



Sentrumsnær enebolig

Gamle Sokndalsvei 39—4372 Egersund

Byggeår: 1954

Soverom: 4 stk.

Finnkode:

Bra/P-rom: 161/149

Pris: 2 050 000,-

Megler: Adv. Lars Martin Ramsland
Adv. Espen Andersen

Tomt: 1241

Omkostninger: Off. avg.

Visning: Etter avtale med megler.



Eiendom med beliggenhet nær sentrum av Egersund

Boligen er innholdsrik, og er i alminnelig god stand

Boligen inneholder:

Kjeller: Kjellerstue m/kjøkkenkrok og dør til gårdsrom. Bad/wc/vaskerom, soverom

1 etg.: Vindfang, hall m/trapp til 2 etg. og innredet kjeller, kjøkken, stue m/dør til altan.

2 etg.: Gang m/dør til terrasse, bad/wc, 3 soverom.

Kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg, og handel.

Parkering på eiendommen.



BESKRIVELSE

Adresse:	Gamle Sokndalsvei 39, 4372 Egersund
Beliggenhet:	Eiendommen i nærheten av sentrum av Egersund. Kort vei til de fleste fasiliteter. Parkering på eiendommen. Gaten er enveiskjørt.
Registerbetegnelse:	Gnr. 13 bnr. 434 i Eigersund kommune.
Areal:	P-rom/BRA 149/161 kvm Kjeller: BRA 59 kvm 1.etg.: BRA 58 kvm 2.etg.: BRA 44 kvm BTA bolig på tre plan – 177 kvm
	Arealene er oppmålt av takstmann og hentet fra vedlagte boligsalgsrapport. Rommenes definisjon er oppgitt av takstmann etter faktisk bruk, men kan avvike fra byggeforskrifter og byggetillatelse.
Innhold:	Kjeller: Kjellerstue m/kjøkkenkrok og dør til gårdsrom. Bad/wc/vaskerom, soverom 1 etg.: Vindfang, hall m/trapp til 2 etg. og innredet kjeller, kjøkken, stue m/dør til altan. 2 etg.: Gang m/dør til terrasse, bad/wc, 3 soverom.
Standard:	Alminnelig god standard. Se for øvrig vedlagt boligsalgsrapport.

TEKNISK

Boligtype:	Enebolig oppført i tre.
Eierform:	Selveier.
Byggeår:	1954
Tomtestørrelse:	1241,8 kvm
Energimerking:	Ved salg av fast eiendom skal det på oppdrag som er inngått fra og med 1. juli 2010 oppgis en energiklassifisering fra A-G. Det er selgers ansvar at eiendommen er energisertifisert. Denne eiendommen er ikke klassifisert.
Oppvarming:	Ovn m/glassdør i stuen, elektrisk oppvarming, varmpumpe.
Regulering:	Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål.
Vei, vann og avløp:	Offentlig.

ØKONOMI

Prisantydning:	kr. 2 050 000,-
Omkostninger:	I tillegg til kjøpesummen kommer følgende omkostninger: <ol style="list-style-type: none">1. Dokumentavgift: kr. 51 250,-2. Tinglysingsgebyr skjøte, kr. 525,-3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument, kr. 525,-4. Gebyr pantattest, kr. 172,- Total kjøpesum inkl. gebyrer: kr. 2 102 472,- Dokumentavgiften er beregnet med prisantydning som avgiftsgrunnlag, 2,5%
Årlige kostnader:	Stipulert av takstmann til ca. kr. 31 100,- pr. år inkl. eiendomsskatt, renovasjon etc.
Ligningsverdi:	Ligningsverdien er ikke oppgitt av selger. De fleste likningsverdier beregnes på nytt og endres for inntektsåret 2016. Likningsverdien vil bl.a. være avhengig av om boligen er skattyters primære eller sekundære bolig.

