



Frittliggende enebolig i Bø i Vesterålen

Nyheim – Straumsjøen

Pris 350 000,- P-rom 176 m²

Låneverdi 315 000,- Bruksareal 185 m²

Byggear 1971

Salgsoppgave av 27.01.2012

ADVOKATENE

ENOKSEN & STEIRO

Postboks 53
8400 Sortland

Tlf 76 11 36 00
Faks 76 11 36 01



Prisantydning:

350 000,-

Verditakst:

350 000,-

Låneverdi:

315 000,-

Ligningsverdi:

345 895,-

Bebyggelsen:

P-Rom: 176 m²

Bruksareal: 185 m²

Bruttoareal: 207 m²

Byggeår: 1971

Eiendomstype: Enebolig



Standard:

Moderne standard.

Innvendig:

Støpt dekke i underetasje. Malte og tapetserte plater på utforet vegg. Platekledd Himling. Trebjelkelag mellom etasjer.

Laminat og belegg på gulv i hovedetasje. Malte/tapetserte plater. Våtromsplater på bad. Noe brystningspanel på soverom. Platekledd himling. Kjøkkeninnredning av laminat med oppvaskkum. Opplegg for oppvaskmaskin med komfyr og avtrekk.

Utvendig:

Underetasje oppført av 25 cm betongstein, utvendig slammet og malt. Vegg av isolert 4 tommers bindingsverk utvendig bordkledd. Stort sett to-lags glassvinduer fra ulike årstall i hovedetasje. Koblet vindu i underetasje. Saltakkonstruksjon av sperrer med undertak av plast. Tak tekket av aluminiumsplater.

Underetasje:

Kjellerstue, 2 soverom, tidligere kjøkken, gang, vaskerom, hobbyrom og bad.

Hovedetasje:

Vindfang, gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/wc.

Oppvarming:

Elektrisk oppvarming.

**Eiendom:**

Nyheim – Eidet
Gårdsnummer 66 bnr 62 i Bø i Vesterålen

Eiere:

Trine Charlotte Andreassen og Pall Greter Vidarsson med en ideell halvdel hver.

Overtakelse:

Overtakelse etter avtale. Se imidlertid særlige forhold ved tvangssalg.

Vei/Vann/Avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei vann og avløp.

Reguleringsforhold:

Eiendommen ligger i regulert område.

Tomten:

Eiet tomt på 1 217,7 m². Ikke konsesjonsbelagt.

Omkostninger:

Dokumentavgift på 2,5 % av kjøpesum. Ved salg til prisantydning utgjør dette kroner 8 750,-.

Opplysninger:

Eiendommen selges som tvangssalg ved medhjelper. Dette begrenser budgivers/kjøpers rettigheter i forhold til et alminnelig salg. Se nøye gjennom informasjon bakerst i salgsoppgave.

Vedlegg:

Takst med vedlegg
Informasjon til budgiver ved tvangssalg
Budskjema

Advokatene Enoksen & Steiro
v/Advokat Frank Steiro
Rådhusgata 2 (Avishuset)
Postboks 53
8401 Sortland

frank@enoksensteiro.no

Tlf: 76 11 36 00

Faks: 76 11 36 01



VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr. 66 Bnr. 62
Kommune: 1867 BØ (N.)
Adresse: Nyheim, Eidet 8475 STRAUMSJØEN



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)

Kr 350 000

LÅNEVERDI:

Kr 315 000

Enebolig

Bruksareal (BRA): 185,0 m²
AREAL, P-ROM: 176,0 m²

Dato befaring:
Rapportdato:

15.08.2011
26.08.2011

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Siv. agr. Oddbjørn Klausen
Pollen
8475 Straumsjøen
Tlf 76 13 92 20
Mob 917 96 336
Epost: oklapo@online.no
Org.nr: 980489426

Sertifisert takstmann
Oddbjørn Klausen



NORGES
TAKSERINGSFORBUND



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

1. Om rapporten

Takstmansens rolle

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

Forutsetninger

Generelle forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2007 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver bygverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

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

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling - 2009'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmansens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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

2. Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	350 000
Anbefalt låneverdi:	Kr	315 000

Markedsvurdering

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

Bolig beliggende i byggefelt på Eidet. Det er gjort en del påkostninger på boligen det siste året, men en del gjenstår spesielt i underetasje.

