blancoskjøte utstedes ikke.

14.2 Alle avgitte bud er bindende for budgivere med følgende unntak:

- Et bud er ikke bindende for budgiver når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at budgiveren er ubundet.
- Stadfester retten et bud, løses samtidig andre budgivere fra sine bud. Nekte retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud.
- Det er retten som tar endelig stilling til budene.



15 MANGLER

Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) gjelder ikke. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves.

Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud.

Ettersom dette er et tvangssalg, kan medhjelper ikke innestå for at løsøre og tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen og som er på eiendommen/i boligen på visningstidspunkt, vil være der på overtakelsestidspunkt. Kjøper bør derfor legge til grunn at det ved overtakelse helt eller delvis vil mangle løsøre eller tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen. Eventuelt manglende løsøre og tilbehør kan ikke påberopes som en mangel.

Det presiseres at dersom eiendommen ikke er ryddet og nedvasket pr. overtakelse, er det kjøpers ansvar å besørge og bekoste dette, og det kan ikke påberopes som en mangel.

På generelt grunnlag kan det opplyses at kjøper ofte ikke vil motta alle nøkler for eiendommen. Dette kan ikke påberopes som en mangel.

Kjøper kan ikke påberope at det foreligger mangelfulle opplysninger om forhold som kan avdekkes ved en gjennomgang av sakens fullstendige dokumenter.

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eiers arvinger, offentlige myndigheter, og vedlagte tilstandsrapport.

Medhjelper innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har medhjelper videreformidlet slik informasjon.

Informasjon om boligareal bygger på verditakst, og skal være angitt i henhold til målereglene i NS 3451 og NS 3940 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstillende forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som «soverom» uten at det tilfredsstillende krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Medhjelper har uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er ikke foretatt kontroll av tilstandsrapportens arealmålinger eller beregningsgrunnlaget for slike. Medhjelper kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.



Eiendommen overtas fri for pengeheftelser unntatt de som kjøper skal overta, jfr. foran, dog overtas andre eventuelle tinglyste heftelser som måtte hvile på eiendommen, jf vedlagte grunnboksutskrift.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan foreligge utinglyste forpliktelser, og ikke endelige offentlige planer, som ikke har kommet frem av medhjelpers egne undersøkelser.

Medhjelper har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om eventuelle ombygninger krever godkjennelse, og om godkjennelse evt. kan være gitt. Medhjelper har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for evt. avvik i forhold til disse. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke boligens tekniske tilstand sammen med fagkyndige.

Kjøper oppfordres til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen samt reguleringen for området.

Kopi av reguleringsbestemmelsene kan fås ved henvendelse til medhjelper.

Eventuelle spørsmål vedr. budgivning m.v. rettes til medhjelper.





Medhjelper: Advokat Rune Stavenes
 Advokatfirmaet Kyrre ANS
 Strandgaten 209, 5004 Bergen
 Postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen
 Org. nr: 985.813.760
 Telefon 913 00 417
 E-post: rune@kyrre-bergen.no

Vedlegg:

1. Verditakst datert 27.12.2024
2. Grunnboksutskrift (anonymisert)
3. Skylddelingsforretning tinglyst 01.04.1938
4. Kart over området
5. Planstatus
6. Brev vedr. konsesjon mm
7. Tillegg til salgsoppgave og budskjema
8. Legitimasjon av budgiver
9. Budskjema

Uten ansvar for mulige feil.

Verditakst

 Fritidsbolig
 Gjervika 2, 5914 ISDALSTØ
 ALVER kommune
 # gnr. 188, bnr. 11

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 29.11.2024

Rapportdato: 27.12.2024

Oppdragsnr.: 12127-1737

Referansenummer: GU1932

Autorisert foretak: Lund Takstingeniør AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom-Erik Lund

Vår ref:



Gyldig rapport
27.12.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Lund Takstingeniør AS



Rapportansvarlig

Tom-Erik Lund
Uavhengig Takstingeniør
post@lundtakst.com
414 59 136



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

62 m²/56 m²

Fritidsbolig: 2 Soverom, Gang, Stue, Kjøkken, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 850 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 850 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

