

Enebolig med sokkelleilighet og eldre bolighus på Stamnes



Oppdrags nr. 2015070

Prisantydning: 2 000 000

Bruksareal: Bolig 1: 228 m², bolig 2 109 m²

Tomteareal: 3 488 m²

Adresse

Eidslandsvegen 869/871, 5727 Stamnes

Matrikkel nr.

Gnr 45, bnr 70 og bnr 168 i Vaksdal kommune.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Stamnes. Fin utsikt over nærområdet. Kort avstand til skole og dagligvare butikk. Ca 15 min til Dale sentrum. Fine turmuligheter i området.

Tomt

Opparbeidet med asfaltert innkjørsel/parkering, terrassedekke, murer, trapper og plen. Nedre del av tomten grenser mot fjorden. Enkel redskapsskjul under terrassedekke av betong. Noen sprekker i hagemur. Bnr 168 er ubebygd og består av opparbeidet vei (adkomst til bolig 1) og plen. Bnr 70 og bnr 168 selges samlet.

Ligningsverdi

kr 597 474

Reguleringsforhold

Eiendom gnr 45, bnr 70 og bnr 168 ligger i et område som er fastsatt til LNF.

Eier

Av diskresjonshensyn opplyses ikke hjemmelshavers navn i forbindelse med tvangssalg. Kjøpere med saklig behov for informasjon bes kontakte megler for nærmere opplysninger.

Ferdigattest

Ferdigattest foreligger.

Bygningsinformasjon

Bolig 1

Byggeår 1986.

Fundament på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Grunnmur av betongblokker. Noen svinsprekker observert. Bindingsverk av trekonstruksjoner.

Isolert, vindtettet, lektet og kledd med enkelfalset liggende kledning.

Vinduer: Isolerglass i trekarmer. Terrassedører: Skyvedører av isolerglass, tredører med felt av isolerglass. Innerdører: slette finerte dørblad, furu fylling dørblad. Ytterdør: panelet teak dør.

Saltak. Konstruksjon av tresperrer og sutak. Tekket med lekter og korrigerete stålpanner. Renner og nedløp i plast. Råte i vindskeier.

Altaner av impregnert materiale, malt treverk. Behov for vedlikehold.

Murt/pusset elementpipe. Vedovn plassert i stue i u-etg. Mulighet for ildsted i stue i 1.-etg.

Etasjeskiller av bjelkelag/trevirke. Mindre skjevheter registrert.

Trapp av malt trevirke, furutrinn. Mangler rekkverk på en side

Bolig 2

Byggeår 1910

Bolig trenger omfattende renovering. Se tilstandsrapport.

Nb! Det er tvist vedrørende hvem som har rettigheter i det gamle våningshuset. Vedlagt prospektet følger skjøter og utfyllende informasjon kan fås av megler.

Innhold Bolig 1

U-etg: Entre, stue, soverom, bad, kjøkken og vaskerom. 1 innvendig bod og et kjølerom som pt fungerer som matbod.

1. etg: Entre, stue, bad, vaskerom, 2 soverom og kjøkken. Utgang til terrasse fra ett soverom og stue.

2.etg: Trapp/gang og 4 soverom. Utgang til terrasse fra ett soverom. Kott bak knevegger.

Bolig 2

1.etg: Entre, vaskerom, gang/trapp, toalett, bad, soverom, kjøkken og stue

2. etg: Trapp/gang, 3 soverom Jordkjeller

Standard

Bolig 1

Gulv: Linoleum/vinylbelegg, keramiske fliser. Bom noen gulvfliser.

Vegg: Malt mur, panel, malt strie

Tak: Hvite huntonitt takplater, malt panel

Trapp: Mangler rekkverk (sikkerhetskrav)

Anmerkning: Eldre overflater, stor bruksslitasje, fuktskader på nedre del av vegg på bad, bad må rehabiliteres. Mangler membran på vaskerom, tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Kondensmerker rundt lufteventil

Bolig 2

Gulv: Keramiske fliser, våtromsbelegg, linoleum/vinylbelegg, malt tregulv

Vegg: Respatex baderomspanel, malt platekledning, tapet, panel

Tak: Malt platekledning, panel, malt panel

Vann og kloakk

Vannforsyning via privat brønn. Avløp via private stikkledninger og tilknyttet offentlig nett.

Oppvarming bolig 1

Elektrisk og vedfyring. Bolig 1 har også varmepumpe som er plassert i stue i 1.-etg. Varmekabler på gulv bad både i u-etg og i 1.-etg i bolig 1.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Årlig avgift kr 19 188,15 for begge boligene.

Parkering

På eiendommen

Omkostninger

2,5 % dokumentavgift til staten kr 50 000

Tinglysningsgebyr skjøte kr 525

Tinglysningsgebyr ved evt. pantobligasjon kr 525 pr stk.

Pantattest kr 202

Arbeid i forbindelse med tinglysing kr 2 200

Dette vil ved salg på prisantydning utgjøre kr 2 053 452

Det tas forbehold mot endringer i de offentlige avgiftssatsene.

Eierskifteforsikring

Det er ikke tegnet eierskifteforsikring.

Vedlegg

- Takst/tilstandsrapport
- Opplysninger fra kommunen
- Budskjema

Megler: Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA - Visning etter avtale med megler

ROLF BECH-SØRENSEN



Partner | Advokat
Faglig leder

VIBEKE SPJELKAVIK



Advokatassistent

vsp@sands.no

M: + 47 480 16 649

T: +47 55 30 10 07

Bolig 1





Bolig 1 (utleieleilighet)





Bolig 2





Generell informasjon om budgivning

Dersom De vil kjøpe eiendommen, oppfordres De til snarest mulig å inngi skriftlig bud på den. Benytt i så fall vedlagte budskjema. Benyttes ikke vedlagte budskjema bør et bud inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist og eventuelle forbehold. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli stadfestet før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før budet avgis. Vær nøye med utfylling av bud. Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold.

Budskjema kan leveres til megler på SMS til telefon nr. 480 16 649 eller på e-post vsp@sands.no. Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag. Før formidling av bud til saksøker skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Det anbefales å ringe megler etter at bud er sendt for å kontrollere at det er mottatt.

Bud kan eventuelt leveres til megler på visning.

På forespørsel skal publikum få vite om det foreligger bud på eiendommen, og hva som er det høyeste bud, samt om relevante forbehold.

Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig skriftlig bekrefte overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Under budrunden skal megler ikke opplyse hvem som byr på eiendommen, og megler gir heller ikke videre annen informasjon om budgiverne. Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournalen skal gis til kjøper og saksøker uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand ved stadfestet bud. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes

gjennom fullmektig. Finansieringsplan er likevel underlagt taushetsplikt.

Det innhentes ikke alltid finansieringsbekreftelse for alle budgivere som deltar i budrunden. Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bud er bindende for budgiveren frem til akseptfristens utløp, og dette gjelder selv om høyere bud kommer inn. Man bør derfor ikke by på flere eiendommer samtidig.

Eiendomsmegleren skal så langt som mulig holde den budgiver som har det høyeste budet, orientert om nye og høyere bud.

Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer angrefrist ved salg/kjøp av bolig.