ANDRE OPPLYSNINGER

- Eier:** Dennis Flores Capangpangan ½ , Kathy Macasero Capangpangan ½
- Heftelser og tinglyste bestemmelser:**
1954/508-2/42 08.05.1954 BESTEMMELSE OM GJERDE
Legalpant (ikke tinglyst). Sikkerhet for skyldige kommunale avgifter og eiendomsskatt.
- Meglerprovisjon:** Vederlaget til megler i h.h.t. tvangslovens bestemmelser.
- Avtalebetingelser:** Hovedregelen er at eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse på forholdet. Se vedlagt informasjon vedr. tvangssalg ved medhjelper.
- Budgivning:** Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud må som hovedregel være bindende for budgiver i minst seks uker, dersom budet skal komme i betraktning.
- Visning:** Etter avtale med megler.
- Vedlegg:** Boligsalgsrapport med verditakst, forbrukerinformasjon om budgivning, informasjon ang. løsøre og tilbehør, tegninger m.m
- Ansvarlig megler:** Advokat Lars Martin Ramsland
- Kontaktperson:** Advokat Espen Andersen, mob. 928 32 722
- Dato for salgsoppgave:** 23.01.2018



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Gamle Sokndalsveien 39, 4372 EGERSUND

Gnr 13: Bnr 434
1101 EIGERSUND KOMMUNE
KROKEN



SERTIFISERT TAKSTMANN
Leif Arnbjørn Aase
Telefon: 915 62 233
E-post: leif@dalanetakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Dalane Bygg & Takstkonsulent as
Postboks 333, 4379 EGERSUND
Telefon: 51 49 01 26
Organisasjonsnr: 933 668 150

Dato befaring: 11.01.2018
Utskriftsdato: 18.01.2018
Oppdrag nr: 203172





Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstillende gir minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
 - Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier.
- Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
 - Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
 - Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
 - Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
 - Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
 - Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
 - Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået.
- Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
 - Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/revirenten 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.

Arealberegning

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

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

Egne forutsetninger

Oppdraget gjelder tvangssalg. Capangpangan Kathy Macasero er fra Filippinene og snakket kun engelsk. Hun var hyggelig og samarbeidsvillig, men det tas forbehold mot evt. skjulte avvik som eier hadde vansker med å forklare.

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.ntf.no.



Konklusjon tilstand

Der er ikke avdekket konstruksjonsmessig svikt av betydning. Boligen er betydelig oppgradert i senere tid. Bort sett fra anmerkninger vedr. badegulv i kjelleren, takteking, gamle vinduer og normal aldersslitasje er bygget i god stand. Anmerkninger er nærmere beskrevet i rapporten.

Referansetidspunkt er Byggeforskriften som gjaldt da bygget ble oppført.

Bygningsdeler eldre enn 5 år får automatisk TG-1

Det gjøres oppmerksom på at krav til isolasjon og ventilasjon er skjerpet i nye Byggeforskrifter.

Markedsverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Boligmarkedet er tregt for tiden slik at høye priser er vanskelige å oppnå.

Boligen er innholdsrik, har stor tomt med muligheter og sentral beliggenhet i forhold til handel i umiddelbar nærhet, barnehage og Egersund sentrum.

Markedsverdi (normal salgsverdi)

Kr. 2 050 000

EGERSUND, 18.01.2018



Leif Arnbjørn Aase
Takstmann MNTF
Telefon: 915 62 233



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Kathy Macasero Capangpangan
Takstmann:	Leif Arnbjørn Aase
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.01.2018. - Capangpangan Kathy Macasero. ga opplysninger. Tlf. 413 39 180 - Leif Arnbjørn Aase. Takstmann MNTF. Tlf. 915 62 233