850 000

Konklusjon markedsverdi

850 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Balane 31 ,5108 HORDVIK 23 m ² 1955 2 sov		1 100 000				47 826
2 Skorahaugane 26 ,5281 VALESTRANDSFOSSEN 30 m ² 1955 1 sov	05-05-2024	900 000	890 000		890 000	29 667
3 4601-175/104/0/0 ,5108 HORDVIK 48 m ² 1960 3 sov	19-06-2024	1 990 000	1 750 000		1 750 000	27 344
4 Hestnesvegen 7 ,5919 FREKHAUG 24 m ² 0 0 sov	02-06-2024	490 000	460 000		460 000	19 167
5 Sjosidevegen 190 ,5914 ISDALSTØ 71 m ² 1970 2 sov		1 300 000				18 310
6 Osterfjordvegen 1150 ,5913 EIKANGERVÅG 39 m ² 1965 1 sov	12-06-2024	690 000	690 000		690 000	17 692
7 Gjervika 6 ,5914 ISDALSTØ 69 m ² 0 3 sov	25-11-2024	1 290 000	1 170 000		1 170 000	16 957

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Feiegebyr. (Renovasjon utføres av eksternt leverandør, og er ikke oppgitt.)	Kr.	486
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	350 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 350 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	850 000
--	------------	----------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

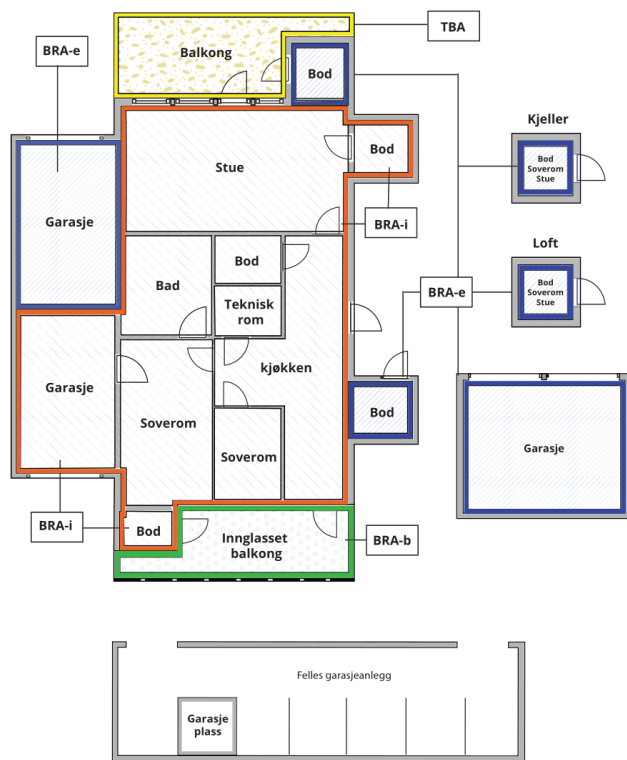
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	21			21	
1. Etasje	35			35	8
Kjeller		6		6	
SUM	56	6			8
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, Soverom 2, Gang		
1. Etasje	Stue , Kjøkken		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	56	6
Uthus	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.11.2024	Tom-Erik Lund	Takstingeniør
	Advokat Rune Stavenes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	188	11		0	4951.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gjervika 2

Hjemmelshaver

Mjøs Eigill Moritz

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like øst for Knarvik Sentrum.

Fra fritidsboligen er det kort avstand til sjø, offentlig transport og Knarvik sentrum med diverse butikker og servicetilbud.

Fra eiendommen tar det ca. 40 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 27 minutters kjøring til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har privat stikkvei fra offentlig vei. Det er ikke kjørevei fram til fritidsboligen.

Tilknytning vann

Tomten har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Tomten har ikke avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til LNF, og det er ikke detaljregulering for eiendommen. Det vil si at det er bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som er gjeldende for eiendommen.

