

Vatnevegen 16 – 6092 Fosnavåg

Bustadeigedom med oppgradringsbehov til sals i Herøy (1515) –
Gnr. 37 Bnr. 114



Salsmåte

Salet skjer gjennom Møre og Romsdal tingrett som tvangssal etter tvangsfullføringslova av 1992, jf. særskilt kapittel 11. Tingretten har oppnemnd advokat Linda Brevik som medhjelpar ved tvangssalet. Ettersom det er eit tvangssal kan det bli trekt under salsprosessen.

Heimelshavar

Frode Seljeset

Eigedomen

Frittliggende einebustad med betydeleg oppgraderingsbehov, med sentral beliggenheit i Vatnevegen, langs Myklebustvegen på Eggesbønes i Herøy kommune. Roleg og barnevennleg område på Myklebust. Omlag 0,5 – 3 km til sentrumsfunksjonar og forretningar. Gangavstand til barnehage, barne-/ungdomsskular, om lag 1,5 km til vidaregåande skule og til badeland. Bustaden har god utsikt mot nordaust.

Tomta er relativt flat på 446 m² med tilkomst med biloppstillingsplass frå Myklebustvegen. Tomta har gode soltilhøve. I reguleringsplanen er tomta og adkomsten omregulert slik at om lag 100 til 150 m² av tomta går med til ny kommunal veg og gardsplass. Dagens innkøyrsløse og parkering vert til gang og sykkelveg.

Takst

Det ligg føre tilstandsrapport av 07. 09.2021 utarbeidd av takstmann Jan-Norvald Jønsson ved Per Mulvik AS. Marknadsverdien er i taksten vurdert til **kr 350.000**. Marknadsverdien er sett på bakgrunn av at eigedomen er vurdert å vere eit totalt renoveringsobjekt eller rivningsobjekt. I taksten er tilrådinga at bygget vert reve og at bygg vert tilpassa ny reguleringsplan/tomt. Interessentar vert oppmoda om til å gjennomføre førehandskonferanse med kommunen med tanke på bruk og moglegheiter på eigedomen.

Bygningar

På eigedomen står ein einebustad frå 1956 der bygget gjennomgåande har lav standard. Bygget er gammalt og ber preg av manglande vedlikehald og oppgraderingar.

Bustaden er på 3 etasjar: 1. etasje, hovudetasje, og loftsetasje. I tillegg er der eit kryploft, dette er ikkje målt opp.

1. etasje inneheld 2 buder og eit anna rom med sluk, totalarealet er 56 kvm, herav alt S-rom.

Hovudetasjen inneheld stove, hall med trapp, bad og kjøkken, totalarealet er 67 kvm, alter P-rom.

Loftsetasjen inneheld tidlegare nytta kjøkkenrom, kombinert stove/soverom, eit soverom og hall med trapp, totalarealet er 53 kvm, herav alt P-rom.

Grunna at tilstanden til bygningsmassen er så dårleg vert det vist til taksten sin utgreiing av tilstanden, herunder til taksten sitt punkt «Konstruksjonar». Interessentar vert oppmoda til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten.

Eigedomen har felles garasje frå 1970 med nabo mot nord, garasjen er på 18 kvm. Normal standard på bygget ut frå alder/konstruksjon. Garasjebygget er gammalt og ber preg av manglande vedlikehald.

Oppvarming

Elektrisk.

Offentlege avgifter

Kommunale avgifter og utgifter til renovasjon er estimert til omlag kr 12.000.

Likningsverdi

Som primærbustad: kr 454.736.

Som sekundærbustad: kr 1.637.048.

Regulering

Sjå ovanfor, og nærmare i tilstandsrapporten.

Vatn

Tilknytt offentleg vassverk.

Avløp

Tilknytt offentleg avløpsanlegg for kloakk.

Kostnader ved kjøpet

Utanom kjøpesummen må kjøpar dekke kostnader ved tinglysing av skøyte (dokumentavgift og tinglysingsgebyr). Dokumentavgifta utgjer for tida 2,5% av kjøpesummen, tinglysingsgebyret

kr 525. Tinglysing av eventuelle pantobligasjonar utgjer kr 525 per stykk. Under føresetnad av at eigedomen vert seld til takst, vert kostnaden til dokumentavgift og tinglysingsgebyr samla kr 9.800.

Dersom kjøpar ønskjer medhjelpar sin bistand til å få tinglyst tvangssalsskøytet, er dette ei tilleggsteneste som medhjelpar utfører etter fastpris på kr 7.643,75, berekna slik: 5 x rettsgebyret (1R per 2022 = kr 1.223) på tinglysingstidspunktet som per i dag utgjer kr 6.115- + 25% meirverdiavgift med 1528,75, sum kr 7.643,75.

Samla kostnader i tillegg til kjøpesummen vert ut frå nemnde føresetnader **kr 17.443,75**.

Hefte på eigedomen

Ved tvangssal vil normalt alle hefte som ikkje er av pengemessig art framleis ligge som hefte på eigedomen etter salet. Disse vil verte overtatt av kjøpar, med mindre anna går klart fram av dokumenta i saka. Slike hefte går fram av grunnboka og interessentar vert oppmoda om å gjere seg kjende med grunnboka. Alle pengehefte vert sletta.

Særleg om tvangssal

Kjøpar sin rett til å gjere gjeldande feil og manglar er sterkt avgrensa ved tvangssal, jf. tvangsfullføringslova 11-24, 2. ledd og §§ 11-39 til 11-41 som ligg ved denne salsoppgåva. Lov om avhending av fast eigedom gjeld ikkje, jf. § 1-1 i avhendingslova. På grunn av den avgrensa retten til å gjere gjeldande feil og manglar, vert interessentar særskilt oppmoda om å undersøkje eigedomen grundig før det vert lagt inn bod.

Bodgjeving

Bod på eigedomen må vere skriftleg på vedlagde bodskjema. Alle bod må vere bindande for bodgjevar i minst 6 veker. Bodet bør vidare innehalde ein finansieringsplan. Det kan bli aktuelt å krevje at bydar innan ein gitt frist legg fram finansieringsbevis for bodet, eventuelt at bydars bank skriftleg stadfestar finansiering.

Visning

Ta kontakt med underteikna for tidspunkt for visning.

Betalingsfrist/oppgjersdag

Under føresetnad av at bodet vert stadfesta av retten skal kjøpesummen med tillegg av kostnader vere betalt innan 3 - tre- månader rekna frå den dag medhjelparen legg bodet fram for rettshavarane og retten med spørsmål om stadfesting etter tvangsfullføringslova § 11-29.

Betalingsplikt oppstår likevel ikkje før to veker etter at retten sin ordscurd om stadfesting er rettskraftig.

Betaling skal skje til Advokat Linda Brevik AS sin klientkonto: 3997.04.41984.