Særskilt informasjon om tvangssalg

Budrunden foregår i utgangspunktet mest mulig like med budrunden ved et vanlig frivillig salg. I tillegg gjelder blant annet følgende særlige regler: Det vil som hovedregel bli sett bort fra bud som ikke er bindende i minimum 6 uker.

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

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

Alle avgitte bud er like fullt bindende for alle budgivere med følgende unntak:

Et bud er ikke bindende for byderen når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at byderen er ubundet. Stadfester retten et bud, løses samtidig andre bydere fra sine bud. Nokter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige bydere fra sine bud.

Det er retten som tar endelig stilling til budene.

Mangler

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

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

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

Overdragelse og oppgjør

Retten har besluttet at kjøpesummen skal betales til medhjelper – advokat Rolf Bech-Sørensen. Innbetalinger foretas til advokat Rolf Bech-Sørensens klientkonto. Kjøper og kjøpers bank blir senere informert skriftlig om fremgangsmåten.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for retten og rettshaverne har anbefalt at budet begjæres stadfestet. Kjøperen kan ikke påregne overtagelse av eiendommen før dette.

Betalingsplikten inntreder likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.

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

Øvrig informasjon om tvangssalg

Tvangssalg over fast eiendom reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 nr. 86 kap. 11. De oppfordres til å ta kontakt med advokat Rolf Bech-Sørensen dersom De har spørsmål om salgsprosessen mv.

Forbehold

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter og vedlagte takst. Megler innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har megler videreformidlet slik informasjon, uten derved å innestå for riktigheten.

Eventuelle arealangivelser for de enkelte rom er foretatt av megler uten at det er utvist stor nøyaktighet. Feil i slike målinger må påregnes.

Informasjon om boligareal bygger på takst, og skal være angitt i henhold til målereglene i NS 3490 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3490. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstiller forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som "soverom" uten at det tilfredsstiller krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Megler har for øvrig uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er således ikke foretatt kontroll av takstens arealmålinger eller beregningsgrunnlag for slike. Megler kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for alle pengeheftelser.

Megler har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om eventuelle ombygninger krever godkjenning, og om godkjenning eventuelt kan være gitt. Megler har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i forhold til tegninger.

Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke eiendommens tekniske tilstand sammen med fagkyndig.



NITO Takst

– tryggere eiendomshandel

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi



Eidslandsvegen 871 og 869

5727 STAMNES
Gnr. 45 Bnr. 70-168
1251 Vaksdal kommune

Benevnelse

Enebolig (nr 1)
Enebolig (nr 2)

BRA

228 m²
109 m²

Markedsverdi

Kr. 2 000 000



Byggeår 1986

Tomteareal

3 488 m²

Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk <http://takstverifisering.nito.no>

Oppdragsnr. 422 639
Befaringsdato 15.06.2017
Rapportdato 28.03.2018

Rapportansvarlig Takstingeniør / Byggmester.
Takstingeniør: Knut Farestvedt
Kloppedalsveien 37, 5221 NESTTUN
Tlf.: 40846491
E-post: bmkf@broadpark.no

KNUT FARESTVEDT
TAKSTINGENIØR/DYGGMESTER



Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for 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.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruksjoner.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

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

Befaringen

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

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.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- 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 funksjonssprøving av byggningsdeler, 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 stikktafninger. Stikktafninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av byggningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte byggningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et 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 gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en EL takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

- Tilstandsgrad (TG):** Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå:** Gitt forventet tilstand til en byggningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt:** Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktafninger:** Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid:** Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en byggningsdel, 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.
- Fuktmålerutstyr:** Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Eiers egenerklæringskjema

Egenerklæringskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.



Tilstandsrapport for bolig

Egne premisser

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å vurdere de byggetekniske forholdene som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers plikt til selv å undersøke boligen som skal kjøpes, men den er et dokument som er utviklet for å bidra til økt trygghet for alle impliserte parter. Juridisk sett er tilstandsrapporten ingen garanti mot skjulte feil og mangler, da det ikke blir foretatt åpning av konstruksjoner. Det forutsettes også at det ikke er tilbakeholdt viktig informasjon overfor takstingeniøren, eller at han blir feilinformert.

Byggesak er ikke kontrollert (i.h.h til utførelse grad 1 for tilstandsanalyser blir ikke dokumentasjon/ byggesak fra kommune innhentet, opplysninger baseres på info fra hjemmelshaver, supplert med opplysninger fra "Infoland").

Grunnlag for valg av sette tilstandsgrader settes hovedsakelig ut fra retningslinjer i.h.h "Byggforskeren, Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler." supplert med erfaringsmessig observasjoner/ vurderinger av faktisk tilstand. Hvis ikke annet er beskrevet (eks bad oppusset i år xxxx) er alle komponenter/ bygningsdeler å regne som fra angitt byggeår (oppsett byggeår på aktuell eiendom), evt med unntak av mindre oppgraderinger, dette regnes i så fall som normalt/ forventet vedlikehold.

Generelt:

Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normalt vedlikehold påregnes derfor alle bygninger med visse intervaller.

Generell informasjon til kunde (er).

Er det behov for oppgradering av takst ved senere anledning (eks ved refinansiering/ salg etc) kan underskrevne takstmann kontaktes på nytt da alle utførte takstoppdrag er lagret i database. Det vil følgelig bli gitt rabatt pga nevnte forhold. Dette gjelder både for person oppført som oppdragsgiver av takst rapport og eventuelle nye eier (e) som besitter takst etter et kjøp/ salg.

Se kontaktinfo/ tlf og mail på framsiden av denne rapport.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Eidslandsvegen 871 og 869						
Postnr /sted	5727 STAMNES						
Kommune	1251 Vaksdal	Gnr	45	Bnr	70-168	Fnr	Snr
Hjemmelshaver							
Rekvirent	Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA						
Befaringsdato	15.06.2017						
Tilstede / opplysninger gitt av	Vibeke Spjelkavik v/ Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA						

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab /ombygd år
Enebolig med sokkelleilighet	1986	
Enebolig	1910	1975

Dokumentkontroll

Opplysninger fra EDR (eiendomsregisteret).

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Vdr egenerklæringsskjema:

Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/ kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/ nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i rapport.



Tilstandsrapport for bolig

Andre opplysninger

Levetid er bare angitt der det er spesielt relevant. Beregnet levetid er ut fra del/ komponent er ny/ nytt og varierer selvsagt ut fra forhold som vedlikehold og kvalitet.

Om TG: Når det eksempelvis er beskrevet i et punkt følgende:

TG:1

TG:2

Betyr dette at det er tilstand fra 1 til 2 på beskrevne punkter.

Det er ikke slik at eks hvert vindu/ dør blir beskrevet med egen TG.

TG grader tildeles også ut fra alder (alder/ høy alder ut fra beregnet levetid er et negativt symptom), slik at et eks vindu som er 25 år (har brukt over halve beregnet levetid) kan ikke få lav TG selv om det ikke har noen direkte skader/feil.

