

ADVOKAT  
INGE M. EVJA

## DALEN – EINEBUSTAD

Adresse: Åslandsreiane 37, 3880 Dalen | Oppdrag: 226



DALEN - TOKKE KOMMUNE  
PRISANTYDNING: KR 390.000,-

ADVOKAT  
INGE M. EVJA

## INNHALD

3. Fakta om egedomen
4. Bilete
6. Informasjon om egedomen
11. Informasjon om kjøpsprosessen
12. Liste over løsøre og tilbehør
13. Notat
14. Vedlegg
  - Verdi- og lånetakst
  - Situasjonskart
  - Nabolaget
  - Budskjema
  - Informasjon om budgjeving ved tvangssal



### Kontakt

Ansvarleg meklar: Advokat Inge M. Evja  
E-post: [post@advokatevja.no](mailto:post@advokatevja.no)  
Telefon: 917 12 680

Eigedomsmedhjelpar: Anne Aarak  
E-post: [anne@advokatevja.no](mailto:anne@advokatevja.no)  
Telefon: 915 88 355

## FAKTA OM EIGEDOMEN

Adresse	Åslandsreinane 37, 3880 Dalen
Kommune/Gnr./bnr./fnr.	0833/121/2/38
Prisantydning	390.000,-
Omkostningar	10.972,-
Totalt ink. omk.	40.972,-
Kommunale avgifter	ca. 16.070,-
Festeavgift	1.855,-
Andre utgifter	Ukjent
Bruksareal BRA m2	67 m2
Antall soverom	1
Eigarform	Festetomt
Bustadtype	Einebustad
Byggeår	Ukjent
Tomt	ca. 616 m2





1. Einebustad
2. Stove
3. Stove
4. Soverom
5. Kjøkken
6. Bad
7. Bod



# INFORMASJON OM EIGEDOMEN

## KORT OM EIGEDOMEN:

Eigedomen ligg langs vegen Åslandsreinane.

På eigedomen er det eit bustadhus og carport med bodrom.

## VEGFORKLARING

Frå Dalen sentrum køyrer du Storvegen i retning Skafså. Ta inn til Åslandsreinane, på venstre side, før krysset til Skafså.

Sjå kart for nærmare vegforklaring

## EIGEDOM - ADRESSE

Festetomt  
Åslandsreinane 37, 3880 Dalen  
G/bnr/fnr 121/2/38 i Tokke kommune

## AREAL

P-rom: 61 m<sup>2</sup>  
BRA: 67 m<sup>2</sup>

## BUSTADTYPE

Einebustad  
Heimelshavar Olav Hommo

## EIGAR

Terttu Annikki Taurunjärvi

## Tvangssal

Eigedomen seljast som tvangssal.  
Sjå vedlegg for meir informasjon.

**BYGGEÅR:** Ukjent, men truleg rundt 1958.

## ENERGIMERKING

Einebustaden har ikkje energimerke.

## INNHALD - EINEBUSTAD

Einebustaden har to etasjar, ein 1. etasje og ein underetasje.

I underetasjen er det ein bod og trapperom.

I 1. etasjen er det vindfang, gang, kjøkken, stue, bad/wc, eit soverom og ein bod.

## STANDARD/ TILSTAND

Einebustaden er truleg frå rundt 1958, og er å sjå på som eit oppussingsobjekt.

## Konstruksjon

Underetasjen har murveggar av betong og noko lettklinkermur. 1. etasje har veggjar og tak av trekonstruksjon.

Verandaen er om lag 17 m<sup>2</sup> og har trekonstruksjon. 6 m<sup>2</sup> av verandaen har overbygg. Veggjar i 1. etasje har tømmermannskledning. Taket er eit saltak i trekonstruksjon med kaldloft.

Taket er tekt med stålplater.

Det er stålrenner og nedløp.

Pipe over tak er pussa med fotbeslag mot tak

og pipehatt i beslag.

## Underetasje

Underetasjen er ikkje målbar på grunn av takhøgde.

Det er ein bod, samt trapperom i underetasje. Boden er ikkje ferdigstilt, med har delvis panel på veggjar og panel i himling. På golvet er det sponplater. Det er luke inn til hovudkran i bodrommet. Det er eit vindu ut mot vegen. I trapperomet er det VV-tank, og dør ut til hage.