Ymse

Eigedomen vert seld på tvangssal, og seljar kjenner ikkje til eigedomen. Eigedomen vert seld i den stand den er ved visning.

Vedlegg til salsoppgåva:

- Vedlegg 1: Tilstandsrapport
- Vedlegg 2: Grunnboksutskrift
- Vedlegg 3: Utskrift av tvangsfullføringslova §11-24 og §§ 11-39 til 11-41
- Vedlegg 4. Orienteringsskriv om tvangssal
- Vedlegg 5: Bodskjema

Tilstandsrapport

Vatnevegen 16 , 6092 FOSNAVÅG

HERØY kommune

Gnr. 37, Bnr. 114

Markedsverdi

350 000

Areal (BRA): Enebolig 176 m², Garasje 18 m²



Befaringsdato: 02.09.2021

Rapportdato: 07.09.2021

Oppdragsnr: 14495-1118

Referansenummer: FZ1553

Autorisert foretak: Per Mulvik AS




mulvik
www.mulvik.no
Medlem av Takstnett

 Takstnett

Gyldig rapport
07.09.2021

Rapportmalen er utarbeidet i samarbeid med Norsk takst og er basert på NS3600 og utkast til ny forskrift til avhendingsloven av 10. februar 2021

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstmannen og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Takstmannen fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på takstmannens vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske takstmenn tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rådg.ing. firma Per Mulvik AS tilbyr rådgivningstenester innen bygg- og anlegg, kommunalteknikk, prosjekt- og byggeledelse, landmåling/geomatikk, planarbeid og taksering. Firmaet ble skipet i 1972 av ing. Per Mulvik, og har siden utviklet seg i størrelse og fagbredde. Firmaet har i dag 13 fast ansatte, alle med teknisk utdanning hovedsaklig på bachelor- (BSc) og masternivå (MSc) fra høyskole og universitet. Hovedkontor i Volda og avd.kontor i Stryn og Nordfjordeid gjennom samarbeid. Her er vi sentralt plassert for regionene rundt Ålesund, Ørsta, Volda, Ulstein, Hareid, Fosnavåg, Larsnes, Fiskå og Stranda samt Nordfjordeid, Hornindal, Stryn, Sandane, Jølster, Svelgen og Måløy. Østover er nærhet til bl.a. Otta, Lom, Skjåk via Strynefjellet. Foretaket er medlem i Norsk Takst, RIF og har sentral godkjenning i en rekke disipliner TK3.



Jan-Norvald Jønsson
Uavhengig Takstmann
07.09.2021 | VOLDA

Per Mulvik AS

Holmen 7
70 07 49 90

Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson
Uavhengig Takstmann
jan.norvald@mulvik.no
917 87 613



Beskrivelse av eiendommen

Bolig er å anses som totalrenoverings eller et rivningsobjekt. Anbefales at bygget rives og tilpasses nyreguleringsplan/tomt, men det vil kunne kreve en forhåndskonferanse med kommunen med tanke på bruk og muligheter på eiendommen.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eternitt fra bakkenivå.
Takrenner i metall.
Tresperrekonstruksjon.
bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Malt hovedytterdør og Enkel kjellerdør i tre.
Betongtrapp fra byggeår, glatt overflate.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Flislagt gulv Belegg på gulv tapet trepanel malte plater og trepanel.
trebjelkelag.
Boligen har malt tretrapp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

kobberrør .
Avløpsrør av soil, noe plast.
naturlig ventilasjon.
Ca 200 liters varmtvannstank fra.
Strømmenvar utkoblet, og total renovering må til av elanlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold: Iflg. NGUs løsmassekart er det morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Materiale plukket opp, transportert og avsatt av isbreer. Det er vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Områder med grunnlendte moreneavsetninger/hyppige fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe mer.
Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.
Grunnmur i betongstein og Stripecfundamenter av betong under grunnmur.
Flat tomt.

Markedsvurdering

Bruksareal 194 m²
Totalpris 350 000

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	56	0	56
H.Etasje	67	67	0
Loft	53	53	0
Kryploft	0	0	0
Sum	176	120	56
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	18	0	18
Sum	18	0	18

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 100 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

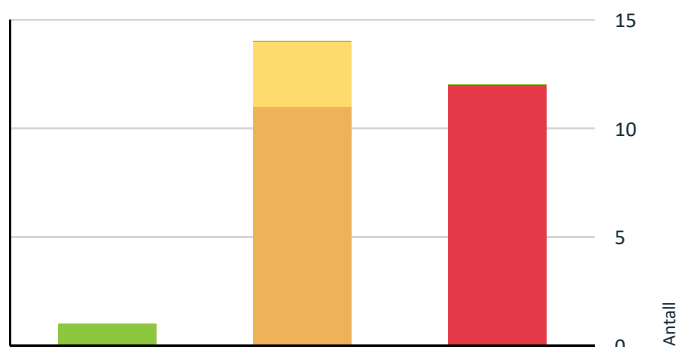
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

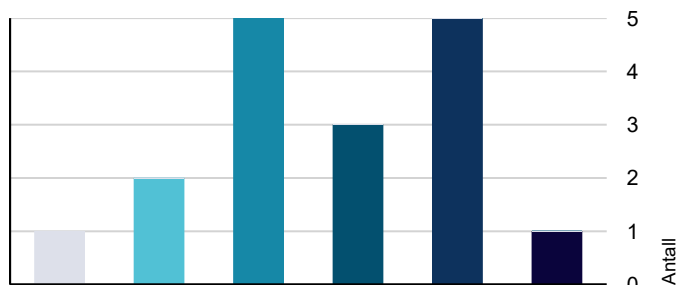
Fordeling av tilstandsgrader



- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimater for tiltak



- Tilstandsvurderinger uten tiltak
- Tiltak under kr. 10000
- Tiltak mellom kr. 50000 - 10000
- Tiltak mellom kr. 100000 - 50000
- Tiltak mellom kr. 300000 - 100000
- Tiltak over kr. 300000

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kostnadsestimat : 300000 - 100000

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Kostnadsestimat : 50000 - 10000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det påvist fukt/råteskader i konstruksjonen

Kostnadsestimat : 50000 - 10000

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har endel slitasjegrad utover det en kan forvente utifra normal slitasjegrad. Overflater har sterk slitasjegrad.

Kostnadsestimat : 300000 - 100000

Innvendig > Etasjeskiller [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Målt avvik mellom 10-20 mm på kontrollerte steder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke er oppfylt. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom dersom det registreres endringer.

Kostnadsestimat : 100000 - 50000

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har endel slitasjegrad. Enkelte av innvendige dører har betydelige skader. Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Kostnadsestimat : 50000 - 10000

Våtrom > Generell > Bad [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Alle bygningsdeler må rives og bygges opp på nytt. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

 **Kostnadsestimat : 300000 - 100000**

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulv.
Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.
Det er manglende forsert avtrekk fra kjøkken.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er lekkasje fra rør.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

 **Kostnadsestimat : 300000 - 100000**

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
Taknedløpet er avsluttet over terreng, og øker fuktbelastningen inn mot grunnmur.
Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

 **Kostnadsestimat : 300000**

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra grunnmur.
Det er påvist skader i beslagløsninger.

