



Prestanesvegen 18, 4262 AVALDSNES



Prisantydning
6 490 000,-

AVALDSNES

Veldetun - Attraktiv og innholdsrik enebolig med påkostede materialvalg. 5 soverom, 2 bad, HTH kjøkken, dobbel garasje

BRA-i/BRA Total: 283/340 m² / Tomt: 696.8m²
Antall soverom: 5 / Byggeår: 2009



Man trenger ikke bilder på veggene med denne utsikten



Sjekk utsikten

Nøkkelinfo

Adresse: Prestanesvegen 18, 4262 AVALDSNES
Nåværende eier: Haugaland og Sunnhordland Tingrett;
Matrikkelnummer: Gnr. 86, bnr. 103 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01240396
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Fred Lippens
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2009
Bra total: 340m²
BRA-i: 283 m²
Antall soverom: 5
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 696.8m²
Eierform: Eiet

Parkering: Gode pakeringsforhold på egen grunn og i dobbel garasje.





Nydelig og minimalistisk peis

Økonomi

Prisantydning

Kr 6 490 000

Omkostninger

Kr 163 340

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

Totalt inkl. omk.

Kr 6 653 340

Kommunale avgifter

Kr 26 073 per 2025

Det er fire terminer pr år. Avgifter varierer etter forbruk.

Årlig velavgift

Kr 250

Velforening

Veldetun velforening





Beskrivelse av bolig

Veldetun - Attraktiv og innholdsrik enebolig med påkostede materialvalg. 5 soverom, 2 bad, HTH kjøkken, dobbel garasje

Innhold

Velkommen til denne lekre og påkostede eneboligen i Prestanesvegen 18. Veldevegen 31 selges separat og ved å kjøpe begge vil en få nesten 2,5 mål parkmessig opparbeidet tomt. Bak flotte natursteinsmurer og en hekk av vintergrønn laubærhegg finner du denne flotte eiendommen. Dobbel garasje med automatisk portåpner. Utvendig sportsboder. Det er en nydelig skiferplattning med hovedinngangen og bi-inngangen. Doble fløydører ønsker deg velkommen inn. Inne i huset blir du møtt av en romslig og åpen hall med god garderobeplass. Flotte 60 x 60 fliser og store vinduer gir optimale lysforhold og volumfølelse. Utgang til terrasse - hage. Soverom (1) har et eget garderoberom. Praktisk med et fliselagt gjestetoalett ved inngangspartiet. Lekkert fliselagt bad/wc med dobbelt vask, dusj og håndklevarmer. Trivelig tv-stue med dør ut til terrasse - hage. 3 gode soverom med skaplass. Ved bi-inngang har du inngang til et stort vaskerom med rikelig av garderobe, benke og skaplass. Videre inn til teknisk rom. Det er vannbåren varme i de fleste rom. Fra hallen er det trapp opp til 2. etasje. Denne etasjen er på hele 153 kvm og består av grov/annrettingskjøkken med god skap og benkeplass, Miele fryseskap og kjøleskap. Særdeles velutstyrt HTH kjøkken med innbygget vinskap, AEG side by side kjøleskap, Miele dampovn, microovn, stekeovn og kaffemaskin. Ekstra bred kokesone. Granitt benkeplate langs vegg og kjøkkenøy. Rikelig med skap og benkeplass. Fra kjøkken er det også dør ut til sørvendt terrasse. Både stuen og kjøkken har en generøs takhøyde og store panoramavinduer som gir en voldsom følelse av volum. Stuen har rikelig plass til sofagrunder og spisestue. Storslagen peis. Utgang til terrasse mot sør, samt den store overbygde terrassen som ligger på baksiden av huset. Det er bygget en eiersuite med god plass til stor seng, kontorpult / sofa med eget "walk in closet", samt et fliselagt bad med nedfelt badekar, separat dusj med rullestein på gulv og dobbel vaskeseksjon. Det er utstrakt bruk av downlights og skipsparkett i boligen. I følge den ene eieren er det selvvaskende og soldempende vinduer i huset. Denne boligen skiller seg ut i mengden og er virkelig verdt å ta en titt på om du er på jakt etter noe spesielt.

Bygningsinformasjon

Bygget er trolig oppført med grunnmur av støpt såle. Bindingsverk veggkonstruksjon i tre. Tak tekket med sarnafil eller tilsvarende. Se for øvrig vedlagte takstrapport. Det er noen avvik fra byggemeldte tegninger til dagens situasjon. Sportsbod utenfor garasje mot nord er ikke omsøkt eller godkjent. Toalett og soverom ved hovedinngangen er mindre enn det byggemeldte. Eiersuiten er i tegningene søkt som kontor og toalett og avviker fra dagens situasjon.

Takstmann har i sin rapport ikke gitt TG3 på noen bygningsselementer, men dog gitt TG2 på følgende:

2.1 Yttervegger vurderes til TG2 på grunn av begynnende råteskader, avflassing og stedvis for lav avstand til terreng.

3.1 Vinduer og ytterdører vurderes til TG2 på grunn av glassbrudd, funksjonssvekkelser i terrassedører og forhøyet fukt i karm, samt rust i garasjeport.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) Taktekking vurderes til TG2 på grunn av tidligere lekkasjemerker og begrenset inspeksjonsmulighet, selv om forholdet ikke fremstår aktivt i dag.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende. Terrassene vurderes til TG2 på grunn av høyde mot terskler, registrert fuktpåvirkning ved én terrassedør og manglende mulighet til å inspisere sarnafiltekkingen.