## 1. etasje

### Kjøkken

Kjøkkeninnreiinga er skifta etter byggeår, og er kvitmåla med over- og underskåp. Kjøkkenet har installert oppvaskmaskin. Det manglar ventilator.

Det er plass til kjøkkenbord på kjøkkenet. På veggjar er det panel og flisar, i himling er det panel og på golvet er det golvbelegg.

### Stove

Stova er romsleg, og har god plass til stovemøblar, og har to vindu ut mot vegen. I stova er det ein vedomn.

Det er panel på veggjar og i himling, og på golvet er det laminat. Frå stova kan ein gå til bod, gang eller soverom.

### Soverom

Det er eit soverom i bustaden. I soverommet er det eit vindu ut mot vegen. På veggjar og i himling er det panel, og på golv er det laminat. Det er luke i golvet, med trapp ned til underetasje.

### Bad

Badet har toalett, vask, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Det er lufteventil montert i yttervegg og mot bod. På veggjar er det panel og tapet, i himling er det takess og på golv er det belegg.

### Bod

Boden har dør inn frå stove og dør inn frå utside. Boden er uisolert, utanom veggane som er mot stove, bad og vindfang.

## INTERNETT OG TV

Ukjent.

## OPPVARMING

Elektrisitet og vedfyring. I stova er det ein vedomn. Elektrisk anlegg med automatsikringar er plassert i vindfang.

Meklar har ikkje nærare kjennskap til eldstad eller det elektriske anlegget.

## PARKERING

Parkering i carport.

## CARPORT MED BOD

BRA er 25 m<sup>2</sup>, og standard er enkel.

Det er støypt plate i carport. Det er isolerte veggjar med trekonstruksjon i del med bod og i støypt pussa mur i vegg mot carport. Veggjar i trevegg er kledd utvendig med tømmermannskledning. Taket er saltak i trekonstruksjon, tekt med takshingel.

Boden er isolert, og har belegg på golv og panel på vegg og i skråhimling.

## UTLEIGE

Eigedomen har ikkje ein separat utleigedel.

## FERDIGATTEST/ MELLOMBELS BRUKSLØYVE

Tokke kommune har ikkje registrert mellombels bruksløyve eller ferdigattest på eigedomen.

## KONSESJON

Tokke kommune har konsesjonsgrense null. Det vil sei at det er buplikt på eigedomen.

## REGULERINGSBESTEMMEL SAR

Eigedomen høyrer til reguleringsplanen for Dalen og Vistad.

## SERVITUTTAR/ RETTIGHEITAR

Eigedomen overtakast fri for pengeheftelsar.

Tinglyste servituttar:

Det er tinglyst festekontrakt på eigedomen. Heimelshavar har forkjøpsrett.

## ODEL

Det er ikkje odel på eigedomen.

## TOMT

Tomta er omlag 616 m<sup>2</sup>, og er delvis skrå.

## OVERTAKING

Overtaking etter avtale med medhjelpar.

## VEG, VATN, AVLØP

Eigedomen er tilknytta offentleg veg, vatn og avløp.

## RENOVASJON

Renovasjonsordning gjennom Renovest IKS.

## ØKONOMI

Prisantydning: 390.000,-  
Kommunale kostnader pr. år: ca. 16.070,-  
Renovasjon, feie- og tilsynsgebyr, vatn og avløp.

Andre utgifter pr. år:

Festeavgift: kr 1.855,-  
Forsikring: Ukjent  
Straum: Ukjent

# INFORMASJON OM EIGEDOMEN

Vegvedlikehald: Ukjent

## LIKNINGSVERDI BUSTAD

Likningsverdi primærbustad: Ukjent,-

Likningsverdi sekundærbustad: Ukjent,-

## OMKOSTNINGAR

Dokumentavgift til staten, 2,5%: 9.750,-

Pantattest til kjøpar: 172,-

Tinglysing skjøte: 525,-

Tinglysing pantedokument: 525,-

Totalkostnad: 10.972,-

NB: Regnestykket forutset at det kun tingly-  
sast ein låneobligasjon og at eigedomen selgast  
til prisantydning.

