

ADVOKAT
INGE M. EVJA

TOKKE – SJØLVEIGARLEILEGHEIT

Adresse: Storvegen 180, 3880 Dalen | Oppdrag: 498



PRAKTISK SJØLVEIGARLEILEGHEIT SENTRALT PÅ DALEN
PRISANTYDNING: KR 550.000,-

ADVOKAT
INGE M. EVJA

INNHALD

3. Fakta om egedomen
4. Bilete
5. Informasjon om egedomen
7. Liste over løsøre og tilbehør
8. Notat
9. Vedlegg
 - Takst
 - Situasjonskart
 - Budskjema
 - Informasjon om tvangssal

Kontakt

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

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

FAKTA OM EIGEDOMEN

Adresse	Storvegen 180, 3880 Dalen
Kommune/gnr./bnr.	0833/121/114/0/4
Prisantydning	kr 550.000,-
Omkostningar	kr 14.800,-
Totalt ink. omk.	kr 564.800,-
Kommunale avgifter	om lag kr 16.662,-
Felleskostnader	kr 12.000,-
Andre utgifter	usikkert
Bruksareal BRA m2	70 m2
Antall soverom	2
Eigarform	Eigarseksjon
Bustadtype	Sjølveigar
Byggeår	1989
Fellestomt	2.475,6 m2



INFORMASJON OM EIGEDOMEN

VEGFORKLARING

Leilegheita ligg i nærleiken av Dalen sentrum i Tokke kommune.

Eigedomen er merka med til-sals-skilt. Sjå vedlagt kart for vegforklaring.

EIGEDOM – ADRESSE

Storvegen 180, 3880 Dalen
Kmnr/gnr/bnr/snr 0833/121/114/4
Bruksnamn: Seksjonsnr. 4

AREAL

P-rom m2: 65
BRA m2: 70

BUSTADTYPE

Eigarseksjon

EIGAR

Sonja Lindstrøm, hennar dødsbu

TVANGSSAL

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

BYGGEÅR

1989

ENERGIMERKING

Energimerke: Ukjent
Oppvarmingskarakter: Ukjent

KORT OM EIGEDOMEN

Leilegheita ligg i eit sameige med sju leilegheiter og næringslokale i underetasjen. Bodil Hellstrand er formann i sameiget som går under namnet Seksjonshuset.

Det er kort veg til skule, barnehage, kommunale tenester og forretningar frå leilegheita.

Innhald

I leilegheita er det vindfang, gang, bad/vaskerom, to soverom, stove/kjøkken, bod og utebod.

STANDARD/ TILSTAND

I følge takst er standard frå byggeår, og det er moderniseringsbehov. Leilegheita luktar også noko sigarettøyk.

Konstruksjon

I følge takst er bygningen oppført med kjente konstruksjonar.

1. etasjen er oppført med isolert trekonstruksjon. Utvendige veggjar er kledd med tømmermannskledning. Taket har saltakkonstruksjon og er kledd med takstein. Renner og nedløp er

av stål. Vindauge og dører er frå byggeår.

Grunn

Ukjent

Inngangsparti

Inngangspartiet har overbygd tak som kan nyttast til ein hyggeleg uteplass. Frå inngangspartiet er det også tilgang til ein kjekk utebod.

Vindfang

Det er god plass til ytterklede og sko i vindfanget. På golvet er det belegg, på veggjar er det strietapet og i himling er det panel.

Soverom

Det er to soverom i leilegheita, der det eine er større enn det andre. Soveromma har god plass til garderobe og soverommøblar. På golva er det belegg, på veggjar er det strietapet og i himling er det plater.

Bad /vaskerom

Badet er romsleg med toalett, baderomsinnreiing, dusjhjørne med glasdører og opplegg for vaskemaskin. På golvet er det belegg, på veggjar er det våtromsplater og flisar, og i himling er det plater.

Stove/kjøkken

Stova har open løysing med kjøkken. Stovedelen er hyggeleg med god plass til stovemøblar. Kjøkkenet er godt utnytta, og kjøkkeninnreiinga har både under- og overskap, samt godt med benkeplass. Ut mot Storvegen er det fleire vindauge og ei verandadør som slepp inn bra med dagsljøs i romma. Det er utgang til ein overbygd veranda frå stove/kjøkken. På golvet er det belegg, på veggjar er det tapet og i himling er det panel.

