STOKKELAND

ADVOKAT

Enebolig med leilighet

Vikesdalslia 89—4389 Vikeså

Byggeår: 2009

Soverom hoveddel: 3 stk.
Soverom leilighet: 2 stk.

Finnkode:

Bra/P-rom: 230/215

Pris: 2 480 000,-

Megler: Adv. Lars Martin Ramsland
Adv. Espen Andersen

Tomt: 767,5 kvm

Omkostninger: Off. avg.

Visning: Etter avtale med megler.

Tlf.: 51 46 35 00 - post@advokat-stokkeland.no - www.advokat-stokkeland.no

Eiendom med fin beliggenhet i attraktivt område i Vikesdalslia på Vikeså.

Fin solrik beliggenhet ,med flott utsikt mot øst.

Boligen er i god stand, og har godt vedlikehold.

Sokkelleilighet på 81 kvm BRA.

Boligen inneholder h.plan hall m/trapp til 2 etg., bad/wc/vaskerom, stue/kjøkken m/dør til altan. 2.etg. Gang, bad/wc og 3 soverom. Sokkelleiligheten inneholder vindfang, bad/wc/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom.

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

Parkering på eiendommen.

BESKRIVELSE

Adresse: Vikesdalslia 89, 4389 Vikeså.

Beliggenhet: Eiendommen ligger i etabler boligområde i Vikesdalslia. Flott utsikt og solrikt. Kort vei til Vikeså med skole, barnehage, idrettsanlegg og handel. Parkering på eiendommen.

Registerbetegnelse: Gnr. 35 bnr. 134 i Bjerkreim kommune.

Areal:

P-rom/BRA	215/230 kvm	
Leilighet:	BRA	81 kvm
1.etg.:	BRA	81 kvm
2.etg.:	BRA	68 kvm

BTA bolig på tre plan – 249 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:

Leilighet:	Vindfang,bad/wc/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom
1. etg.:	Hall m/trapp til 2.etg. ,stue/kjøkken m/dør til altan, bad/WC/ vaskerom .
2.etg.:	Gang ,bad/wc, 3 soverom

Standard: God standard og godt vedlikeholdt. Se for øvrig vedlagt boligsalgsrapport.

TEKNISK

Boligtype: Enebolig oppført i tre, frittstående garasje.

Eierform: Selveier.

Byggeår: 2009

Tomtestørrelse: 767,5 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. Leiligheten har pipe men ikke ildsted.

Regulering: Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål.

Vei, vann og avløp: Offentlig.

ØKONOMI

Prisantydning: kr. 2 480 000,-

Omkostninger: I tillegg til kjøpesummen kommer følgende omkostninger:

1. Dokumentavgift: kr. 62 000,-
2. Tinglysingsgebyr skjøte, kr. 525,-
3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument, kr. 525,-.
4. Gebyr pantattest, kr. 172,-.

Total kjøpesum inkl. gebyrer: kr. 2 543 222,-

Dokumentavgiften er beregnet med prisantydning som avgiftsgrunnlag, 2,5%

Årlige kostnader: Stipulert av takstmann til ca. kr. 33 000,- pr. år ink. 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: Aleksandra Barwasna ½ og Pawel Adrian Barwasna ½

Heftelser og tinglyste bestemmelser:

- 2006/498727-2/200 18.10.2006 BESTEMMELSE OM GJERDE
- 2006/498727-3/200 18.10.2006 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE - Rett for Bjerkreim kommune til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
- 2006/498727-4/200 18.10.2006 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler – Dalane Energi
- 2006/498727-5/200 18.10.2006 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE - Bestemmelse om telefonledning/telesentral – Telenor Bedrift AS

