



LANDLIG EIENDOM I BJERKREIM

Vinninglandsvegen 108—4387 Bjerkreim

Byggeår: 1950

Soverom: 4

Finnkode:

Bra/p-rom: 207/144

Pris: kr. 390 000

Megler: Adv. Lars Martin Ramsland/
Adv. Espen Andersen

Tomt: 634,1 m2

Omkostninger: Off. avg.

Visning: Etter avtale med megler.

Landlig eiendom på Vinningland i Bjerkreim kommune,

Eiendommen har gode solforhold. Ca. 5 km til Vikeså sentrum og ca. 18 km til Egersund sentrum.

Huset har enkel standard, og fremstår som et renoveringsobjekt.

Boligen inneholder:

Kjeller (s-rom): Vaskekjeller, 2 boder

1 etg.: Vindfang, hall/m trapp til 2 etg. og kjeller, stue m/dør til terrasse, kjøkken, mellomgang, wc, soverom.

2 etg.: Gang, bad/wc, 4 soverom hvorav 1 m/dør til terrasse.

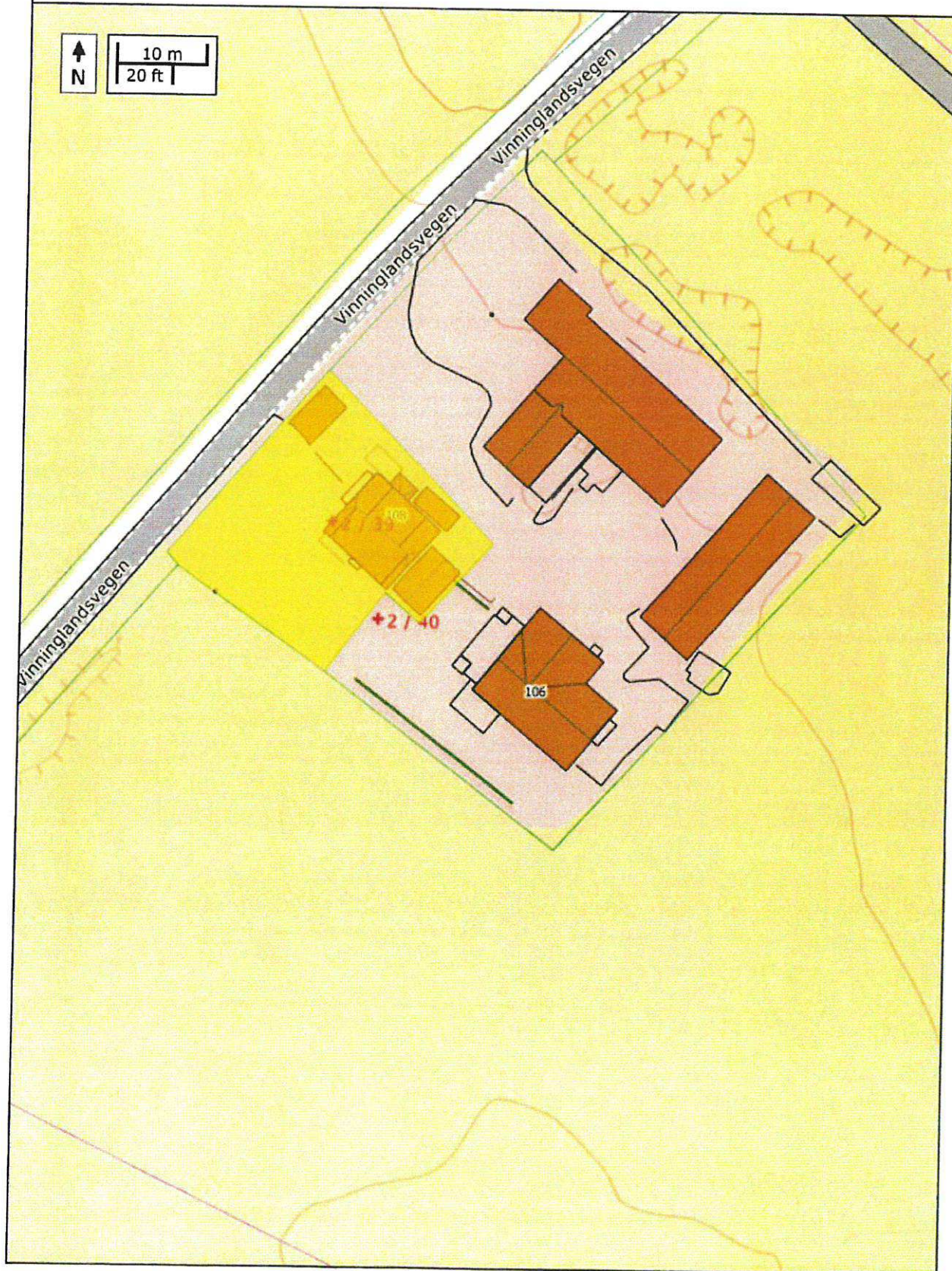
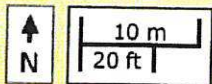
Parkering på eiendommen.



Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

28/02 2018



BESKRIVELSE

Adresse: Vinninglandsvegen 108, 4387 Bjerkreim
Beliggenhet: Eiendommen ligger landlig til på Vinningland i Bjerkreim kommune. Parkering på eiendommen.
Registerbetegnelse: Gnr. 2 bnr. 39 i Bjerkreim kommune.

Areal:

BRA/p-rom:	207/144 kvm
Kjeller:	BRA 63 kvm
1.etg.:	BRA 79 kvm
2.etg.:	BRA 65 kvm

BTA bolig – 241 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 (s-rom): Vaskekjeller, 2 boder
1 etg.: Vindfang, hall/m trapp til 2 etg. og kjeller, stue m/dør til terrasse, kjøkken, mellomgang, wc, soverom.
2 etg.: Gang, bad/wc, 4 soverom hvorav 1 m/dør til terrasse.

Standard: Enkel standard. Fremstår som et renoveringsobjekt. Se for øvrig vedlagt boligsalgsrapport.

TEKNISK

Boligtype: Enebolig oppført i tre.
Eierform: Selveier.
Byggeår: antatt 1950
Tomtestørrelse: 634,1 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.
Regulering: Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNF.
Vei, vann og avløp: Offentlig vei. Privat vann-nett og eget avløp med septiktank med godkjent utslipp.

ØKONOMI

Prisantydning: kr. 390 000,-
Omkostninger: I tillegg til kjøpesummen kommer følgende omkostninger:

1. Dokumentavgift: kr. 9 750,-
2. Tinglysingsgebyr skjøte, kr. 525,-
3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument, kr. 525,-
4. Gebyr pantattest, kr. 172,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer: kr. 400 972,-
Dokumentavgiften er beregnet med prisantydning som avgiftsgrunnlag, 2,5%

Årlige kostnader: Stipulert av takstmann til ca. kr. 29 600,- 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: Stian André Uthaug 1/1

Heftelser og tinglyste bestemmelser:

2011/173093-3/200 02.03.2011 Bestemmelser om gjerde. Rettighetshaver: KNR: 1114 GNR: 2 BNR: 12 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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, m.m

Ansvarlig megler: Advokat Lars Martin Ramsland

Kontaktperson: Advokat Espen Andersen, mob. 928 32 722

Dato for salgsoppgave: 14.03.18



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Vinninglandsvegen 108, 4387 BJERKREIM

Gnr 2: Bnr 39

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 EGRSUND

Telefon: 51 49 01 26

Organisasjonsnr: 933 668 150

Dato befaring: 05.03.2018

Utskriftsdato: 09.03.2018

Oppdrag nr: 203177





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 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 (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 tilsa 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.



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.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- 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.
- Visuelt: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befarig ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorstyr: 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 befarig 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.

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

Av konstruksjonsmessig avvik er det registrert helningsavvik i det støpte gulvet. Badet i 2 etg. er ikke godkjent som våtrom. Kjelleren har saltutslag i vegger og gulv som indikerer defekt drens og pipen har lekkasje. Se pkt. Drenering. Boligen fremstår som renoveringsobjekt hvor det er igangsatt oppgradering flere steder samtidig og lite er ferdigstillet. Anmerkninger er nærmere beskrevet i rapporten.

Ved besiktigelsen var det mye løssøre og søppel over det meste av bygget. Det tas forbehold mot flater som vanskelig lot seg kontrollere.

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, ventilasjon og tekniske installasjoner er skjerpet i nye Byggeforskrifter.

Markedsverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

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

Eiendommen var tidligere våningshus til gårdsbruk og ligger i tun sammen med nytt våningshus og driftsbygninger til gårdsbruket. Men eiendommen er utskilt fra gården og har eget gnr. bnr. Kan bli tung å selge.

Markedsverdi (normal salgsverdi)

Kr.