 **Kostnadsestimat : 50000 - 10000**

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.
Vinduer tar i karmen.
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

 **Kostnadsestimat : 300000 - 100000**

Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Beslag er ikke fagmessig utført.

 **Kostnadsestimat : Under 10000**

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

 **Kostnadsestimat : 50000 - 10000**

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist at pipe har sprekker og riss.

 **Kostnadsestimat : 50000 - 10000**

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Trappen har endel slitasjegrad utover det som er normalt utifra alder.

 **Kostnadsestimat : 50000 - 10000**

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

 **Kostnadsestimat : 100000 - 50000**

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

 **Kostnadsestimat : Under 10000**

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er ikke montert utvendig fuktsikring og klemlist på rundt grunnmuren.

 **Kostnadsestimat : 50000 - 10000**

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.



Kostnadsestimat : 100000 - 50000

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilering/luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Anatt utfra

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Avløp for overvann/nedløp må etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.
- Påviste skader må utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat : 50000 - 10000

Takkonstruksjon

TG 2

Tresperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Eternitt fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat : 300000

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner i metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra grunnmur
- Det er påvist skader i beslagløsninger.

Veggkonstruksjon

TG 3

bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 300000 - 100000

Vinduer

TG 2

Vurdering av avvik:

- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.
- Vinduer tar i karmen.
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Beslag må skiftes ut.
- Dørene står foran endel vedlikehold.

Tilstandsrapport

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 300000 - 100000

Vinduer - 2

! TG 2

PVC vinduer med 2-lags glass, antatt år for vindu 2012

Vurdering av avvik:

- Beslag er ikke fagmessig utført.

Tiltak

- Beslag må skiftes ut.

Det mangler beslag.

Kostnadsestimat : Under 10000

Dører

! TG 3

Malt hovedytterdør og Enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnadsestimat : 50000 - 10000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

! TG 3

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det påvist fukt/råteskader i konstruksjonen

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat : 50000 - 10000

Utvendige trapper

! TG 2

Betongtrapp fra byggeår, glatt overflate.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverk er ikke barnesikker i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverket er såpass lavt at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat : 50000 - 10000

INNSENDIG

Overflater

! TG 3

Flislagt gulv Belegg på gulv tapet trepanel malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har endel slitasjegrad utover det en kan forvente utifra normal slitasjegrad.
- Overflater har sterk slitasjegrad.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 300000 - 100000

Etasjeskiller

! TG 3

trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt avvik mellom 10-20 mm på kontrollerte steder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke er oppfylt. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom dersom det registreres endringer.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Nye bjelker må settes inn.

Tilstandsrapport

- Råteskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat : 100000 - 50000

Radon

! TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted

! TG 2

Mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at pipe har sprekker og riss.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat : 50000 - 10000

Innvendige trapper

! TG 2

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har endel slitasjegrad utover det som er normalt utifra alder.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat : 50000 - 10000

Innvendige dører

! TG 3

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har endel slitasjegrad.
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : 50000 - 10000

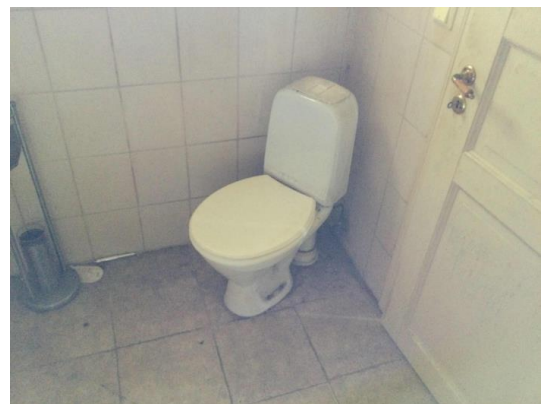
VÅTROM

H.ETASJE > BAD

Generell

! TG 3

Badet er ubrukelig og må renoveres.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav Alle bygningsdeler må rives og bygges opp på nytt Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav

Tiltak

- Det anbefales at badet/våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat : 300000 - 100000

KJØKKEN

H.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 3

Kjøkken er ubrukelig og må renoveres.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulv.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- De påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lekkasje må tettes. Straktiltak nødvendig.
- Påviste skader må utbedres.

Avtrekk

! TG 3

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Det er manglende forsert avtrekk fra kjøkken.

Tiltak

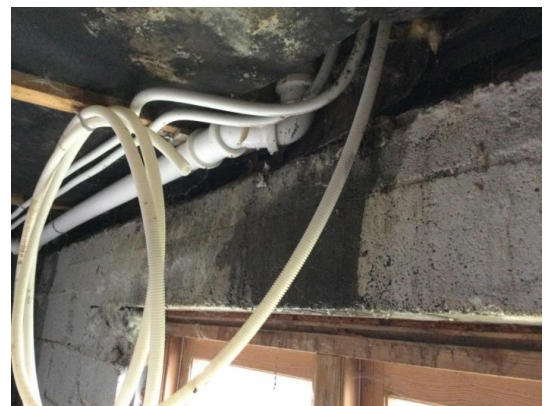
- Mekanisk avtrekk må etableres.
- Ventilatoren må skiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 3

Kobberrør



Lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er lekkasje fra rør.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Vannrør må skiftes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : 300000 - 100000

Avløpsrør

! TG 2

Avløpsrør av soil, noe plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat : 100000 - 50000

Ventilasjon

TG 2

naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilering/luftgjennomstrømning.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Varmtvannstank

TG 2

Ca 200 liters varmtvannstank fra.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat : Under 10000

Elektrisk anlegg

TG IU

Strømmen var utkoblet, og total renovering må til av elanlegg.

Branntekniske forhold

TG 3

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG IU

Grunnforhold: Iflg. NGUs løsmassekart er det morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Materiale plukket opp, transportert og avsatt av isbreer. Det er vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Områder med grunnlendte moreneavsetninger/hyppige fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe mer.

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering

TG 3

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Taknedløpet er avsluttet over terreng, og øker fuktbelastningen inn mot grunnmur.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Lokal utbedring må utføres.
- Drenering må skiftes.
- Nedløp bør ledes bortifra grunnmur for å redusere fuktbelastningen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur i betongstein og Stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er ikke montert utvendig fuksikring og klemlist på rundt grunnmuren.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Kostnadsestimat : 50000 - 10000

Terrengforhold

! TG 1

Flat tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Avløpsrør er soilrør Vannledning av jernrør Offentlig avløp via private stikkledninger og .