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	KROKEN
Beliggenhet:	Eiendommen ligger ved Gamle Sokndalsveien. Kort vei til handel, barnehage og Egersund sentrum. Begrenset parkering på eiendommen. Veien er ensrettet.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av enebolig på to etasjer og innredet kjeller oppført i tre på støpt grunnmur. Tilbygget garasje.
Standard:	Alminnelig god standard. Vesentlig renoverert i senere tid.
Om tomten:	Stor skråtomt med plen og litt beplantning. Belegningsstein i oppkjørsel til garasje og gårdsrom. Støttemurer i naturstein og betong.
Konsesjonsplikt:	Nei.
Regulering:	Ja.
Kommuneplan:	Ja.
Adkomstvei:	Privat fra offentlig vei.
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Andre forhold:	Ikke opplyst om spesielle forhold.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1101 EIGERSUND Gnr: 13 Bnr: 434
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 241,8 m ²
Hjemmelshaver:	Capangpangan Kathy Macasero 1/2 Capangpangan Dennis Flores 1/2
Adresse:	Gamle Sokndalsveien 39
Kommentar:	Opplysninger hentet fra eiendomsdata.no

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Inngår ikke i oppdraget			
Situasjonskart	11.01.2018	Eigersund Kommunes kart	Innhentet	1	Ja
Tidligere boligsalgsrapport	30.07.2014	Takst-Kon. AS	Innhentet		
Eiendomsdata.no	15.01.2018	EDR Eiendomsopplysninger	Innhentet	2	Ja

Kommentar egenerklæring
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.
Inngår ikke i oppdraget.

Andre forhold

Forsikring: Årlig premie: Kr. 5 500.
 Anslått premie.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Enebolig



Byggeår: 1954 Kilde: I flg. EDR

Anvendelse: Bebos av eier

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	66	59	47	12	
1. etasje	65	58	58		
2. etasje	46	44	44		
Loft					Ikke måleverdig areal.
Sum bygning:	177	161	149	12	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Loft har ikke måleverdig areal. Adkomst med løs stige.
 Garasje utgjør 12 m² av BRA.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Kjellerstue m/ kjøkkenkrok og dør til gårdsrom., bad/wc/vaskerom, soverom	Garasjerom
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp til 2 etg. og innredet kjeller, kjøkken, stue med dør til altan.	
2. etasje	Gang m/dør til terrasse., bad/wc, 3 soverom	
Loft		



Konstruksjoner

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Støpt fundament på antatt fjell og oppfylt masse.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved besiktigelsen ble det ikke registrert seg i grunnen. TG: 1 <input type="checkbox"/>
Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Støpte gulv.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1 <input type="checkbox"/>
Drenering - Enebolig	
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Boligen ligger i skrått terreng med god avrenning fra grunnmuren. Type drener er ukjent, men anslår teglrør som var vanlig på den tiden.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drens-system med drenerledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved kontroll ble det ikke påvist fuktgjennomtrengning i grunnmuren selv om det ikke er registrert utvendig fuksikring av grunnmuren. Kjelleren var tørr og fin ved besiktigelsen. TG-2 skyldes alder på dreneren. TG: 2 <input type="checkbox"/>
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.	
Yttervegger	
Beskrivelse:	Yttervegger i trekonstruksjon. I følge opplysninger ble 3 av veggene etterisolert med 10 cm mineralull i 2007. Støpt grunnmur.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegger og grunnmur er i god stand. TG: 1 <input type="checkbox"/>
Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Behandlet trekledning ny i 2007.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I følge opplysninger ble ny kledning på baksiden montert på gammel kledning. På øvrige sider ble gammel kledning revet og vegger ble etterisolert samtidig med montering av ny kledning. Det er registrert lite fagmessig arbeid vedr. belistning rundt vindu på baksiden TG-2 TG: 1 <input type="checkbox"/>

Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	1 etg.: Kjøkkenvinduer med 3-lags glass fra 1981. Vinduer i stuen fra 2008 med 2-lags energiglass. Forøvrig 2-lags glass av eldre dato. Vindu med enkelt glass i overbygget inngangsparti. Kjeller: Eldre topphengsløse vinduer med 2-lags isolerglass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eldre vinduer har slitasje og slitte beslag TG-2 Vindu med enkelt glass i overbygget inngangsparti TG-3	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	1 etg.: Utvendige tredører.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal aldersslitasje. 2 etg.: Ytterdøren til lufteterrassen er fjernet. Det er bare innerdøren som står mot vær og vind TG-3	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige dører

Beskrivelse:	1 etg.: Formpressede speildører og fyllingsdører. Dørblad mellom stue/kjøkken er fjernet. 2 etg.: Formpressede speildører og fyllingsdører.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Noen henger og bør justeres. Det mangler noen beslag.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.


Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Salttakkonstruksjon utført med tresperrer og sutaksbord.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sutaksbord har en del svertesopp som skyldes mangelfull ventilasjon av loftet TG-2. Det anbefales å sette inn ventiler i gavlene. Forøvrig er konstruksjonen i god stand. Ikke registrert råteskader.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Saltak tekket med Eternitt.	
		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av asbestsementplater (eternitplater) er 30 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eternitten fra byggetiden har mosegroe og aldersslitasje/forvitring. Normal levetid er overskredet. En plate har løsnet som foto viser. Solbord har begynnende råteskader. Omtekking må påregnes innen få år.	TG: 3 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>



Renner, nedløp og beslag - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Plast takrenner og nedløp.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert lekkasje i takrenner og manglende bend på nedløp. TG: 3 <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Tretrapp med teppe i trinn og 1-sidig rekke fører til 2 etg. Tretrapp med belegg i trinn og 1-sidig rekke fører til kjeller. Støpt trapp belagt med betongfliser fører til hovedinngangen. Tretrapp fra altan til terreng.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trapper i god stand. TG: 1 <input type="checkbox"/>

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	1 etg.: Altan utført i impregnert tre med spaltegulv og trerekke mot sør og øst. 2 etg.: Lufteterrasse utført i tre over tilbygget inngangsparti. Terrassen er overbygget med lysplater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	2 etg.: Terrassen er lite fagmessig utført TG-2 Terrasserekker har malingslitasje. Forøvrig ok. TG: 1 <input type="checkbox"/>

Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	1 etg.: Ovn med glassdør for fast brensel tilknyttet antatt teglpipe i stuen. Pipe og branntavle forblendet med fliser. Skorsteinen er beslått med heldekkende metallbeslag. Varmepumpe i stuen fra 2008 i flg. opplysninger.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipen synes i god stand. TG: 1 <input type="checkbox"/>

Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Trebjelkelag. Taket over garasjen er betongdekke belagt med fliser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Lasermåling indikerte bare små avvik uten betydning i bjelkelag. Gulvene er i god stand. Garasjedekket har fuktgjennomtrengning som skyldes sprukne og løse fliser TG-3 TG: 1 <input type="checkbox"/>



VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Kobber trykkør. Plast avløpsrør. Type skulte og nedgravde rør vites ikke.
Tilstandsvurdering:	Avløp fungerte godt ved besiktigelsen. Skulte og nedgravde rør kan bare kontrolleres med spesialutstyr fra rørlegger.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	2 etg.: Bad har dusjkabinett, 2-spylt klosett og servant i møbler. Kjeller: Bad har dusjnise, 2-spylt klosett, servant og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret har litt bruksslitasje, men i god stand.	TG: 1

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon. Tidvis avtrekk fra kjøkkenventilator og vifteavtrekk på badet. Tilluft via vindusventiler. Badet har luftespalte i døren.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjeller: Mangelfull ventilasjon. Ekstra ventilkanaler anbefales TG-2 Garasje: Garasjen er åpen. Ved evt. montering av garasjeport anbefales å sette inn lufteventiler.	TG: 1

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Skjult og åpent El-opplegg med 9 kurser og automatsikringer. Foreligger Samsvarserklæring for målerbytte.
Tilstandsvurdering:	El-opplegg under altanen ser amatørmessig ut. Kontroll anbefales.