## SAKSOPPLYSNINGAR

Dato for opplysningar: 02.01.2018

## OPPDRAG 226

Ansvarleg meklar/medhjelpar:

Advokat Inge M. Evja

E-post: [post@advokatevja.no](mailto:post@advokatevja.no)

Mobilnr: 917 12 680

Eigedomsmedhjelpar:

Anne Aarak

E-post: [anne@advokatevja.no](mailto:anne@advokatevja.no)

Mobilnr. 915 88 355

Advokat Inge M. Evja AS

Besøksadr: Garverivegen 22, 3850 Kviteseid

Postadresse: Pb. 37, 3836 Kviteseid

Org.nr. 918 444 386 mva

Velkomen til visning!

# LISTE OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Løsøre og tilbehør (pr. 01.02.2012)

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

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

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

2. HELDEKNINGSTEPPER, uansett festemåte

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

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

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

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

TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med

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

6. SPEILFLISER, uansett festemåte

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

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

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

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

11. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange

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

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

14. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse

15. POSTKASSE

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

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

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

19. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis

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

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





VEDLEGG



# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 121: Bnr 2 (fnr: 38)**  
Kommune: **0833 TOKKE KOMMUNE**  
Betegnelse: **Enebolig**  
Adresse: **Åslandsreinane 37 , 3880 DALEN**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 390 000**

LÅNEVERDI:

**KR. 330 000**

Enebolig:  
Carport med bodrom:

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
67 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>
25 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Utskriftsdato: 12.11.2017 Oppdrag nr: 370  
Dato befaring: 08.11.2017

**Utført av autorisert medlemsforetak i NTF**

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

**Sertifisert takstmann:**

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



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND



## 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](http://www.ntf.no).

## Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

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

### Arealberegning for boenheter:

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

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

## Egne forutsetninger

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

## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	390 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	330 000
Tomten er festet og dette er tatt hensyn til i verdiansettelsen.		

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

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokat Inge M. Evja
Takstmann:	Halvard Røv
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 08.11.2017. - Halvard Røv. Byggmester/Autorisert takstmann. Tlf. 958 48 033

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Hjemmelsovergang:	23.11.2009 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 500 000
Beliggenhet:	Boligen ligger like i nærhet av kulturhus, barne- og ungdomsskole, videregående skole og bilverksted med drivstoffstasjon. Det er ca. 1,5- 2,0 km. til dagligvareforretninger, barnehage og offentlige kontorer mm.
Bebyggelsen:	Eiendommen består av eneboligen og en Carport med ett isolert bod-rom
Standard:	Eldre og noe mindre god standard
Om tomten:	Tomten er skrånende
Konsesjonsplikt:	Det er boplikt i Tokke kommune
Adkomstvei:	Avkjørsel til parkering og Carport fra offentlig vei
Tilknytning vann:	Offentlig vann
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp
Andre forhold:	Taksten forutsetter at eiendommen er forsikret. Det foreligger ingen kostnader på kommunale avgifter. Vedlikeholdskostnader estimeres med kostnader av alminnelig vedlikehold med en slik eiendom etter alminnelig bruk. Takstmannen har ikke undersøkt/ vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. For øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0833 TOKKE Gnr: 121 Bnr: 2 Festen: 38
Eiet/festet:	Festet
Areal:	616,1 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsdata
Hjemmelshaver:	Annikki Terttu Taurunjärvi
Adresse:	Åslandsreinane 37, 3880 Dalen
Kommentar:	Det er ikke opplyst når festet utløper eller når det ble inngått. Takstmannen får opplyst at festet reguleres hvert 10 år og ble sist regulert i 2015. Det antas at festet likevel ble inngått i ca. 1958 da boligen ble antatt oppført.
Festeopplysn.:	Fstekontrakt inngått år: 1958 Reguleres år: 2025

## Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Takstmannen	08.11.2017	Egne observasjoner			
Rekvirent	08.11.2017	Opplysninger			

## Andre forhold

Skattetakst:	Skattetakst er ikke opplyst
Ligningsverdi:	Ligningsverdi er ikke opplyst

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig

### Bygningsdata



Byggeår: 1958 Kilde: Anntatt

Anvendelse: Beboelse

### Kommentar

Standard:	Noe eldre og slitt standard
Vedlikehold:	Mindre vedlikehold

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					Kjelleren er ikke målbar for arealmåling etter måleregler for arealmåling (NS 3940). Dette ut fra mangel på høyde under himling
1. etasje	78	67	61	6	
Sum bygning:	78	67	61	6	

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

### Kommentar areal

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

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		
1. etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad/wc, soverom	Bod

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Bolig bygd med kjeller og 1. etasje. Boligen antas er oppført i 1958 da boligen ble etablert klart for bygning etter eiendomsdata. Kjelleren er ikke målbar for arealmåling pga. mangel på høyde under himling. Boligen er fundamentert til kjellervegger av betong og litt lettklinker mur. Bolig over mur er med vegger og tak i trekonstruksjon. Det er bygd veranda i trekonstruksjon på ca. 17 kvm. der ca. 6,0 kvm. er overbygd ved inngangsparti. Boligen ses på som ett oppussingsobjekt.
Utvendig:	Kjellervegger er av støpt betong og litt tilbygd i lettklinker-mur. Enkel eldre dør inn fra utside til kjeller. Vegger i 1. etasje er i trekonstruksjon kledd med stående kledning (tømmermannskledning). Taket er saltak i trekonstruksjon med kaldt-loft. Taket er teknet med takplater i stål. Renner og nedløp av stål. Takplater, renner og nedløp er montert nytt etter byggeår. Det ikke opplyst når dette ble utført, men antas ut fra bygningskomponenter på 1990 eller 2000 tallet. Pipe over tak er pusset med fotbeslag mot tak og pipehatt i beslag. Vinduer er eldre isoler-vinduer. Vinduer er etter hvert preget av alders, vær og bruksslitasje. Inngangsdør til 1. etasje er en eldre tre-dør. Det er også dør inn fra utside til bod. Denne døren er en lav enklere eldre dør. Dør inn fra utside til kjeller er en eldre enklere tre-dør.
Innvendig:	1. etasje: Boligen bærer preg av alders og bruksslitasje. Innerdører er eldre, sannsynlig fra byggeår. Dører går i karm men er noe preget av alders og bruksslitasje. Kjøkkeninnredningen er skiftet ut etter byggeår og er hvitmalt med over og underskap. Har installert oppvaskmaskin. Over komfyr mangler ventilatoren i ventilatorskap. Badet har installert wc, dusjkabinett, håndvask med skap under, to skap der det ene er åpent hylleskap og det andre har skapdører. Badet blir ventilert med ventil i yttervegg og en ventil mot bod. Badet er oppgradert etter byggeår men er likevel ett eldre og noe slitt badrom. Boden har dør inn fra stue foruten dør inn fra utside. Boden er ett uisolert rom med åpen synlig tak og veggkonstruksjon foruten vegg mot stue, bad og vindfang som er panelt. Det er lofts-luke i gang. Ved besiktelse fra luke er kaldloftet isolert mot 1. etasje. Gulver er belegget med sokkelkant i bad, belegget i kjøkken og gang. Gulvbord i vindfang og bod. Laminatgulv i stue. Det er vedfyring i stue fra vedovn.  Kjeller: Det er luke i gulv i soverom i 1. etasje med bratt enkel tretrapp ned til trapperom der inngangsdør fra utside går til. Det er dør inn fra dette til ett rom til i kjeller. Begge rom brukes til lagring. Det er stoppekran montert i kjeller.
Tekniske installasjoner:	El. skap med automatsikringer montert i vindfang/gang. Det er luftspennsinntak til boligen. Vannrør i bolig er kobberør. Stoppekran er montert i kjeller.

## Carport med bodrom

Bygningsdata	
	Byggeår: 1980 Kilde: Antatt Anvendelse: Biloppstillingsplass og lagring

## Kommentar

Standard:	Alminnelig god standard
Vedlikehold:	Alminnelig vedlikeholdt

## Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	31	25		25	
Sum bygning:	31	25	0	25	

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

## Kommentar areal

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

## Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Biloppstillingsplass, isolert bod

## Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Carport med isolert bod-rom er det ikke opplyst når ble bygd men antas i ca. 1980. Det er støpt plate i carport. Vegger er i isolert trekonstruksjon i del med bod og i støpt pusset mur i vegg mot skråtomt i carport. Vegger i trevegg er kledd utvendig med stående kledning (tømmermannskledning). Taket er saltak i tre-konstruksjon, tekket med takshingel. Det er ytterdør inn fra carport til isolert bod. Boden har belegg på gulv og panel (trehvit) på vegg og i skråhimling. Carport ser ut til å være i bra stand.
-------------------	---