Bod

Boden er praktisk plassert i leilegheita, og har god plass til oppbevaring. Sikringskåpet er plassert i her. På golvet er det belegg, på veggjar og i himling er det plater.

PARKERING

Det er parkering på eigen oppstillingsplass.

INTERNETT OG TV

Ukjent

OPPVARMING

Elektrisitet.

Meklar har ikkje kjennskap til det elektriske anlegget.

UTLEIGE

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

FERDIGATTEST / MELLOMBELS BRUKSLØYVE

Det blei utstedt mellombels bruksløyve av leilegheitskomplekset, seksjonsnr. 2-8, av Tokke bygningsråd den 04.10.1990. Det ligg ikkje føre ferdigattest på eigedomen, men dette var heller ikkje vanleg før 1998 opplyser Tokke kommune.

KONSESJON

Alle heilårsbustadar i Tokke kommune utløyser buplikt, jf. forskrift om nedsett konsesjonsgrense, såkalla 0-konsesjon, også denne.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Eigedomen er regulert til bustad/kontor føremål jf. Reguleringsplan for Dalen og Vistad.

SERVITUTTAR / RETTIGHEITAR

Eigedomen overtakast fri for pengeheftingar. Seksjonshuset har ikkje tinglyst sameigevedtekter, men ny eigar må likevel rette seg etter Sameigeleva.

ODEL

Det er ikkje odel på eigedomen.

TOMT

Tomt gnr. 121 bnr. 114 er ei fellestomt for sameiget og er 2.475,6 m2.

OVERTAKING

Overtaking og oppgjer skjer vanlegvis tre månader etter at medhjelpar har lagt fram bud til tingretten for stadfesting. Sjå meir informasjon i vedlegget som handlar om tvangssal.

VEG, VATN, AVLØP

Eigedomen er knytt til kommunal veg, og til kommunalt vass- og avløpssystem.

RENOVASJON

Renovasjonsordning via Renovest IKS.

ØKONOMI

Prisantydning: kr 550.000,-
Kommunale kostnader pr. år for 2018:
Om lag kr 16.662,-
(Vatn, avløp, renovasjon).

Andre utgifter pr. år:

Privat forsikring: ukjent

Straum: ukjent

Felleskostnader per år: Kr 12.000,-

(Brøyting, strøing, felles forsikring etc. Betalast månadsvis)

LIKINGSVERDI

Ukjent

INFORMASJON OM EIGEDOMEN

OMKOSTNINGAR

Dokumentavgift til staten, 2,5%: kr 13.750,-

Tinglysing skjøte: kr 525,-

Tinglysing pantedokument: kr 525,-

Totalkostnad: kr 14.800,-

NB: Reknestykket forutset at det kun tinglysast ein låneobligasjon og at eigedomen seljast til prisantydning

PERSONVERN

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

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

OPPDRAK 498

SAKSOPPLYSNINGAR

Dato for opplysningar: 27.09.2019

Ansvarleg meklar:

Advokat Inge M. Evja

Epost: post@advokatevja.no

Mobilnr: 917 12 680

Eigedomsmedhjelpar:

Anne Aarak

Epost: anne@advokatevja.no

Mobilnr. 915 88 355

Advokat Inge M. Evja AS

Besøksadr: Garverivegen 22, 3850 Kviteseid

Postadresse: Pb. 37, 3836 Kviteseid

Org.nr. 918 444 386 mva

Velkomen til visning!

