

ADVOKAT
INGE M. EVJA

TOKKE – EINEBUSTAD

Adresse: Lårdalsvegen 640A, 3891 Høydalsmo | Oppdrag: 364



EINEBUSTAD I LÅRDAL

PRISANTYDNING: KR 280.000,-

ADVOKAT
INGE M. EVJA

INNHALD

- 3. Fakta om eiegen
- 4. Bilete
- 6. Informasjon om eiegen
- 8. Liste over løssere og tilbehør
- 10. Notat
- 11. Vedlegg
 - Takst
 - Situasjonskart
 - Nabolaget
 - Budskjema
 - Informasjon om tvangssal

Kontakt

Ansvarleg meklar: Advokat Inge M. Evja
E-post: post@advokatevja.no
Telefon: 917 12 680

Eiegenomsmedhjelpar: Anne Aarak
E-post: anne@advokatevja.no
Telefon: 915 88 355

FAKTA OM EIGEDOMEN

Adresse	Lårdalsvegen 640 A, 3891 Høydalsmo
Kommune/gnr./bnr.	0833/14/12
Prisantydning	kr 280.000,-
Omkostninger	kr 8.222,-
Totalt ink. omk.	kr 288.222,-
Kommunale avgifter	om lag kr 5.072,-
Andre utgifter	usikkert
Bruksareal BRA m2	127 m2
Antall soverom	5
Eigarform	Sjølveigar
Bustadtype	Einebustad
Byggeår	1952
Tomt	om lag 2.178 m2





INFORMASJON OM EIGEDOMEN

VEGFORKLARING

Frå Høydalsmo er det ca. 8 km.

Følg skilta mot Dalen, og følg deretter skilt mot Lårdal.

Frå Dalen er det ca. 19 km.

Køyr mot Høydalsmo, og deretter mot Lårdal.

Eigedomen er merka med til-sals-skilt.

EIGEDOM – ADRESSE

Lårdalsvegen 640 A, 3891 Høydalsmo

Kmnr / gnr / bnr 0833 / 14 / 12

Bruksnamn: Breidvik

AREAL

P-rom m2: 127

BRA m2: 127

BUSTADTYPE

Einebustad

EIGAR

Kai Eddy Djuvet – Ideell andel ½

Gunhild Nordrum-Iversen – Ideell andel ½

TVANGSSAL

Eigedomen seljast som tvangssal. Ein oppfordrar derfor interessentar om å undersøkje eigedomen grundig. Sjå meir informasjon i vedlegget som handlar om tvangssal.

BYGGEÅR

Om lag 1952

ENERGIMERKING

Energimerke: Ukjent

Oppvarmingskarakter: Ukjent

KORT OM EIGEDOMEN

På eigedomen er det eit bustadhus og eignedomen ligg i øvre del av Lårdal.

Tomta er stor og det er fin utsikt frå bustadhuset.

INNHALD

Bustadhuset har to etasjar, kjellar og loft.

I 1. etasje er det entre med trapperom, bad, kjøkken og to stover.

I 2. etasje er det trapperom og fem soverom.

STANDARD/ TILSTAND

Ut frå meklars synfaring samt takstrapport er tilstanden til bustadhuset mindre god.

Einebustaden er truleg bygd rundt 1952 og ber preg av å ha fått mindre vedlikehald.

Bustadhuset har behov for renovering både utvendig og innvendig.

KONSTRUKSJON

Einebustaden er oppført i trekonstruksjon over kjellar. Kjellaren har betongveggar. Taket har saltakkonstruksjon med kaldloft og er tekt med bølgeblekkplater. Det er montert takren-

ner på ein yttervegg og det er ikkje montert nedløp.

Pipe er teglsteinspipe med pipetopp av beslag og fotbeslag ned mot takplater.

Ved inngangen er det eit tilbygd inngangsparti på om lag 29 m2 med overbygd tak. Kledning under overbygd inngangsparti manglar overflatebehandling og noko av isolasjonen er synleg.

Det er både liggande og ståande tømmermannskledning på bustadhuset.

Ut frå takst er alt av vindaug og dører gått ut på dato og ein må forvente å bytte ut desse.

1. etasje

Entre

Entreen har belegg på golv, panel på veggjar og plater i himling. Frå entreen er det dører til kjøkken, stove, bad og liten bod under trapp.

Kjøkken

Kjøkkenet er romsleg med god plass til kjøkkenbord. Det er ein eldre kjøkkeninnreiing med over- og underskåp langs den eine veggjen.

På golvet er det belegg, veggjar har panel og i himling er det plater.

Stove

Det er to stover i bustadhuset som har open løysing mellom seg. Stovene er romslege og har fleire vindaug som slepp inn godt med dagsljøs. Eit av vindauga har sprekkar i glaset.

I den eine stovedelen er det vedomn medan den andre stovedelen har peis.