Om tomten

Tomten måler 4 951,60 kvm.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger følgende opplysninger på eiendommen, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:

- hjemmel til eiendomsrett
- tvangssalg besluttet

Heftelser:

- bestemmelse om gjerde
- bestemmelse om adkomstrett
- rettigheter ifbm skjøte
- pantedokument
- delvis sletting av arealoverføring

Grunndata:

- registrering av grunn
- arealoverføring
- omnummerering ved kommuneendring

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1980

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig



Anvendelse

Fritidsbolig

Byggeår

1920

Kommentar

Byggeår er oppgitt i mottatt salgsoppgave fra 2022. Det er oppgitt at boligen ble flyttet til tomten i 1920, og byggeår derfor usikkert.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Takkonstruksjon. Bygningen har et saltak med undertak og tekking av skifter. Det mangler flere stein, og er i dårlig forfatning. Det er presenning på deler av taket, som indikerer lekkasje.

Bygningens renner og nedløp er av plast, og det mangler nedløp.

Veggkonstruksjon - ytterveggene er av heltrekonstruksjoner, med utvendig liggende trekledning. Kledning er slitt, og det er observert råte i kledningen.

Vindu - vinduene har 1 og 2-lags glass i trekarm. Det er observert råte og mit i vinduene.

Ytterdører - bygningen har to ytterdører i trekonstruksjoner. Det er påvist råte dørene.

Terrasse - bygningen har en ca. 7,5 kvm terrasse. Terrassen har dekke og rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverket er for lavt, og har store åpninger.

Innvendige overflater - gulvene er belagt med heltregulv og parkett, veggene med trepanel og himlingene har trepanel og plater. Overflater er slitt.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, samt betonggulv i kjeller. Det er større skjevheter i bjelkelaget.

I stue er det pipe av teglstein og en vedovn. Det er ikke tilkomst til sotluken, og det er flere avvik på pipe og ildsted.

Innvendig trapp - bygningen har en innvendig trapp fra 1. etasje til loft. Trappen mangler rekkverk og er bratt.

Innvendige dører er av heltre og finer. Dørene er slitt.

Kjøkken - profilerte fronter, heltre benkeplate og plass til komfyr. Kjøkkenet er slitt.

Vann og avløpsrør er eldre. Det var ikke vann på anlegget på befaringsdagen. I kjeller er det en frakoblet takvannstank i glassfiber.

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Bygningen har et nyere sikringskap med automatsikringer.



Uthus



Anvendelse

Lagring

Byggeår

Kommentar

Ikke oppgitt

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er IKKE mottatt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Når egenerklæring ikke er utfylt og mottatt av takstingeniør er dette avvik fra NS3600.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	11.12.2024	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	11.12.2024	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	28.11.2024	Mottatt fra advokat	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	28.11.2024	Mottatt fra advokat	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	28.11.2024	Mottatt fra advokat	Gjennomgått		Nei
Kommunale avgifter	28.11.2024	Mottatt fra advokat	Gjennomgått		Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfyllt, takstmann har ikke hatt kontakt med eier, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i

BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette for hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Utskriftsdato: 25.09.2024 13:23:08
Brukernavn: KRR011

SAMMENSATTE RAPPORTER

Kilde og behandlingsansvarlig: Tietoevry Norge AS

GRUNNBOK FAST EIENDOM

Person	Fornavn	Mellomnavn	Alder	Kjønn	Status	Fødselsdato
Etternavn			85	M	Død	07.11.1938

Kilde	Adresse	Postnr	Poststed	Registrert
EasyConnect				25.09.2024

Du har søkt på: Knr.: 4631 Gnr.: 188 Bnr.: 11 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Gjervika 2
Gatenr: 1232
Kommune: Alver
Postkrets: 5914 ISDALSTØ
Registreringsenhet: Statens Kartverk
Oppdatert per: 25.09.2024 kl. 13.21

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett:
1980/5603-1/51 26.08.1980

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Navn:
F.NR:
Eiers adresse: Adresse på hjemmelshaver er ikke tilgjengelig

Påtegning til hjemmel:

2024/1986024-1/200 23.09.2024 21:00 TVANGSSALG BESLUTTET
Tingrett: Hordaland
saksnr: 24-053959TVA-THOD/TVAS