Terrengforhold - Enebolig

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og leegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Støttemurer og andre murer

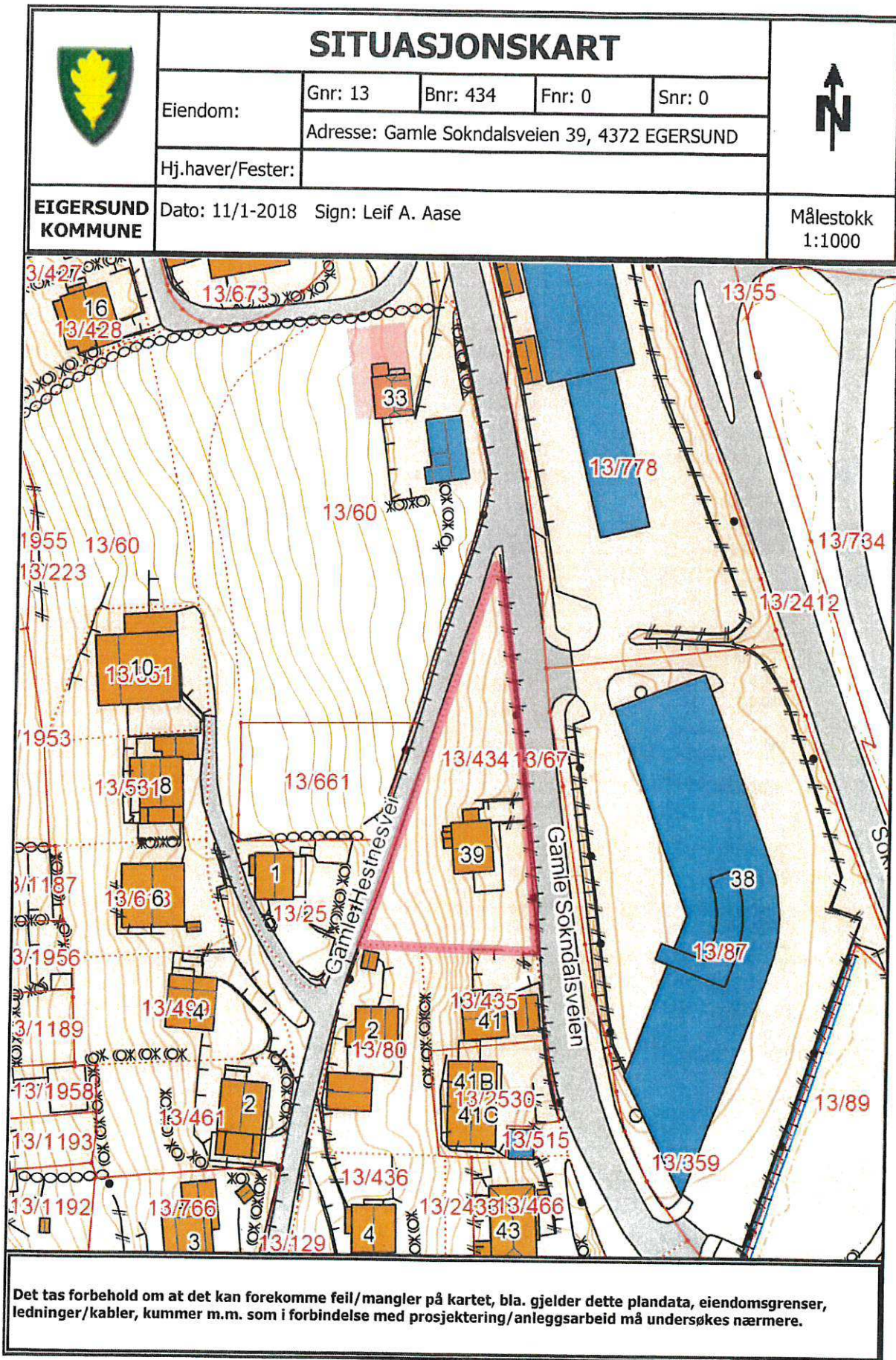
Beskrivelse:	Støpt støttemur mot nord. Levegg mot sør. Natursteinsmur med tregjerde langs Gamle Sokndalsveien.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Støpt støttemur mot nord har en del sprekker. Sprekkene er gamle og ser ikke ut til å utgjøre noen fare TG-1 Natursteinsmur langs Gamle Sokndalsveien har en del stein som kan rase ut. Tregjerde mot nord har dårlig topprekke TG-3 Gjerde og levegg mot sør heller utover og bør rettes opp.	TG: 2



Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring stipulert (pr. mnd. Kr. 417)	Kr.	5 000
Kommunale avgifter stipulert (pr. mnd. Kr. 1 250)	Kr.	15 000
Renovasjon (pr. mnd. Kr. 217)	Kr.	2 600
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 708)	Kr.	8 500
Sum årlige kostnader	Kr.	31 100

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 499 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 450 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	2 049 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 049 000




[Førstesiden](#)
[Søk matrikkel](#)
[Søk adresse](#)
[Søk eier](#)
[Logg ut](#)
[Skriv ut](#)
[Vis PDF-fil](#)

Data fra www.eiendomsdata.no - 15.01.2018

Kilde: Ambita AS. Data ajourføres kontinuerlig.

Eiendomsdata

Felt	Data
Kommunenr/navn	1101 EIGERSUND
Gnr/bnr	13/434
Tinglyst	Ja
Bruksnavn	KROKEN
Etablert dato	08.05.1954
Antall teiger	1
Næringsgruppe	Bolig
Areal tomt (m ²)	1 241,8
Kilde areal	Beregnet Areal
Fylke	1100 ROGALAND
Tettbebyggd	Ja
Kjøpesum	2 500 000
Omsetningsdato	06.10.2014
Omsetning	Fritt salg

Bygningsdata

Felt	Data
Bygningstype	Enebolig
Status	Tatt i bruk
Bruksareal totalt	160,0
Bruksareal bolig	160,0
Antall boliger	1
Har heis	Nei
Antall etasjer	3
Oppdatert dato	16.08.2006
Boliginformasjon:	
Leilighetsnr	1
Boligens areal	160,0
Bruksenhet type	Bolig
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	60,0
Bruksareal bolig	60,0
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	32,0
Bruksareal bolig	32,0
Etasjedata:	
Etasjenavn	Underetasje
Bruksareal totalt	68,0
Bruksareal bolig	68,0

Adressedata for eiendom

Felt	Data
Adresse	Gamle Sokndalsveien 39
Postnummer/sted	4372 EIGERSUND
Tettbebyggd	Ja
Grunnkrets	LYGRE
Valgkrets	EIGERSUND
Kirkesogn	Eigersund

Hjemmelsforhold

Felt	Data
Navn	CAPANGPANGAN DENNIS FLORES

15.1.2018

Eiendomsdata

Født	04.05.1976
Adresse	HAUSMANNS GATE 33
Postnummer/sted	0182 OSLO
Rolle	HJEMMELSHAVER
Andel	1/2
Navn	CAPANGPANGAN KATHY MACASERO
Født	14.11.1977
Adresse	GAMLE SOKNDALSVEIEN 39
Postnummer/sted	4372 EGRSUND
Rolle	HJEMMELSHAVER
Andel	1/2

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Ambita AS. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.

VIKTIG INFORMASJON TIL KJØPSINTERESSERTE.

Nærværende eiendom er gjenstand for tvangssalg ved medhjelper. Forholdet reguleres av tvangsfullbyrdelseslovens av 26. juni 1992.

Noen viktige punkter du bør merke deg:

1. Feil og mangler

- Hovedregelen er at eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse på forholdet.
- Det kan ikke påregnes at hvitevarer og utstyr følger med.
- Likevel rett til prisavslag dersom:
 - Eiendommen ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt.
 - Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som han måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få.
 - Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.
 - Det aktuelle forhold må dessuten kunne antas å ha virket inn på kjøpet.
- Kjøperen kan ikke heve kjøpet.
- Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort, dersom ikke namsretten finner kravet åpenbart grunnløst.