## Beregninger

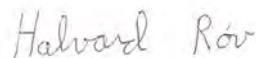
Årlige kostnader		
Festeavgift (pr. mnd. Kr. 155)	Kr.	1 855
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 583)	Kr.	7 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>8 855</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 326 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 000 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>326 000</b>
<b>Carport med bodrom</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	155 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 45 000
<b>Sum teknisk verdi – Carport med bodrom</b>	<b>Kr.</b>	<b>110 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>436 000</b>

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Normal tomtekostnad:	Kr.	50 000
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>486 000</b>

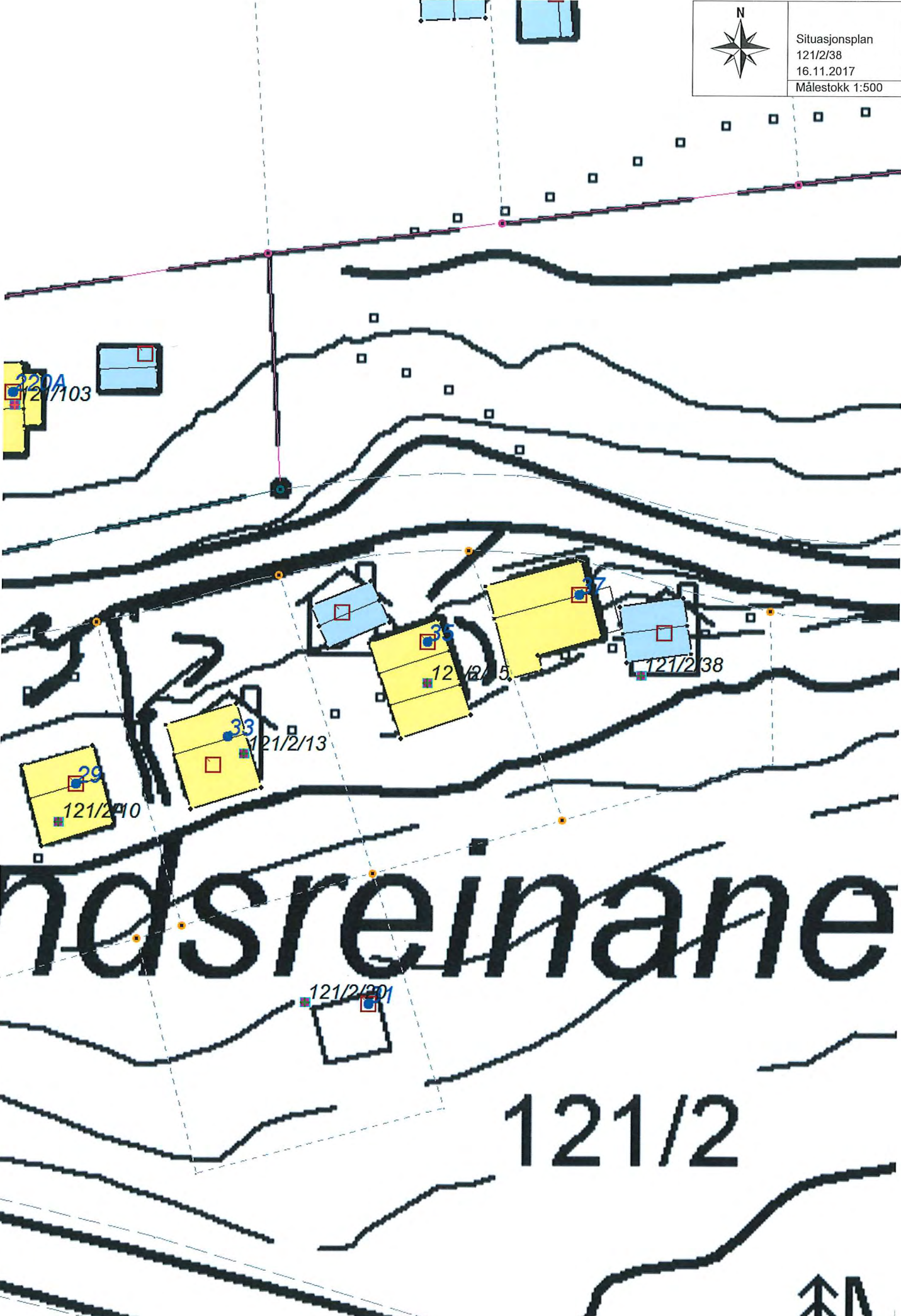
EDLAND, 12.11.2017



Halvard Røv  
Byggmester/Autorisert takstmann  
Telefon: 958 48 033



	Situasjonsplan
	121/2/38
	16.11.2017
Målestokk 1:500	



nosreinaane

121/2



## TILHØRIGHET

Kommune	Tokke
Grunnkrets	Vistad
Kirkesogn	Eidsborg Mo og Skafså

## STEDER I NÆRHETEN

Holtebru	4.7 km
Svingen	6.9 km
Omdal	8.4 km
Åmdals Verk	13.5 km


## SKOLER, BARNEHAGER

Tokke skule (1-10 kl.)	0.6 km
Vest-Telemark vidaregåande skule	0.8 km
Kvitsund Gymnas	49.5 km
Dalen barnehage (1-5 år)	1.6 km
Hakkespetta barnehage (1-5 år)	22.1 km
Høydalsmo barnehage (1-5 år)	20.7 km

## TRANSPORT

 Tønsberg v.kr.	0.5 km
--	--------

## SPORT

 Tokke samfunnshus gymsal	0.8 km
Dalen stadion	0.8 km

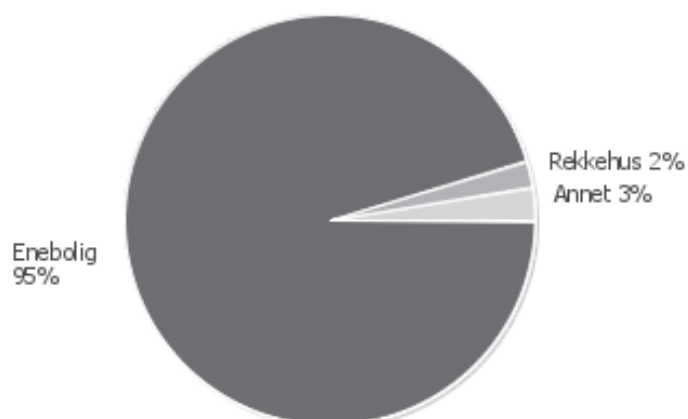
## VARER/TJENESTER

 Coop Prix Dalen	1.7 km
Spar Vinje	21.4 km
 Apotek 1 Vinje	20.8 km
Vinje Apotek	20.8 km
 Vinje Vinmonopol	20.9 km
 Joker Dalen	1.9 km
Coop Prix Dalen	2 km
 Groven Camping og Hyttegrend	22 km
 Esso Ljø Auto	0.5 km
1-2-3 Åmot	21.1 km