LISTE OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Løsøre og tilbehør (pr. 01.02.2012)

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

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

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

2. HELDEKNINGSTEPPER, uansett festemåte

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

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

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

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

TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med

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

6. SPEILFLISER, uansett festemåte

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

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

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

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

11. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange

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

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

14. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse

15. POSTKASSE

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

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

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

19. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis

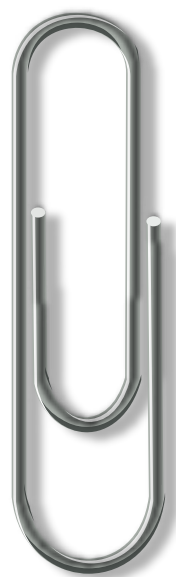
20. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende der dette er påbudt

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

NOTAT



VEDLEGG



VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 121: Bnr 114 (snr: 4)**
Kommune: **0833 TOKKE KOMMUNE**
Betegnelse: **Eierseksjon**
Adresse: **Storvegen 180, 3880 DALEN**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **550 000**

LÅNEVERDI:

KR. **450 000**

Eierseksjon:

BRUKSAREAL (BRA): **70 m²** AREAL, P-ROM: **65 m²**

Utskriftsdato: 29.07.2019

Oppdragsnr. 435

Dato befaring: 09.07.2019

Referansenr. e4fd621

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

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

Sertifisert takstmann:

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



Takstmannens rolle

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

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41fad042-fbd0-46d9-9ae7-66d6e3b8d814>

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. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

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

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

Egne forutsetninger

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av markedsverdi på eiendommen. Markedsverdien er vurdert som den høyest pris man kan påregne at flere interessenter 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.	550 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	450 000

Markedsvurdering

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

Eierseksjonen er bad/vaskerom fornyet etter byggeår. Det er ikke opplyst når dette ble gjort men det antas å være noen år siden. Ellers er bygningsdeler i leiligheten fra byggeår. Det er behov for å oppgradere innvendig. utvendig er både dører og vinduer i ferd med å gå ut på dato.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokat Inge M. Evja
Takstmann:	Halvard Røv
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.07.2019. - Halvard Røv. Byggmester/Autorisert takstmann. Tlf. 958 48 033

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon
Hjemmelsovergang:	15.07.2009 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 405 000
Beliggenhet:	Eierseksjonen (leiligheten) ligger i Dalen som er sentrum i Tokke kommune, like i nærhet av barne og ungdomskole og videregående skole. Det er forholdsvis kort vei til butikker, kommunale etater, NAV og legesenter/helsesenter.
Bebyggelsen:	Eiendommen består av 7 eierseksjoner i 1. etasje og to næringslokaler i underetasje
Standard:	Standard er fra byggeår (1989)
Om tomten:	Tomten er flat ved inngang til leiligheter og skrånende ned til underetasje med næringslokaler
Konsesjonsplikt:	Det er boplikt i Tokke kommune
Adkomstvei:	Felles privat vei inn til eierseksjoner fra offentlig vei
Tilknytning vann:	Offentlig vann
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp
Andre forhold:	Taksten forutsetter at eiendommen er forsikret. Takstmannen har ikke undersøkt/ vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. For øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befarpingsdagen

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0833 TOKKE Gnr: 121 Bnr: 114 Seksjon: 4
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 475,9 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 7/111
Forretningsfører:	Bodil Hellstrand
Hjemmelshaver:	Taksten er dødsbo etter Sonja Lindstrøm
Adresse:	Storvegen 180, 3880 Dalen
Kommentar:	Tomten er felles eid med de andre leiligheter og to næringslokaler i underetasje.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rekvirent	09.07.2019	Opplysninger			

Andre forhold

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

Bygninger på eiendommen

Eierseksjon

Bygningsdata



Byggeår: 1989 Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse: Beboelse

Kommentar

Standard:	Standard er fra byggeår
Vedlikehold:	Alminnelig vedlikeholdt utvendig. Noe slitt innvendig

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	76	70	65	5	
Sum bygning:	76	70	65	5	

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)
1. etasje	Vindfang, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom	Bod, utebod