Generell info vdr bruk av fuktindikator:

Det kan ikke konkluderes om evt fuktighet ligger over/ under membran ved søk på keramiske fliser (Måleinstrument kan ikke fastslå dette, ofte er det utslag på indikatorer i dusjsone fordi det er fuktighet i underlag under/mellom fliser i da dette sjiktet i seg selv ikke er tett, det som er avgjørende er om membran under fliser og lim er tett) Hvis fuktighet ligger i sjikt over membran er det vanligvis ikke problem. På flislagte bad er det alltid (uten unntak) usikkerhet vdr fuktproblematikk utover klare negative visuelle tegn/ symptomer.

Vdr bruk av fuktmåler for trevirke (pigg/ hammerelektrode):

Grenseverdier for fuktnivå.

Det finnes en rekke anbefalinger for fuktnivå i ulike materialer.

Disse skal sikre at det ikke oppstår fysiske, kjemiske eller biologiske skader.

Men ettersom det ikke finnes noen eksakte verdier, må man basere seg på en kombinasjon av anbefalinger og praktisk erfaring.

Vanskeligheten med å sette grenser kan illustreres med variasjonene i treverk.

Som nevnt, er det mest vanlige fuktmålingsutstyret laget for måling i ytterveden på furu ved 20°C.

Problemet er at treverk er lite homogent.

Flere målinger i det samme trestykket kan gi tydelige variasjoner, enten man måler på forskjellige steder i overflaten eller innover i dybden.

Når man gjør målinger av et annet treverk enn furu ytterved, for eksempel furu kjerneved eller gran, eller ved en annen temperatur, kan man få feilaktige avlesninger. Disse avvikene utgjør som regel ikke mer enn noen få prosent, men hvis man opererer med absolutte grenseverdier, kan dette gi systematiske feil og gi store konsekvenser.

Man bør derfor benytte grenseverdiene for fuktinnhold i materialer som retningslinjer, og ta forbehold om lokale variasjoner og avvik.

I tillegg til kunnskap om disse anbefalte grenseverdiene, er det viktig å vite hvordan de skal brukes.

En enkelt måleverdi er høyst usikker, og kan ikke benyttes til en generell beskrivelse av en konstruksjon. Det må foretas et representativt antall målinger for at man skal kunne se om de registrerte verdiene gir et godt bilde av situasjonen. Uten dette bør tolkning og videre tiltak ikke gjennomføres.

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Aktuell eiendom:

Består av 2 stk bolighus.

Nr 1:

Enebolig over 3 plan, bygget i 1986.

Utleie leilighet i u-etg.

Nr 2:

Enebolig over 2 plan + kjeller og blindloft. Bygget opprinnelig i 1910, påbygget i 1975.

Boligen har behov for rehabilitering.

Se videre bygningsmessig beskrivelse/ TG grader.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.



Tilstandsrapport for bolig

Enebolig (nr 1)	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
U-etg	100	90	79	11	Entre, stue, soverom, bad, kjøkken og vaskerom.	1 stk innvendige bod (7 m ²) + 1 stk kjølerom, ikke kjøleaggregat fungere i dag som matbod (4 m ²).
1 etg	109	99	99	0	Entre, stue, bad, vaskerom, 2 stk soverom, stue og kjøkken. Utgang til altan fra stue og til terrassedekke fra 1 stk soverom.	
Loft	41	39	39	0	Trapp/ gang og 4 stk soverom. Utgang til altan fra 1 stk soverom.	Kott bak knevegger (ikke målbart areal).
Sum	250	228	217	11		

Enebolig (nr 2)	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Kjeller	18	14	0	14		Kjeller (14 m ²) + jordkjeller (ikke målbart areal). Deler av kjeller avlåst/ikke kontrollert.
1	69	63	59	4	Entre, vaskerom, gang/ trapp, wcrom, bad, soverom, kjøkken og stue	Bod.
Loft	38	32	32	0	Trapp/ gang og 3 stk soverom.	
Sum	125	109	91	18		

Sum alle bygninger	375	337	308	29		
---------------------------	------------	------------	------------	-----------	--	--

Kommentarer til planløsningen

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser, BTA er beregnet.

Reguleringsmessige forhold

Aktuell eiendom er regulert til boligformål.

Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For detaljert reguleringsplan kontakt Vaksdal kommune.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Grunnbok er ikke kontrollert i denne rapport.

Det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere grunnbok ved et evt kjøp/ salg.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	3 488 m ²	Type tomt	Eiet
------------	----------------------	-----------	------

Beskrivelse

Tomt:

Opparbeidet med asfaltert innkjørsel/ parkering, terrassedekke, murer, trapper og plen. Nedre del av tomten grenser mot fjorden.

Enkelt redskapskjul under terrassedekke av betong.

Eldre redskapskjul tilhørende eldste bolig.

Oppgitt tomteareal er for 2 stk bnr (70 + 168).

Anmerkninger:

- Noen sprekker i hagemur.

Område:

Landlig beliggenhet på Stamsnes i Vaksdal kommune.

Fin utsikt over nærområdet.

Kort avstand til skole og dagligvare butikk. Det er ca 15 km til Dale sentrum.

Mange fine turmuligheter i nærområdet.



Tilstandsrapport for bolig

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Adkomst fra hovedvei.
Vannforsyning via privat brønn.
Boligen har privat brønn (felles med nabohus).
Avløp via private stikkledninger. Parkering på tomt.

Teknisk verdiberegning

Bygg A Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 018 790
	Verdireduksjon	42% - Kr.	847 892
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 170 898
Bygg B	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 289 000
	Verdireduksjon	65% - Kr.	837 850
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	451 150
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 622 048
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	500 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 122 000

Markedsanalyse

Verdivurderingen er basert på statistikk over kvadratmeterpriser på eiendommer som er omsatt i området senere tid, vurdert i forhold til standard/ teknisk kvalitet og beliggenhet.

Vær oppmerksom på at eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes nøyaktig matematisk korrekt, da det er markedet som til enhver tid avgjør eiendommens reelle salgsverdi.

Aktuell eiendom (er):

Ut fra beliggenhet og standard settes normal markedsverdi som vist i punkt "Verdikonklusjon".

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi
Kr. 2 000 000,-

Sted og dato
Bergen, 28.03.2018

Knut Farestvedt

Byggmester Knut Farestvedt





Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Enebolig med sokkelleilighet

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/ grov pukk på fjell.
Fundamentering kan ikke garanteres (det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold).
Følgelig blir det ikke satt tilstandsgrad på dette punkt.

Grunnmur

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur av betongblokker.

Anmerkninger:

- Noen svinsprekker observert.

Levetider:

Betongvegg eller murt vegg av blokker:

Intervaller (år)

Kort = 20, Middels = 40, Lang = 60

Drenering

TG 2

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Ukjent drenering.

Antatt selvdrenerende masser av sprengstein.

Anmerkninger:

- Noe salt/ fuktutslag nedre del på mur i bod.

Mrk:

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vdr funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/ terreng, tilsig av fukt ect, følgelig settes ikke tilstandsgrad på dette punkt.

Levetid

Intervaller (år)

Kort = 20, Middels = 40, Lang = 60.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 1

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Bindingsverk av trekonstruksjoner.

Isolert, vindtettet, lektet og kledd med enkelfalset liggende kledning.