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes

Kostnadsestimat : 100000 - 50000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår

1970

Kommentar

Antatt

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Felles garasje med nabo mot nord. Betongsåler på grunn av fastemasser. Bygning i uisolert bindingsverk, med beiset bordkledning. Takspærre tekket med eternitt, mosegrodd. Vippeport i tre, ut mot Myklebustvegen i sør, men i reguleringsplan må en på regne å flytte port mot nord.

Konklusjon og markedsvurdering

Bruksareal

194 m²

2 Bod, Annet rom med sluk, 2 Stue, 2 Hall m/trapp, Bad, 2 Kjøkken, Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 350 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunkt. Det er gjort fradrag for boret, bruksrett og festet tomt.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 1 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

350 000

Konklusjon markedsverdi

=

350 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Ut fra at boligen er å anse som et total renoverings objekt /rivings objekt. I følge reguleringsplanene er adkomst endert far sør til nord. En mister også ca. 100 m² av tomte arealmålt på kart i den nye reguleringen. Dette vil på regne kostnader, og er hensyntatt i vurdering av markedsverdien.

Samenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Myklebustvegen 6 ,6091 FOSNAVÅG 171 m ² 1950 3 sov		2 400 000	0	0	0	14 035
2 Selvågvegen 10 ,6092 FOSNAVÅG 94 m ² 1961 3 sov	28-10-2020	1 450 000	1 250 000	0	1 250 000	13 298
3 Gamle Myklebustveg 6 ,6092 FOSNAVÅG 179 m ² 1974 3 sov	19-05-2021	2 700 000	2 380 000	0	2 380 000	13 296
4 Toftestøvegen 26 ,6092 FOSNAVÅG 206 m ² 1956 5 sov	16-08-2021	2 850 000	2 700 000	0	2 700 000	13 107
5 Myklebustvegen 17 ,6091 FOSNAVÅG 107 m ² 1939 4 sov		1 390 000	0	0	0	12 991
6 Huldalsvegen 42 ,6090 FOSNAVÅG 151 m ² 1963 5 sov		1 790 000	0	0	0	11 854
7 Svingen 23 ,6092 FOSNAVÅG 143 m ² 1953 5 sov	14-02-2021	1 590 000	1 400 000	0	1 400 000	9 790
8 Huldalsvegen 25 ,6090 FOSNAVÅG 127 m ² 1953 3 sov	13-10-2020	1 190 000	980 000	0	980 000	7 717

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggear, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Administrasjon og diverse	Kr.	2 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	12 000
Forsikring stipulert	Kr.	7 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	100 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	121 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	550 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	50 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	600 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 100 000

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etasje	56	0	56		Bod , Bod 2, Annet rom med sluk
H.Etasje	67	67	0	Stue , Hall m/trapp , Bad , Kjøkken	
Loft	53	53	0	Kjøkken(tidligere kjøkken), Stue/soverom, Soverom , Hall m/trapp	
Kryploft	0	0	0		
Sum	176	120	56		

Kommentar

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Arealer på kryploft er ikke måleverdig i henhold til NS3940, men gulvareal er ca. 29 m², med mønehøyde på ca. 1,5 meter.

Tegningsgrunnlag

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra gjeldende byggtknisk forskrift?

Ja

Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	18	0	18		
Sum	18	0	18		

Kommentar

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Tegningsgrunnlag

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
02.9.2021	Frode Seljeset	Eier	917 39 010
	Jan-Norvald Jønsson	MNT-Takstmann	917 87 613

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	37	114		0	446.8 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Vatnevegen 16

Hjemmelshaver

Seljeset Frode

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig med oppgraderingsbehov, fint beliggende i sentralt i Vatnevegen, langs Myklebustvegen på Eggesbønes, rolig og barnevennlig område på Myklebust i Herøy kommune. Det er ca. 0,5 til 3 km til sentrumsfunksjoner, forretninger. Det er gangavstand til barnehage, barne-/ungdomsskoler, og ca.1,5 km til vidaregåande skole og badeland. Boligen har god utsikt mot nordøst. Med ca. 28 km til Ulsteinvik, ca. 50 km til Volda og Ørsta, og ca.45 km til Ørsta/Volda lufthavn, og ca. 70 km til Ålesund og 90 km til Vigra flyplass.

Adkomstvei

Dagens av kjøring er direkte fra vest og Myklebustvegen, men i reguleingsplanen er ny vei tenkt fra øst og Vatnevegen.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakk.

Regulering

Plan ID: 200701, Myklebustvatnet vest, Planbestemmelser både kart og tekst, Ikraftredelsesdato 25.01.2007, Frittliggende småhusbebyggelse
Link: https://webhotel3.gisline.no/webplan_1515/gl_planarkiv.aspx?planid=200701

Om tomten

Relativ flat tomt på 446 m² med tilkomst med biloppstillingsplass fra Myklebustvegen. Tomten har gode solforhold. I reguleringsplanen er tomten og adkomsten omregulert slik at omtrent 100 til 150 m² av tomten går med til ny kommunalvei og gårdsplass. Dagens innkjørsel og parkering blir gang og sykkelvei.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er ikke fremlagt eller kontrollert. Bolig, og har status som "tatt i bruk", og 1 boenhet iflg. eindomsregistert.

Bebyggelsen

Tomtensbebyggelse er en bolig som går over X etasjer og inneholder stue, spisestue, kjøkken, bad, entré i hovedetasjen, gang og soverom på loft, og 2 vaskerom, gang og 3 boder i underetasjen. Boligen har i tillegg en østvendt altan på X m² med tilkomst fra stuen, og en felles garasje i byte mot nord.

Kommuneplan

Kommuneplan arealdel for Herøy 2013-2025, Ikraftredelsesdato 30.10.2014

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
315 000	2004	Tvangssalg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	02.09.2021	https://kommunekart.com	Ingen	3	Ja
Eier	02.09.2021	Eiendomsregistert	Ingen	0	Ja
Offentlige planer	02.09.2021	https://kommunekart.com	Ingen	2	Ja
Norges Eiendommer	02.09.2021	Eiendomsregistert	Ingen	0	Ja
Tegninger	02.09.2021	Plan,snitt og fasader	Ingen	0	Ja
Reguleringsplaner	02.09.2021	https://kommunekart.com	Ingen	0	Ja
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi AS	Ingen	0	Ja

TILSTANDSRAPPORTENS AVGRENSNINGER

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Reportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller

alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Presiseringer

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

Tilleggsundersøkelser

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som

bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner

seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/VA6517

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

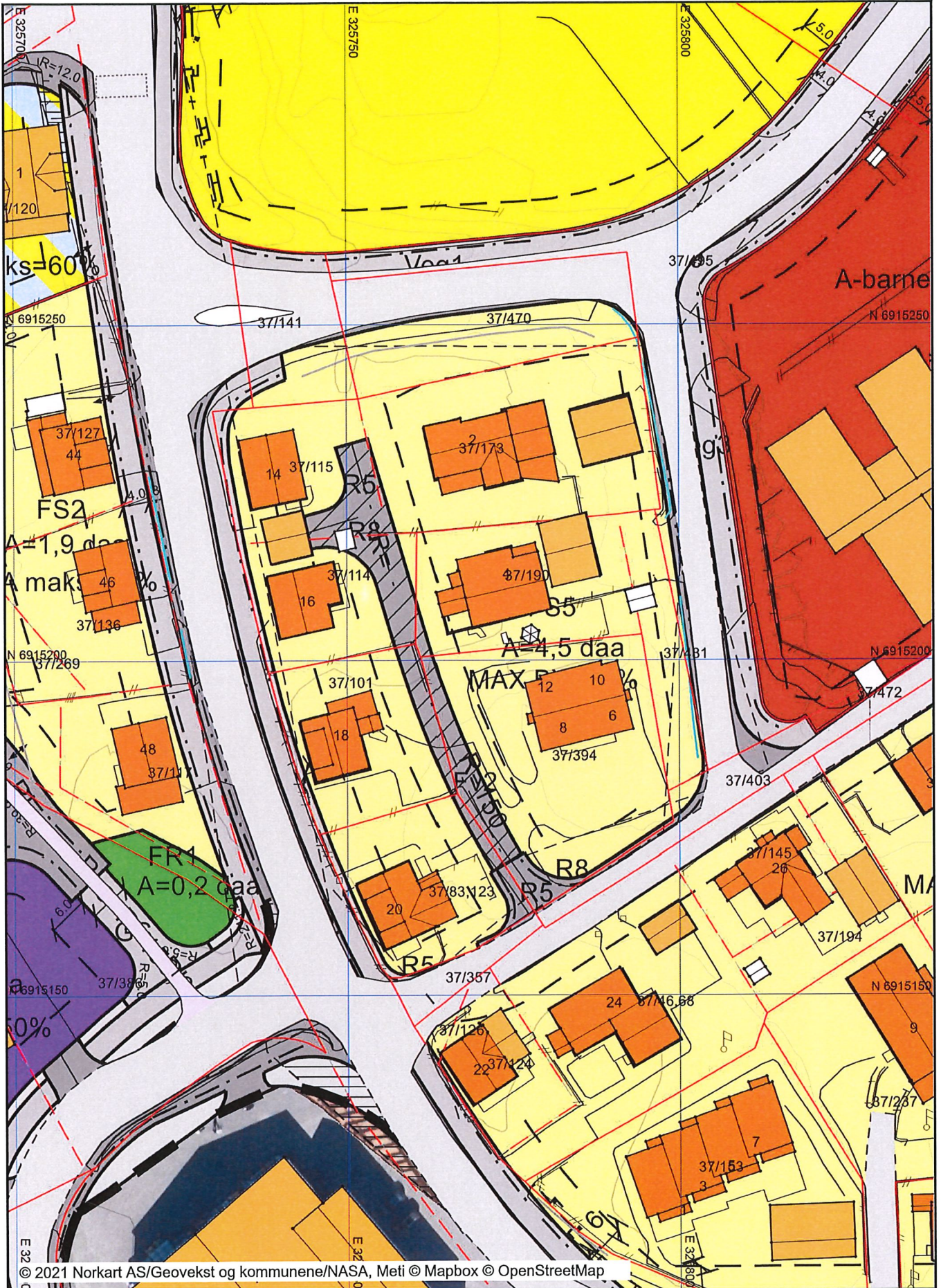
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Vatnevegen 16

Dato: 02.09.2021

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)		Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr 1)	
	Godkj. Nybygg		Friområde
	Godkj. Tilbygg		Anlegg for lek
	Godkj. Påbygg	Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr 2)	
	Godkj. Tiltak		Høgspenningsanlegg (høgspenningslinje, transformatorstasjon)
	Uspes. Tiltak	Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr 3)	
Bygninger			Privat veg
	Taksprang Bunn		Parkbelte i industristok
	Takkant		Friluftsområde (på land)
	Bygningsdelelinje		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksemd
	Grunnmur		Frisiktsone ved veg
	Takoverbygg kant	Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr 4)	
	Trapp inntil bygg, kant		Felles avkjørsel
	Veranda		Felles leikeareal for barn
	Bygningslinje		Anna felles areal for fleire eigedommar
	Taksprang	Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.ledd nr 5)	
	Mønelinje		Bustad/Forretning
	Låvebru		Bustad/Offentleg
Eiendomsinformasjon			Forretning/Kontor
	Eiendomsgrænse omtvistet	Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt	
	Eiendom		Grænse for restriksjonsområde
	Gårds- og bruksnummer	Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-5 NR. 1)	
Kyst			Bustader - frittliggjande småhus
	Havflate		Bustader - konsentrert småhus
	Kystkontur		Bustader - blokker
	Kystkontur		Forretningar
	Kystkontur tekniske anlegg		Barnehage
	Skjær		Institusjon
	Skjær		Kontor
Innsjøer og vassdrag			Bensinstasjon/vegserviceanlegg
	Innsjø		Energianlegg
	Innsjøkant		Leikeplass
	Elv/Bekk		Bustad/forretning
	Elv/Bekk		Bustad/kontor
	Elv/Bekk kant		Forretning/kontor
	Kanal/Grøft		Forretning/kontor/tenesteyting
	Kanal/Grøft		Forretning/kontor/tenesteyting
	Kanal/Grøft kant	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Innsjøer og vassdrag			Veg
	Innsjøkant		Køyreveg
	Regulert innsjøkant		Køyreveg
	Elv/Bekk midt		Fortau
	Kanal/Grøft kant		Fortau
	Kanal/Grøft midt		Gang-/sykkelveg
Vegsituasjon			Gangveg/gangareal/gågate
	Vegkant		Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Fortauskant		Annan veggrunn - grøntareal
	Annet vegareal		Parkering
	Middeler/Trafikkøy		Parkeringsplassar
	Avgrensning mot annet vegareal		Parkeringshus/-anlegg
	Avgrensning mot avkjørsel		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur
	Gang/Sykkelveg kant	Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR. 2)	
	Autovern		Grøntstruktur
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr 6)			Turveg
	Frittliggjande småhusbuseiend		Friområde
	Konsentrert småhusbuseiend		Vegetasjonsskjerm
	Område for industri/lager	Reguleringsplan-Omsynsone (PBL2008 §12-6)	
	Offentleg institusjon (sjukehus, gamleheim, sjukeheim)		Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningskabler)
	Allmennyttig barnehage		Sikringsone - Frisikt
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr 7)			Sikringsone - Frisikt
	Offentlege trafikkområde		Sikringsone - Andre sikringssoner
	Kjørveg		Infrastruktursoner - Rekkjefølgekrav infrastruktur
	Gate med fortau		Infrastruktursoner - Rekkjefølgekrav grøntstruktur
	Anna veggrunn	Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 §12-7)	
	Gang-/sykkelveg		Føresegningsområde
	Gangveg	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008	
	Parkeringsplass		Sikringssonegrænse
	Busshaldeplass		Sikringssonegrænse
			Infrastrukturgrænse

Kommune: 1515 HERØY

Gar: 37 Bnr: 114

Bekreftet grunnboksutskrift**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2004/71-1/57 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
07.01.2004 VEDERLAG: NOK 315 000
 SELJESET FRODE
 F.NR: 221074

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2020/3369071-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
20.11.2020 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2004/71-1/57
 GJELDER: SELJESET FRODE
 F.NR: 221074
 TINGRETT: SØRE SUNNMØRE
 SAKSNR: 20-086617TVA-SOSU

2021/64744-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
18.01.2021 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2004/71-1/57
 GJELDER: SELJESET FRODE
 F.NR: 221074
 TINGRETT: SØRE SUNNMØRE
 SAKSNR: 20-126248TVA-SOSU

2021/937516-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
02.08.2021 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2004/71-1/57
 GJELDER: SELJESET FRODE
 F.NR: 221074
 TINGRETT: Møre og Romsdal
 SAKSNR: 21-058999TVA-TVOL

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2015/474144-1/200 **PANTEDOKUMENT**
01.06.2015 BELØP: NOK 1 500 000
 PANTHAVER: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
 ORG.NR: 971 227 222
 Uomsettelig
 ELEKTRONISK INNSENDT

2019/1064694-1/200 ** MASSETRANSPORT
11.09.2019 17.08 FRA: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
 ORG.NR: 920 058 817
 TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
 ORG.NR: 971 227 222
 ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3344799-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
17.11.2020 11.23 AVHOLDT: 17.11.2020, KL. 11.17
 BELØP: NOK 79 093
 SAKSØKER: SANTANDER CONSUMER BANK AS
 ORG.NR: 983 521 592

Kommune: 1515 HERØY

Gnr: 37 Bnr: 114

PROSESSFULLMEKTIG: LINDORFF AS
ORG.NR: 835 302 202
SAKSØKT: SELJESET FRODE
F.NR: 221074
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3345941-1/200
17.11.2020 12.43

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 17.11.2020, KL. 12.40
BELØP: NOK 11 739
SAKSØKER: TUSSA-24 AS
ORG.NR: 983 450 326
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR SA
ORG.NR: 953 556 472
SAKSØKT: SELJESET FRODE
F.NR: 221074
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/166064-1/200
09.02.2021 21.00

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 02.02.2021, KL. 12.10
BELØP: NOK 30 436
SAKSØKER: SKATTEETATEN - SKATTEINNKREVING
ORG.NR: 924 616 733
SAKSØKT: SELJESET FRODE
F.NR: 221074

2021/463968-1/200
21.04.2021 21.00

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 15.04.2021, KL. 15.00
BELØP: NOK 31 340
SAKSØKER: SKATTEETATEN - SKATTEINNKREVING
ORG.NR: 924 616 733
SAKSØKT: SELJESET FRODE
F.NR: 221074

2021/699965-1/200
11.06.2021 21.00

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 02.06.2021, KL. 13.50
BELØP: NOK 52 498
SAKSØKER: SKATTEETATEN - SKATTEINNKREVING
ORG.NR: 924 616 733
SAKSØKT: SELJESET FRODE
F.NR: 221074

GRUNNDATA

1953/2339-1/57
26.09.1953

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1515 GNR:37
BNR:7

1981/3423-1/57
16.07.1981

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1515 GNR:37
BNR:344
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

ORIENTERING OM TVANGSFULLFØRINGSLOVA § 11-24 OG §§ 11-39 – 11-41

§ 11-24. *Salgsoppgave*

Medhjelperen skal utforme en skriftlig salgsoppgave om formuesgodet som gis til kjøpsinteresserte før bud inngis. Oppgaven skal så langt det er mulig inneholde de opplysninger som det er vanlig å gi ved frivillig omsetning gjennom megler. Har medhjelperen ikke hatt anledning til å innhente bestemte opplysninger eller til å kontrollere dem, skal det gis opplysning om grunnen til det.

Salgsoppgaven skal opplyse om at salget er et tvangssalg, og om at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Videre skal det gå fram hvem kjøpesummen skal betales til. Det skal fastsettes hvem som skal bære utgiftene ved tiltredelsen og overtakelsen av formuesgodet. Det skal opplyses om heftelser som ikke er pengeheftelser og som fortsatt skal bestå. Krever erverv av formuesgodet konsesjon, skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for at konsesjon blir gitt. For odelseiendommer skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for odelsløsning.

Salgsoppgaven skal for øvrig gi de nødvendige opplysninger om salgsordningen etter denne loven og dessuten inneholde eventuelle utfyllende salgsvilkår som medhjelperen har fastsatt.

§ 11-39. *Mangler*

En mangel foreligger når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet, medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og
- (b) som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom formuesgodet har mangler, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som har behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven. Ved søksmål om prisavslag saksøkes de som har fått del i den del av kjøpesummen som rammes av prisavslaget.

Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Dersom kjøperen krever at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag, ikke skal utbetales til de berettigede, skal denne delen av kjøpesummen holdes tilbake hvis ikke retten finner kravet om prisavslag åpenbart grunnløst. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.

§ 11-40. *Rettsmangel*

Dersom formuesgodet før tvangssalget helt eller delvis var eiet av en person som ikke var saksøkt og heller ikke ble varslet etter § 11-8 første ledd, er vedkommendes eiendomsrett fortsatt i behold hvis ikke eiendomsretten er falt bort ved registrering av skjøtet etter alminnelige regler om godtroerverv. Tvist om eiendomsretten avgjøres ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven.

Dersom kjøperen må gi fra seg formuesgodet, kan denne av enhver som har fått del i kjøpesummen, kreve tilbake det vedkommende har fått. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av rettsmangelen. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav på tilbakebetaling eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven.

Kjøpesummen må betales selv om det er fare for at kjøperen må gi fra seg formuesgodet til en tredjeperson etter første ledd. Dersom kjøperen krever at kjøpesummen ikke skal utbetales til de berettigede, skal kjøpesummen holdes tilbake med mindre retten finner at det åpenbart ikke er fare for at kjøperen må gi fra seg formuesgodet. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål mot tredjepersonen innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.

§ 11-41. *Partiell rettsmangel*

En ikke-pengeheftelse som det ikke er tatt forbehold om i salgsoppgaven, er likevel i behold dersom den ikke er satt til side etter § 11-21 annet ledd og heller ikke er falt bort ved registrering av skjøtet etter alminnelige regler om godtroerverv. Er en ikke-pengeheftelse i behold til tross for at det ikke er tatt forbehold om den i salgsoppgaven, gjelder § 11-39 annet og tredje ledd tilsvarende.