2. Bud

- Bud må som hovedregel være bindende for budgiveren i minst seks uker, dersom budet skal komme i betraktning.
- Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt godkjent før finansiering er ordnet.

3. Anbefaling av bud

- Bud aksepteres ikke av medhjelperen.
- Relevante, evt. høyere bud, vil normalt bli forelagt saksøkeren med medhjelpers anbefaling om at saksøkeren begjærer budet stadfestet. Merk at saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er stadfestet av namsretten (Dette kan skje dersom saksøkte ordner sitt gjeldsforhold i siste liten).
- Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøpet er kommet i stand.

4. Oppgjør og overtagelse

- Oppgjørsdagen er tre måneder etter at medhjelperen forelegger budet for namsretten og rettighetshaverne. Etter oppgjørsdagen påløper forsinkelsesrenter.
- Dersom eiendommen er fraveket, kan medhjelperen etter anmodning fra kjøperen tillate at overtagelse skjer tidligere, når kjøpesummen er betalt.
- Etter at kjøperen er blitt eier, overtar han risikoen for eiendommen, og må selve sørge for forsikring osv.

5. Anke over stadfestelsen

- Stadfestelseskjennelsen kan angripes ved anke. Ankefristen er en måned fra kjennelsen avsies.

- En anke kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor namsretten før kjennelsen avsies.
6. Saksøktes fraflytting
 - Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte (og hans husstand) å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse.
 7. Skjøte
 - Når kjøperen er blitt eier, vil namsretten utstede tvangssalgsskjøte som tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen, blir slettet.

Ovenstående punkter (1. - 7.) er ikke en uttømmende fremstilling av reglene som gjelder ved tvangssalg, men er ment å gjøre rede for hovedreglene.

Husk å undersøke eiendommen nøye!

Ta gjerne med en bygningskyndig – spesielt siden dette er et tvangssalg med redusert reklamasjonsrett.

Det er også fornuftig å få påvist eiendommens grenser samtidig som du besiktiger den. Spør om alt du lurer på. Ikke vær redd for å spørre eiendomsmegler om alle forhold rundt eiendommen.

Vi kan rådgi deg i budgivningen, men det er du selv som må bestemme budets størrelse og ta ansvar for de bud du gir.

Du har som kjøper selv ansvar for å ordne finansieringen og sørge for at betaling skjer til avtalt tidspunkt. Avtal derfor hvordan dette skal ordnes, slik at unødvendige forsinkelser og rentebelastninger ikke oppstår.

Vær spesielt oppmerksom på at du plikter å sette deg inn i, og nøye gjennomgå de dokumentene som eiendomsmegleren fremlegger om eiendommen. Har du spørsmål til disse dokumentene, så ta disse spørsmålene opp med eiendomsmegler omgående

Budskjema - fast eiendom

Eiendommen:

Undertegnede:

Adresse:

Postnr./sted:

Tlf.arbeid: Tlf.privat:

Eiendommen ble besiktiget den / 20..... og det gis

herved bud på kr. med tillegg av dokumentavgift og

tinglysingsgebyr. Undertegnede tar / tar ikke forbehold om at finansiering kan ordnes.

Finansiering:.....

Kontaktperson: Tlf:

Frist for aksept settes til / 20..... kl.

Dersom bud ikke er akseptert innen fristen, står undertegnede fritt til å trekke budet.

Eiendommen kan overtas / ønskes overtatt:

Bud er avgitt med følgende forbehold:

.....

Undertegnede er klar over at dette bud er bindende dersom det ikke er anført noe forbehold ovenfor.

Egersund den / 20

.....

sign.



STOKKELAND

— ADVOKAT —

Tlf.: 51 46 35 00 - post@advokat-stokkeland.no - www.advokat-stokkeland.no
Org. Nr. 985 199 566 MVA