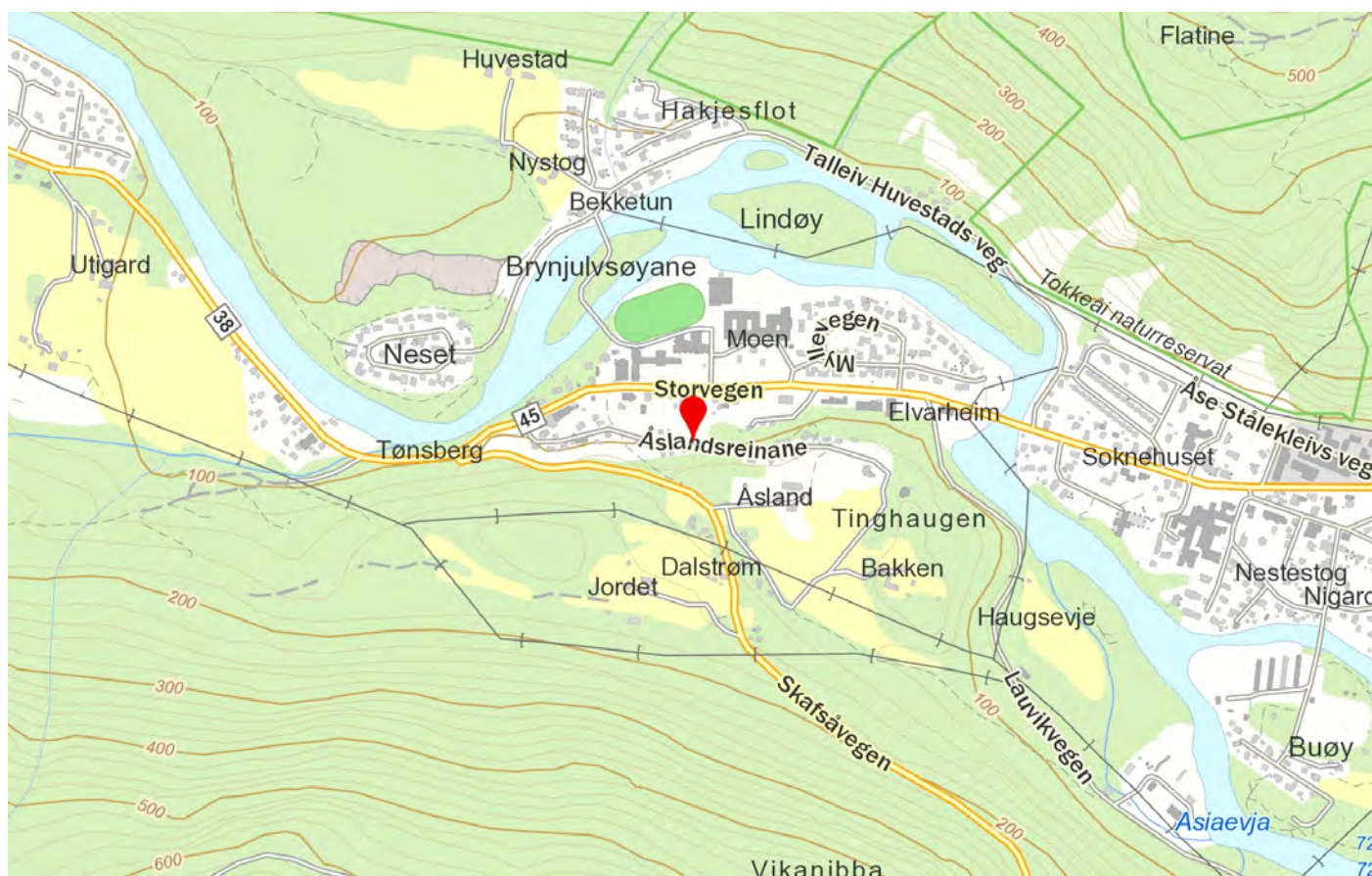