7.1.2 Bad 1 etasje Overflate gulv. Gulvet vurderes til TG2 på grunn av registrert bom i flis i dusjnisen, selv om membranoppbrett og øvrige

forhold er tilfredsstillende.

7.1.3 Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk. Sluk og membran vurderes til TG2 på grunn av membranens alder, manglende dokumentasjon og begrenset innsyn til sluktilkoblingen, selv om fuktmåling ikke viser avvik.

7.2.1 Bad 2 etasje Overflate vegger og himling. Overflater på vegger og himling vurderes til TG2 på grunn av registrerte fuktskader og økt risiko knyttet til plassering av dør og vindu i våtsone.

7.2.2 Bad 2 etasje Overflate gulv. Gulvet vurderes til TG2 på grunn av manglende kontrollmulighet på membranoppbrett og registrert bom i flis, selv om flisene ikke fremstår som løse.

7.2.3 Bad 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk. Sluk og membran vurderes til TG2 på grunn av skjult løsning, membranens alder og manglende dokumentasjon, selv om fuktmåling i tilstøtende rom ikke viser avvik.

7.3.1 Vaskerom 1 etasje Overflate vegger og himling. Vaskerommet vurderes til TG2 på grunn av mangelfull ventilasjon og økt risiko for fuktpåvirkning på malte overflater.

7.3.3 Vaskerom 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk. Sluk og membran vurderes til TG2 på grunn av manglende mansjetter ved rørgjennomføringer og membranens alder, selv om fuktmåling i tilstøtende rom ikke viser avvik.

7.4.2 Anrettingskjøkken 2 etasje Overflate gulv. Gulvet vurderes til TG2 på grunn av registrert bom i fliser, selv om fall og øvrige forhold fremstår tilfredsstillende.

7.4.3 Anrettingskjøkken 2 etasje Membran, tettesjiktet og sluk. Sluk og membran vurderes til TG2 på grunn av membranens alder, manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet, selv om synlig membran i sluk er positivt.

7.5.1 Teknisk rom 1 etasje Overflate vegger og himling. Teknisk rom vurderes til TG2 på grunn av uferdige overflater ved rørgjennomføringer og fordelerskap, selv om ventilasjon og øvrige forhold fremstår tilfredsstillende.

7.5.3 Teknisk rom 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk. Sluk og membran vurderes til TG2 på grunn av manglende mansjetter og membranens alder, selv om fuktmåling i tilstøtende rom ikke viser avvik.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør. Vann- og avløpsinstallasjoner vurderes til TG2 på grunn av manglende avrenningsspalte ved vegghengte toaletter og økt risiko for skjulte lekkasjer, selv om øvrige installasjoner fremstår funksjonelle.

10.2 Varmtvannsbereder. Varmtvannsberederen i teknisk rom er tilfredsstillende sikret, mens berederen i anrettingskjøkken mangler lokal lekkasjesikring. Dette gir økt risiko for skjulte lekkasjer og forholdet vurderes til TG2.

10.5 Ventilasjon. Ventilasjonsløsningen fungerer, men tilfredsstiller ikke dagens krav og gir begrenset kontroll over luftskiftet. Forholdet vurderes til TG2.

Areal

BRA - i: 283 m²

BRA - e: 57 m²

BRA totalt: 340 m²

TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 130 m²

BRA-e: 57 m²

2. etasje

BRA-i: 153 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

44 m²

Antall bad

2

Hvitevarer

Integrerte og frittstående hvitevarer på annrettingskjøkken og kjøkken medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.02.2009.

Adgang til utleie

Dette er en selveiende bolig som kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet via fjernvarme (Haugaland kraft). Peis i stuen. For øvrig elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.



Området

Tomt/beskaffenhet

Tomten er pent opparbeidet med gruset innkjørsel og gårdsplass. Flotte natursteinsmurer. Mot sør er det en liten hage med gressplen, hekk av vintergrønn Laubærhegg og terrasseplattning med skiferfliser. Veldevegen 31 (gnr. 86, bnr. 223) utgjør hagen til denne eiendommen og er på hele 1 781 kvm og selges separat.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

696.8 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Veldetun er et ypperlig knutepunkt på Karmøy med sine korte avstander til Kopervik og sørover på øya, Håvik med t-forbindelsen, Helganes og til Oasen, Raglamyr og Haugesund sentrum. Veldetun er et meget barnevennlig og rolig boligfelt. Barnehage og matbutikk i umiddelbar nærhet. Ved sjøen er det en båtforening som leier ut båtplasser når det er ledig.

Adkomst

Se kartløsningen på finn.no for nøyaktig beskrivelse.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Øvrige kjøpsforhold

Overtakelse

Overtakelse skjer normalt 3. måneder fra høyeste bud er sendt tingretten for stadfestelse (aksept).

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Eierskifterapport

Sentrale lover

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992. Det vises til "Informasjonsskriv om tvangssalg" som følger vedlagt denne salgsoppgave. Alle interessenter oppfordres til å besiktige boligen grundig, gjerne sammen med bygningskyndig person. Boligen selges slik den står med de mur- og nagelfaste innretninger som i dag befinner seg i boligen. Kjøper er kjent med å ha begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler ved et tvangssalg. (Avhendingslova gjelder ikke). Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjøpetilbud ikke kan trekkes tilbake innen akseptfristen fra det tidspunkt selger/megler er gjort kjent med budet. Se vedlagt informasjon om budgivning.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Det er ikke mulig å tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere

budet elektronisk.