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: 22.01.2018

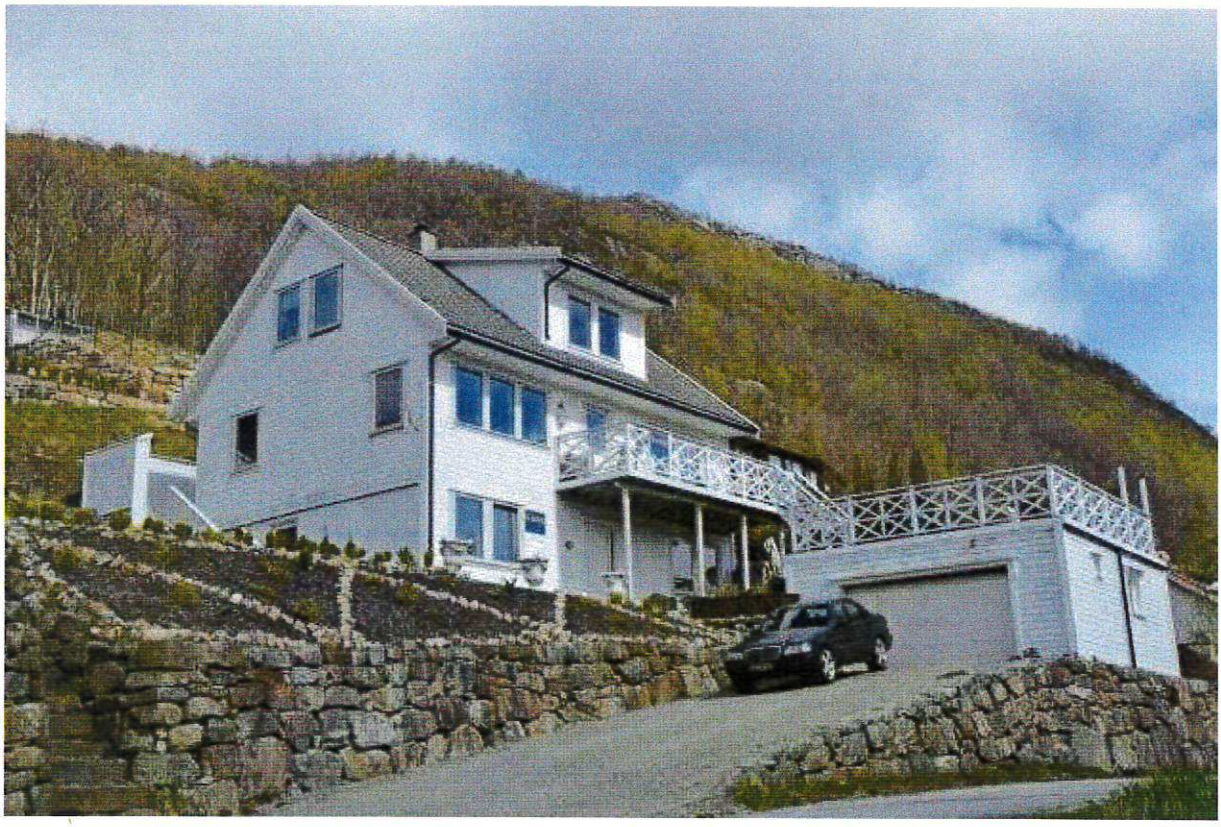
NORGES TAKSERINGS FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med - verditakst

Vikesdalslia 89, 4389 VIKESÅ

Gnr 35: Bnr 134
1114 BJERKREIM KOMMUNE



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: 02.01.2018
Utskriftsdato: 04.01.2018
Oppdrag nr: 203169

Dalane Bygg & Takstkonsulent as
Postboks 333, 4379 EGERSUND
Telefon: 51 49 01 26

MEDLEM

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 trygheten 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 eiendomsmegler.

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 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske 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 bygningsdeler, 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 stikktakninger. Stikktakninger 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.

Dalane Bygg & Takstkonsulent as
Postboks 333, 4379 EGERSUND
Telefon: 51 49 01 26

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 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 tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter 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/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

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. Takstmannen var alene ved besiktigelsen. Det tas forbehold mot skjulte avvik som kun person med inngående kjennskap til eiendommen kunne eller burde kjenne til.
Ved ny besiktigelse 02.01.2018 fikk takstmannen tilgang til leiligheten i u. etg.

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.