Utanfor stovene er det veranda med overbygd tak. Verandadøra har katteluke.

Ved meklar sin synfaring lukta det katteurin i 1. etasje.

På golva er det laminat, veggjar har panel og i himling er det plater.

Bad

På badet er det dusj, toalett og badersinnreiing med servant. På ytterveggen er det eit vindaug og ein ventil. Ventilen er øydelagt og berre ramma står att. Det er dermed eit ope hol i ytterveggen.

Golvet har flisar med varmekablar, veggjar har badersplater og i himling er det plater.

2. etasje

Soverom 1

Soverommet har innebygd garderobe og rommet er romsleg med god plass til soveroms møblar.

Golvet har tregolv, veggjar har plater og i himling er det panel.

Soverom 2

Innanfor soverom 1 er det eit mindre rom.

Her er det belegg på golv, panelplater på

veggjar og plater i himling.

Soverom 3

Soverommet har innebygd garderobe og er romsleg med god plass til soveroms møblar. Golvet har belegg, veggjar og himling har plater.

Soverom 4

Soverommet er eit mindre rom, men har plass til mellom anna ei enkelseng og småmøblar.

Det er montert ein nyare panelomn på rommet, og rommet har nyare overflater.

Golvet har laminat, veggjar har panelplater og i himling er det plater.

Soverom 5

Soverommet er eit mindre rom og ber preg av at det ikkje er ferdigstilt.

Golvet har sponplater, veggane har panel og i himling er det plater.

Gang

I gangen er det ein vedomn og i himling er det ei loftsluke.

På golvet er det belegg, veggane har panel og i himling er det plater.

Kjellar

Kjellaren er todelt med berevegg langs midten. Den eine delen har betonggolv og panel i himling, og den andre delen har jordgolv og stubbeloftshimling med asfaltplater.

PARKERING

På tunet

INTERNETT OG TV

Ukjent

UTLEIGE

Det er ikkje kjent at det ligg føre offentlegsrettslege reglar eller anna som er til hinder for at eigedomen kan leigast ut.

OPPVARMING

Vedfyring og elektrisitet.

Meklar har ikkje kjennskap til eldstad eller det elektriske anlegget.

VEG, VATN, AVLØP

Eigedomen er tilknytt offentlig veg.

Vatnet kjem frå privat brønn. Det er trykktank i kjellaren. Takstmann antek at det er borevatn. Eigedomen har septiktank.

FERDIGATTEST/ MELLOMBELS BRUKSLØYVE

Det er ikkje ferdigattest/ mellombels bruksløype på eigedomen.

INFORMASJON OM EIGEDOMEN

KONSESJON

Tokke kommune har konsesjonsgrense null, noko som inneber at det er buplikt på eigedomen.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Eigedomen ligg i eit område som er regulert for LNF - spreidd bustadbygging.

SERVITUTTAR/ RETTIGHEITAR

Eigedomen overtakast fri for pengeheftingar.

ODEL

Det er ikkje odel på eigedomen.

TOMT

Tomta er skråna og lite opparbeida. Tomta er om lag 2.178 m².

OVERTAKING

Overtaking og oppgjær skjer vanlegvis tre månader etter at medhjelpar har lagt fram bud til tingretten for stadfesting.

RENOVASJON

Renovest IKS

ØKONOMI

Prisantydning: kr 280.000,-
Kommunale kostnader pr. år for 2018:
Om lag kr 5.072,- (Slamtømming, feiing, tilsyn med pipe, renovasjon).
Andre utgifter pr. år:
Forsikring: Ukjent
Straum: Ukjent

LIKINGSVERDI

Likningsverdi for inntektsåret 2016:
Som primærbustad: kr 260.026,-
Som sekundærbustad: kr 832.084,-

OMKOSTNINGAR

Dokumentavgift til staten, 2,5%: kr 7.000,-
Pantattest til kjøpar: kr 172,-
Tinglysing skjøte: kr 525,-
Tinglysing pantedokument: kr 525,-
Totalkostnad: kr 8.222,-
NB: Reknestykket forutset at det kun tinglystast ein låneobligasjon og at eigedomen seljast til prisantydning

PERSONVERN

Advokat Inge M. Evja AS rettar seg etter norsk personvernlovgjevning.

På heimesida www.advokatevja.no finn du informasjon om koeis vi hentar inn, lagrar og behandlar personopplysingar.

OPPDRAK 364

SAKSOPPLYSNINGAR

Dato for opplysningar: 08.11.2018
Ansvarleg meklar:
Advokat Inge M. Evja
Epost: post@advokatevja.no
Mobilnr: 917 12 680

Eigedomsmedhjelpar:
Anne Aarak
Epost: anne@advokatevja.no
Mobilnr. 915 88 355

Advokat Inge M. Evja AS
Besøksadr: Garverivegen 22, 3850 Kviteseid
Postadresse: Pb. 37, 3836 Kviteseid
Org.nr. 918 444 386 mva

VELKOMEN TIL VISNING!