Tilstandsgrad satt ut fra alder/ beregnet resterende levetid.

Levetid

Bindingsverk av tre.

Intervaller (år)

Kort = 40, Middels = 60, Lang = 80

Trekledning:

Intervaller (år)

Kort = 40, middels = 50, Lang = 60



Tilstandsrapport for bolig

Vinduer og dører

TG 2

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger 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.

Beskrivelse

Vinduer: Isoleringsglass i trekarmer.
Terrassedører: Skyvedører av isolerglass, panelede tredører med felt av isolerglass.
Innerdører: Slette finerte dørblad, furu fylling dørblad.
Ytterdør: Panelet teak dør.

Angitt tilstandsgrad er valgt ut fra alder/ beregnet levetid.

Levetid

Vinduer:
Intervaller (år)
Kort = 20, middels = 40, Lang = 50

Tredører og aluminiumsdører:
Intervaller (år)
Kort = 20, middels = 30, Lang = 40

Taktekking

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Saltak.
Konstruksjon av tresperrer og sutak.
Tekket med lekter og korrigerede stålpanner.
Renner og nedløp av plast.

Anmerkninger:
- Råte i vindskeier.

Mrk: Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører.

Levetid

Stålplater med plastbelegg:
Omlegging.
Intervaller (år)
Kort = 30, middels = 40, Lang = 50

Reparasjon.
Intervaller (år)
Kort = 10, middels = 20, Lang = 30

Takrenner/ nedløp i plast:
Intervaller (år)
Kort = 20, middels = 25, Lang = 30

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 2

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

Beskrivelse

Altaner av impregneret materiale, malt rekkverk.

Anmerkninger:
- Behov for vedlikehold.



Tilstandsrapport for bolig

Piper og ildsteder

TG 1

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

Beskrivelse

Pipe:

Murt/ pusset element pipe.

Ildsted:

Vedovn plassert i stue (u-etg).

Mulighet for ildsted i stue (1 etg).

Oppvarming:

Elektrisk og vedfyring.

Boligen har også varmpumpe, enheten er plassert i stue (1 etg).

Etasjeskillere

TG 1

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

Beskrivelse

Etasjeskiller av bjelkelag/ trevirke.

Anmerkninger:

- Mindre skjevheter registrert.

Levetider:

Etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker:

Intervaller (år)

Kort = 40, middels = 60, Lang = 80

Bad - u-etg.

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktigtes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv med varmekabler, malt strie på vegger. Luftventil.

Inneholder: Wc, dusj med forheng, servant med møblement, speil og belysning.

Anmerkninger:

- Eldre overflater.

Levetid

Gulv:

Linoleum/ vinyl belegg:

Intervaller (år)

Kort = 15, middels = 20, Lang = 25

Vegger:

Malte overflater:

Intervaller (år)

Kort = 8, middels = 12, Lang = 16



Tilstandsrapport for bolig

Bad - 1 etg.

TG 3

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Linoleum belegget på gulv, våtromstapet på vegger. Varmekabler i gulv. Luftventil.
Inneholder: Wc, dusj, servant med møblelement, speil og belysning.

Anmerkninger:

- Eldre overflater.
- Stor brukslitasje.
- Fuktskader på nedre del av vegger ect.
- Må rehabiliteres.

Levetid

Gulv:

Linoleum/ vinyl belegget:

Intervaller (år)

Kort = 15, middels = 20, Lang = 25

Vegger:

Våtrom, våtromstapet:

Intervaller (år)

Kort = 5, middels = 7, Lang = 10

Vaskerom

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

U-etg.

Betong gulv, malt mur/ mat panel på vegger.

Inneholder: 200 L bereder, utslagsvask i benkeskap.

Rørøpplagg for vaskemaskin.

Anmerkninger:

- Ikke membran.
- Tilfredstiller ikke dagens krav for våtrom.

1 etg.

Våtromsbelegg på gulv, malt strie på vegger. Luftventil.

Inneholder: Utslagsvask og rørøpplagg for vaskemaskin.

Anmerkninger:

- Eldre overflater.
- Kondensmerker rundt luftventil.

Levetid

Gulv:

Linoleum/ vinyl belegget:

Intervaller (år)

Kort = 15, middels = 20, Lang = 25

Vegger:

Malte overflater:

Intervaller (år)

Kort = 8, middels = 12, Lang = 16



Tilstandsrapport for bolig

Kjøkken

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

Beskrivelse

U-etg.
Profilerte fronter.
Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.
Ventilator.
Rørapplegg for oppvaskmaskin.
TG:1

Furu fylling fronter.
Laminat benkeplate med stål vaskebeslag.
Ventilator.
Rørapplegg for oppvaskmaskin.

Anmerkninger:
- Mangler noen knotter/ håndtak.
TG:2

Levetider:
Varierer ut fra kvalitet og bruk, ingen eksakt levetid for kjøkken innredninger.

Innvendige overflater

Her medtas kun 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.

Beskrivelse

U-etg.
Gulv: Keramiske fliser på kjøkken, linoleum belegg på resterende.
Vegger: Malt mur, panel.
Himling: Hvite huntonitt takplater.

Anmerkninger:
- Bom i noen gulvfliser.
- Skjøt i takplate etter tidlig trapp.
TG:2

1 etg.
Gulv: Linoleum belegg og laminat.
Vegger: Malt strie, malt panel.
Himling: Hvite huntonitt takplater.
TG:1

Loft.
Gulv: Linoleum belegg.
Vegger: Malt panel, malt strie.
Himling: Hvite huntonitt takplater.

Vær oppmerksom på at det som regel kan være diverse riper/ hakk i overflater etter møbler/ hyller ect, også misfarve/ skjolder hvor disse har vært plassert, (samt fargeforskjeller på gulv hvor tepper ect har vært plassert) dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet.

Våtrommene er beskrevet i egne rubrikker.

Innvendige trapper

TG 1

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Beskrivelse

Trapp (hele bolig) av malt trevirke, furu i trinn.

Anmerkninger:
- Mangler rekkverk på 1 side (sikkerhetskrav).



Tilstandsrapport for bolig

VVS

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

Beskrivelse

VVS anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert på vaskerom.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
Hovedsikring + 15 stk kurser.

Det el.anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Bygg B: Enebolig

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Fundamentert på antatt faste masser av stein/grov pukk og avrettningslag på fjell.
Fundamentering kan ikke garanteres (det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforhold)
Følgelig blir det ikke satt TG på dette punkt.

Grunnmur

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur av gråstein.

Drenering

TG 3

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

Beskrivelse

Ukjent drenering.
Generelt: På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring (knotteplast og drenerør) lik dagens byggeskikk tilsier.

Levetid

Intervaller (år)
Kort = 20, Middels = 40, Lang = 60.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktaginger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Reisverk av trekonstruksjoner (lafet plank og stolpekonstruksjoner).
Lektet og kledd med liggende enkelfalset kledning, eternittplater (eldre), samt dobbelfalset kledning (fra 2012).
Anmerkninger:
- Umalt kledning bør børstes/ males.
- Mangler diverse listverk etc.