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Bygningen ble oppført i 1989, med leiligheter (eierseksjoner 7 stk.) i 1. etasje og to næringslokaler i underetasje. Bygningen er oppført i kjente konstruksjoner. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normaltilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å huske at bygningen er oppført iht. de forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført.
Utvendig:	Del av bygget med leiligheter (1. etasje) er oppført i isolert trekonstruksjon. Vegger er kledd utvendig med stående kledning (tømmermannskledning). Taket er saltakkonstruksjon, teknet med takstein. Renner og nedløp av stål. Vinduer i leiligheten er 4 fastkarmvinduer i stue/kjøkken og ett topphengsled i hvert soverom. Vinduer er fra byggeår. Ytterdører er hovedinngangsdør, terrassedør ut fra stue/kjøkken til balkong og en enkel lemdør inn til utebod. Ytterdører er fra byggeår.
Innvendig:	Gulv: Belegg i alle rom. Utebod har grove gulvbord. Vegger: Badet har våtromsplater og fliser i dusjsone. Malte plater i bod. Malt glassfiberstrie ellers. Uteboden har murvegg og åpen synlig trekonstruksjon. Himlinger: Trehvit panel i gang/stue/kjøkken og vindfang. Malte flater i andre rom. Uteboden har spaltebord i himlingen. Bad/vaskerom har installert wc, dusjhjørne med glassdører som kan slås inn mot vegg etter bruk, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkeninnredningen med over og underskap er fra byggeår. Innerdører er 4 stk og skyvedør inn til bad. Dører fra byggeår er trefyllingsdører med glatte dørblad
Tekniske installasjoner:	El. skap i bod med skrusikringer. Boligen blir oppvarmet fra panelovner.

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader pr. seksjon av forsikring av bygget + brøting og strøing av vei (pr. mnd. Kr. 1 000)	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 250)	Kr.	3 000
Sum årlige kostnader	Kr.	15 000

Teknisk verdi bygninger		
Eierseksjon		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 400 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi – Eierseksjon	Kr.	1 050 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 050 000