ORIENTERING TIL DEG SOM KJØPER EIGEDOM PÅ TVANGSSAL

Kjøp av faste eiendom på tvangssal skil seg på ein del punkt frå frivillig omsetning av fast eiendom. I dette skrivet finn du informasjon om dei viktigaste forholda som du som interessent, bodgjevar eller kjøpar må kjenne til.

Det som går fram av dette skrivet er ein del av salsvilkåra til salsobjektet. Forutan desse, gjeld lov om tvangsfullføring og midlertidig sikring for alle tvangssala. Reglane i lova, sett og lys av rettspraksis og anna relevant fagleg framstilling på området regulerer denne salsforma.

Kva er medhjelparen sin funksjon?

Medhjelparen er den som tingretten har oppnemnt til å gjennomføre tvangssalet. Medhjelpar er normalt ein advokat, men også vanleg eigedomsmeklar kan nyttast. Medhjelpar har på mange måtar same rolle som ein eigedomsmeklar, men lov om eigedomsmecling gjeld ikkje for tvangssal.

Kva gjer eg for å legge inn bod?

Bod skal alltid vere skriftleg. Skjemaet som følgjer med salsoppgåva skal alltid nyttast, slik at det ikkje skal vere tvil om at bodgjevar aksepterer dei vilkåra som gjeld for tvangssal. Skjemaet fungerer samstundes som ei hugseliste i forhold til naudsynte opplysningar. Bodskjemaet skal sendast til medhjelpar i underteikna stand per e-post eller vanleg brev. Bodskjemaet kan også leverast personleg på kontoret til medhjelpar.

Kvifor er det så lang bindingstid på boda?

Lova fastsett at bod på fast eiendom skal ha ei bindingstid på **minst seks veker**. Årsaka til lengda på fristen er at alle partar skal kunne uttale seg om bodet før det vert stadfesta. Det høgste bodet i ein bodrunde blir normalt oversendt til stadfesting relativt raskt. Stadfestingsprosessen tek minimum 14 dagar og sjeldan meier enn tre veker. I denne perioden vil medhjelpar som regel fjerne salsannonse frå internett.

I dei tilfelle der høgste bod er langt under takst, pristydning, eller medhjelparen si forventning om pris, vil bodet kunne bli sendt til stadfesting utan at salsarbeidet vert stoppa. Dette for å unngå at bodfristen går ut på dato, samstundes som det er ønskje om ein høgare pris. I slike tilfelle kan det oppstå fleire bodrunde, og salsprosessen kan trekkje ut. Medhjelpar ønskjer å unngå slike situasjonar, men omsynet til eigar av salsobjektet og kreditorane tilseier at ein bør unngå sal til underpris.

Kor lenge er eg bunden av bodet?

Bodskjemaet er formulert slik at bodet er bindande i minst like mange veker som går fram av skjemaet. Du er bunden av bodet i bindingstida, sjølv om det kjem inn høgare bod frå andre bodgjevarar. Formelt gjeld bodet i bindingstida og ein bodgjevar blir ubunden først når bindingstida er ute, når eit anna bod vert stadfesta, dersom alle bod vert nekta stadfesta, eller når saksøkjær skriftleg gjev avkall på å krevje bodet stadfesta.

Kva skjer om eg har høgaste bod og ingen byr over?

Dersom medhjelpar finn at bodet bør aksepterast gir medhjelpar saksøkar ei tilråding om at bodet vert stadfesta. Dersom saksøkar krev bodet stadfesta, sender medhjelparen bodet over til tingretten for stadfesting. I samband med dette vert eigar og panthavarar varsla, samt bodgjevar. Saman med varselet sender medhjelpar eit framlegg til rettsleg avgjerd som stadfestar bodet og eit forslag til rettsleg avgjerd som fordeler kjøpesummen. I varselet vert det gitt ein frist på 14 dagar til å kome med merknader mot bodet eller fordeling av kjøpesummen.

Tingretten vil avgjere saka når fristen er ute. Tingretten legg vekt på medhjelpar sitt framlegg, samt eventuelle merknader.

Kven kan akseptere bodet mitt?

Korkje eigar eller medhjelpar kan akseptere bod på eigedomen. Medhjelpar tilråd den som er saksøklar i tvangssalsaka om å krevje bodet stadfesta. Det er tingretten som tek endeleg stilling til bodet.

Når skal ein signere kjøpekontrakt?

Ved tvangssal vert det ikkje inngått eiga kjøpekontrakt. Tingretten sin avgjer om stadfesting dokumentet som gir deg rett til å bli eigar av eigedomen. Dersom banken, i samband med finansiering av kjøpet, ber om kjøpekontrakten, så er svaret at: «Det er ikkje kjøpekontrakt, bruk retten si avgjerd i staden».

Blir eg eigar når tingretten har stadfesta bodet?

Retten sin avgjerd om stadfesting gir deg rett til å bli eigar, men du blir ikkje eigar før du har overteke eigedomen og betalt kjøpesummen.

Kva skjer dersom stadfestingskjennelsen vert anka?

Retten si avgjer skjer gjennom ein kjennelse som vert rettskraftig ein måned etter at den vert avsagt. Før den vert rettskraftig kan partane anke avgjerda.

Dersom avgjerda vert anka, er du framleis bunden av bodet. Du pliktar å betale kjøpesummen og du vert eigar av eigedomen. Du har rett til å overta eigedomen og kan om naudsynt krevje eigaren fjerna.

Dersom anken fører fram, altså at stadfesting av bodet vert oppheva, så er du ikkje lenger eigar og må levere eigedomen tilbake mot å få kjøpesummen tilbake.

Kva betyr oppgjersdag?

Opgjersdag er den dag som ligg tre månader fram i tid rekna frå den dag bodet vert sendt til tingretten for stadfesting. På oppgjersdagen skal kjøpesummen innbetalast til medhjelparen sin oppgjerskonto og kjøpar overtar eigedomen.

Dersom du betaler kjøpesummen etter oppgjersdag må du betale renter frå oppgjersdagen fram til betaling skjer. Sjølv om du ikkje overtek eigedomen på oppgjersdag, så har du likevel risikoen for eigedomen. Du må altså sørje for forsikring og ta ansvar for eigedomen.

Kan eg overta før oppgjersdagen?

I mange tilfelle kan medhjelpar akseptere at du overtek før oppgjersdag. Dette krev at stadfestingskjennelsen er rettskraftig og at kjøpesummen er innbetalt.

Kven ordnar med tinglysing av skøyte og pantedokument?

Medhjelpar syt for at du får skøyte på salsobjektet som er signert av tingretten. I praksis ordnar medhjelpar ofte tinglysing av skøyte og pantedokument, men dette er ei tilleggsteneste som kjøpar må betale for. Medhjelpar har innført ein standardisert pris på dette, tilsvarande 5 x rettsgebyret + mva.