Levetid

Trekledning:
Intervaller (år) Kort = 40, middels = 50, Lang = 60
Asbestsementplater (eternittplater): Intervaller (år) Kort = 20, middels = 30, Lang = 40



Tilstandsrapport for bolig

Vinduer og dører

TG 2

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger 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.

Beskrivelse

Vinduer:

Isolerglass i trekarmen/ enkelglass i trekarmen.

Innerdører 2 etg: Slette malte dørbblad.

Ytterdør 1 etg: Panelet tredør.

Anmerkninger:

- Eldre ytterdør i kj-etg. TG:3

Levetid

Vinduer:

Intervaller (år) Kort = 20, middels = 40, Lang = 50

Tredører:

Intervaller (år) Kort = 20, middels = 30, Lang = 40

Takkonstruksjon

TG 2

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

Beskrivelse

Saltak. Blindloft med lukeadkomst. Konstruksjon av tresperrer og sutak.

Anmerkninger: - Noe mit observert.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Tekket med sutak, lekter og skifer.

Påbygget del er tekket med korrigerede stålpanner + shingel.

Anmerkninger: - Løs takrenne.

Generelt: Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, evt utskifting av aldersvekkede beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Levetid

Skifer:

Intervaller (år) Kort = 50, middels = 60, Lang = 80

Forsinkede stålplater, malt:

Intervaller (år) Kort = 10, middels = 15, Lang = 20

Asfalttakshingel:

Intervaller (år) Kort = 20, middels = 25, Lang = 30

Piper og ildsteder

TG 2

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

Beskrivelse

Murt/ pusset tegl pipe.

Anmerkninger:

- Koksutslag på pipe.

Etasjeskillere

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

Beskrivelse

Etasjeskillere av bjelkelag/ trevirke.

Anmerkninger:

- Store skjevheter registrert.

Bad

TG 3

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktigtes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, respatex baderomspanel på vegger. Inneholder: Servant. Rørøpplagg for evt dusj.

Anmerkninger: - Rehabilitering påregnes



Tilstandsrapport for bolig

Levetid

Gulv: Gulv i våtrom med keramiske fliser. Intervaller (år) Kort = 10, middels = 20, Lang = 30
Vegger: Våtrom, baderomspanel: Intervaller (år) Kort = 10, middels = 15, Lang = 20

Vaskerom**TG 2**

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger. Lufteventil.
Inneholder: Røropplegg/sluk for vaskemaskin.

Levetid

Gulv: Linoleum/ vinyl belegg. Intervaller (år) Kort = 15, middels = 20, Lang = 25
Vegger: Malt platekledning. Intervaller (år) Kort = 8, middels = 12, Lang = 16

Toalettrom**TG 2**

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv, tapet på vegger. Lufteventil.
Inneholder: Wc og servant.
Anmerkninger:
- Eldre/ enkel standard

Kjøkken**TG 3**

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

Beskrivelse

Slette fronter.
Anmerkninger:
- Eldre innredning, må skiftes.

Innvendige overflater**TG 3**

Her medtas kun 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.

Beskrivelse

Kj-etg.
Enkel kjeller standard.
1 etg.
Gulv: Linoleum belegg, malt tregulv.
Vegger: Malt platekledning, panel.
Himling: Malt platekledning, panel, hunton:tt hvite takplater.
2 etg.
Gulv: Linoleum belegg, malt tregulv.
Vegger: Tapet, panel, malt platekledning.
Himling: Malt platekledning, panel, malt panel.

Generelt: - Rehabilitering påregnes.
Våtrommene er beskrevet i egne rubrikker.

Innvendige trapper**TG 2**

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Beskrivelse

Furutrapp.
Mangler rekkverk på 1 side (sikkerhetskrav)



Tilstandsrapport for bolig

VVS

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

Beskrivelse:

200 L bereder (eldre) plassert i kj-etcg.

Kobber og forsinkede rør.

Støpejern avløp.

VVS anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Uviss type vannledninger og avløp under og utenfor bolig. Undersøkelse av slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.

Levetid

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Kobberrør: 25-50 år

-Plastrør: 25-50 år

-Avløpsledning av plast: 50 år

-Avløpsledning av støpejern: 30-50 år

-Sluk av støpejern: 30-60 år

-Sluk av plast: 30-50 år

-Tappeamaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, klosett: 30-50 år

-Varmtvannsbereider: 15-25 år

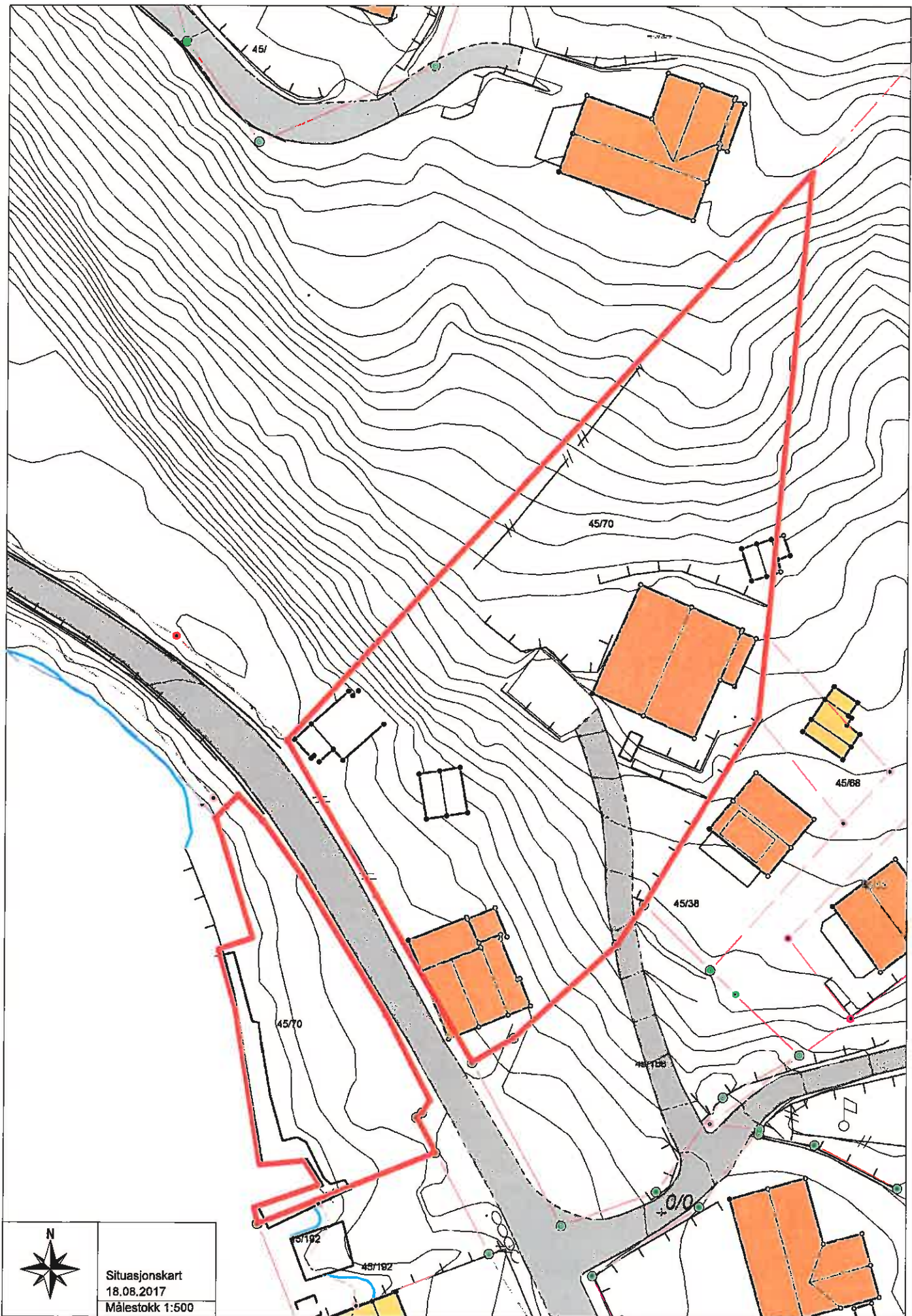
Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Elektrisk anlegg