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrapport datert 16.03.2026. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befarung av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Medhjelpers godtgjørelse fremstår av forskrift om tvangssalg med medhjelper av 4. desember 1992 kap. 3.

Kontaktperson

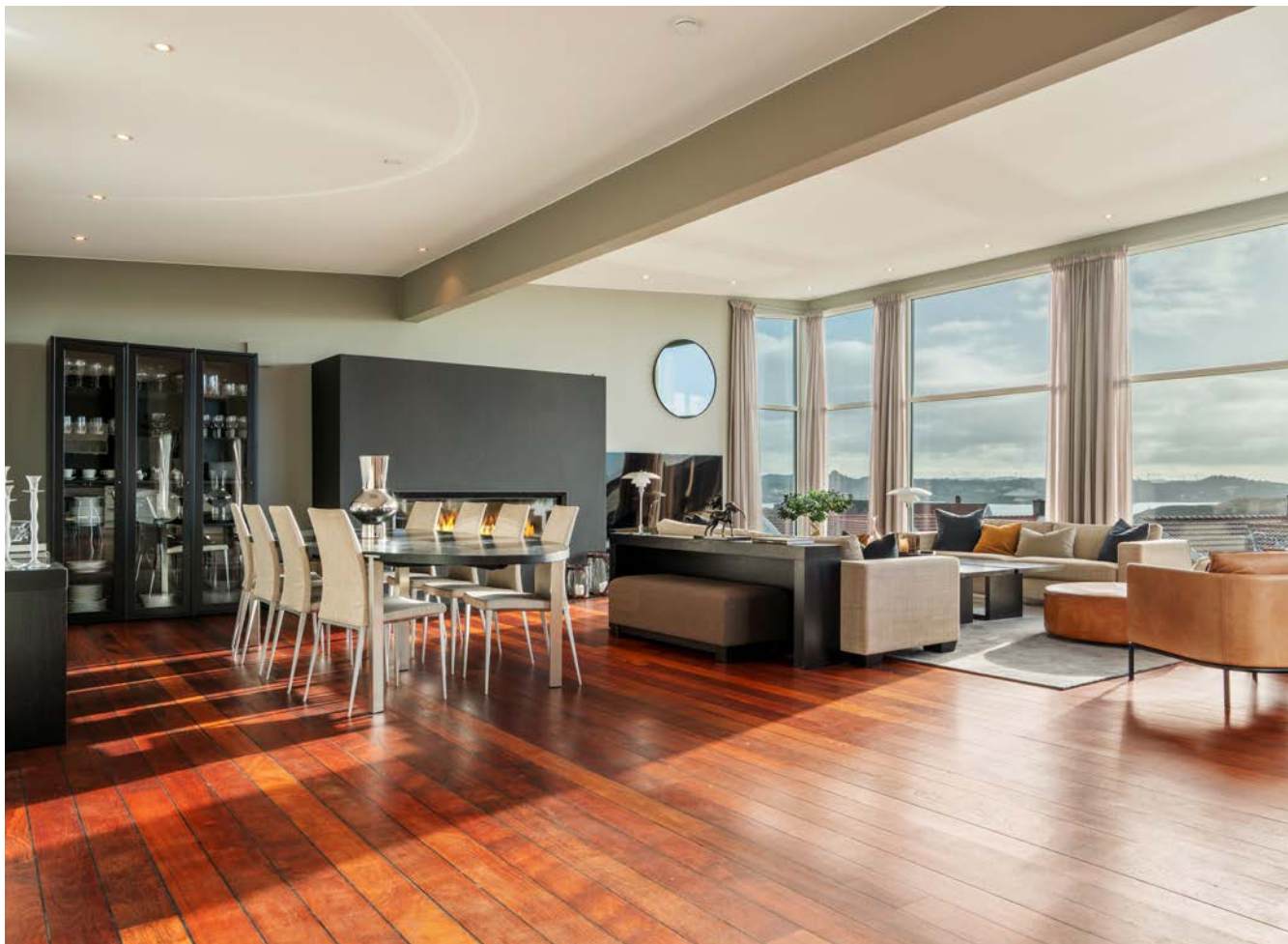
Fred Lippens
Eiendomsmegler
fred@em-a.no