Dalane Bygg & Takstkonsulent as
Postboks 333, 4379 EGERSUND
Telefon: 51 49 01 26

Konklusjon tilstand

Der er ikke avdekket konstruksjonsmessig svikt. Bort sett fra badegulv og overflateslitasjer er det lite negativt å bemerke. Anmerkninger vedr. hovedetasje og 2 etasje er nærmere beskrevet i rapporten.
I følge Bjerkreim Kommune er underetasjen godkjent som leilighet. Det var kveld og mørkt da leiligheten ble besiktiget og strømmen var koblet fra. Leiligheten som har stått tom siden i sommer er kontrollert ved hjelp av lommelykt. Bortsett fra buling i laminatgulvet i stue/kjøkken, dører som henger og litt normal aldersslitasje var det lite negativt å bemerke. 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 oppgradert i nye Byggeforskrifter.

Markedsverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

I området er det vanlig med differanse mellom teknisk verdi og salgsverdi.

Boligen har fin beliggenhet i attraktivt område. De fleste fasiliteter i nærområdet.

Markedsverdi (normal salgsverdi) **Kr.** **2 480 000**

EGERSUND, 04.01.2018

Leif Arnbjørn Aase
Takstmann MNTF
Telefon: 51 49 01 26

Dalane Bygg & Takstkonsulent as
Postboks 333, 4379 EGERSUND
Telefon: 51 49 01 26

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Pawel Adrian Barwasny
Takstmann:	Leif Arnbjørn Aase
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 02.01.2018. - Leif Arnbjørn Aase. Takstmann MNTF. Tlf. 915 62 233
Revisjoner:	Dato: 02.01.2018 I denne rappoprten er leiligheten i u. etg. besiktiget.

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Boligen ligger fint til i Vikesdalslia på Vikeså. Flott utsikt mot øst. Gode solforhold. Kort vei til handel, skole, barnehage og idrettsanlegg. Parkering på eiendommen.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av enebolig med leilighet i u etg. oppført i tre og frittstående garasje.
Standard:	God standard og godt vedlikeholdt.
Om tomten:	Opparbeidet skråtomt med plen og beplantning. Støttemurer i naturstein. Belegningsstein i innkjørsel.
Konsesjonsplikt:	Nei.
Regulering:	Ja.
Kommuneplan:	Ja.
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Andre forhold:	I følge opplysninger fra leietaker i hoveddelen er det mindre god lydisolasjon mellom hoveddel og leiligheten. Takstmannen var alene ved besiktigelsen. Det tas forbehold vedr. forhold og skjulte avvik som bare person med inngående kjennskap til eiendommen kunne eller burde kjenne til.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1114 BJERKREIM Gnr: 35 Bnr: 134
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	767,5 m² Arealkilde: EDR
Hjemmelshaver:	Barwasna Aleksandra 1/2 Barwasna Pawel Adrian 1/2
Adresse:	Vikesdalslia 89
Kommentar:	Opplysninger hentet fra eiendomsdata.no

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Inngår ikke i oppdraget.			
Situasjonskart	10.05.2017	Se Eiendom	Innhentet	1	Ja
Tegninger	07.11.2007	Bjerkreim Kommune	Innhentet	2	Ja
Eiendomsdata.no	12.05.2017	EDR Eiendomsopplysninger	Innhentet	2	Ja
Teknisk etat	12.05.2017	Kommunale utgifter. Bjerkreim Kommune	Innhentet		

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.

Gjelder tvangssalg. Inngår ikke i oppdraget.

Dalane Bygg & Takstkonsulent as
Postboks 333, 4379 EGERSUND
Telefon: 51 49 01 26

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Enebolig

Byggeår: 2009 Kilde: I flg. EDR

Anvendelse: Hoveddel er utleid.
Leiligheten står tom.

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Leilighet	89	81	69	12	
1. etasje	89	81	78	3	
2. etasje	71	68	68		
Sum bygning:	249	230	215	15	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på stedet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Leilighet	Vindfang, bad/wc/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom	
1. etasje	Hall m/trapp til 2 etg., bad/wc/vaskerom, stue/ kjøkken m/dør til altan.	Utvendnig åpen bod
2. etasje	Gang, bad/wc, 3 soverom	

Dalane Bygg & Takstkonsulent as
Postboks 333, 4379 EGERSUND
Telefon: 51 49 01 26

Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	2010 Kilde: I flg. EDR
Anvendelse:	Biloppstilling

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	56	50		50	
Sum bygning:	56	50	0	50	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Areal oppmålt på stedet.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

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

Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering		
Beskrivelse:	Boligen ligger på et høydedrag med god avrenning fra grunnmuren. Type drensrør er ukjent.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved kontroll ble det ikke påvist fuktgjennomtrengning i grunnmuren.	TG: 1

Dalane Bygg & Takstkonsulent as
Postboks 333, 4379 EGERSUND
Telefon: 51 49 01 26

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:	Isolert trebindingsverk på støpt grunnmur.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Utvendige overflater

Beskrivelse:	Behandlet trekledning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	En del malingsslitasje. TG: 1

Utvendige overflater

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

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:	Vinduer utført i tre med 2-lags energiglass stemplet 2007.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Leilighet: Vindu på et soverom har missfarge etter fukt TG-2 TG: 1

Ytterdører og porter

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Innvendige dører

Beskrivelse:	Innvendige trefyllingsdører. 2 etg.: Dører med små speil. Leilighet: Trefyllingsdører.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Leilighet: Samtlige dører henger kraftig og må justeres TG-2 TG: 1

Takkonstruksjon - Enebolig

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Dalane Bygg & Takstkonsulent as
Postboks 333, 4379 EGERSUND
Telefon: 51 49 01 26

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Saltak tekket med betongtakstein.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Behandlet tretrapp med 2-sidig rekke fører til 2 etg. Støpt trapp fører til inngangspartiet og leiligheten i u etg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	1 etg.: Altan utført i tre med spaltegulv og trerekke. Tretrapp fører til terrasse over garasjen med spaltegulv og trerekke.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

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:	Ovn med glassdør for fast brensel tilknyttet teglpipe i stuen. Leiligheten har pipe men ikke tilknyttet ildsted.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Laminert kjøkkeninnredning og benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Leilighet: Innredning med heltre fronter og laminerte benkeplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredningen har slitasje. Benkeplater har skader. TG-2 Leilighet:Mindre aldersslitasje. God stand.	TG: 1

Dalane Bygg & Takstkonsulent as
Postboks 333, 4379 EGERSUND
Telefon: 51 49 01 26

Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1 etg.: Stue/kjøkken har parkett. Bad/wc/vaskerom har fliser med varmekabler. Hallen har fliser. 2 etg.: Laminatgulv. Et soverom har fliser og heldekningsteppe. Bad har fliser med varmekabler. Leilighet: Vindfang har fliser. Stue/kjøkken og soverom har laminatgulv. Bad/wc/vaskerom har fliser med varmekabler.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	1 etg.: Parketten har slitasje. 1 etg.: Hallen har løse flisfuger. TG-2 1 etg.: Badegulvet har bakfall mot sluk og det er ikke forskriftsmessig høyde mellom topp sluk og topp dørterskel. Dørterskelen er løs. TG-3 2 etg.: Badegulvet er lagt uten fall, men det er lovlig høyde mellom topp sluk og topp dørterskel. Lasermåling indikerte plane gulv. Leilighet: Laminatgulv i stue/kjøkken buler. Årsaken er bygningsfeil. Laminaten er lagt uten ekspansjon mot vegger. TG-3 Badegulvet er lagt med fall mot sluk og det er lovlig høyde mellom topp sluk og topp dørterskel.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	1 etg.: Bad har fliser. Forøvrig malte flater. 2 etg.: Bad har fliser. Forøvrig malte flater og tapet. Leilighet: Malte vegger. Badet har fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Slette malte himlinger, også i Leiligheten.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, 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:	Rør-i-rør trykkrør. Plast avløpsrør.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Avløp fungerte godt ved besiktigelsen. Skjulte og nedgravde rør kan bare kontrolleres med spesialutstyr fra rørlegger. Leilighet: Rør er fjernet i veggen på badet ved badekaret. Gjennomføringene er utette TG-3	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	1 etg.: Dusjkabinett, 2-spylt klosett, servant i møbler og opplegg for vaskemaskin. 2 etg.: Bad har badekar, en-spylt klosett og helstøpt servant i møbler. Opplegg for evt. dusjkabinett. Leilighet: Badekar m/dusj, enspylt klosett, servant i møbler, opplegg for vaskemaskin og VVB.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Dalane Bygg & Takstkonsulent as
Postboks 333, 4379 EGERSUND
Telefon: 51 49 01 26