EDLAND, 29.07.2019

Halvard Røv

Halvard Røv
Byggmester/Autorisert takstmann
Telefon: 958 48 033

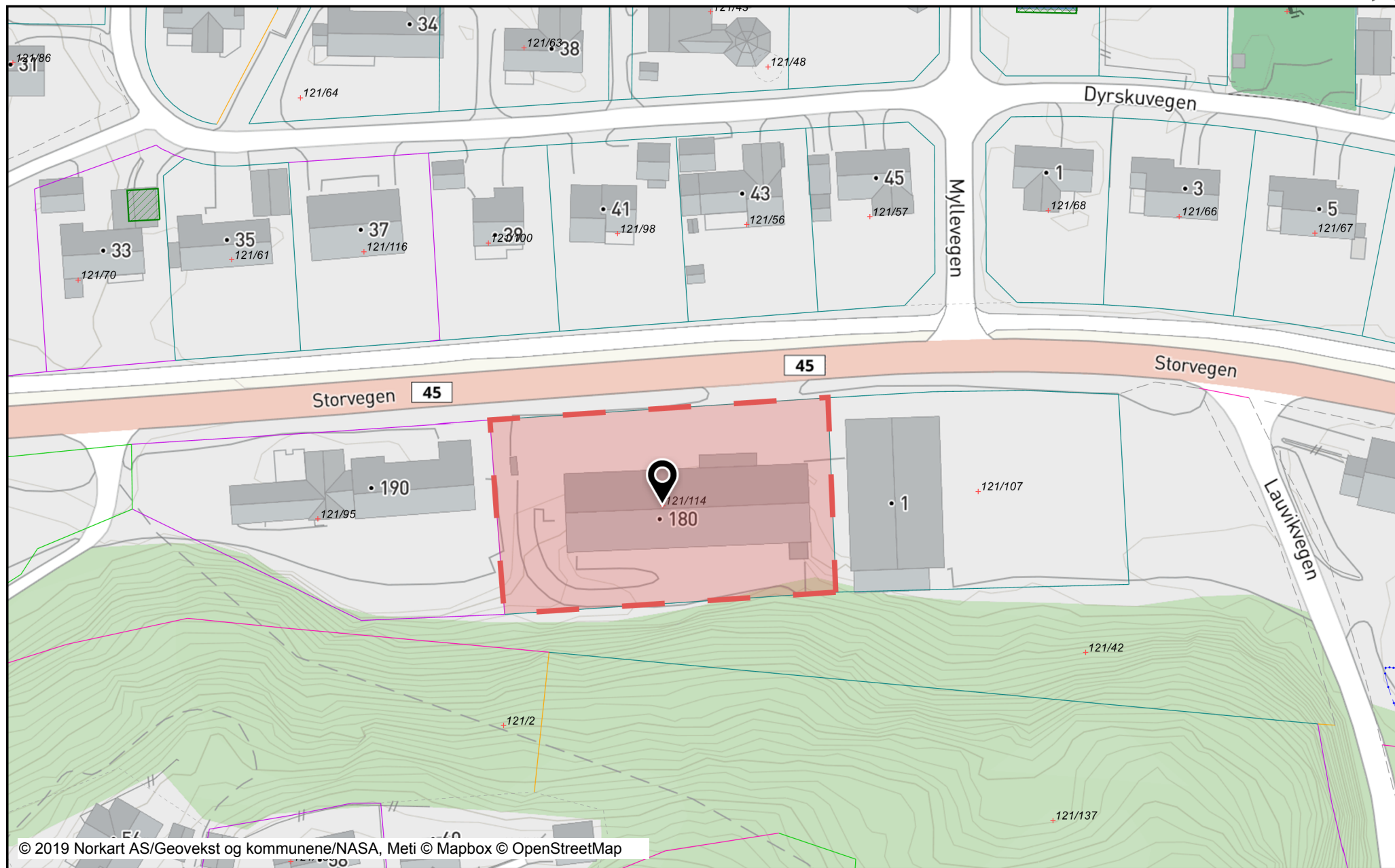


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 16.08.2019

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Festegrunn
-  Hjelpelinje veg
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Hjelpelinje vannkant
-  Skissenyaktighet (metode 80 / 81,
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm
-  Grense ≥ 500 cm

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkelts.

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Tilbygg
-  Godkj. Påbygg
-  Godkj. Tiltak
-  Omriss Tiltak
-  Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

BUDSKJEMA - TVANGSSAL

ADRESSE: Storvegen 180, 3880 Dalen
Kommunenr/g/bnr 0833/121/114/0/4

OPPDRAK: 498

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

KONTAKTINFORMASJON BUDGIVAR

Namn: _____

F.pers.nr.: _____

Tlf/mobil: _____

Epost: _____

Adresse: _____

KONTAKTINFORMASJON BUDGIVAR

Namn: _____

F.pers.nr.: _____

Tlf/mobil: _____

Epost: _____

Adresse: _____

BUDGIVAR GJER MED DETTE FØLGANDE BUD:

Kjøpesum kr _____ samt omkostningar jf. salsoppgåve datert 27.09.19.

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. Dersom budet aksepterast, er det inngått bindande avtale.

PLASSER LEGITIMASJON HER

PLASSER LEGITIMASJON HER

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

Stad/ dato: _____ Underskrift: _____ Underskrift: _____

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

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

Sending via e-post skjer på eget ansvar.

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

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

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

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

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

Hvem kan være medhjelper?

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

Markedsføringen

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

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

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

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

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

Feil og mangler, heftelser m.m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For ytterligere informasjon ta kontakt med medhjelper eller tingretten.

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

Oppgjør og overtagelse

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

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

Saksøktes fraflytting

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

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

Skjøte/adkomstdokumenter

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil tingretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, samt sørge for tinglysning 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 inntre likevel ikke før 2 uker etter stadfestelseskjennelse er rettskraftig
- Kjøper kan velge betalingsutsettelse mot å betale rente på kjøpesum inntil kjennelsen blir rettskraftig
- Rente pr. d.d. iht. forskrift av 28. april 2000 nr. 368 er 6% over den til enhver tid gjeldende styringsrente fra Norges Bank
- Kjøper kan begjære fravikelse hvis det er fare for forringelse av denne
- Mangelsvurdering ved boligen er knyttet til tidspunkt for risikoovergang, hovedregelen er at risikoen for formuesgodet går over på kjøperen når hans bud er stadfestet og oppgjørsdagen dertil er kommet

For ytterligere informasjon ta kontakt med medhjelper eller tingretten.

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

Oppgjør og overtagelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntre 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.