LISTE OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Utdrag frå Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendomsmeglerforetakene Forening og Eiendomsadvokatens Sercivekontor si utarbeida liste over løsøre og tilbehør:

Løsøre og tilbehør (pr. 01.02.2012)

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Hvis det er løsøre og tilbehør selger ikke ønsker skal følge med eiendommen ved salg, må selger derfor sørge for at dette blir formidlet til kjøper før bindende avtale inngås, for eksempel ved at opplysninger om dette tas inn i salgsoppgaven. Tilsvarende må kjøper ta forbehold i budet sitt hvis budgiver ønsker en annen løsning enn den som fremgår av markedsføringen.

Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

1. HVITEVARER som er integrert kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke

2. HELDEKNINGSTEPPER, uansett festemåte

3. VARMEKILDER, ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG: TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor

(dersom tuneren ikke følger med må dette særskilt angis i salgsoppgaven). Veggmontert

TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med

5. BADEROMSINNREDNING: badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap

6. SPEILFLISER, uansett festemåte

7. GARDEROBESKAP, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger

8. KJØKKENINNREDNING medfølger. Dette gjelder også overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy

9. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner

10. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, og fastmonterte aircondition-anlegg

11. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange

12. LYSKILDER: kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Vegglamper, krokhengte lamper, herunder lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med

13. BOLIGALARM (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper)

14. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse

15. POSTKASSE

16. PLANTER, BUSKER OG TRÆR som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende

17. FLAGGSTANG og fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som badestamp, lekestue, utepeis og lignende

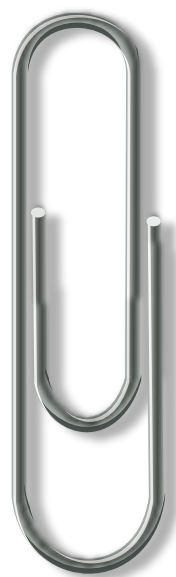
18. OLJE-/PARAFINFAT: eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato

19. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis

20. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende der dette er påbudt

21. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER der dette er påbudt. Det er hjemmelshavers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

VEDLEGG



VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 14: Bnr 12**
Kommune: **0833 TOKKE KOMMUNE**
Betegnelse: **Enebolig**
Adresse: **Lårdalsvegen 640 A, 3891 HØYDALSMO**



Enebolig:

BRUKSAREAL (BRA): **127 m²** AREAL, P-ROM: **127 m²**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 300 000

LÅNEVERDI:

KR. 250 000

Utskriftsdato: 19.10.2018 Oppdrag nr: 405

Dato befaring: 17.10.2018

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

HR Takst Halvard Røv
Haukelivegen 6278, 3895 EDLAND
Telefon: 95 84 80 33
Organisasjonsnr: 972 410 799

Sertifisert takstmann:

Halvard Røv
Telefon: 958 48 033
E-post: halroev@online.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. 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.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. 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

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av markedsverdi på eiendommen. Markedsverdien er vurdert som den høyest pris man kan påregne at flere interesser er villig til å betale for eiendommen ved et slikt salg. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Det er i sammenfattet takst beskrivelse gjort rede for oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregningene av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takst dokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter. Det er viktig at eiendommen ved salg blir undersøkt for overtakelse. (Lov om avhending av fast eiendom § 3-10). Takstmannen bes kontaktes om det er ting i rapporten som eier/rekvirent eller kjøper ikke forstår eller er uenig i.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	300 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	250 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringspunktet, størrelse, standard/tilstand og beliggenhet er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi for langsiktig belåning.

Boligen er mindre godt vedlikeholdt utvendig. Innvendig er badet fornyet etter byggeår men er sannsynlig noen år siden. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet. Noe av innvendige overflater innvendig er fornyet, men boligen må ses på som ett oppussingsobjekt utvendig og innvendig.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokat Inge M. Evja
Takstmann:	Halvard Røv
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 17.10.2018. - Anne Aarak. Rekvirent. Tlf. 915 88 355 - Halvard Røv. Byggmester/Autorisert takstmann. Tlf. 958 48 033

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Boligen ligger i område med spredt bebyggelse
Standard:	Eldre slitt standard
Om tomten:	Tomten er skrånende. Tomten er lite opparbeidet.
Konsesjonsplikt:	Det er boplikt i Tokke kommune
Adkomstvei:	Avkjørsel til tun fra offentlig vei. Det er kun en enkel avkjørsel.
Tilknytning vann:	Privat brønn med trykktank og trykkbeholder i kjeller. Det antas at det er borevann da det er rør ned i brønn fra type som settes ned ved boring etter vann.
Tilknytning avløp:	Privat avløp
Andre forhold:	Taksten forutsetter at eiendommen er forsikret. Vedlikeholdskostnader på boligen estimeres ett alminnelig beløp av hva som kan forventes av normale årlige kostnader uavhengig av rehabilitering/ ombygging. Takstmannen har ikke undersøkt/ vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. For øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0833 TOKKE Gnr: 14 Bnr: 12
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 178,4 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Kai Eddy Djuvet og Gunhild Nordum- Iversen eier hver sin 1/2 part av eiendommen
Adresse:	Lårdalsvegen 640 A, 3891 Høydalmo