Luftbehandling, generelt		
Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon. Kjøkkenventilator. 2 etg.: Bad har el-vifteavtrekk i veggen. Leilighet: Kjøkkenventilator. Bad har el-vifteavtrekk i veggen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	1 etg.: Bygget har mangelfull ventilasjon. Det anbefales å montere ventilkanaler i vegger. Leilighet: Det var ikke påsatt strøm i leiligheten. Elektrisk utstyr er ikke kontrollert.	TG: 2

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:	El-opplegg med automatsikringer og jordfeilbryter.
Tilstandsvurdering:	2 etg.: Amatørmessig kobling på hovedsoverom. Anbefaler kontroll av el-fagmann.

Garasje

Bygning generelt - Garasje

Bygning, generelt - 1. etasje		
Beskrivelse:	Bygg oppført i betong. Støpt gulv. Støpt dekke. Vindu med isolerglass og vindu med enkelt glass. Leddport i tre. Utvendig kledd med behandlet trekledning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kledningen har malingsslitasje. Leddporten har slitasje og er tung å åpne TG-2	TG: 1

Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt opplyst av kommunen (pr. mnd. Kr. 430)	Kr.	5 160
Renovasjon (pr. mnd. Kr. 217)	Kr.	2 600
Vann og avløp opplyst av kommunen (pr. mnd. Kr. 771)	Kr.	9 246
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 792)	Kr.	9 500
Forsikring Stipulert (pr. mnd. Kr. 542)	Kr.	6 500
Sum årlige kostnader	**Kr.**	**33 006**