Kjøpar må betale alle kostnader i samband med tinglysing av skøyte og pantedokument.

Korleis kan eg vere sikker på at alle hefte i eigedomen vert sletta?

Det følgjer direkte av lova at alle pengehefte som skriv seg frå tidlegare eigar skal slettast ved gjennomføring av tvangssalet.

Hefte som ikkje er pengehefte, som til dømes tinglyste vegrettar eller andre tinglyste rettar, vil oftast følgje eigedomen og bli overtatt av kjøpar. Medhjelpar har alltid opplysningar om tinglyste hefte på eigedomen.

Kva skjer dersom eigar ikkje har flytta når eg skal overta?

Det er sjeldan at slike situasjonar oppstår, men det kan skje at eigar ikkje flyttar ut frå eigedomen sjølv om det er seld og tidspunktet for overtakinga er komen. I ein slik situasjon vert du påført kostnader ved krav om fråviking og skifte av lås. Medhjelpar vil sette fram krav om fråviking av tidlegare eigar på dine vegner og etter din instruks. Namsmannen vil deretter sørge for at tidlegare eigar vert kast ut. Med mindre innbu og lausøyre vert fjerna frivilling, må dette fraktast vekk etter særskilt varsel. Medhjelpar kan som oftast opplyse om det er sannsynleg at ein slik situasjon vil oppstå. Medhjelpar kan også orientere om kostnadene i samband med fråvikingsprosessen.

Kan eg reklamere på feil og manglar ved eigedommen?

Ja det kan du, men retten til å reklamere er imidlertid sterkt avgrensa. Avhendingslova gjeld ikkje. Det er ingen formell reklamasjonsfrist, men fristen for å reklamere er kort. Ventar du for lenge, taper du kravet ditt.

Utgangspunktet er at eigedomen vert seld som han er/står. Du må derfor sjølv skaffe deg kunnskap om eigedomen du kjøper. Opplysningar som du får av medhjelpar skal vere korrekte og dekkande for eigedomen, men det er sjeldan at det er føreteke avanserte tekniske undersøkingar. Medhjelpar sin kunnskap om eigedomen vil ofte vere avgrensa og eigar har inga utadvendt rolle i sjølve salsprosessen.

Eigedomen har mangel dersom

- Eigdomen ikkje svarar til opplysningar om vesentlege forhold som medhjelpar har gitt og som kan ha innverka på kjøpet.
- Medhjelpar har forsømt å gi opplysningar om vesentlege forhold som han måtte kjenne til, som kjøpar hadde grunn til å rekne med å få, og dette har innverka på kjøpet, eller
- Eigdomen er i vesentleg dårlegare stand enn kjøpar hadde grunn til å rekne med, og dette har innverka på kjøpet.

Dersom eigedomen har ein mangel kan du krevje prisavslag og/eller erstatning, men du kan ikkje heve kjøpet.

Dersom du reklamerer så må du gjere dette ved søksmål. Det vil seie at du må ta ut forliksklage eller stemning mot den som skal dekkje prisavslaget eller erstatninga. Dette kan vere medhjelpar, men det skal svært mykje til for å få medhald i eit slikt krav. Normalt vert ein slikt krav retta mot dei som fekk kjøpesummen utbetalt.

Kven har ansvaret for ryddig og reingjering?

Det er eigar sitt ansvar å syte for rydding og reingjering av eigedomen. Medhjelpar vil i praksis aldri foreta seg noko i denne samanheng. Alle tvangssalsobjekt vert selde med det vilkår at kjøpar sjølv må ta på seg å rydde og reingjere eigedomen ved overtaking. Dersom eigedomen ikkje er heilt tømmt ved overtakinga, kan skrot og boss kastast. Dersom du er i tvil om gjenstandane har verdi for tidlgare eigar, bør du kontakte medhjelpar før det vert kasta.

Korleis foregår sjølve overtakinga?

Medhjelpar har som oftast inga aktiv rolle ved overtaking. Normalsituasjonen er at eigdomen er fråflytta og tømmt. Kjøpar får utlevert nøkkel hos medhjelpar og overtek med dette eigedomen. Det vert ikkje oppretta overtakingsprotokoll. Hugs å teikne ny forsikring og melde inn nytt straumabonnement.

Det er alltid ein fordel å skifte lås etter overtaking. Det vil aldri kunne reklamerast over manglande nøklar til opprinneleg lås.

Kven har ansvar dersom eg ikkje kan gjennomføre kjøpet?

Dersom du har gitt eit bindande bod om kjøp av eigedomen og du får problem med finansieringa er dette ditt ansvar.

Det er også *ditt ansvar dersom det er krav om offentlig konsesjon for kjøp av eigedomen* eller din bruk av eigedomen krev særleg løyve av offentlig eller privat karakter.

Du må normalt akseptere andre sine odels-/løysings – eller forkjøpsrettar. Salsoppgåva skal alltid innehalde opplysninger om slike rettar.

Advokat Linda Brevik AS
Postboks 24, 6067 Ulsteinvik
Telefon: 920 18 058
E-post: linda@advokatbrevik.no

BODSKJEMA

Bodskjema vedkomande eigedomen adresse Vatnevegen 16, 6092 Fosnavåg, gnr 37 bnr 114 i Herøy (1515) kommune.

Eg/vi har mottatt salsoppgåve med vedlegg. Eg/vi har vidare blitt oppmoda til, og fått tilstrekkeleg høve til, å synfare/ undersøke eigedomen. Eg/vi er også på det reine med at salet er eit tvangssal, og at kjøpar har avgrensa rett til å gjere gjeldande feil og manglar ved salet.

Eg/vi gir med dette følgjande kjøpstilbod på eigedomen:

Kr.....Kjøpesummen i bokstavar:

I tillegg kjem dokumentavgift (2,5% av kjøpesummen), tinglysningsgebyr for skøyte kr 525,-, samt tinglysningsgebyr kr 525, for kvart pantedokument som skal tinglysast, og attestasjonsattest med kr 172,-. For bistand av medhjelpar til tinglysing av skøyte kjem kr 7.643,75 (kr 5 x R (rettsgebyret, pr.d.d kr 1.223,- pluss 25% mva).

Kjøpesum og omkostningar er tenkt finansiert slik:

Lån i: Namn, telefon og e-post. til di bank-kontakt:

Eigenkapital: (Kronebeløp).....

Eg/vi ønsker å overta eigedomen den

Bodet står fast til og med den(OBS! ALLE BOD MÅ STÅ MINIMUM 6 VEKER). Eg/vi er kjent med at bodet er bindande fram til dette tidspunkt, og at det ikkje kan trekkast tilbake. Bodet kan aukast på e-post til advokat Linda Brevik

Eventuelt:

Namn:

F.nr (6 siffer):

Adresse:

Telefon:.....

E-post:.....

Stad/ Dato

.....

Underskrift(er)