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Takstmannen	15.10.2018	Egne observasjoner			
Rekvirent	15.10.2018	Opplysninger			

Andre forhold	
Skattetakst:	Skattetakst er ikke opplyst
Ligningsverdi:	Ligningsverdi er ikke opplyst

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1952 Kilde: Antatt
Anvendelse:	Beboelse

Kommentar	
Standard:	Eldre slitt standard
Vedlikehold:	Boligen bærer preg av mindre godt vedlikehold

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					Kjelleren har ikke målbart areal etter målereglene for arealmåling. Kjelleren er delt med to store rom og ett mindre rom mellom disse.
1. etasje	75	67	67		
2. etasje	63	60	60		
Loft					Loftet har ikke målbare arealer etter målereglene for arealmåling. Loftet er ett kaldtloft med tilgang fra loftsluke.
Sum bygning:	138	127	127	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal
Arealer er oppmålt etter takstmannens retningslinjer for arealmåling (NS 3940). Dette kan være avvik med krav til arealmåling etter plan og bygningsloven med krav til høyde under himling.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		
1. etasje	Entre" m/ trapp, bad, kjøkken, stue 1, stue 2	
2. etasje	Gang m/trapp, 5 soverom	
Loft		

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Boligen er oppført i trekonstruksjon over kjeller som har betongvegger. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det er viktig å huske at bygningen er oppført iht. de forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er mye strengere enn de som var da bygningen ble oppført. Boligen er slitt og lite vedlikeholdt med eldre standard. Boligen må ses på som ett oppussingsobjekt både utvendig og innvendig.
Utvendig:	Det er overbygd inngangsparti på ca. 29 kvm. Overbygd inngangsparti er påbygd boligen. Det er overbygd veranda ut fra stue på ca. 13 kvm. som er fundamentert til støpe pilarer. Vegger er kledd med stående og liggende kledning. Kledning under overbygd inngangsparti er nyere montert. Denne kledningen mangler overflatebehandling (beis/maling). Kledningen ellers er mindre godt vedlikeholdt og må forventes å skiftes ut. Det ses litt isolasjon ut på det ene hjørne ved overbygd inngangsparti. Her skulle isolasjonen vært tildekt med eks. papp og kledning på utside. Dette er uferdig arbeid etter kledning på vegg her er fornyet. Om vegger ellers er isolert er ukjent. Vinduer i 1. etg. eldre koblede vinduer. Vinduer i 2. etg. er eldre enkle sidehengslede. To eldre fastkarmvinduer i kjeller. Vinduer må ses på å ha gått ut på dato. Ytterdører er Hovdingangsdør, terrassedør og kjellerdør. Inngangsdør står skjermet under overbygd inngangsparti men er eldre og har mindre god funksjon. Terrassedør ut fra stue står også godt skjermet for vær og vind i overbygd veranda men er eldre og slitt. Det er laget en luke i terrassedør (katteluken) som ikke er fin å se på. Eldre enkel lav dør inn til kjeller i del der tomten skråner. Dører må ses på å ha gått ut på dato. Taket er saltakkonstruksjon med kaldtloft. Det er loftsluke i 2. etg. Ved å kjenne opp på sider av luke kjennes isolasjon. Isolasjonen er ca. 100mm. tykkelse. Taket er tekket med eldre bølgeblekkplater. Det er ikke montert undertak under bølgeblekkplater. På overbygd inngangsparti er det nyere A-takplater. Det er kun takrenner montert på baksida der overbygd veranda er. Dette er eldre plastrenner. Nedløp er ikke montert. Pipe er teglsteinspipe med pipetopp av beslag og fotbeslag ned mot takplater.
Innvendig:	Kjeller: Kjelleren er todelt med bærevegg langs midten med ett lite rom mellom to store. I rom innenfor inngangsdør er det støpt gulv og jordgulv i rom på andre side av midtvegg. Mindre rom mellom disse har støpt gulv. Himlinger i kjeller er av panel i rom innenfor inngangsdør, stubbeloftshimling med asfaltplater i det andre og synlige bjelker i lite mellomrom. I rom med jorgulv er det montert trykktank og trykkbeholder. Kjelleren har ikke høyde under himling (min. 1,90 m) til at kjelleren er målbar for arealmåling. 1. etg. Gulver: Laminatgulv i begge stuer som er montert i nyere tid. Belegg i kjøkken og entre" m/trapp er eldre og slitt. Flis i bad. Vegger: Malt panel og trehvit panel. Baderomsplater på bad. Himlinger: Takplater (tak-ess) montert etter byggeår. Badet har montert wc, dusjhjørne og en liten baderomsinnredning. Det er ventil i vegg på bad. Det er ikke opplyst når badet ble fornyet. Kjøkkeninnredningen er eldre innredning med over og underskap som må forventes å skiftes ut til ny. Innerdører er eldre dører. 2. etg. Gulver: Eldre belegg i gang m/ trapp og tre soverom. Sponplater i ett soverom. Nyere laminatgulv i ett soverom. Vegger: Nyere MDF- plater i 2 soverom. Malte flater og panel av eldre årgang ellers. Himlinger: Eldre panel som er malt i ett rom. Takplater (tak-ess) ellers. 5 eldre dører med mindre god funksjon.
Tekniske installasjoner:	Varmekabler i badegulv. Trykktank og trykkbeholder i kjeller fra brønn på utsida. El. skap under trapp i 1.etg. Strømmen var avskrudd ved befaring.