2024/1986072-1/200 23.09.2024 21:00 TVANGSSALG BESLUTTET
Tingrett: Hordaland
saksnr: 24-043569TVA-THOD/TVAS

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1938/730-4/51 01.04.1938	BESTEMMELSE OM GJERDE Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om vedlikehold av naust og lunner
1938/730-5/51 01.04.1938	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver: KNR: 4631 GNR: 188 BNR: 1
1955/738-2/51 02.03.1955	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighetshaver: KNR: 4631 GNR: 188 BNR: 24 Bestemmelse om veg
1980/5603-2/51 26.08.1980	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE Rettighetshave6:

GRUNNDATA

1938/730-1/51 01.04.1938	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4631 GNR: 188 BNR: 4
1954/3357-1/51 06.09.1954	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4631 GNR: 188 BNR: 24
2018/1695390-1/200 17.12.2018 21:00	AREALOVERFØRING VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Annet AREAL OVERFØRT TIL : KNR: 4631 GNR: 188 BNR: 9
2020/1454256-1/200 01.01.2020	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 1263 GNR: 188 BNR: 11

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1938/730-2/51 01.04.1938	ERKLÆRING/AVTALE Rettighet hefter i: KNR: 4631 GNR: 188 BNR: 4 Bestemmelse om naustplass Bestemmelse om båtlunnet Bestemmelse om vedlikehold
1955/738-4/51 02.03.1955	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 4631 GNR: 188 BNR: 24

Det 2. Dagb. nr. 730 1938.
Form. 6750 d
C. Monsen bokhandel, Bergen

Skylddelingsforretning

Lar = dag den 26 mars 1938 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Ytre Gjervik
g.-nr. 5 br.-nr. 4 av skyld mark 1.57 i Flamme
herred. Forretningen er forlangt av Hrnt Mjøs

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

De opnevnte sjønsmenn har alle gitt forsikring som sjønsmenn

Ved forretningen møtte:³⁾ de opnevnte sjønsmenn, selgeren Hrnt Mjøs, kjøperen Moritz Mjøs, samt tilstøtende naboer Lars L. Gjervik og Torre P. Gjervik

Varsel var også gitt John Johnsen og Nils Stårdal som ikke møtte
Mennene valgte til formann Ole A. Njåstad

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾

Første linje begynner i parsellens sydvestlige hjørne med x i blyg ved sjøen og går i nordlig retning 19,70 m til x i berg. Videre samme retning 44 m. hvor linjen følger opsat merkesperde til en grind i ferdet. Grindens bredde 1,40 m. Linjen fortsetter i samme retning 96 m. til Johnsens eiendom.

2. dre begynner her og går i østlig retning hvor den følger opsat merkesperde 32,70 m hvor linjen bøier

¹⁾ Hvis rekvierten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvierten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: „Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre som skjønnsmann samvittighetsfullt og efter beste overbevisning. den 19

N. N.“

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godt gjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er lunnet unødvendig å varsle dem. (Skylddelingslovens §§ 2 og 8).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboieidommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene eller partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

i nordlig retning 21.60 m. og videre i østlig retning
22.70 m ^{linjes} slutter.

3 dejs begynder her og gaar i sydlig
retning og følger oppasatt merkesjerde 101.30 m. til
x i en stor slin, hvor linjes slutter.

4 linje gaar herfra i sydvestlig retning 7.40 til
vrien, følger vrien i østlig retning 10 m. Derfra
i vestlig retning 6.10 m til x i berg hvor linjes bøier
i sydlig ^{retning} 38.50 m. til x i berg ved dampskutkaien.

Torsletta i samme retning ^{ved} kaisens indre
side ~~50~~ til sjøen, følger saa sjølingen til
udgangspunktet i første linje.

Utenom sine grenser har den fraspilte
parsel ingen rettigheter og herligheter utenom
at eieren av parsellen har ret til bruk av
nøst og baatlønner til felles med eieren av
hovedbruket.

Vedlikehold av nøst og baatlønner
overtages med en halvdel ~~for~~ ^{av} ver.

Den paa hovedbruket hvilende gerdelykt
i parsellens grenser overtages av kjøperen.

Paa parsellen gaar en gangsti til bruk
for eieren av gards no 5 brugt no 1 sammen med
eieren av parsellen.

Nærværende skylddelingsforretning med de i samme indtatte
bestemmelser vedtages.-

Gjervik i Hamre den 26/3 - 1938.

Som eier av grnr. 5 brnr. 4:

Wimil Njøs

Som eier av grnr. 5 brnr. 1:

Moritz Njøs

Lars L. Gjervik

Som kjøper:

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog?
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog?
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed?
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til *mark 0.15*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *mark 4.42*

Den fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ *Skogly*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysning iutredes av kjøperen

- 1) Det som ikke passer strykes over.
- 2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).
- 3) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene blev gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at *Kjøperen Arvid Myr*
skal besørge forretningen leveret (sendt) til tinglysing.

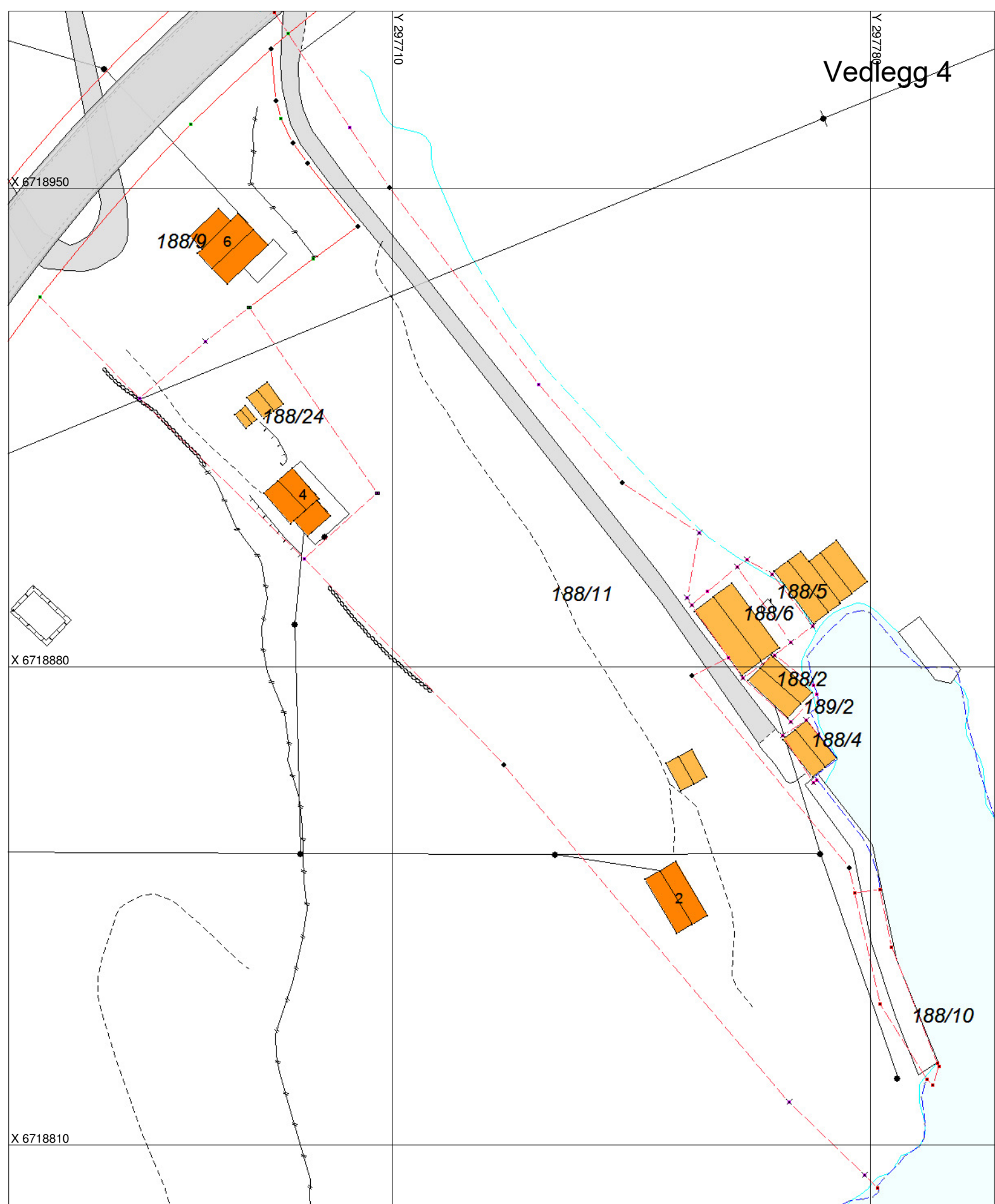
Ole A. Nyrstad *Arvid A. Todal*
Rasmus S. Gjessvik

Antatt til tinglysing *1. april* 19 *38.*

Før sorenskriveren
Kelly Bell Knutsen

Tinglyst ved

De *M* fraskilte del har fått gr.nr. *5* br.nr. *11.*



- Bygninger
- Boligbygg
 - Andre bygg
 - Annen bygning

- Matrikkelkart
- Målt eigedomsgrense
 - Usikker eigedomsgrense

Situasjonskart Alver Kommune



Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 188/11
Målestokk: 1:700
Dato: 15.10.2024
UTM sone 32 EUREF89





Alver kommune

Adresse Rådhuset, 5914

Telefon

Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Planstatus

Kjelde: Alver kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4631 **Gardsnr.:** 188 **Bruksnr.:** 11

Adresse: Gjervika 2, 5914 ISDALSTØ

Referanse: 12941t

Kommuneplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Ja
	LNFR

Eksisterer det planforslag som vedkjem eigedomen: Nei

Eksisterer det igangsett planlegging som vedkjem eigedomen: Nei

Vedlegg
2 vedlegg

Kommentar
KDP KAA Båndlegging for regulering - H710_12 Gul støysone - H220 Rekkefølgekrav for infrastruktur - H430_2

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.



Alver kommune
Landbruk

ADVOKATFIRMAET KYRRE ANS
Att.Hildegunn Aalen
Postboks 1826 Nordnes
5816 BERGEN

Dykkar referanse

Vår referanse
2025/3690-2

Sakshandsamar
Laila Bjørge

Dato
01.04.2025

Svar på spørsmål om konsesjon mm gbnr. 188/11

Gbnr 188/11 er ein bebygd eigedomen på tilsaman 5 daa. Det er registrert 3,2 daa med produktiv skog i gardskart NIBIO.



Sidan eigedomen er bebygd, har mindre enn 100 daa totalt areal og det ikkje er registrert jordbruksareal på eigedomen **fell den inn under overdragelsar som ikkje treng konsesjon.** Ref. konsesjonslova § 4 pkt 4. 4. *bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar.*

Priskontroll i konsesjonslova er knytt til landbrukseigedomar med meir enn 35 daa fulldyrka/overflatedyrka, og gbnr 188/11 er ikkje ein slik eigedom. **Det betyr at det ikkje er priskontroll på denne eigedomen.** Jf konsesjonslova § 9 a. (*priskontroll ved erverv av landbrukseiendom*)

Så langt me kjenner til er det ikkje noko kommunale pålegg eller avtalar med kommunen på denne egedomen. Grunnboksutskrift og meglarpakke vil eventuelt klargjera dette.

Med helsing

Laila Bjørge
Avdelingsleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikkje handskriven signatur.



**TILLEGG TIL
SALGSOPPGAVE OG BUDSKJEMA**

MÅ INNLEVERES SAMMEN MED BUDSKJEMA

Eiendom: **Gnr. 188 bnr. 11 i Alver kommune**

Adresse: Gjervika 2, 5914 Isdalstø

Dette er et tvangssalg gjennom Hordaland tingrett (nedenfor bare benevnt Tingretten).

Kjøpesummen skal betales til klientkonto hos Advokatfirmaet Kyrre ANS v/advokat Rune Stavenes.

Kjøpesum skal innbetales fra kjøpers konti i norsk finansinstitusjon.