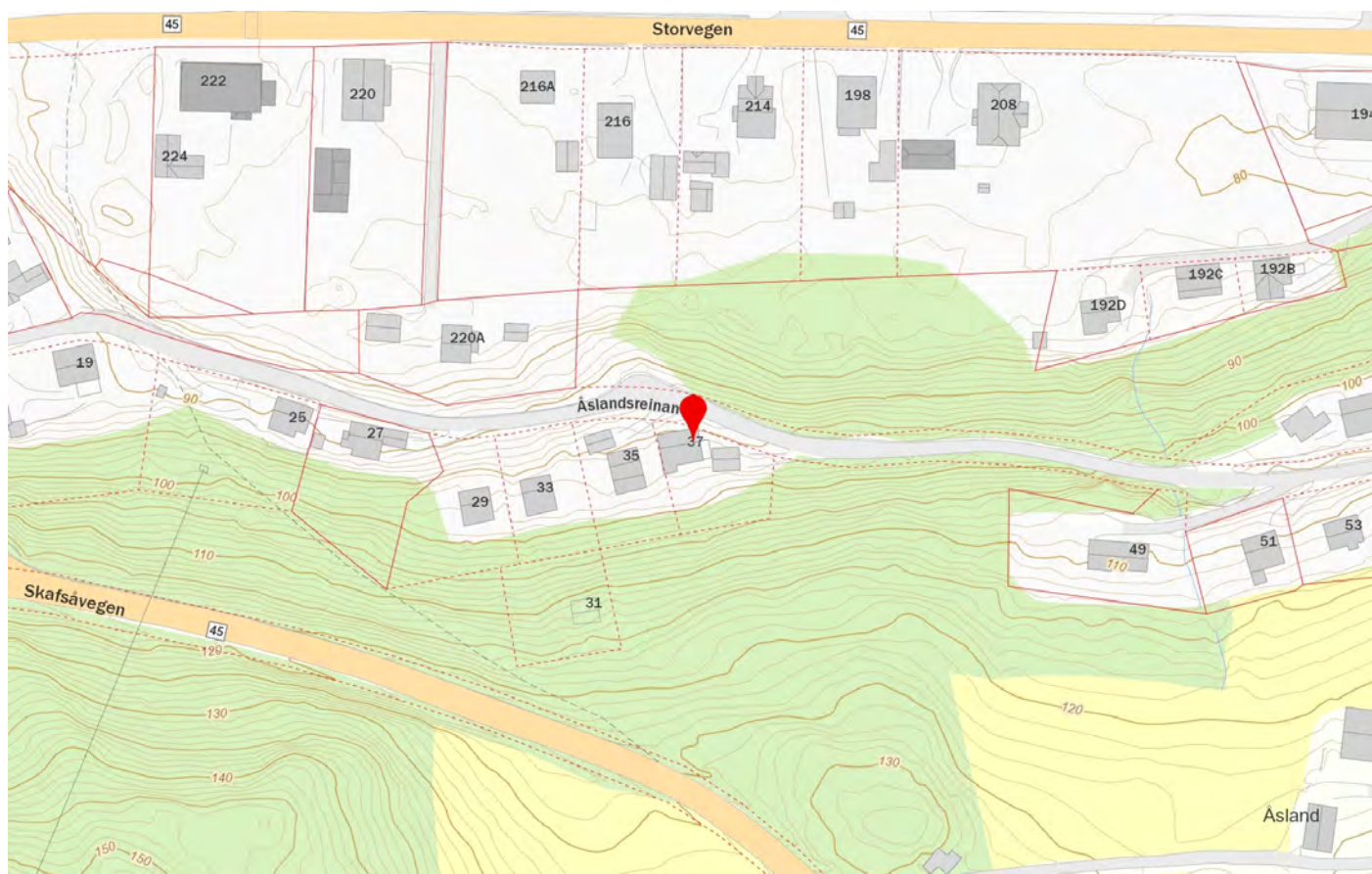
## DEMOGRAFI (Vistad grunnkrets)