Beregninger

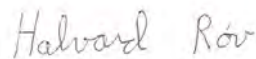
Årlige kostnader		
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
Sum årlige kostnader	Kr.	8 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 975 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	575 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	575 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Normal tomtekostnad:	Kr.	100 000
Sum tomteverdi:	Kr.	100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	675 000

EDLAND, 19.10.2018



Halvard Røv
Byggmester/Autorisert takstmann
Telefon: 958 48 033

	Situasjonsplan
	Gnr 14/12
	02.03.2017
	Målestokk 1:750
Tokke kommune	



TILHØRIGHET

Kommune	Tokke
Grunnkrets	Håtveit
Kirkesogn	Høydalsmo og Lårdal

STEDER I NÆRHETEN

Lårdal	4.4 km
Ofte	8.7 km
Smørkleppgrendi	8.8 km
Kvålsgrendi	12.6 km


SKOLER, BARNEHAGER

Høydalsmo skule (1-10 kl.)	8.5 km
Vest-Telemark vidaregåande skule	20.2 km
Kvitsund Gymnas	37.3 km
Høydalsmo barnehage (1-5 år)	8.5 km
Øyfjell oppvekstsenter - barnehagen (1-5 år)	17.5 km
Dalen barnehage (1-5 år)	19.7 km







TRANSPORT

 Heimdalstøtta	0.5 km
---	--------

SPORT

 Lårdal treningsbane	4.4 km
Høydalsmo stadion	8.7 km

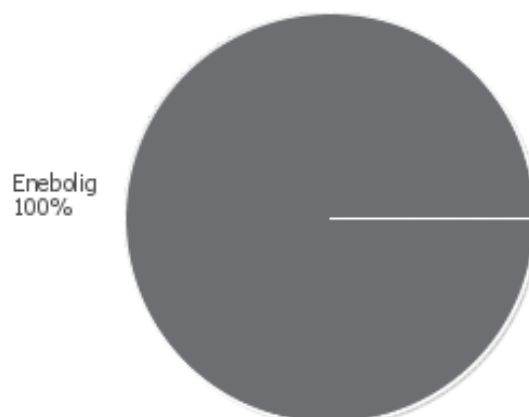
VARER/TJENESTER

 Circle K Høydalsmo	9.4 km
Coop Prix Dalen	19.2 km
 Apotek 1 Vinje	25 km
Vinje Apotek	25 km
 Vinje Vinmonopol	25.2 km
 Joker Høydalsmo	8.8 km
Matkroken Trovatn	17.6 km
 Groven Camping og Hyttegrend	26.3 km
 Circle K Høydalsmo	9.2 km

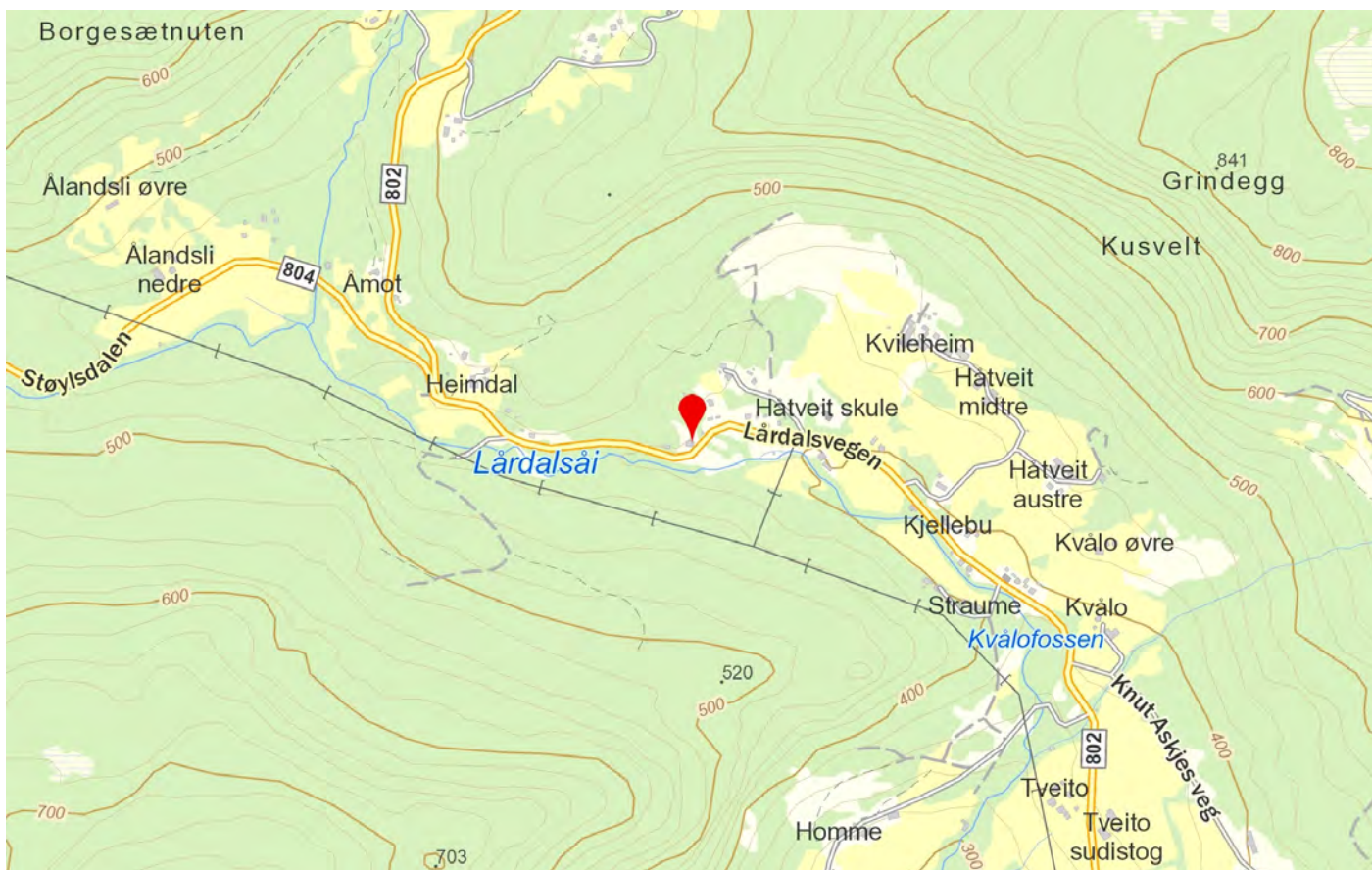
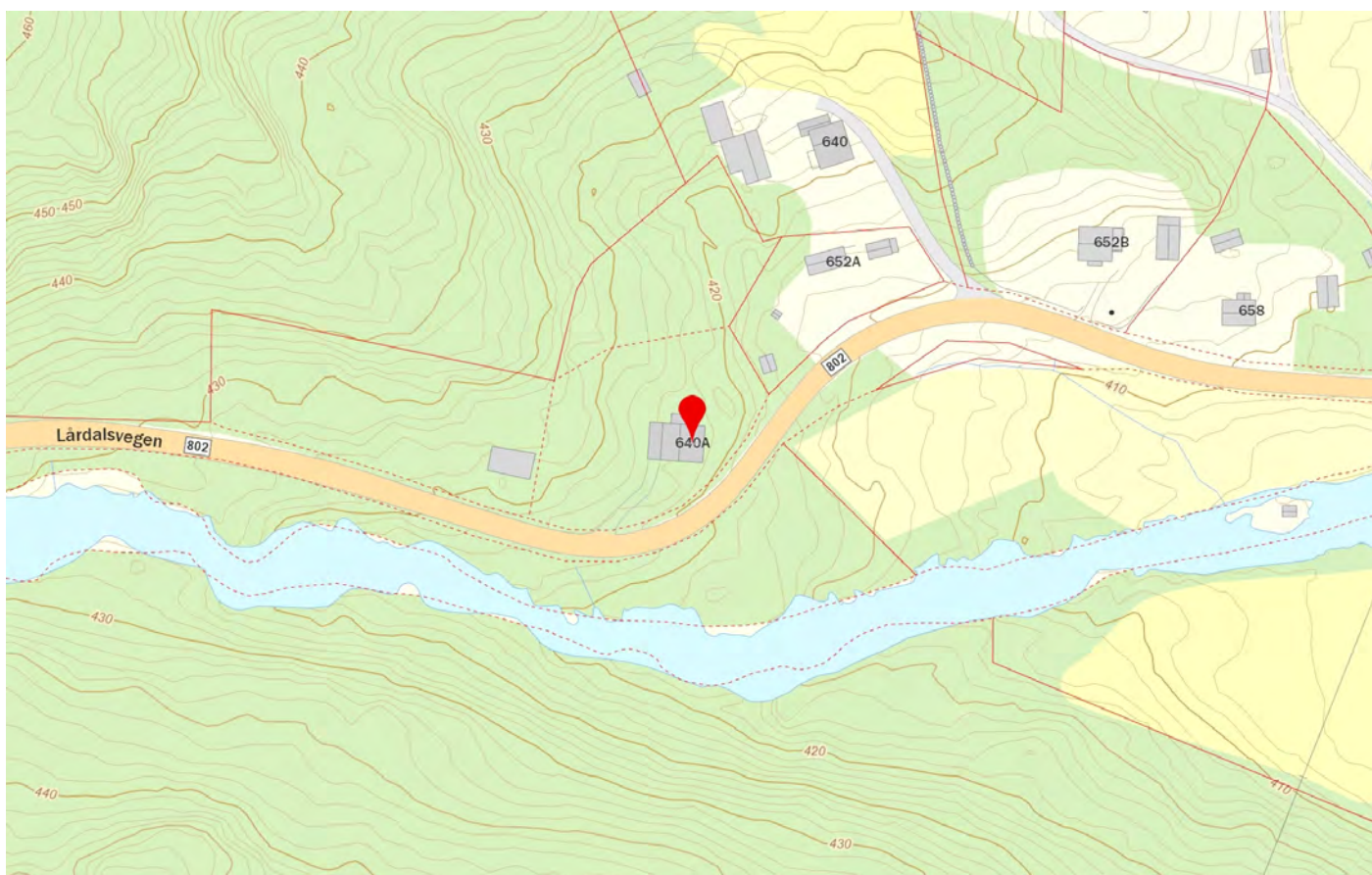
DEMOGRAFI (Håtveit grunnkrets)

36%	er gift
34%	er barnefamilier
25%	har høyskoleutdanning
33%	har inntekt over 400.000
82%	eier sin egen bolig
22%	eier hytte
50%	har bolig på over 120 kvm
100%	bor i enebolig

BOLIGMASSE (Håtveit grunnkrets)



Oversiktskart Lårdalsvegen 640 A



BUDSKJEMA - TVANGSSAL

ADRESSE: Lårdalsvegen 640 A, 3891 Høydalsmo
Kommunenr/g/bnr 0833/14/12

OPPDRAK: 364

ANSVARLEG MEKLAR/ MEDHJELPAR: Advokat Inge Magnus Evja, Mobil: 917 12 680

KONTAKTINFORMASJON BUDGIVAR

Namn: _____

F.pers.nr.: _____

Tlf/mobil: _____

Epost: _____

Adresse: _____

KONTAKTINFORMASJON BUDGIVAR

Namn: _____

F.pers.nr.: _____

Tlf/mobil: _____

Epost: _____

Adresse: _____

BUDGIVAR GJER MED DETTE FØLGANDE BUD:

Kjøpesum kr _____ samt omkostningar jf. salsoppgåve datert 08.11.2018.

FINANSIERING

Eigenkapital kr: _____

Långivar: _____

Kontaktperson: _____

Kontaktperson tlf: _____

Budet gjeld til og med dato: _____ kl.: _____

Overtaking og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelpar har lagt budet fram for tingretten og rettshavar, og anbefala at budet blir stadfesta (normalt etter 14 dager av bodfrist).

Budgivar aksepterar at budfrist forlengast med 6 veker dersom det ikkje ligg føre eit høgare bud. Det kan bare tas omsyn til bud som er bindande for budgivaren i minst 6 veker. Med partane og rettshavarane samtykke kan det likevel tas omsyn til bud med bindingstid ned til to veker. Om tingretten stadfestar budet, løysast øvrige budgivarar frå sine bud. Nektar tingretten ved rettsavgjersle å stadfeste eit bud, løysast samtlege budgivarar frå sine bud. Budgivar løysast frå bud dersom saksøkjaren gjer avkall på adgangen til å krevje det stadfesta. Eg/vi er klar over at dette budet er bindande i minst 6 veker. Eit avgitt bud kan ikkje trekkast tilbake når det er gjort kjent for partene og rettshavaren. Dersom budet aksepterast, er det inngått bindande avtale.

PLASSER LEGITIMASJON HER

PLASSER LEGITIMASJON HER

Ved to budgivarar gjer begge kvarandre gjensidig fullmakt til å representere kvarandre i budgivinga.

Stad/ dato: _____ Underskrift: _____ Underskrift: _____

Advokat Inge M. Evja, pb 37, 3836 Kviteseid, Org.nr. 918 444 386 mva, post@advokatevja.no.