Eiendommen ligger på Eidet omlag 9 km nord for kommunesenteret Straume, og 1 km fra skole, barnehage og butikk.

Opparbeidet tomt med plenareal. Gruset innkjørsel og parkering

Bebygning består av bolighus

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige feil er registrert og tatt hensyn til i taksten. Generelt bør bygninger kontrolleres nærmere enn det som normalt gjøres ved verditaksering mht avklaring av evt feil og mangler (tilstandsrapport)



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet. Ihht opplysninger foreligger det ingen påbud fra (offentlige) myndigheter.

3. Befarings- og eiendomsopplysninger

Revirent

Revirent av: Pall G Vidarsson

Besiktigelse, tilstede

Dato: 15.08.2011 Siv.agr Oddbjørn Klausen MNTF Takstmann Tlf.: 76139220

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Skylddelingsforretning
Tegninger
Kvitt. off. avgifter
Tidligere takst
EDR
Andre dok./kilder: Eier

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 66 Bnr. 62
Hjemmelshaver: Andreassen Trine Charlotte
Vidarsson Pall Gretar
Tomt: Eiet tomt. Areal 1 217,7 m²
Konsesjonsplikt: Eiendommen er ikke konsesjonsbelagt
Adkomst: Offentlig adkomst til eiendommen
Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann
Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp
Regulering: Eiendommen ligger i regulert område
Offentl. avg. pr. år: Kr 7 974
Kjøpesum: Kr 325 000 År/dato: 19.09.2001 Fritt salg

Forsikringsforhold

Kommentar: Iflg eier er eiendommen for tiden ikke forsikret



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

4. Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår:	1971.
Anvendelse:	Tatt i bruk
Ombygd:	En del ombygd i forhold til opprinnelige tegninger.

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.

Enebolig	Utvendig Underetasje oppført av 25 cm betongstein, utvendig slemmet og malt. Vegg oppført av isolert 4" bindingsverk utvendig bordkledd. Stort sett to-lagsglass fra ulike årstall i hovedetasje. Kobletravindu i underetasje. Saltakskonstruksjon av sperrer med undertak av plast. Tak tekket med aluminiumsplater. Innvendig Støpt dekke i underetasje. Noe tilfargerolv med beleg og laminat. Malte/tapetserte plater på utvoret vegg. Platekledd himling. Trebjelkelag mellom etasjer. Laminat og beleg på golv i hovedetasje. Malte/tapetserte plater. Våtromsplater på bad. Noe brystningspanel på soverom. Platekledd himling. Kjøkkeninnredning av laminat, med oppvaskum. Opplegg for oppvaskmaskin og komfyr med avtrakk. Bad: Laminatinredning med helte fronter. Innredning med servant, wc og hjørnedusj med kar.
-----------------	--

Kommentar

Standard:	Moderne standard.
Vedlikehold:	En del påkostninger de siste årene som nytt bordkle på to vegger, samt byttet tre vinduer. Oppusset soverom i underetasje og gang. Ny ytterdør og kjellerdør. Ny veranda. Hull i taktekke. Vinduer i stue og kjøkken må byttes. El.anlegg fra byggeår, noe uterdige installasjoner. Dårlig verandadør.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Underetasje	103	89	82	7	Kjellerstue, soverom, tidligere kjøkken, gang, soverom 2, bod, bod 2, vaskerom, hobbyrom, bad
Hovedetasje	104	96	94	2	Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/wc, bod
Sum bygning	207	185	176	9	

Regler for arealberegning og måleverdige arealer se pkt. 'Om rapporten' og 'Forutsetninger'

