

ADVOKAT
INGE M. EVJA

EINEBUSTAD - VINJE

Edland - Vinje kommune | Oppdrag: 620



EINEBUSTAD MED ELDHUS

PRISANTYDNING KR 1.400.000

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
 - Verdi- og lånetakst bustadhus
 - Situasjonskart
 - Budskjema
 - Informasjon om tvangssal

Kontakt

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

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

FAKTA OM EIGEDOMEN

Adresse	Bratlandsvegen 3, 3895 Edland
Kommune/Gnr./bnr	3825/88/144
Prisantydning	kr 1.400.000
Omkostningar	kr 36.262
Totalt ink. omk.	kr 1.436.262
Kommunale avgifter	kr 6.700
Andre utgifter	Usikkert
Bruksareal BRA m2	163 m2
Antall soverom	2
Eigarform	Sjølveigar
Bustadtype	Einebustad
Byggeår	1980
Tomt 88/144	om lag 982 m2



INFORMASJON OM EIGEDOMEN

VEGFORKLARING

Einebustaden ligg sentralt til i eit bustadfelt i Edland, i Vinje kommune.

EIGEDOM - ADRESSE

Bustadhus

Bratlandsvegen 3, 3895 Edland
Kmnr/gnr/bnr 3825/88/144

AREAL

P-rom m²: 138

BRA m²: 163

BUSTADTYPE

Einebustad

EIGAR

Olav Bratland

EIGARFORM

Sjølveigar

OPPDRAAGSGIVAR

Vest-Telemark tingrett

TVANGSSAL

Eigedomen seljast som tvangssal.

Ein oppfordrar derfor interessantar om å undersøkje eigedomen grundig.

Sjå meir informasjon i vedlegget som handlar om tvangssal.

BYGGEÅR EINEBUSTAD

1980

ENERGIMERKING

Energimerke: Ukjent

Oppvarmingskarakter: Ukjent

KORT OM EIGEDOMEN

På eigedomen er det ein einebustad og eit lite eldhus.

Einebustaden har ein underetasje, 1.etasje og eit kaldt-loft.

I underetasjen er det eit vindfang, trapperom, kontor, vaskerom og to soverom, samt tre bodar.

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

STANDARD/ TILSTAND

Einebustaden blei bygd i 1980 og har standard deretter.

KONSTRUKSJON

Einebustaden er fundamentert til ringmur med støypt plate på mark. Det er murveggar i underetasjen utanom veggene ut mot vegen som har trekonstruksjon. Murveggane er pussa utvendig. Veggane i 1. etasje har trekon-

struksjon. Taket er saltak med trekonstruksjon og er tekt med takplater. Takrenner og nedløp er av stål.

Ytterdør og vindauger er frå byggeår, bortsett frå vindauga på kjøkkenet i karnapp som er av nyare dato.

Diverse rom

Badet i 1. etasje blei modernisert i 2005 med wc, boblebadekar, dusjnise og ny badersinnreining. Badet har varmekablar i golv og elektrisk vifte i yttervegg.

Kjøkkenet har karnapp som er påbygd i seinare tid. Kjøkkenet har kjøkkeninnreining frå byggeår.

Stova er romsleg med god plass til stovemøblar. Det er vedomn i stova. Frå stova er det utgang til ein balkong som er om lag 21 m². Takstmann har registrert merke i tak i hjørnet ved bod og bad etter lekkasje frå luftehatt utvendig.

På kjøkken, bod, gang og vindfang er det laminatgolv. På soveromma er det golvbelegg, badet har flislagt golv og stova har tregolv. Det er varmekablar i alle rom golv i underetasjen utanom sekundærrrom.

På veggoverflatene i bustaden er flis på bad, måla plater på soveromma og panel elles. I himlingane er det panel i stove, kjøkken, bad og bod, og elles plater.

ANDRE BYGNINGAR

På tomta står det eit lite eldhus/uthus som har BRA 20 m².