Tlf: 905 59 049

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 17.03.2026





God plass for sofagruppe og spisestue. Over 3,5 meter takhøyde på det høyeste



Masse lys og generøs takhøyde



Åpent og sosialt kjøkken



Åpen stue - kjøkkenløsning



Kjøkkenøy med 6 kokeplater. Granitt benkeplater



4 x Miele



Grovkjøkken - annettingskjøkken



Eier suite



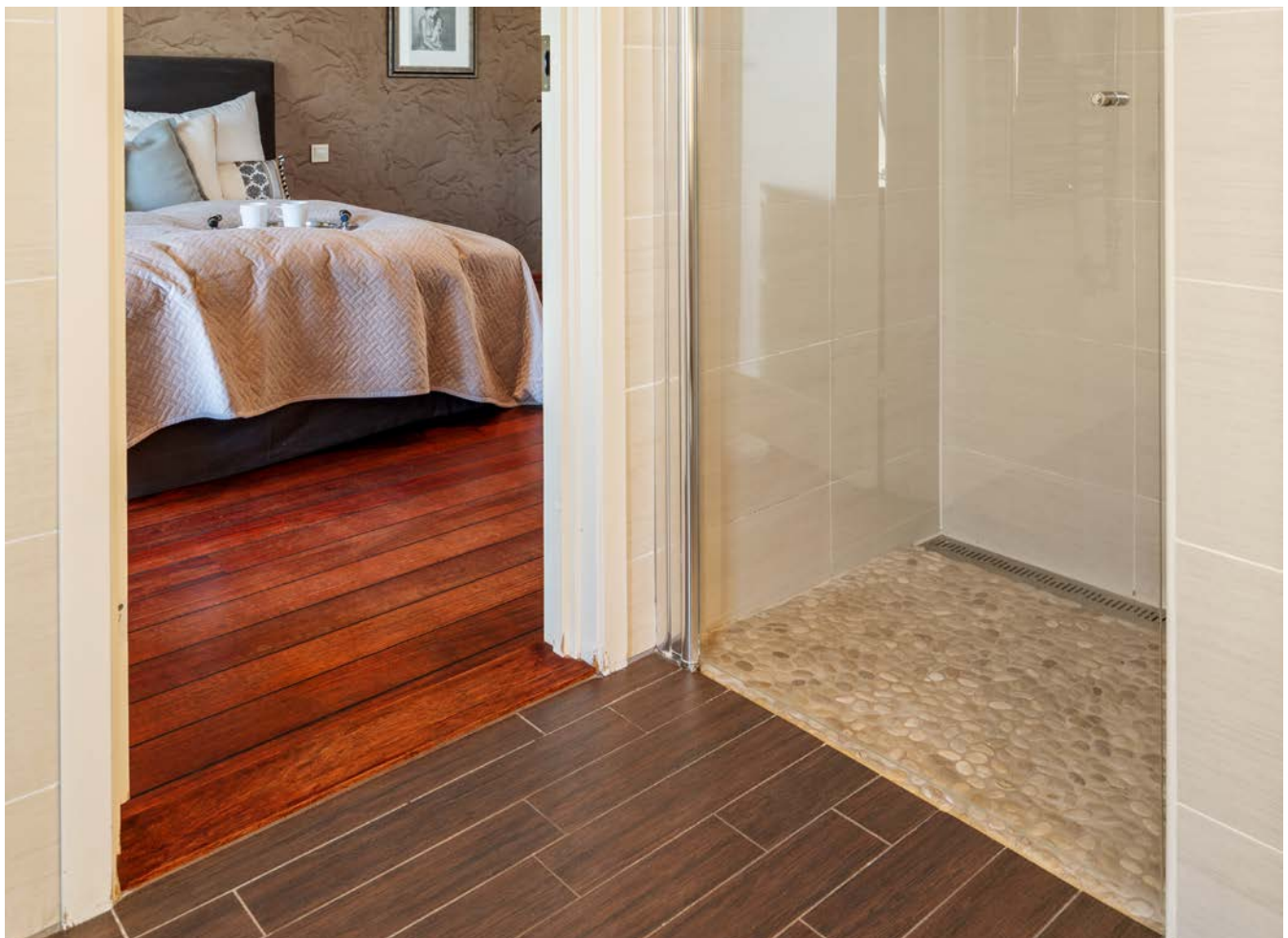
God plass for seng, sofa og kontorpult



Dør til walk in closet



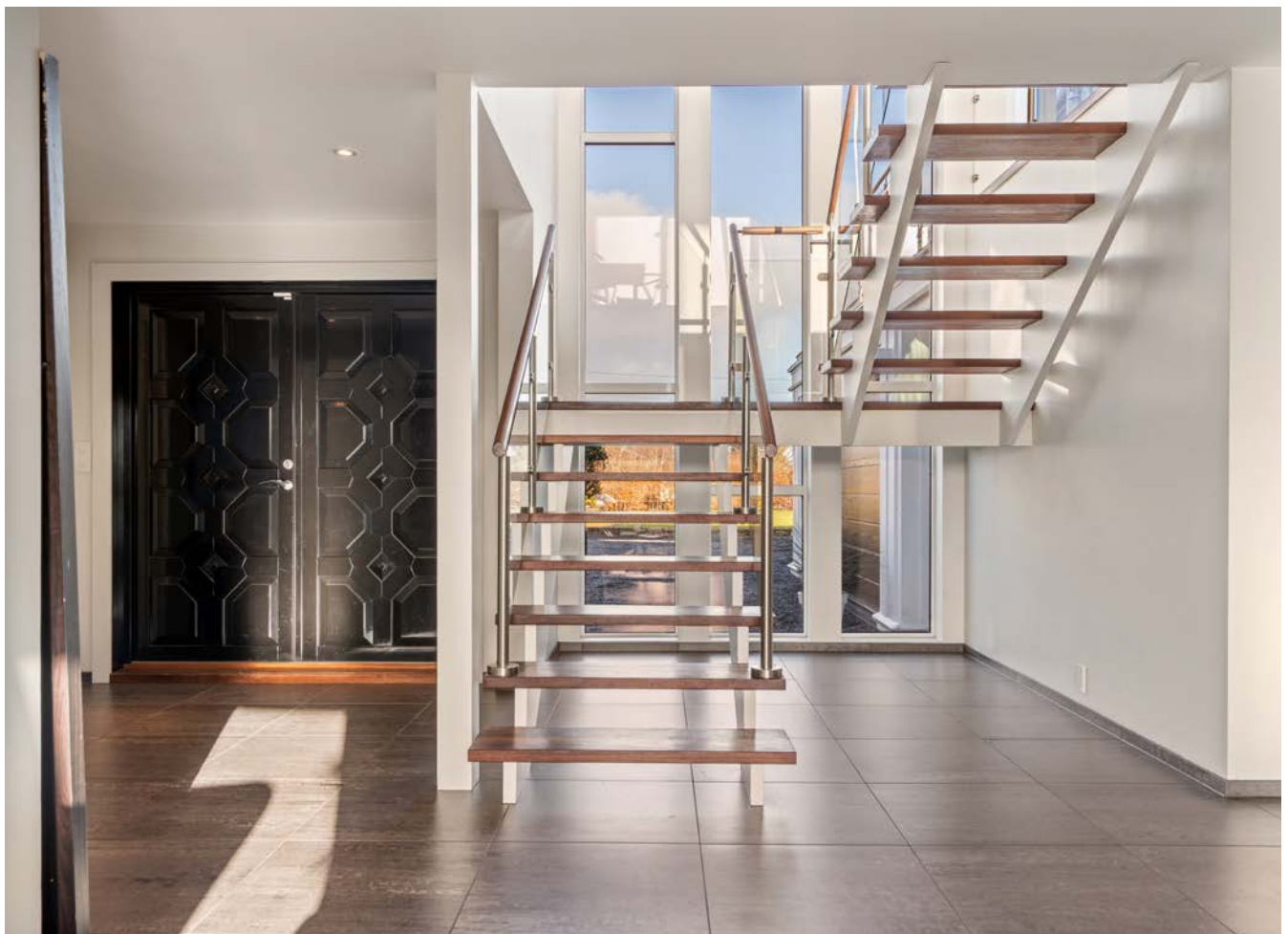
Bad/wc med nedfelt badekar - dobbel vask