Kjøperen har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved et tvangssalg (avhendelsesloven gjelder ikke), og oppfordres derfor spesielt til å undersøke eiendommen nøye.

Eventuelt konsesjonskrav er kjøpers risiko.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker.

Med Tingrettens samtykke kan det tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager.

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Tingretten og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Betalingsplikt inntreer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørdagen, men innen 2 uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6% rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med renter iht. lov om renter ved forsinket betaling, for tiden 12,5 %.

Det er Tingretten som tar endelig stilling til budene. Innvendinger mot stadfestelse av bud må innkomme Tingretten innen 2 uker fra partene, rettighetshaverne og budgiver har mottatt underretning om at et bud er begjært stadfestet.

Etter at Tingretten har stadfestet et bud har berørte parter 1 måneds ankefrist på avgjørelsen innen budet blir bindende. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgivere fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet.

Sammen med budskjemaet må dette tillegg til salgsoppgaven innsendes til medhjelper påført budgivers signatur.

Jeg bekrefter å ha lest dette tillegg og hele salgsoppgaven med vedlegg.

Sted _____, den _____

budgivers underskrift

**LEGITIMASJON AV BUDGIVER**

Budgiver må legitimere seg ved innlevering av første bud ved bruk av gyldig pass, nasjonalt id-kort, norsk bankkort med bilde, og norsk førerkort, eller annen gyldig legitimasjon.

Den gyldige legitimasjon skal legges i rammene under. Ta bilde eller skann den gyldige legitimasjonen, og send som SMS eller e-post til medhjelper. Legitimasjonen må være tydelig og klart leselig for at bud skal kunne aksepteres.

Sted _____, den _____

budgivers underskrift



BUDSKJEMA

Deres bud sendes til medhjelper

ADVOKAT RUNE STAVENES

postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen, e-post rune@kyrre-bergen.no, mobil 913 00 417

TILBUDET ER BINDENDE FOR BUDGIVER I MINST 6 -SEKS- UKER

Budgiver 1:	Budgiver 2:
Pers.nr. (11 siffer):	Pers.nr. (11 siffer):
Adr.: Postnr./-sted:	Telefon:
Telefon:	E-post:
E-post:	

Salgsobjekt

Adr. Gjervika 2, 5914 Isdalstø

BUD kr. _____

Gnr. 188 bnr. 1 i Alver kommune

I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgave

Finansiering

Finansieringsinstitusjoner

Egenkapital kr. _____

1. _____

Lånekapital kr. _____

2. _____

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon: _____

HUSK Å SENDE INN GYLDIG FINANSIERINGSBEVIS!

BUDET ER BINDENDE:

Ved tvangssalg skal budet iflg. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 være bindende for byder i minst 6 -seks- uker.

Eiendommen overtas i den stilling den befinner seg, og hvormed budgiver har gjort seg kjent ved besiktigelse. Eiendommen forutsettes overtatt fri for andre pengeheftelser enn de lån som byder eventuelt skal overta. Ved tvangssalg har kjøper etter bestemmelser i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-39 begrenset adgang til å gjøre innsigelser gjeldende p.g.a. mangler. Overdragelse og oppgjør skal skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Bergen tingrett (nedenfor benevnt Tingretten) og rettighetshaverne og anbefalt at budet begjæres stadfestet. Budgiver gjøres oppmerksom på at høyeste bud må bekreftes skriftlig på nytt budskjema før budet fremlegges med anbefaling om å begjære budet stadfestet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgiver fra sine bud. Nekter Tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgiver fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøker gir avkall på adgangen til å begjære budet stadfestet. I tillegg til kjøpesummen svarer budgiver alle overdragelsesomkostninger, som dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Dersom budet aksepteres/stadfestes er det bindende for budgiver på ovennevnte vilkår.

Budgiver underskrift:

Dato: _____

Budgivers underskrift: _____

*Sammen med budskjemaet skal også innsendes
"Tillegg til salgsoppgave og budskjema", og "Legitimasjon av budgiver"
i signerte eksemplarer sammen med gyldig finansieringsbevis*