- 33% er gift
- 23% er barnefamilier
- 15% har høyskoleutdanning
- 35% har inntekt over 300.000
- 74% eier sin egen bolig
- 18% eier hytte
- 46% har bolig på over 120 kvm
- 95% bor i enebolig
- 46% av eiendommene har pris mellom kr. 1 mill-2,5 mill

## BOLIGMASSE (Vistad grunnkrets)



# Oversiktskart Åslandsreinane 37



# BUDSKJEMA - TVANGSSAL

OPPDRAK: 226

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

ADRESSE: Åslandsreinane 37, 3880 Dalen  
G/bnr/fnr 121/2/38

## KONTAKTINFORMASJON BUDGIVAR

Namn: \_\_\_\_\_

F.pers.nr.: \_\_\_\_\_

Tlf/mobil: \_\_\_\_\_

Epost: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

## KONTAKTINFORMASJON BUDGIVAR

Namn: \_\_\_\_\_

F.pers.nr.: \_\_\_\_\_

Tlf/mobil: \_\_\_\_\_

Epost: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

## BUDGIVAR GJER MED DETTE FØLGANDE BUD:

Kjøpesum kr \_\_\_\_\_ samt omkostningar jf. salsoppgåve datert 02.01.18

## FINANSIERING

Eigenkapital kr: \_\_\_\_\_

Långivar: \_\_\_\_\_

Långivar namn: \_\_\_\_\_

Långivar tlf: \_\_\_\_\_

Budet gjeld til og med dato: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

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

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

PLASSER LEGITIMASJON HER

PLASSER LEGITIMASJON HER

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

Stad/

dato: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

Send raskt og sikkert via Digipost. Sending via e-post skjer på eget ansvar.

## **ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER**

### **Generelt**

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

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

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

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

### **Hvem kan være medhjelper?**

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

### **Markedsføringen**

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

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

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

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

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

### **Feil og mangler, heftelser m.m.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Budgivning**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For ytterligere informasjon ta kontakt med medhjelper eller tingretten.

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

### **Oppgjør og overtagelse**

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

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

### **Saksøktes fraflytting**

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

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

### **Skjøte/adkomstdokumenter**

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

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

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

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

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

For ytterligere informasjon ta kontakt med medhjelper eller tingretten.

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

### **Oppgjør og overtagelse**

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

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

### **Saksøktes fraflytting**

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

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

### **Skjøte/adkomstdokumenter**

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

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

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

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