390 000

EGERSUND, 09.03.2018



Leif Arnbjørn Aase
Takstmann MNTF
Telefon: 915 62 233



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Stian Uthaug
Takstmann:	Leif Arnbjørn Aase
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.03.2018. - Leif Arnbjørn Aase. Takstmann MNTF. Tlf. 915 62 233

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Boligen ligger i landbruksområde i Bjerkreim. Utsikt mot dyrket mark. Gode solforhold. Ca. 5 km til Vikeså sentrum og 18 km til Egersund sentrum.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av enebolig på 2 etasjer, kjeller og frittliggende garasje.
Standard:	Enkel standard. Fremstår som renoveringsobjekt. Bygget er preget av forsøk på oppgradering hvor arbeider er påbegynt uten plan.
Om tomten:	Flat tomt i gårdstun. Tomten er utskilt fra landbrukseiendommen.
Konsesjonsplikt:	Nei.
Regulering:	Nei.
Kommuneplan:	LNF-område.
Adkomstvei:	Offentlig.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Eget avløp med septiktank.
Andre forhold:	Takstmannen var alene ved besiktigelsen. Det tas forbehold vedr. forhold som bare person med inngående kjennskap til eiendommen kunne eller burde kjenne til. Noen opplysninger vedr. eiendommen gitt av naboen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1114 BJERKREIM Gnr: 2 Bnr: 39
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	634,1 m ²
Hjemmelshaver:	Uthaug Stian Andre'
Adresse:	Vinninglandsvegen 108
Kommentar:	Opplysninger hentet fra eiendomsdata.no

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Inngår ikke i oppdraget. Gjelder tvangssalg			
Situasjonskart	28.02.2018	Se eiendom. Kartverket	Innhentet	1	Ja
Eiendomsdata.no	28.02.2018	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. Gjelder tvangssalg

Andre forhold

Forsikring: Det vites ikke om boligen er forsikret..

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Enebolig



Byggeår: 1950 Kilde: I flg. opplysninger av nabo.

Anvendelse: For tiden ubebodd

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	83	63		63	
1. etasje	88	79	79		
2. etasje	70	65	65		
Loft					Ikke måleverdig areal.
Sum bygning:	241	207	144	63	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Areal oppmålt på stedet. Loft har ikke måleverdig areal.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Vaskekjeller, bod 1, bod 2
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp til 2 etg. og kjeller, stue m/dør til terrasse, kjøkken, mellomgang, wc, soverom	
2. etasje	Gang, bad/wc, soverom 1 m/dør til terrasse, 3 soverom	
Loft		



Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	1975 Kilde: Anslått byggeår.
Anvendelse:	Biloppstilling

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	22	22		22	
Sum bygning:	22	22	0	22	

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 morenegrunn.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved besiktigelsen ble det registrert sprekke i hjørne på grunnmuren mot nord-vest TG-2 Forøvrig ble det ikke registrert seg i grunnmuren.

TG: 1

Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Støpt gulv på grunn.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvet har ujevnheter og saltutslag. Forøvrig ok.

TG: 2

Drenering - Enebolig
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering	
Beskrivelse:	Det vites ikke om det er lagt drens rundt bygget.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Saltutslag i grunnmuren og kjellergulvet indikerer fuktgjennomtrengning fra utsiden. Årsaken er defekt drens. Drens har begrenset levetid.

TG: 3



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 utført i trebindingsverk, 98 x 98 mm boks. Deler av veggene har innblåst mineralull isolasjon.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I følge opplysninger er det bare nedre del av veggene som er isolert.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Utvendige overflater

Beskrivelse:	Behandlet trekledning. Vegg mot sør-vest har ny kledning.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det gjenstår å behandle ny kledning. Øvrige vegger har slitasje og råteskader TG-3	TG: 1 <input type="checkbox"/> <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.: 3 stk. vinduer i stuen er stemplet 2010. Forøvrig vinduer av forskjellig dato. Noen er gamle. Vindu med enkelt glass i trappeoppgangen. 2 etg.: Eldre topphengslade vinduer og vinduer av nyere dato.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gamle vinduer har aldersslitasje TG-2. Vindu med enkelt glass i trappeoppgangen TG-3 2 etg.: Topphengslade vinduer på 2 soverom har mye slitasje og et har sprekke i glasset TG-3 TG-1 gjelder nyere vinduer. Loft: Vinduer TG-3 Gamle vinduer har råteskadde vannbord og belistning TG-3	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Tredører. Aluminium skyvedør m/varmelist. 2 etg.: Nyere terrassedør.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Glasset er knust i skyvedøren og det vites ikke om varmelisten fungerer TG-3 2 etg.: Nyere terrassedør TG-1	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige dører