Send raskt og sikkert via Digipost. Send også budvarsel på sms til 917 12 680.

Sending via e-post skjer på eget ansvar.

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

1. januar 1993 trådte ny lov om tvangsfullbyrdelse i kraft. Den nye loven innfører noe helt nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper.

Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon.

At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen.

Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun statsautoriserte eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye.

Det vil ikke fremgå av salgsannonser for eiendommen at denne tvangsselges.

Dog opplyses det i salgsoppgaven eller prospektet for eiendommen at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling. Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås.

Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å framskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport/boligsalgsrapport. En slik rapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg i.

Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller

- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- at ovennevnte forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner.

Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om et prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert. 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 kreditorene før saken er avgjort. Dersom tingretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan tingretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold.

Budgivning

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledningen til å ta forbehold osv. derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis.

Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum tre uker. Loven gir imidlertid adgang til at ved avtale mellom partene kan bindingstiden settes ned til to uker. Vær oppmerksom på at to uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av namsretten.

Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt akseptert før finansieringen er ordnet.

Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette.

Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be tingretten akseptere budet. Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til tingretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er akseptert av tingretten. F.eks. kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjelsforholdet sitt i siste liten.

Når tingretten har akseptert et bud har partene (bl.a. saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Dersom kjennelse fra tingretten ankes opp i høyere rettsinstans faller ikke kjøpers plikter bort. I slike tilfeller anbefales kjøper å kontakte medhjelper eller tingretten. En slik anke kan medføre betydelige forsinkelser da prosessen frem til rettskraftig bud forlenges. Interessenter bes derfor gjøre seg kjent med den risiko den risiko og belastning dette kan medføre. Uavhengig av om tingrettens stadfestelse blir anket eller ikke, plikter kjøper ved overtagelse- og oppgjørsmøte i forbindelse med stadfestelse bl.a. følgende:

- Tegne forsikring for eiendommen da risikoen for eiendommen går over på kjøper

- Kjøper kan betale kjøpesum inn til klientkonto for å unngå renteberegning, betalingsplikt inntreer likevel ikke før 2 uker etter stadfestelseskjennelse er rettskraftig
- Kjøper kan velge betalingsutsettelse mot å betale rente på kjøpesum inntil kjennelsen blir rettskraftig
- Rente pr. d.d. iht. forskrift av 28. april 2000 nr. 368 er 6% over den til enhver tid gjeldende styringsrente fra Norges Bank
- Kjøper kan begjære fravikelse hvis det er fare for forringelse av denne
- Mangelsvurdering ved boligen er knyttet til tidspunkt for risikoovergang, hovedregelen er at risikoen for formuesgodet går over på kjøperen når hans bud er stadfestet og oppgjørsdagen dertil er kommet

For ytterligere informasjon ta kontakt med medhjelper eller tingretten.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det aksepterte budet og salgsoppgaven som er kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtagelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntreer tre måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Dog anbefales ikke overtagelse før ankefristen er utløpt.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen har blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Begjæringen må sendes lensmannen i det distrikt eiendommen er.

Skulle eiendommen inneha inventar som tidligere saksøkte på overtagelsestidspunktet plikter kjøper selv å besørge fravikelsesbegjæring m.m.

Skjøte/adkomstdokumenter

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil tingretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, samt sørge for tinglysing av pantobligasjoner og skjøte.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til ovenfor finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

- Kjøper kan betale kjøpesum inn til klientkonto for å unngå renteberegning, betalingsplikt inntreer likevel ikke før 2 uker etter stadfestelseskjennelse er rettskraftig
- Kjøper kan velge betalingsutsettelse mot å betale rente på kjøpesum inntil kjennelsen blir rettskraftig
- Rente pr. d.d. iht. forskrift av 28. april 2000 nr. 368 er 6% over den til enhver tid gjeldende styringsrente fra Norges Bank
- Kjøper kan begjære fravikelse hvis det er fare for forringelse av denne
- Mangelsvurdering ved boligen er knyttet til tidspunkt for risikoovergang, hovedregelen er at risikoen for formuesgodet går over på kjøperen når hans bud er stadfestet og oppgjørsdagen dertil er kommet

For ytterligere informasjon ta kontakt med medhjelper eller tingretten.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det aksepterte budet og salgsoppgaven som er kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtagelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntreer tre måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Dog anbefales ikke overtagelse før ankefristen er utløpt.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen har blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Begjæringen må sendes lensmannen i det distrikt eiendommen er.

Skulle eiendommen inneha inventar som tidligere saksøkte på overtagelsestidspunktet plikter kjøper selv å besørge fravikelsesbegjæring m.m.

Skjøte/adkomstdokumenter

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil tingretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, samt sørge for tinglysing av pantobligasjoner og skjøte.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til ovenfor finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.