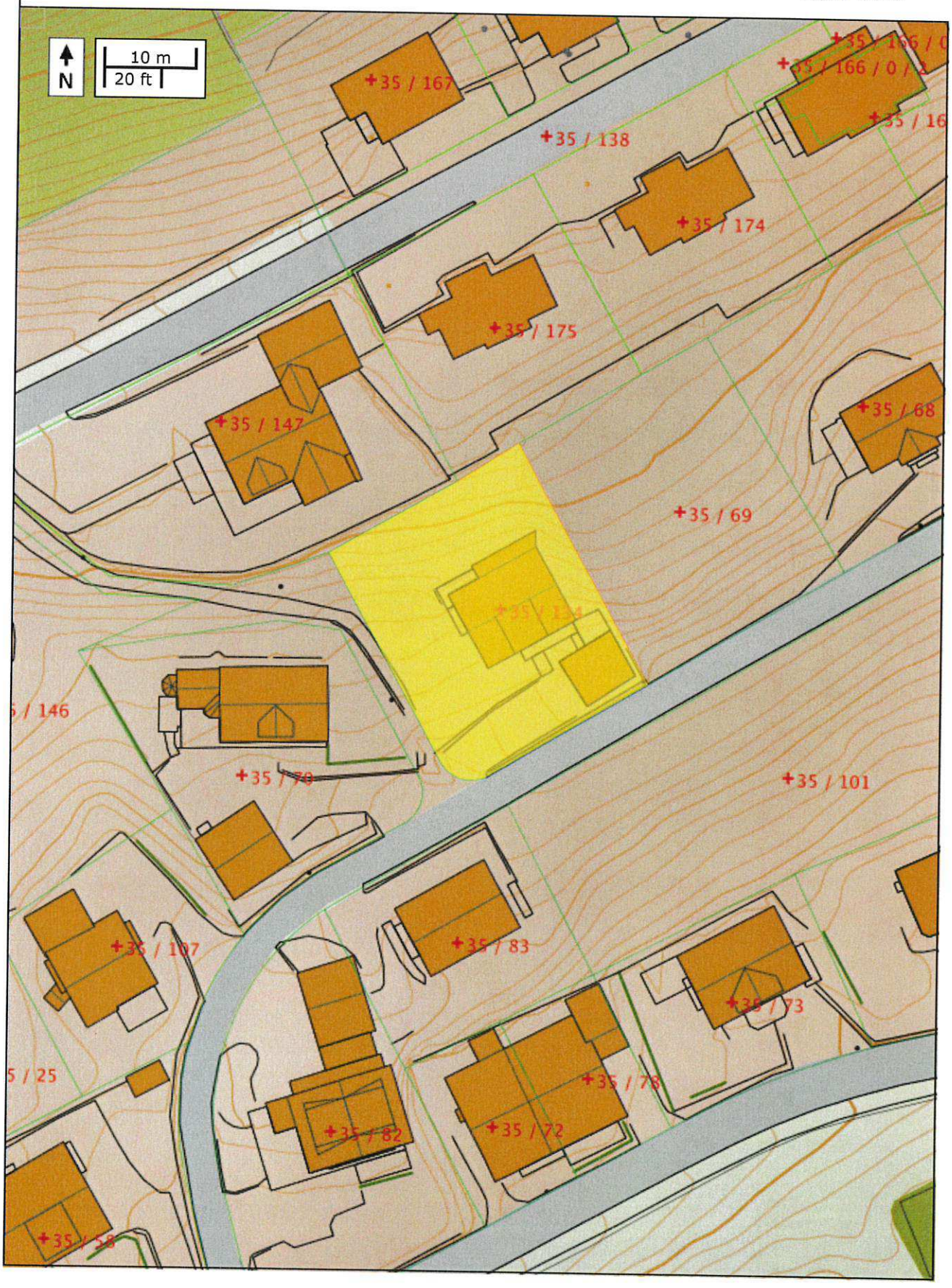
Teknisk verdi bygninger				
Enebolig				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 907 000		
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 170 000		
Sum teknisk verdi – Enebolig			**Kr.**	**2 737 000**
Garasje				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	252 000		
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 20 000		
Sum teknisk verdi – Garasje			**Kr.**	**232 000**
Sum teknisk verdi bygninger			**Kr.**	**2 969 000**