Beskrivelse:	1 etg.: Innvendige slette dører. 2 etg.: 2 stk. nye dører. Forøvrig gamle dører.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gamle dører har skader og slitasje. 2 etg.: 2 stk. nye dører TG-1	TG: 3 <input type="checkbox"/>



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 gesims. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak med halvvalmer er utført i trekonstruksjon med takåser og sutaksbord. Deler av konstruksjonen er forsterket i senere tid.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Primærkonstruksjonen er angrepet av Stripet borebille (morr) Behandling med Borakol anbefales.

TG: 2



Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taket er tekket med betongtakstein.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taksteinen har mosegroe og slitasje.

TG: 2



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:	Tretrapp med ensidig rekke fører til 2 etg. Adgang til loft via luke med stige. Bratt tretrapp uten rekke fører til kjeller. Støpt trapp fører fra kjeller til gårdsrom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det gjenstår å legge belegg i trinn. Bratt tretrapp uten rekke fører til kjeller TG-2 Støpt kjellertrapp har sprekker og skader TG-3

TG: 1



Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	1 etg.: Støpt terrasse med metallrekke. 2 etg.: Støpt terrasse med trerekke beslått med metall på innsiden.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	1 etg.: Terrassen har stor sprekke TG-3 2 etg.: Det er mye søppel lagret på terrassen så denne er ikke inngående kontrollert. Nærmere undersøkelse anbefales når terrassen er ryddet.

TG: 2



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 for fast brensel tilknyttet teglpipe i stuen. Branntavle forblendet med teglstein. Pipen forblendet med skifer. I følge opplysninger er pipen foret med Isokernrør. Murpusset skorstein.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vann renner på pipen. Årsaken er sannsynligvis uttett pipebly og sprekker i pusset på skorsteinen TG-3

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:	1 etg.: Eldre laminert malt kjøkkeninnredning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Slitasje og nedsatt modernitet.	TG: 2

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.: Støpt gulv mellom 1 etg. og kjeller med antatt korkbelegg, teppe og laminatgulv. 2 etg.: Tregulv, laminatgulv og heldekningsteppe. Badet har laminatgulv uten gulvsluk. Lof har tregulv. Mye museeskrementer. Kjeller: Støpte gulv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvoverflater er preget av slitasje og skader. Mulig at laminaten er av nyere dato, men den er ujevnt lagt og arbeid med listverk gjenstår. Lasermåling indikerte helningsavvik 40 mm i lengderetningen. På gulv i 1 etg. ble det registrert museeskrementer. 2 etg.: Badegulvet er ikke godkjent som våtrom TG-3 2 etg.: Laminatgulv i god stand TG-1 Kjeller: Gulv har ujevnheter og saltutslag. Se pkt. Drenering.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	1 etg.: Malt tapet, malt Vikeså-panel og trepaneler. 2 etg.: Bad har MDF-plater. Forøvrig malt tapet og MDF-plater. Kjeller: Støpte vegger. Teglstein skillevegger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjeller: Saltutslag på yttervegger. Se pkt. Drenering.	TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	1 etg.: Stue og kjøkken har himlingsplater. Forøvrig slette malte himlinger. 2 etg.: Et oppusset rom med synlige bjelker i himlingen. Forøvrig himlingsplater og MDF-paneler. Kjeller: Betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det gjenstår arbeid og lite er ferdigstillet.	TG: 2

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:	Kobber og plast trykkrør. Plast avløpsrør. Plast trykkrør og avløpsrør av nyere dato. I følge opplysninger er avløpet tilknyttet ny felles septiktank.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	1 etg.: Rørkasse på wc-rom har sprukket. Antatt årsak er lekkasje fra rør TG-3 1 etg.: I oppvaskbenken er det tettet med fugemasse rundt rørgjennomføring. Mulig dette er for å hindre mus. Siden vannet er frosset var det ikke mulig å kontrollere om avløpet fungerer. Det vites heller ikke om hovedstoppekranen er stengt. Galvaniserte trykkrør er registrert. Disse har korrosjon og lekkasje TG-3. Det anbefales å få disse rør kontrollert av rørlegger.	TG: 2



Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	1 etg.: En-spylt klosett og servant. 2 etg.: Dusjkabinett, en-spylt klosett og servant i møbel. VVB i kjelleren.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	1 etg.: Servanten har sprekk og vannet i klosettet er frosset. Det vites ikke om klosettet fungerer. 2 etg.: Innredningen har slitasje. Ved besiktigelsen var vannet frosset. Badet tilfredsstillende ikke krav til våtrom og må renoveres.	TG: 3

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Badet har ikke ventilasjon.	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 nytt sikringsskap. Nytt strøminntak i følge opplysninger.
Tilstandsvurdering:	Eldre opplegg registrert. Det er påkrevet å få anlegget kontrollert av godkjent el-fagmann.