Dusjnisje med rullestein på gulv



Luftig og åpent trappeløp



Hovedinngang



Kontorplass og utgang til terrasseplattning fra hallen



Store gode vinduer i tv-stuen



Gjestetoilet i 1. etasje



Fliselagt bad/wc på hovedplan. Dusj og dobbel vask



Vaskerom - bi inngang. Stor og god garderobe



Soverom (4) med skaplass



Soverom (3) med skaplass



Soverom (2) med skaplass



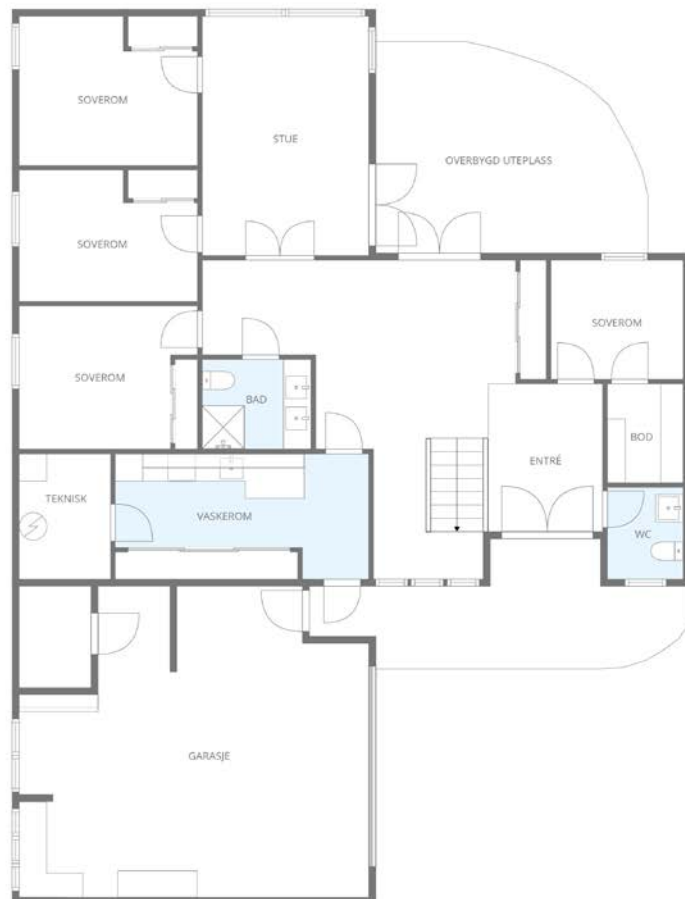
Utsikt mot Karmsundet og Hydro





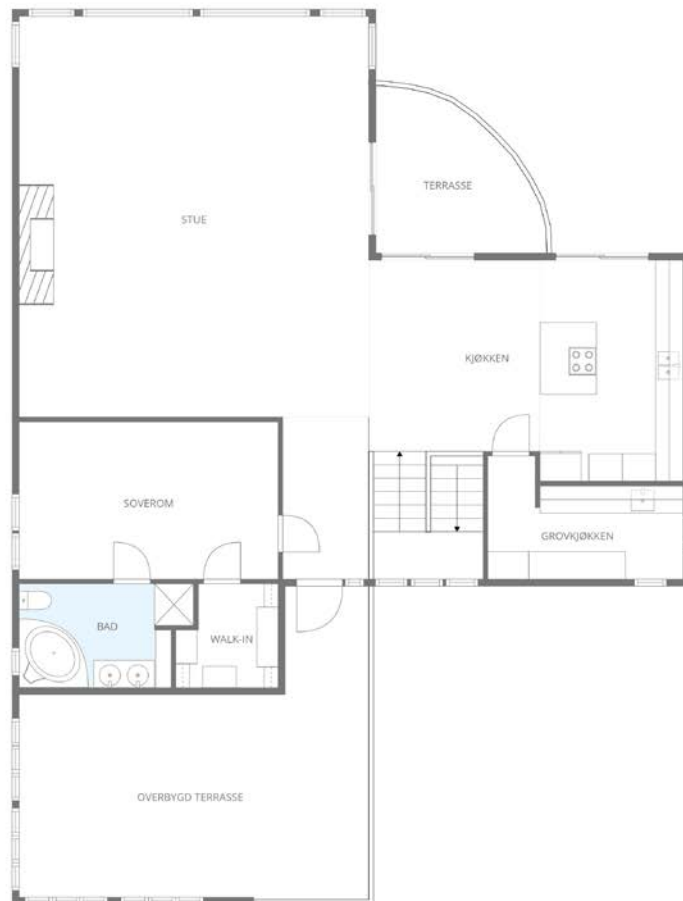


Lun uteplass til sene sommerkvelder



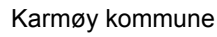
Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





Eiendom: 86/103
Adresse: Prestanesvegen 18
Dato: 15.01.2025
Målestokk: 1:1000



- [illegible]

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.

TILSTANDSRAPPORT
Prestanesvegen 18/Veldevegen 31
5542



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 22/01/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenværende levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:86, Bnr: 103/223
Hjemmelshaver:	Haugaland og Sunnhordaland Tingrett
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2009

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.1.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær og vindstille
Oppdragsgiver:	
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Flat tomt med grus, plen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig er ført opp med støpt plate. Bindingsverk med ytterkledning i tre.
Pulttak med ytterteking av sarnafil.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår som påkostet og bra, men har avvik som må utbedres.

Dette av kosmetisk og mer alvorlig art.

Det er blitt opplyst om maurangrep i bolig og det er utført en stor jobb med å utrydde dette i 1 etg.

Noe maur pr dd i 2 etg opplyses det om, men intet registrert på befaringstidspunkt.

Ellers er det å opplyse om at det har vært en stor vannlekkasje på bolig for få år siden på tak, men dette er utbedret.

Pågående lekkasje rundt ventil på bad, samt synlig vannskader rundt klaffventil på grovkjøkken registreres. Omfang av dette er ukjent, men bør undersøkes ytterligere.

ANNET:

Oppvarming:

- vannbåren varme

- vedovn

- varmekabler

DOKUMENTKONTROLL:**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Vegger og tak har slette malte flater.

Gulver har flis og parkett

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Baderom og toalett har flis på gulv og vegg. Slette malte tak

FORMÅL MED ANALYSEN:**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etg	145				145	
2 etg	139			44	139	
SUM BYGNING	284			44	284	
SUM BRA	284					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje/boder		52				
SUM BYGNING		52				
SUM BRA	52					

BRA-i:

1 etg:
Teknisk rom, vaskerom, gang, 4 soverom, stue, garderobe, bad og toalettrom
2 etg:
Stue, kjøkken, soverom, bad og garderobe