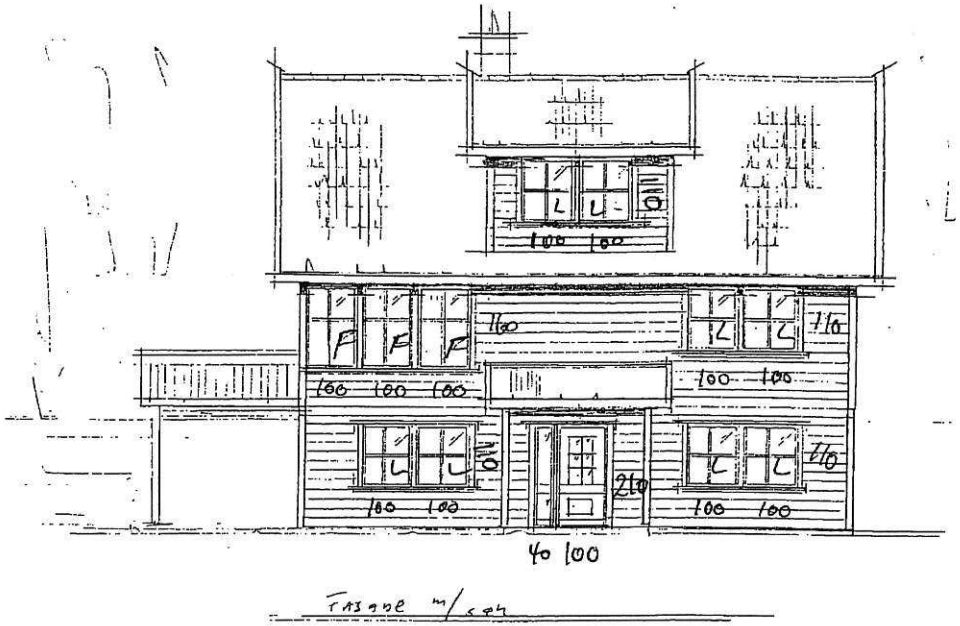
Kartverket

Se eiendom

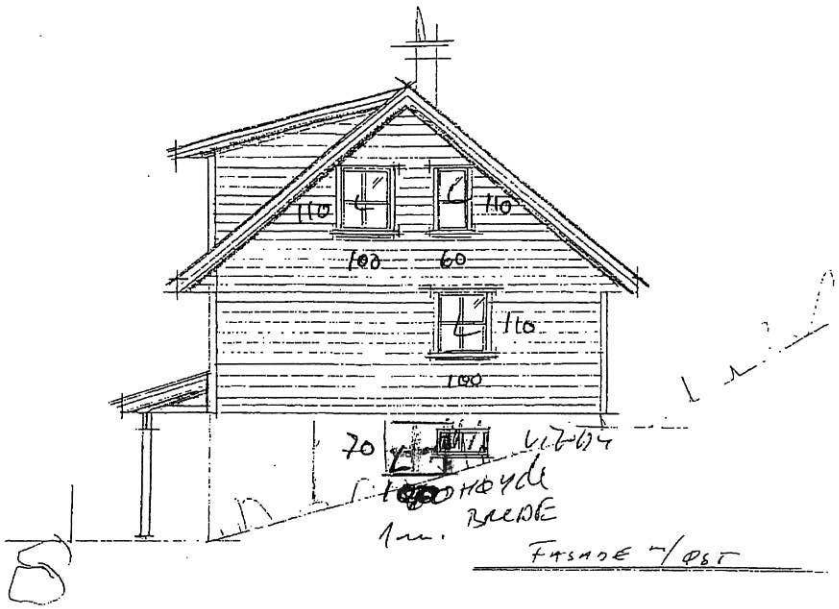
informasjon fra matrikkel og grunnboken

09/01 2018



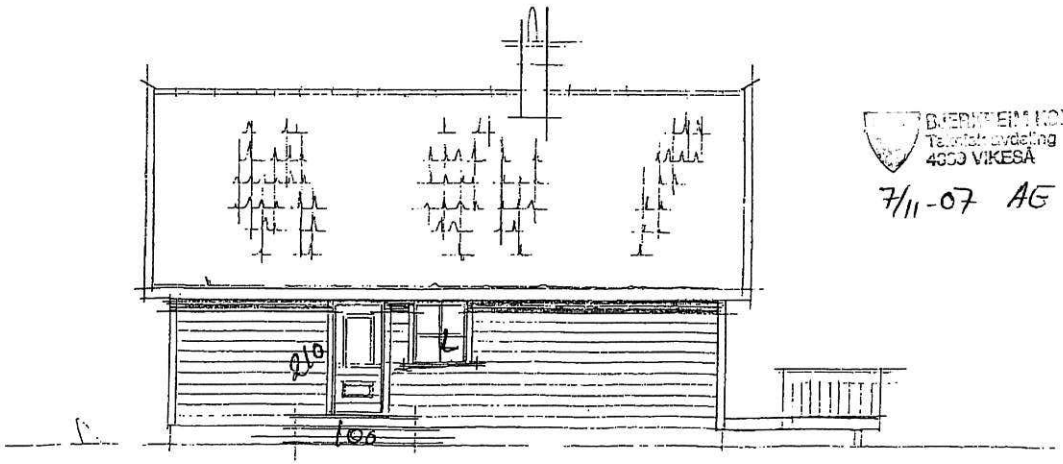


Fasade mot sør



Fasade mot øst