GARASJE/ PARKERING

Det er plass til fleire biloppstillingsplassar på eigedomen.

INTERNETT OG TV

Ukjent

OPPVARMING

Vedfyring og elektrisitet.

Meklar har ikkje kjennskap til eldstad eller det elektriske anlegget.

UTLEIGE

Heimelshavar leiger ut bustaden. Leigeavtala har tre månadar oppseiingsfrist.

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

FERDIGATTEST/ MELLOMBELS BRUKSLØYVE

Vinje kommune har registrert mellombels bruksløyve datert 19.08.1980, men ikkje ferdigattest.

KONSESJON

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

Eigedomen 88/144 høyrer til reguleringsplanen «88/16 Bratland» som blei vedteken av kommunestyret i Vinje kommune 09.06.1988. Eigedomen er regulert for bustadar.

SERVITUTTAR/ RETTIGHEITAR

Eigedomen overtakast fri for pengeheftelsar.

ODEL

Det er ikkje odel på eigedomen.

TOMT

Bustadtomta er om lag 982 m², og er flat ved innkøyrsel og skråna elles.

OVERTAKING

Overtaking og oppgjær 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 tilknytt offentlig veg.

Eigedomen har privat vatn og kommunalt avløp og kommunal veg.

RENOVASJON

Renovasjonsordning er gjennom Renovest IKS.

ØKONOMI

Prisanydning kr 1.400.000

Kommunale kostnader pr. år for 2020:

Om lag kr 6.700

(Avløp, feiing, tilsyn med pipe, renovasjon).

Andre utgifter pr. år:

Vatn: ukjent

Forsikring: ukjent

Straum: ukjent

LIKINGSVERDI 2017

Som primærbustad: kr 439.307,-

Som sekundærbustad: kr 1.581.505,-

OMKOSTNINGAR SAMLA

Dokumentavgift til staten, 2,5%: kr 35.000

Pantattest til kjøpar: kr 92

Tinglysing skjøte: kr 585

Tinglysing pantedokument: kr 585

Totalomkostnad: kr 36.262

NB: Reknestykket forutset at det kun tinglystast ein låneobligasjon og at eigedomen seljast til prisanydning

INFORMASJON OM EIGEDOMEN

PERSONVERN

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

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

OPPDRAG 362

SAKSOPPLYSNINGAR

Dato for opplysningar: 26.10.2020

Ansvarleg meklar:

Advokat Inge M. Evja
Epost: post@advokatevja.no
Mobilnr: 917 12 680

Eigedomsmedhjelpar:

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

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

Velkomen til visning!

LISTE OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Løsøre og tilbehør (pr. 01.02.2012)

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

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

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

2. HELDEKNINGSTEPPER, uansett festemåte

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

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

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

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

TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med

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

6. SPEILFLISER, uansett festemåte

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

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

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

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

11. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange

12. LYSKILDER: kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. 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

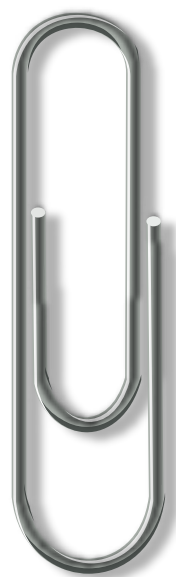
18. OLJE-/PARAFINFAT: eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato

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 88: Bnr 144**
Kommune: **0834 VINJE KOMMUNE**
Betegnelse: **Enebolig**
Adresse: **Bratlandsvegen 3, 3895 EDLAND**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 1 600 000

LÅNEVERDI:

KR. 1 350 000

Enebolig:

163 m²

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

138 m²

Uthus:

20 m²

0 m²

Utskriftsdato: 15.05.2017 Oppdrag nr: 338

Dato befaring: 09.05.2017

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

HR Takst Halvard Røv

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.

Forutsetninger

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

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. 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.	1 600 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 350 000

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokat Inge M. Evja
Takstmann:	Halvard Røv
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.05.2017. - Halvard Røv. Byggmester/Autorisert takstmann. Tlf. 958 48 033 - Anne Aarak. Rekvirent. Tlf. 91588355 - Olav Bratland. Eier. Tlf. 91810924

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, helsetjeneste og butikker.
Bebyggelsen:	Eiendommen består av enebolig og ett lite uthus. eiendommen ligger i ett etablert boligfelt.
Standard:	Standard er fra byggeår og nyere standard med oppbygging av nytt bad i 2005 samt at det da ble lagt nytt rør i rør system i arbeidet med bad og nye avløpsrør fra bad i 2005.
Om tomten:	Tomten er flat ved innkjørsel og skrånende ellers.
Konsesjonsplikt:	Det er boplikt i Vinje kommune
Adkomstvei:	Privat avkjørsel til tun fra offentlig vei
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Andre forhold:	Taksten forutsetter at eiendommen er forsikret. Vedlikeholdskostnader estimeres med ett alminnelig vedlikehold årlig av en slik bolig. Det er ved befaring fremvist husleiekontrakt mellom eier og leietaker. Avtalen har gyldighet i 3 år med oppsigelse på 3 måneder. Avtalen gjelder fra 1/1- 2016 til 1/1- 2019. Takstmannen tar ikke noe forhold til leiekontrakten vedrørende verditaksten. 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: 0834 VINJE Gnr: 88 Bnr: 144
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	982,5 m ² Arealkilde: Eiendomsdata
Hjemmelshaver:	Olav Bratland
Adresse:	Bratlandsvegen 3, 3895 Edland

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	09.05.2017	Opplysninger			
Rekvirent	09.05.2017				

Andre forhold

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår:	1980 Kilde: Opplyst ved befaring
Anvendelse:	Beboelse
Modernisering:	År: 2005 Badet ble modernisert i 2005

Kommentar

Standard:	Standard hovedsakelig fra byggeår. Badet med nyere standard etter ombygging i 2005, da det også ble lagt nytt rørapplegg i badet.
Vedlikehold:	Noe vedlikehold med utbedringer må beregnes fremover.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	94	80	57	23	
1. etasje	96	83	81	2	
Loft					Loftet er kaldt-loft og ikke målbar for arealmåling etter måleregler for arealmåling
Sum bygning:	190	163	138	25	

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)
Underetasje	Vindfang, trapperom, kontor, vaskerom, 2 soverom	Klesbod, matbod, bod
1. etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad/wc	Bod
Loft		

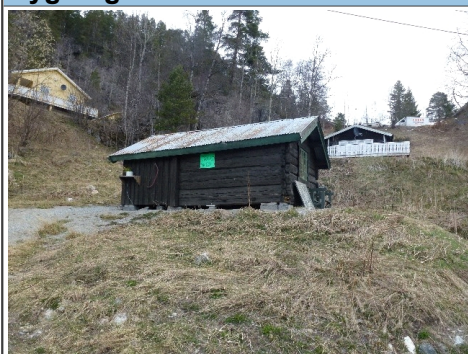
Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Bolig oppført i 1980 med underetasje og 1. etasje i skrånede tomt. Boligen er fundamentert til ringmur med støpt plate på mark. Vegger i underetasje er av murte lettklinkerblokker og trekonstruksjon i frontvegg ved inngang. 1. etasje er vegger av trekonstruksjon (bindingsverk). Taket er saltak med trekonstruksjon.
Utvendig:	Underetasje: Vegger av murt lettklinkerblokker er pusset utvendig. Vegg av trekonstruksjon ved frontvegg er isolert trekonstruksjon, kledd med tømmermannskledning. Ytterdør er fra byggeår. Vinduer er isoler-vinduer fra byggeår. 1. etasje: Vegger av isolert trekonstruksjon er kledd med tømmermannskledning. Vinduer er isoler-vinduer fra byggeår og nyere isoler-vinduer i karnapp i kjøkken som er tilbygd senere. Taket er tekket med takplater. Renner og ned løp av stål. Ytterdør (hovedinngangsdør) og terrassedør ut fra stue er fra byggeår. Terrassedør er med glass-felt av isoler-vinduer i dørblad. Vinduer er isoler-vinduer fra byggeår foruten vinduer i karnapp som er isoler-vinduer ved byggingen av karnapp. Balkong ut fra stue er på ca. 21 kvm.
Innvendig:	Underetasje: Det er nye vannrør fra 2005 ned fra bad til vaskerom i rør i rør system og avløpsrør i plast fra bad også fra 2005 ved arbeidet av badet. Innerdører er tre-fyllingsdører fra byggeår. Gulvoverflater er av laminatgulv i ett soverom, støp i kles-bod, matbod og bod. Belegg ellers. Vegg-overflater er panelt og plater. Innvendige tak (himling) er panelt. 1. etasje: Badet ble bygd om til nytt i 2005, installert med wc, boblebadekar, dusjnise med glassbyggerstein og baderoms-innredning. Karnapp i kjøkken er tilbygd i senere år. Kjøkkeninnredningen er fra byggeår. Det er merker i innertak i hjørne ved dør inn til bad og bod etter lekkasje fra luftehatt utvendig. Det er vedfyring fra vedovn i stue. Gulvoverflater er med laminatgulv i kjøkken, bod, gang og vindfang. Belegg i soverom. Flis i bad. Gulvbord i stue. Vegg-overflater er med flis i bad, malte plater i soverom og panel i ellers. Innertak (himling) er med panel i stue, kjøkken, bad, og bod. Himlingsplater i vindfang, gang og soverom. I stue er det synlige takbjelker under panel.
Tekniske installasjoner:	El. skap med skrusikringer. Badet har varmekabler i gulv og el. vifte i yttervegg. Varmekabler i alle gulv i underetasjen utenom sekundærrom (boder).

Uthus

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Byggeår er ikke kjent

Anvendelse: Lagring

Kommentar

Standard:	Eldre enklere standard
Vedlikehold:	Alminnelig vedlikehold

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	20	20		20	
Sum bygning:	20	20	0	20	

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		Bod 1, bod 2

Beregninger

Årlige kostnader		
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 833)	Kr.	10 000
Sum årlige kostnader	Kr.	10 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 240 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	2 240 000
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi – Uthus	Kr.	50 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 290 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Normal tomtekostnad:	Kr.	200 000
Sum tomteverdi:	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 490 000

EDLAND, 15.05.2017

Halvard Røv

Halvard Røv
Byggmester/Autorisert takstmann
Telefon: 958 48 033

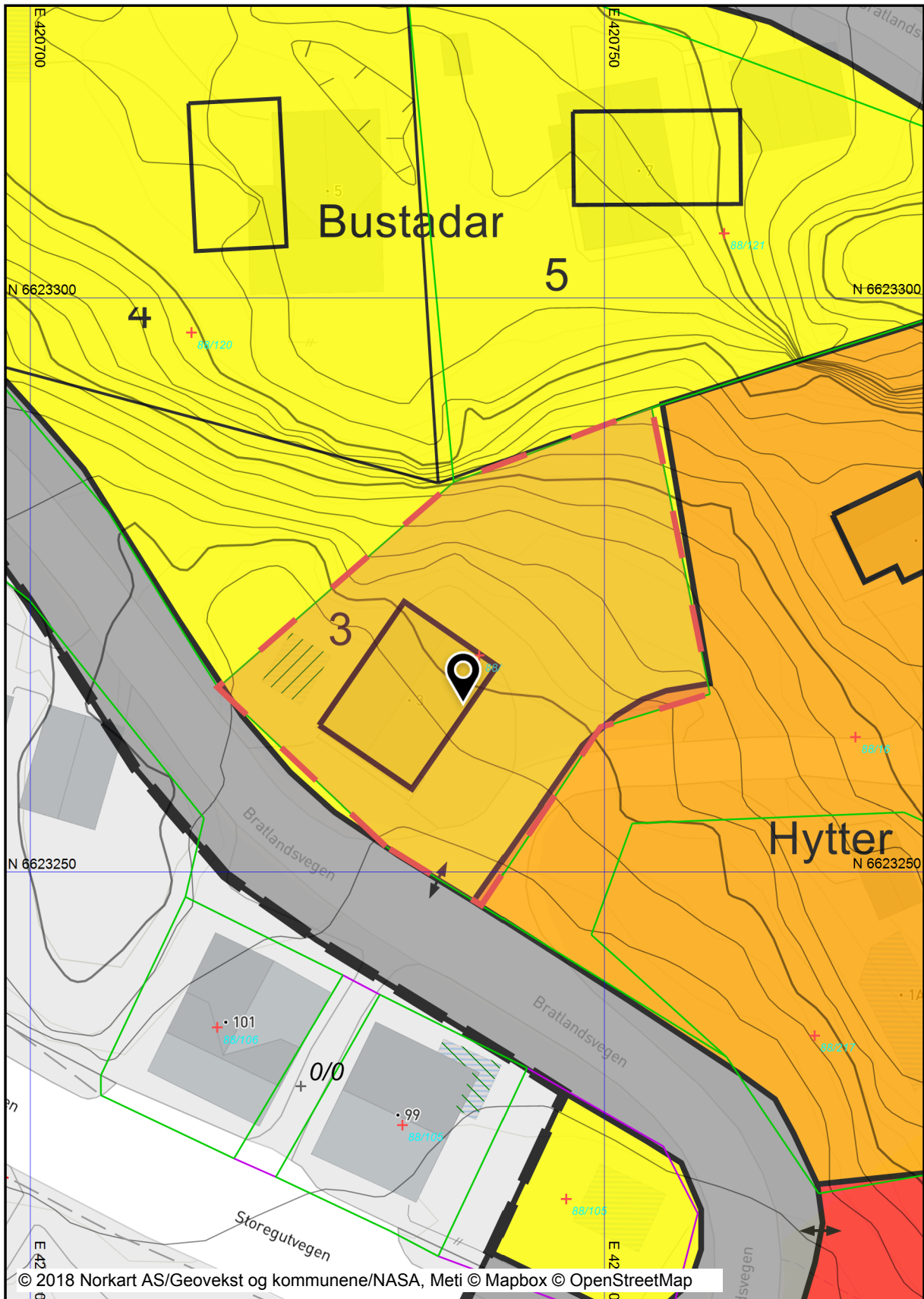


88/144

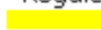


















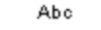










Dato: 27.06.2018

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	Område for fritidsbuseiendom
	Område for offentlege bygningar (stat, fylke)
<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)</i>	
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</i>	
	Anlegg for lek
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)</i>	
	Friluftsområde (på land)
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)</i>	
	Felles avkjørsel
	Felles leikeareal for barn
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrænse
	Regulert tomtegrænse
	Planlagt buseiendom
	Bygningar som inngår i planen
	Avkjørsel
Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
<i>Høydeinformasjon</i>	
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
	Forsenkningkurve 1m
<i>Matrikkelkart</i>	
Abc	Grunneiendom
Abc	Festegrund
	Hjelpelinje veg
	Hjelpelinje fiktiv
	Grænse .lte. 20 cm
	Grænse .lte. 13 cm
	Grænse .lte. 50 cm
	Grænse .lte. 200 cm
	Grænse .gt. 400 cm
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>	
	Godkj. Nybygg
	Godkj. Tilbygg

BUDSKJEMA - TVANGSSAL

ADRESSE: Bratlandsvegen 3, 3895 Edland
Kommunenr/g/bnr 3825/88/144

OPPDRAK: 620

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 26.10.2020

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

For ytterligere informasjon ta kontakt med medhjelper eller tingretten.

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

Oppgjør og overtagelse

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

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

Saksøktes fraflytting

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

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

Skjøte/adkomstdokumenter

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

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

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

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