BRA-e:

Garasje og boder

MERKNADER OM AREAL:

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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 BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

22/01/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Bolig er satt opp på støpt såle.

Merknader: Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen. Ingen tegn til setninger eller avvik.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Bolig ligger på en relativ flat tomt og terrengforhold vurderes som bra ifht fare for vanninntregning til hus.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Bolig er kledd med stående trekledning.

Merknader: Trekledning fremstår for det meste i bra stand, men noe slitte og dårlig vedlikeholdt vannbord registreres. Det registreres også noen myke partier i kledning nederst på husvegg. Det er tidligere utført skifte av treverk i yttervegg ifbm maurangrep. Ytterligere undersøkelser bør utføres.

3. Vinduer og ytterdører**TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer med 2 lags glass fra 2008, men noen også nyere.

Ytterdør og terrassedør fra 2008

Garasjeporteri lakkert stål.

Merknader: Det opplyses om at det er byttet en del vinduer i 1 etg for 3 år siden pga råteskader. Bolig har hatt store problemer med maur i aktuelle områder og kan være årsak til råteskader. I tillegg så hadde produsent av vinduer og dører også store problemer med råteskader i enkelte partier fra denne perioden. Terrassedører i 2 etg er også noe deformert og det opplyses om at det av og til legger seg vann på innsiden av disse. Det ble ikke målt unormale fuktverdier ved befaring ved disse. Disse er fra byggeår og utbedring av disse må påregnes i løpet av relativ kort tidshorisont. Det er også registrert skader i glassruter mot nord. Dette er i ytre glass og ikke hull tvers igjennom. Ukjent årsak. En glassrute på terrasserekkverk mot nord er også knust. Ukjent årsak. Terrassedører og knuste vinduer bør utbedres. Garasjeport i hovedgarasje har noe rustutslag i de 2 øvre ledd. Port i sykkelbod noe defekt

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser uttett ut rundt gjennomføringer.

Bolig har pulttak konstruksjon med sarnafil som ytterteking.
Pipe i antatt leca på utsiden av bolig.

Merknader: Takkonstruksjon er vurdert fra bakkenivå og fra 2 etg innvendig.
Det opplyses om at det har vært 2 lekkasjer i tak ved kjøkken og stue del tidligere, men disse er utbedret utvendig.
Noe malerarbeider i tak innvendig gjenstår
Det opplyses også om at det er lekkasje ved gjennomføring ventil på badrom.
Dette er godt synlig på ventil og i tak på bad rundt ventil.
Omfang på tak ukjent, men teking må ses over i sin helhet og utbedres ved takhatt.
Et estimat fra taktekker for å tekke om hele tak er 140 000,-
Pipe har elektrisk vifte som det informeres om har feil på elektronikk.



TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2008

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bolig har sarnafil på tak og det var ikke tilkomst eller sikkerhetsmessig forsvarlig å besiktige dette fra oppsiden.

Merknader: Lekkasje ved takhatt til bad er beskrevet i forrige punkt.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Merknader:

©mstr.no

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
 Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Bolig har terrasser på 2 sider.
 Tekket med sarnafil som har oppforede tredekker.

Merknader: Tredekker fremsto som i bra stand på befaringstidspunkt med normalslitasje ihht alder. Jevnlig vedlikehold må påregnes.

Sarnafil ikke vurdert, da dette ikke kan utføres uten å demontere bygningsdeler.

Det opplyses om at terrasse i sør har forskjøvet seg noe siden byggeår, men anses som stabil på befaringstidspunkt

7. Våtrom**7.1 Bad 1 etg****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har fliser på vegg og slett malt tak.
 Rommet inneholder dusjnise med glassvegg og dør.
 Vegghengt toalett og seksjon med vask.
 Ventilert med elektrisk vifte og spalte i dør.

Merknader: Rommets vegger og tak fremstår i bra stand med normale bruksmerker.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Baderom har fliser på gulv med nedsenket sone i dusjnise.

Merknader: Fliser på gulv fremsto i bra stand. Tilfredsstillende fall ihht dagens krav a 1:100

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Membran fra 2008, synlig ved dørterskel.

Merknader: Synlig smøremembran ved dør. Ikke synlig i sluket, dette kan skyldes type sluk med klemring som går ned i sluken.
 Det forutsettes at arbeidet med membran/fuktsikring er utført iht leverandør av membran sine anvisninger.
 Forventet levetid på membran som fuktsikring vurderes til å være ca 20 år.

7.2 Bad 2 etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom 2 etg har fliser på vegg og slett malt tak.
 Rommet inneholder vegghengt toalett, nedsenket badekar, dusjnische med glassdør og seksjon med vask.
 Rommet ventilert med elektrisk vifte i vegg, ventil i tak og spalte i dør.

Merknader: Tak er noe skadet i området rundt takventil. Takventil har rustflekker og området rundt noe mørkt. Det opplyses om at det har vært/er vanninntregning ved takhatt. Ytterligere undersøkelser i konstruksjon bør foretas, men kostnader ses i sammenheng med sjekk av taktekking.
 Spalte i dør er noe mangelfull og dør og dørkarm sveller noe i nedre del.

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Baderom har fliser på gulv, med nedsenket dusjsone.

Merknader: Gulvet på baderom fremstår i bra stand. Enkel test antyder ikke "bom" (dårlig limt) i flis. Ingen skader eller sprekker observeres.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Membran synlig ved terskel.

Merknader: Etableringsåret 2008 ligger til grunn for tilstandsvurderingen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 2 etg

TG 2 8.1 Kjøkken 2 etg

Vanninstallasjonen er fra 2008

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Bolig har kjøkkeninnredning med lyse fronter og mørk benkeplate i stein. Mørke fliser på vegg bak servant. Integrerte hvitevarer. Integrert ventilator i tak.

Merknader: Innredning fremstår i bra stand med bruksmerker.

Det opplyses om noe avvik på integrert komfyrtopp, men denne er ikke ytterligere funksjonsprøvd.

8.2 Grovkjøkken

TG 2 8.2 Grovkjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2008

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er grovkjøkken lokalisert i 2 etg.

Rommet inneholder lys innredning med grå benkeplate og vask.

Merknader: Innredning fremstår som hel og bra med bruksmerker.

Det er spor etter lekkasje ved ventil i yttervegg.

9. Rom under terreng

9.1 .

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bolig har ingen rom under terreng.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2008
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Bolig har vannrør i Pex "rør i rør" og avløp i plast.
Det er også installert fjernvarme anlegg.
Fjernvarmeanlegg samt fordelerskap til rør i rør er lokalisert i teknisk rom i 1 etg.

Merknader: Anlegget fremstår i ryddig og bra stand og fungerte som tiltenkt på befaringstidspunkt.
Innebygget sisterner har ingen synlig avrenningsspalte for lekkasjevann.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannstank er lokalisert i teknisk rom

Merknader: Alder på varmtvannstank ligger til grunn for tilstandsvurdering.

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.
Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er vannbåren varme i bolig.

Merknader: Varmen fungerte som tiltenkt på befaringstidspunkt.

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2009

Bolig har installert fjernvarmeanlegg.

Merknader: Anlegget er plassert i teknisk rom 1 etg og fremstår som ryddig og velfungerende.
Ingen avvik registreres på befaringstidspunkt.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Bolig er ventilert med klaffventiler i vegger og elektriske vifter på badetrom. Ventil i tak på badetrom i 2 etg.

Merknader: Inneklima i bolig fremsto som bra, men tilfredstiller ikke dagens krav til nye boliger Badetrom må ventileres noe bedre og er omtalt tidligere i pkt 7.2.1

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent årstall

Det elektriske anlegget ble installert i 2008

Det elektriske anlegget er fra 2008.

Sikringskap med automatsikringer

Merknader: Det opplyses om at det er jordfeil på utelamper og at disse er pr dd utkoblet av denne grunn.