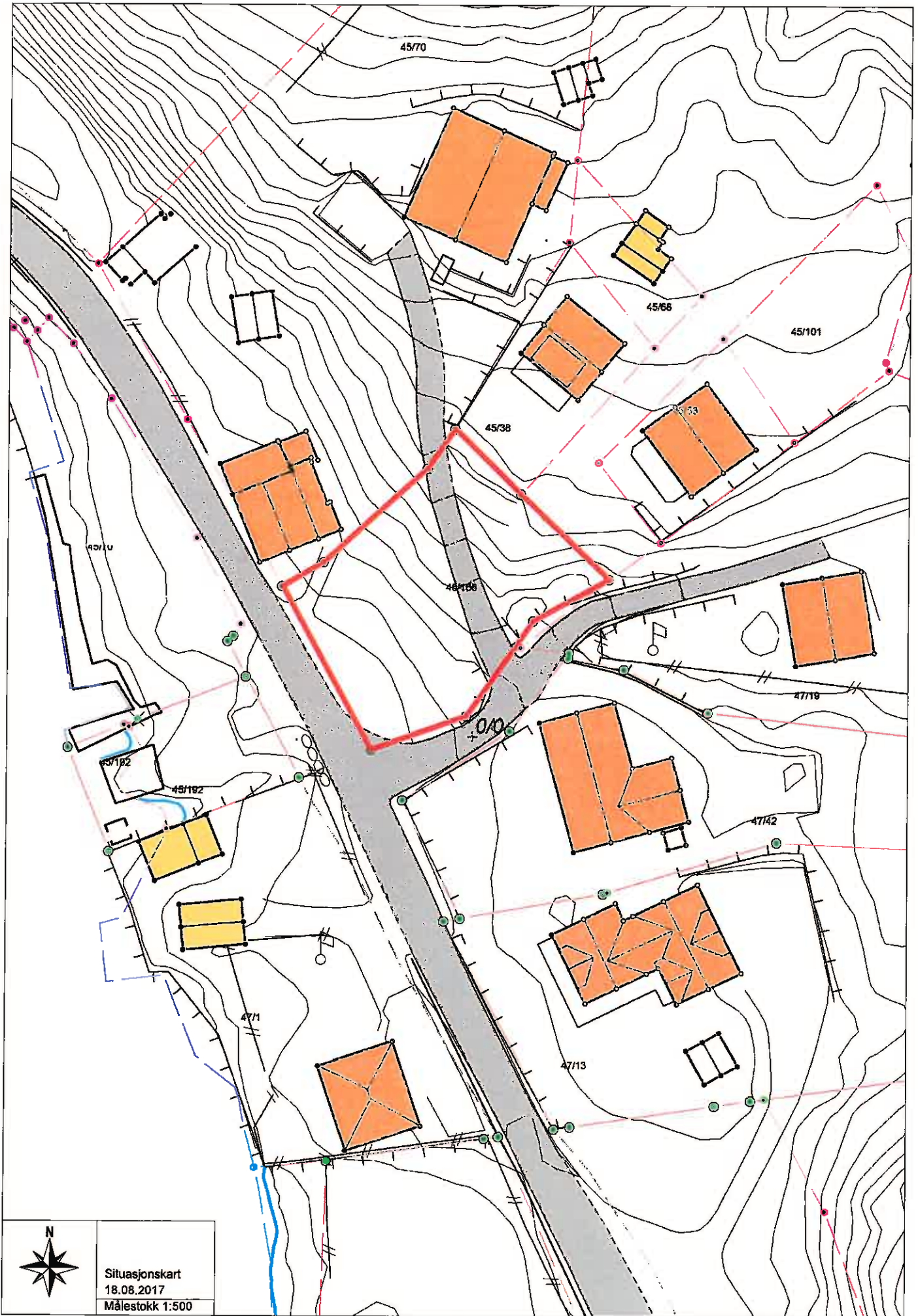
Beskrivelse

Sikringsskap plassert i gang. 8 stk kurser + 35 amp hovedsikring (skrusikringer).

Det el.anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon



Situasjonskart
18.08.2017
Målestokk 1:500





VAKSDAL KOMMUNE

TEKNISK KONTOR

5280 Dalekvam

Svein Tore Johnsen

5290 Stamneshella

Dykkar ref.:

Vår ref.: J.nr. 124/87/SL/th Dato: 22.01.1987.
Ark.511

Bruksløyve for huset Dykkar oppført på eigedomen gnr.45, bnr.70
i Vaksdal kommune.

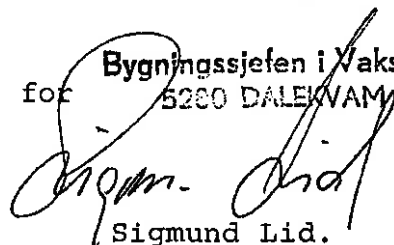
Stadfester at bygget er oppført i samsvar med godkjent byggemelding.

Fylgjande arbeid står att:

1. Ferdiggjering av utvendes puss grunnmur.
2. Ferdiggjering av rekkverk på innvendes trapp.
3. Yttervegger i hobbyrom underetasje må isolerast frå topp mur til 1 m under utvendes planert terreng, slik at K-verdien blir min. 0,8.
4. Montering av røykvarslarar plassert slik at dei gjev min.60dB. på soverom når døra inn til desse roma er lukka.
5. Varmeisolering av ventillasjonskanaler som går gjennom kaldloft. Dette for å hindra kondensering. Kaldt og varmtvassleidning på kaldloft må frostsikrast.
6. Planering kring huset i samsvar med fasadeteikning. Vatn frå stuprenner må førast i røyr bort frå grunnmur. Dører som fører ut frå V.F., soverom og vaskerom må stengjast tryggjande til terrenget er oppfylt.
7. Utvendes handsaming av trevirke (beis - maling).

Med helsing

Bygningssjefen i Vaksdal
for 5280 DALEKVAM


Sigmund Lid.

Dagbok. nr. 1933/1951. v

SKULDSKIFTE

Når dag den II. sept. 1950 held underskrivne skuldskiftingsmenn etter oppnemning frå lensmannen skuldskite over garden Stannes g-nr. 55 b-nr. I med skuld 2.23 mark i Kruvik herad. Skuldskiftet er kravt av Johannes og Knut Johannessoner Stannes

som har grunnboksheimelen til den eigedomen kravet gjeld.¹

Oppnemninga frå lensmannen ligg ved. Av skuldskiftingsmennene har desse gjeve skjønsmannslovnad² for: Alle

Desse møtte på skuldskiftet³: Seljarane Johannes og Knut J. Stannes, kjsparen Oystein Johnsen, dessutan Mons M. Stannes, Mons O. Stannes, Besse Kulshamar, Ingvald As. Ingen hadde nokon merknad å gjera.

Til formann valde mennene Lars Vasenden

Grensone for ^{eine} den luga av garden som er skilt ifrå, går såleis som her vert sagt⁴: Merkelina tek til i luten sit sudaustre hyrna der merkestein vert sett ned og kross hogd i denne ved ajsen i eldre merkelina med br.nr. 10 og 13 sin felleseigedom, merket gjeng herfrå i nordaustleg leid og fylgjer nemde merkelina 19.65 m. til eldre merkestein, vidare same leid 23.4 m. til merkestein, vender so i nord 4.8 m. til merkestein i hagehyrna til br. nr. 38, vidare fylgjer den merkelina til br. nr. 38 og 68 - 23.8 m. til merkestein, vender litt i nordvest 8.2 m. til merkestein, gjeng vidare i nordvest og fylgjer no merkelina

¹ Når den som kravde skuldskite ikkje har grunnboksheimel, vert skuldskiftet ikkje godteke til tinglysing utan han har som for at han eig den luten av eigedomen som skal skiljast ifrå (§ 1 i skuldskiftingslova).

² Har nokon av skuldskiftingsmennene ikkje gjeve slik lovnad som er nemnd i lov nr. 1 frå 1/6 1917 § 20, skal han føre skuldskiftet skriva under ei sovore utsegn: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera mi skjønsmannsteneeste samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19

N. N.»

Denne utsegna skal sendast til sorenkrivaren saman med skuldskiftet.

³ Når nokon av dei partar og grannar som skuldskiftet kjem ved, ikkje møter, skal det segjast i skuldskiftet om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannar, om det er rekna for uturvande å varsla dei (§§ 2 og 8 i skuldskiftingslova).

⁴ Sja §§ 3 og 6 i skuldskiftingslova. Grensa mot granne-eigedom skal ikkje takast med her når eigaren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrivt. Når mennene etter krav frå partane skifter marka med det same dei skifter skulda (§ 7 i lova), skal dei her taka med dei opplysningane som trengst om: skiftinga, Ny bruksrett eller servitutt må ikkje stiftast i skuldskite utan at heftet er vedteke skriftleg av dei som har grunnboksheimelen til den eigedomen som heftet skal liggja på (§ 5 i lova).

Rettkopi bekräftes



med br.nr. 10 og 13 sin felleseigedom same leid som fyr
25.8 m. der merkestein vart sett ned, vidare same leid 26.0
m. der merkestein vart sett ned i eldre merkelina med br.nr.
21. Lina vender so rett i sud og fylgjer sistnemde merkelina
3.0 m. til merkestein, vidare fyljer ein denne merkelina same
leid 26.0 m. til kross i ein mindre jordfast stein i fjara
3.8 m. ifrå surfoten til hovudvegon. merket vender so i sud-
aust langsmed sjøen 42.6 m. til der ein gok til.
Hovudbruket skal som tidlegare ha vegrett yver luten for framko-
komst med skogavyrke og avdråtten av den eigedom som ligg
ovanfyre. For skogavyrke berre i vetterhalvåret.
Landslut og fiskerett fylgjer ikkje med luten.
Beiterett i felleoutmark for det som vert fødd av denne luten
fylgjer med.

Som segjarar

Som kjøpar

Knut S. Stammers Gyrdain Johnsen
Gurine Stammers
Johannes J. Stammers Agnes Johnsen



1. Høyres det jordbruk med skog til den eigedomen som vert delt?

nei

2. Får kvart jordbruk som det vert etter delinga, den skog som trengst til husbruk og gardsturf?

nei

3. Høyres det til den eigedomen som vert delt, jordbruk med fjellvidd, her medrekna fjellvatn, elvar og bekker?

nei

4. Får kvart jordbruk som vert etter delinga, den fjellvidd som trengst til bruket?

nei

Vert det svara ja til spørsmål 1 og nei til spørsmål 2, eller vart det svara ja til spørsmål 3 og nei til spørsmål 4, skal det og svarast på desse spørsmåla:

5. Har heradstyret samtykt i skuldsifte?

6. Eller finn skuldsiftingsmennene prøve for at det stykket som vert skilt ifrå eigedomen, skal dyrkast opp eller nyttast til byggjetuft, veg, industri-tiltak eller anna slikt foremål?

7. Eller vert eigedomen skift med heimel i § 14 i lova frå 26. juni 1821 om odels- og åsetesretten?

Skuldsiftingsmennene vitnar hermed:

a. At det ikkje vert stifta ny jordsameige med delinga. Me har likevel samtykt i at av utmarka kann

nyttast saman av _____
for me meinar at det er ikkje tenlegt å skifta meir.¹

b. At kvart bruk har fått den form som etter tilhøva er mest tenligt for fredning og nytting

Skulda for dei fråskilde luga vart sett til 2 dyre

Hovedbruket har då att i skuld 2.24

Den fråskilde luga har fått til bruksnamn²

Avgjerd om kostnadene til skuldsifte og tinglysing³:

skal berast av kjøparen

¹ Stryk det som ikkje høver.

² Til bruksnamn må ikkje i noke høve veljast eit namn som alt vert bruka til etternamn og som ikkje høyrer til dei heller vanlege (jfr. lov nr. 2 frå 9. februar 1923, § 21).

³ Har ikkje partane gjort avtale om kven som skal bera skuldsiftetekostnaden, og påstår heller ingen part at dei har gjort slik avtale, skal skuldsiftingsmennene her taka inn avgjerd om korleis kostnaden skal skiftast på partane



Det vart sagt til partane at det kann ankast over skuldskiftet til overskjen i fall nokon av dei er misnøgd med skuldfastsetjinga eller markeskiiftinga, og at krav om overskjen må vera kome til sorenskrivaren innan 3 månader frå den dag skuldskiftet vert tinglyst.

Me seier frå at me har gjort skuldskiftet etter beste skjøn og overtiding i samsvar med gjeven lovnad.

Me har fastsett at Jørund
skal syta for at skuldskiftet vert gjeve inn (sendt) til tinglysing.

J. H. H. H. Jon O. H.
Per H.

Godteke til tinglysing 15. juni 1951.

For sorenskrivaren
Fred. G.

Tinglyst

De fråskilde lut. har fått g.-nr. 56 b.-nr. 70.



DAGBOKFØRT

20.10.84 01222

SØREN J. AREN
H. 1000

S k ø y t e

Underskeivne Agnes Johnsen f. bustad og adresse 5290
Stammeshella, skøyter og overdreg med dette min egedom gnr. 45 Stammes,
bnr. 70 Solstrand med skyld 2 øre i Vaksdal kommune til son min

Sven Tore Johnsen f.
for den omeinte kjøpesummen kr. 10.000,- kronertitusen, som skal betalast
kontant mot skøyte.