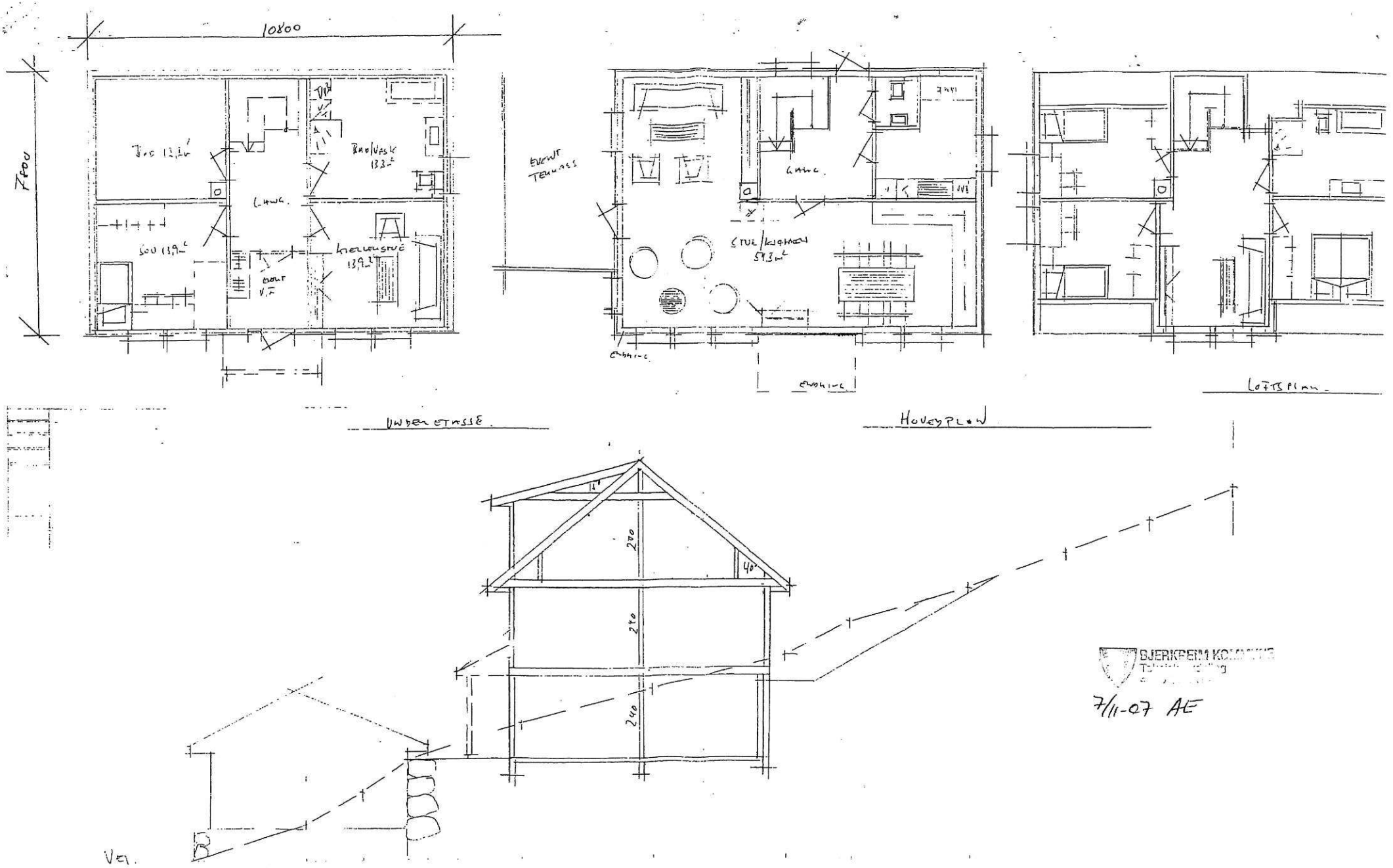
Fasade mot vest



Fasade mot nord

BJERKREIM KOMMUNE
Teknisk avdeling
4360 VIKESÅ

7/11-07 AG



m/loft 26/6.07 RC

Gindbak Tomt Vikesdalslia 1:100 19/6.07 RC Bjerkreim Tresvest A/S

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