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Underetasje	Kjellerstue, soverom, tidligere kjøkken, gang, soverom 2, vaskerom, hobbyrom, bad	Bod, bod 2
Hovedetasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/wc	Bod



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

5. Beregninger

Arlige kostnader

Arlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	7 974	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	6 000	
	Sum kostnader Kr:		13 974

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider. Vedlikeholdsmangler og skader er kun skjønsmessig vurdert på bakgrunn av enkle visuelle observasjoner på befaringstidspunktet. Normale byggekostnader; utregnet som for nyverdi etter dagens tekniske krav.	
Fradrag; verdireduksjon utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider.	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Enebolig	3 130 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilst. svekkelser, gjenst. arbeider):	940 000
Teknisk verdi bygninger:	2 190 000

6. Underskrift

Pollen, 26.08.2011

Siv.agr Oddbjørn Klausen MNTF
Siv.agr Oddbjørn Klausen MNTF

Matrikkel: Gnr. 66 Bnr. 62
Kommune: BØ (N.) KOMMUNE
Adresse: Nyheim - Eidet, 8475 STRAUMSJØEN

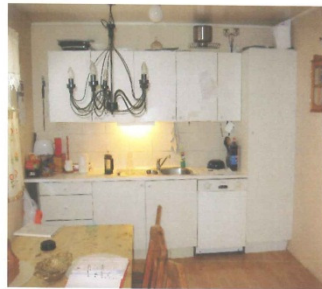
Siv.agr. Oddbjørn Klausen
Pollen
8475 Straumsjøen
Tlf 76 13 92 20
Mob 917 96 336
Epost: oklapo@online.no
Org.nr: 980489426



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.



Kjøkken



Bad



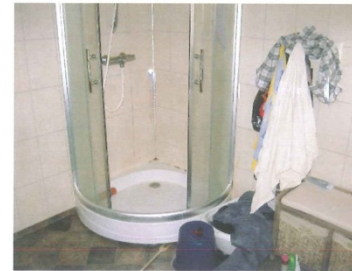
Matrikkel: Gnr. 66 Bnr. 62
Kommune: BØ (N.) KOMMUNE
Adresse: Nyheim - Eidet, 8475 STRAUMSJØEN

Siv.agr. Oddbjørn Klausen
Pollen
8475 Straumsjøen
Tlf 76 13 92 20
Mob 917 96 336
Epost: oklapo@online.no
Org.nr: 980489426



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF). Ettertrykk forbudt.

Vaskerom



Data fra www.eiendomsdata.no

Dato: 14.08.2011

Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon

EIENDOMSDATA

Kommunenr/navn: 1867 BØ
 Gnr/bnr: 66/62
 Bruksnavn: Nyheim
 Areal: 1 217,7
 Arealkilde: Beregnet areal
 Etablert dato: 21.01.1974
 Omsetningsdato: 19.09.2001
 Kjøpesum: 325 000
 Omsatt: Fritt salg
 Tinglyst: Ja

BYGNINGSDATA

Bygningstype: Enebolig
 Status: Tatt i bruk
 Antall etasjer: 1
 Antall boliger: 1
 Har heis: Nei
 Oppdatert dato: 01.02.2008

Etasje-navn: Hovedetasje

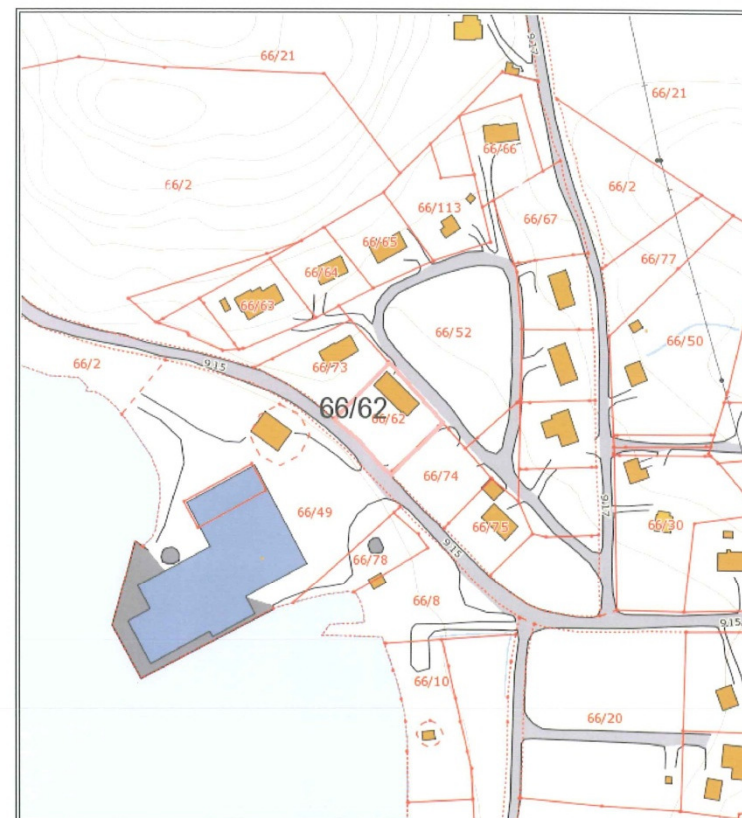
ADRESSE

HJEMMELSFORHOLD

Navn: Andreassen Trine Charlotte
 Født: 12.07.1972
 Rolle: Hjemmelshaver
 Adresse: Tomasjordnes 152
 Postnr/sted: 9024 Tomasjord
 Andel: 1/2

Navn: Vidarsson Pall Gretar
 Født: 05.03.1972
 Rolle: Hjemmelshaver
 Adresse: Eidet
 Postnr/sted: 8475 Straumsjøen
 Andel: 1/2

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.



Gårdskart

1867 - 66/62/0

Målestokk: 1:2000



Ajourføringsbehov meldes til landbrukskontoret

Utskriftsdato: 14.8.2011

Teckenforklaring (Areal i dekar)	
Fulldyrka jord	0.0
Overflatedyrka jord	0.0
Innmarksbeite	0.0 0.0
Skog, særst høg bonitet	0.0
Skog, høg bonitet	0.0
Skog, middels bonitet	0.0
Skog, lav bonitet	0.0 0.0
Uproduktiv skog	0.0
Myr	0.0
Jorddekt fastmark	0.0
Skrinn fastmark	0.0 0.0
Restareal	1.2

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for den valgte landbruksseiendommen. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklasser for landbruksseiendommen

Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

— Eiendomsgrenser
 - - - Gamle markslagsgrenser fra NSraster

jan. 208/00

365 74.
Blj. 2/1-74

Skylddelingsforretning

mandag, den 14 januar 1900 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården Kiddefjord liggerrett.
g.-nr. 66 br.-nr. 52 av skyld mark 8.08 i 13.11
herred. Forretningen er forlangt av Bj. Kommune.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
Samtlige.

Ved forretningen møtte:³⁾ Byens sore kasserer og
Kommunes representant og byens kasserer.

Mennene valgte til formann Tommy Torgersen
Øver de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv
skog dekar, annet areal dekar. Ialt dekar.

2. Grensbeskrivelse:⁴⁾

Sørten grenser i bydelst. l. den oppsatte
nei. fra fjellvann l. liggerrett, og går 32 m
langt på skråningen i retning. Der i nordvest
35 m i fjellens grunn. brnt nr. 15. i nordøst
går grensen langs oppsatte nei i fjellet.
og grenser mot brnt nr. 13 og nr. 14.

- 1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
- 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til saksbehandleren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den.....19 N.N.»
- 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godt gjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet uunødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
- 4) Se skylddelingslovens §§ 4 og 6. Grensene mot nabeieendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensbeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

02.

Ødrene langs den oppsatte nei i
grunne nei brnt nr. 17 l. fjellvann.

1. Omfatter den eiendom som skal deles, jordbruk med skog?
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Før hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? _____

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? ja

6. Eller finner skylddelingsmennene godt gjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? _____

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken _____

_____ kan nyttes i fellesskap _____

idet vi har funnet videregående deling utjenelig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 2,01

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 0,07

Hovedbolets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord _____ dekar, naturlig eng og kulturbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, annet areal _____ dekar.

I alt _____ dekar.

De ~~er~~ fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ Syheim

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: _____

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sørenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at _____ skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ernst Engelsen Harald Jacobsen Oddvar Olsen

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de merutbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Gar til _____ BG _____ jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

Forelagte skylddelingsforretning i overensstemmelse med Nordland fylkeslandbruksstyres vedtak i sak 647/71. Skylddelingen gjelder tomt nr. 17 på oversiktskartet.

Straumsjøen den 14.1 1974.

_____ formann

Bj. Miller
MERREDSAGRONOMEN
sekretær

Går til _____ landbruksksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

_____ den _____ 19_____

_____ formann

_____ fylkeslandbrukssjef

De fraskilte del har fått g.nr. 66 b.nr. 62

38

Orientering om tvangssalg ved medhjelper



Generelt

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

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

At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er Namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, 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 statsautoriserte eiendomsめglere, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter overfor Namsretten.

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 eller -prospektet for eiendommen skal det opplyses at det er et tvangssalg.

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

Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å 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. 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 eieendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdselsloven 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 Namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan Namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel betale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

Eiendomsめgleren sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvete dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

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

Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Loven gir imidlertid adgang til at bindingstiden kan settes ned til 2 uker. Vær oppmerksom på at 2 uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av Namsretten.

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

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

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

Når Namsretten har stadfestet et bud har partene (bl a saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen avvises. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken er avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtagelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for hvorledes oppgjør skal foretas. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntre 3 måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper det renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdselslovens §11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøperens risiko.

Saksøkte fraflytting

Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper plikter da å sørge for eventuell bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Skjøte/adkomstdokumenter

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil Namsretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmeidler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysning sammen med kjøperens eventuelle pantobligasjoner.

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

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

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

NEF
Hansteens gate 2
0253 Oslo
Telefon: 22 54 20 80
Telefaks: 22 55 31 06
E-post: firmapost@nef.no



Før du innleverer bud, må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgraden. 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 opplysningene om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besikter 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. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangs salg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne 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.

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.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleidt, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

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

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inn til 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. Råd før 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 tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelperens anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer. Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten 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 kjøpekort. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangs salg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag på løper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøperens risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 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 Namsretten 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 skjøtet fra Namsretten for tinglysning.

Når tvangs salgsskjøtet 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 adkomst dokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangs salg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Advokatene Enoksen & Steiro

v/ advokat
Boks 53, 8401 Sortland
Telefon: 76 11 36 00
Telefaks: 76 11 36 01

Budskjema

Budet er gyldig frem til	
Dato	Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom			
Adresse		Postnr.	Poststed
Nyheim - Eidet		8475	Straumsjøen
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune
66	62		Bø i Vesterålen

Kjøpesum
Beløp
Beløp med bokstaver

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.

Finansieringsplan

Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.	Kr		
Annet			
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	Kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	Kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	Kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilket det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelstreiten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangstullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Namsrettens stadfestelse av budet kan påranes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves)
- at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper adv. til å begjære skjøtte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)

Navn (Budgiver 1)	Fødselsnr (11 siffer)	Navn (Budgiver 2)	Fødselsnr (11 siffer)
Telefon privat	Telefon arbeid	Telefon privat	Telefon arbeid
	Mobil		Mobil
E-postadresse	E-postadresse		
Adresse	Postnr.	Poststed	

Underskrift

Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1

Underskrift, budgiver 2