Garasje

Bygning generelt - Garasje

Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Enkelt bygg oppført i trebindingsverk. Støpt gulv. Sperretak med sutaksplater og teknet med betongtakstein. Utvendig kledd med behandlet trekledning. Leddport i tre med automatisk åpner/lukker. Innlagt strøm.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Porten har slitasje og svelling TG-3 Det vites ikke om automatisk åpner/lukker fungerer. Må undersøkes nærmere. For øvrig i god stand.	TG: 1

Beregninger

Årlige kostnader			
Eiendomsskatt Anslått (pr. mnd. Kr. 417)	Kr.		5 000
Kommunale avgifter Anslått (pr. mnd. Kr. 1 000)	Kr.		12 000
Renovasjon (pr. mnd. Kr. 300)	Kr.		3 600
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 750)	Kr.		9 000
Sum årlige kostnader	Kr.		29 600

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 466 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 300 000	
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	1 166 000	
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	66 000	

Matrikkel: Gnr 2: Bnr 39
Kommune: 1114 BJERKREIM KOMMUNE
Adresse: Vinninglandsvegen 108, 4387 BJERKREIM

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



Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 18 000	
Sum teknisk verdi – Garasje	Kr.	48 000	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 214 000	

Data fra www.eiendomsdata.no

Dato: 28.02.2018

Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon

EIENDOMSDATA

Kommunenr/navn:	1114 BJERKREIM
Gnr/bnr:	2/39
Areal:	634,1
Arealkilde:	Beregnet areal
Etablert dato:	15.02.2011
Omsetningsdato:	25.11.2014
Kjøpesum:	1 200 000
Omsatt:	Fritt salg
Næringsgruppe:	Bolig
Tettbebyggd:	Nei
Tinglyst:	Ja
Fylke:	1100 ROGALAND

BYGNINGSDATA

Bygningstype:	Enebolig
Status:	Tatt i bruk
Antall etasjer:	3
Bruksareal totalt:	207,0
Bruksareal bolig:	207,0
Antall boliger:	1
Har heis:	Nei
Oppdatert dato:	22.07.2011
Etasje-navn:	Hovedetasje
Bruksareal totalt:	85,0
Bruksareal bolig:	85,0
Etasje-navn:	Hovedetasje
Bruksareal totalt:	40,0
Bruksareal bolig:	40,0
Etasje-navn:	Kjelleretasje
Bruksareal totalt:	82,0
Bruksareal bolig:	82,0
Bygningstype:	Garasjeuthus annekst til bolig
Status:	Tatt i bruk
Antall etasjer:	1
Bruksareal totalt:	21,0
Har heis:	Nei
Oppdatert dato:	04.09.2009
Etasje-navn:	Hovedetasje
Bruksareal totalt:	21,0
Bruksareal ikke bolig:	21,0

ADRESSE

Adresse:	Vinninglandsvegen 108
Tettbebyggd:	Nei
Postnr/sted:	4387 Bjerkreim
Valgkrets:	Bjerkreim
Kirkekrets:	Bjerkreim
Grunnkrets:	Bjerkreim

HJEMMELSFORHOLD

Side 2 av 2

Navn:	Uthaug Stian André
Født:	06.12.1990
Rolle:	Hjemmelshaver
Adresse:	Versland 47
Postnr/sted:	4387 Bjerkreim
Andel:	1/1

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. 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.



Bjerkreim kommune

Adresse: Postboks 17, 4389

Telefon: 51 20 11 00

Utskriftsdato: 16.3.2018

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bjerkreim kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 1114 **Gårdsnr.:** 2 **Bruksnr.:** 39

Adresse: Vinninglandsvegen 108, 4387 BJERKREIM

Referanse: 18-122

Vann	Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har ikke vannmåler.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har septiktank. Det er etablert utslipp. Eiendommen har godkjent utslipp.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar

Fra Fv. 108

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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 1199 566 MVA