Undanteke frå salget er det gamle våningshuset som no står på egedomen.
Dette skal seljaren ha rett til å ha ståande så lengje ho ynskjer. Seljaren
skal også ha rett til å overdra dette våningshuset til son sin Richard Audun
Johnsen f. som kan ha det ståande der på si levetid.
Dersom han vil selja huset, skal Sven Tore Johnsen ha rett til å overta det
for ein rimeleg pris.


Dersom Statens Vegvesen i samband med vegutviding krev det gamle huset fjerna,
skal Richard Audun Johnsen ha rett til å få utskilt ein parsell av ovannemde
eigedom som er egne til å byggja seg hus på. For denne parsellen skal han
betala vanleg marknadsværdi på overdragingstida.

Seljaren skal ha bruksrett til noverande bærhage så lenge ho ynskjer.
Vidare skal ho ha vegrett til huset og bruksrett til veg til sjøen.

Då kjøpesummen er avtalt skal den nye eigaren ha dei same rettar til eige-
domen som er medtekne i skyldskifte av 11 09 1950, tinglyst 20 06 51.

5290 Stammeshella den 18 07 84


Agnes Johnsen


Sven Tore Johnsen

Underskrivne vitner bekreftar med dette at Agnes Johnsen og Sven Tore
Johnsen har skrive under skøyte medan me så på og at dei begge er
over 21 år.


Geir Melcher


Nils K. Rødland

Egenerklæring fra kjøperen er
mottatt og returnert jordstyret.

Rettt kopi bekreftef:





DAGBOKFØRT

008406

20. OKT. 86

NORDHORDLAND
SØRENSKRIVEREMBETE

S k ø y t e .

Underskrivne Agnes Johnsen, f. _____ istad
5290 Stammaebella, som er eigar av eit bustadhus på leigd grunn
under Solstrand av Stamnes gnr. 45 bnr. 70 i Vaksdal, sel, skøyter
og overdrag hermed huseigedomen med tilh. rettar til son min
Richard Audun Johnsen, f. _____ bustad 3570 Ål.

Overdraginga skjer i samsvar med skøyte og 18/7-1984
over gnr. 45 bnr. 70. og ellers i samsvar med kjennelse i Nordhord-
land Heradsrett av 4/4-86.

Huseigedomen er sikra bruksrett og vegrett i skøyte av
18/7-84, som fyl huseigedomen for kjøparen si levetid.

Kjøpesummen for eigedomen er kr. 60,000,- kronerseksti-
tusen o/oo. Kjøpesummen vil i sasvar med Nordhordland Heradsretts
kjennelse bli overført til Haldis Nesse, Bena Vedaa og Oddny Fotland
også i samsvar med forlik i Vaksdøl Forlikråd av 1/7-85, stadfest
av Nordhordland Heradsrett.

Det er ikkje spesiell skattetakst for denne huseigedomen.
og kjøparen overtek eigedomen frå idag med dei rettar og plikter
som føl eigedomen, og bruksrett for Agnes Johnsen for sålenge ho
vil nytta seg av eigedomen.

5280 Dalekvam den 17/10-1986.

Agnes Johnsen
som seljar

Richard Johnsen
som kjøpar

Eg vitnar at såvel seljar som kjøpar skreiv under dette
skøytet medan eg var tilstades. Dei er baa myndgge Seljaren set
med uskift bu etter ektemake Øystein Johnsen, som døydde i 1964.

Lip. M. M. M.
lensmann.

Egenerklæring fra kjøperen er
mottatt og returnert jordstyret.

Rett kopi bekræftes:

S. Grodahl



DAGBOKFØRT

005172 28 JUNI 88

NORDHORDLAND
SØRENSKRIVEREMBETE

Fråsegn.

Underskrivne Knut Ingvar Aas, f. _____, bustad 5290 stemneshella, som eigar av den faste egedomen Olderstad under Stamnes, gnr. 45 bnr. 68 i Vaksdal; gjev hermed Svenn Tore Johnsen, f. _____ bustad 5290 Stemneshella og Vigdis Jorunn Dærring Johnsen, f. _____, som eigar av gnr. 45, bnr. 70, rett til å ha ståande ein støypt terrasse ved sitt bustadhus nær nabogrensa til bnr. 68 enn lova krev.

Svenn Tore og Vigdis Johnsen har oppført dette påbygg på sitt bustadhus. Tilbygget er 4,7 m langt og 2,2 m breidt og har lik høgde med grunnmuren på bustadhuset. Terrassen er 1,5 m frå gnr. 45 bnr. 68 sin grunn, som tilh. Knut Aas. Tilbygget kan stå på fylgjande vilkor.

Det må ikkje utvidast i nokon retning. Oppå må ikkje settast anna enn jerngelender eller anna metall. Trevirke må ikkje brukast. Skulle det verta kravd brannsikring av myndigheitene påkviler dette ansvar eigar av gnr. 45 bnr. 70.

At me er samde om denne ordning bekrefter me hermed.
Fråsegna kan tinglyast som hefte på gnr. 45. bnr. 70.

5280 Dalekvam den 21/12-1987.

Knut Aas
Eigar av gnr. 45 bnr. 68

Svenn Tore Johnsen
Eigar av gnr. 45 bnr. 70.

Som Svenn Tore Johnsen si hustru og då eg lever i formuesfelleskap med han, er eg førelagd denne fråsegna. Eg er samd i denne fråsegna og erkjenner det med mi underskrift.

Vigdis Jorunn Dærring Johnsen
Vigdis Jorunn Dærring Johnsen.

Eg vitnar at såvel eigare av gnr. 45 bnr. 68 Knut Aas og eigar av gnr. 45 bnr. 70 Svenn Tore Johnsen, samt hans hustru Vigdis Johnsen skriev under denne fråsegna i mitt nærvær. Dei er alle mnyndige.

Lensmann
Lensmann.
Vaksdal lensmannskontor
5280 DALEKVAM

Rettkopi bekrefteffes
Opplysningsvesenetsvesen



Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange
 Advokat Rolf Bech-Sørensen v/Vibeke Spjelkavik
 Pb 1150, 5811 Bergen
 Telefon: 55 30 10 07
 Telefaks: 55 30 10 01

Budskjema

Budet er gyldig frem til

Dato: _____ Klokkeslett: _____

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse		Postnr.	Poststed
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune

Kjøpesum

Beløp	Beløp med bokstaver
-------	---------------------

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.

Finansieringsplan

Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilker det odal på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangssalgloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper advokat Rolf Bech-Sørensen til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)

Navn (Budgiver 1)			Fødselsnr (11 siffer)			Navn (Budgiver 2)			Fødselsnr (11 siffer)		
Telefon privat		Telefon arbeid		Mobil		Telefon privat		Telefon arbeid		Mobil	
E-postadresse						E-postadresse					
Adresse						Postnr.		Poststed			

Underskrift

Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1	Underskrift, budgiver 2
-------------------------	-------------------------

Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivingen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.