På generelt grunnlag så anbefales det at ved avhending av brukte boliger å få det elektriske anlegget undersøkt av autorisert elektriker

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er fremlagt byggetegninger på bolig. Disse stemmer ikke helt med dagens inndeling av rommer.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det opplyses til takstmann om:

- aurinntregning 1 etasje soverom og oppholdsrom våren 2024
- pipe har elektrisk vifte som har avvik på elektronikk.
- det har vært spor etter rotter/mus i garasje.
- at tilhørende tomt ble brukt som hesteplass og at eventuelle skadedyr kan komme herfra.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG2 pga avvik på bygningsdel
7.1.3	Bad 1 etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
7.2.1	Bad 2 etg Overflate vegger og himling
	TG2 pga avvik i tak og ventilering av rommet mangelfull
7.2.3	Bad 2 etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 pga halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet
8.1	Kjøkken 2 etg Kjøkken 2 etg
	TG2 pga avvik på hvitevarer samt at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet.
8.2	Grovkjøkken Grovkjøkken
	TG2 pga alder på bygningsdel samt avvik ved ventil i yttervegg.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 pga forventet levetid på varmtvannstank er overskredet
10.5	Ventilasjon
	TG2 pga avvik på baderom 2 etg

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 pga avvik på terrassedører og knuste glass.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG3 pga pågående lekkasje i tak ved gjennomføring ventil på bad
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Informasjon til kjøper av eiendom som selges på tvangssalg

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

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

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom og 3 uker for borettslagsleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansieringsplan.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdsloven § 11–29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

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

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Budet og tvangsfullbyrdslovens bestemmelser erstatter kjøpekontrakten.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsgdag. Oppgjørsgdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsgdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11–27.

På generelt grunnlag anbefales det ved tvangssalg at det byttes lås, da megler ikke har kontroll på alle nøkler – eventuelle kopier.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsgdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsgdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11–27 frem til betalingsplikten inntreffer.

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

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forstå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

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

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål.

Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.
Sist oppdatert juni 2013

Viktig vedrørende tvangssalg:

Alle interessenter oppfordres til å besiktige boligen grundig, gjerne sammen med bygningskyndig person. Boligen selges slik den står med de mur- og nagelfaste innretninger som i dag befinner seg i boligen. Kjøper er kjent med å ha begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler ved et tvangssalg. (Avhendingslova gjelder ikke). Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjøpetilbud ikke kan trekkes tilbake innen akseptfristen fra det tidspunkt medhjelper er gjort kjent med budet.

Diverse

Det er Tingretten som tar en delig stilling til bud på eiendommen. Innvendinger mot stadfestelse av bud må innkomme innen 2 uker fra partene, rettighetshaverne og bydernes, har mottatt underretning om at bud er begjært stadfestet. Etter at Tingretten har akseptert bud, har berørte parter 30 dagers ankefrist på avgjørelsen innen fristen blir bindende. Ved innlevering av bud på eiendommen må fristen være minimum 6 uker. Med partenes og rettighetshavernes samtykke kan bud med bindingstid ned til 2 uker hensyntas. Se også pkt Budgiving nedenfor der spesielle regler for frister ved budgivingen fremkommer. Kjøpesummen skal betales pr. oppgjørsdag som er 3 måneder fra den dag medhjelper forelegger bud m.m. for rettighetshaverne og Tingretten for stadfestelse. Betalingsfrist inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelsen er rettskraftig. Kjøper er kjent med å ha begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler ved et tvangssalg. (Avhendingslova gjelder ikke)

Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper

Tvangssalg ved bruk av medhjelper reguleres av Tvangsfullbyrdsloven av 1. januar 1993.. 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 Tingretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivingen, forhandlingene osv skal skje mest mulig likt et vanlig salg, salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun ansvarlige eiendomsmeglere og advokater 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 overfor Tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese nedenforstående orientering nøye. Det vil ikke fremgå av salgsannonsen for eiendommen at den tvangsselges. Men på salgsoppgaven

for eiendommen skal det opplyses at det er et tvangssalg. Som medhjelper har eiendomsmeglern samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling. Opplysningene skal gis i en salgsoppgave. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås. Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å fremskaffe 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 dersom den ikke allerede foreligger. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt. Tvangsfullbyrdsloven 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
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men 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 betale summen. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgiving og kjøpekontrakt

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

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

Medhjelper

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

Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri. Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Oppgjør

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

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsgdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsgdagen

inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsgdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangssalgloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntre. Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen.

Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er. Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøte fra Tingretten for tinglysning. Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstokumentene blir tiltransportert den nye eieren. Overstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangssalgloven. Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene innes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangssalg av 26. juni 1992.



BUDSKJEMA TVANGSSALG

PRESTANESVEGEN 18, 4262 AVALDSNES

Gnr. 86, Bnr. 103 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01240396 Fred Lippens, +47 905 59 049

UNDERTEGNEDE GIR HERVED ET BINDENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

Eventuelle
forbehold

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap.
Budgiver har gjort seg kjent med innholdet i salgsoppgaven og vilkåret for salget.
Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den _____
(minst 6 uker for fast eiendom jf. tvangsfullbyrdsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for borettslagsleilighet jf.
tvangsfullbyrdsesloven § 12-6).
Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsesloven om tvangssalg, og at
lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med de særlige regler som gjelder ved tvangssalg av fast
eiendom/registrert andel i borettslag, gjennom informasjon om dette som er vedlegg til salgsoppgaven.

FINANSIERINGSPLAN

Bank

Kontaktperson

Tlf

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter