

SALGSOPPGAVE ROALKVAM, BLESKESTAD/ HAGJEN, 4244
NESFLATEN





INNHold

Nøkkelinformasjon

Kartutsnitt med eiendommen avmerket

Utskrift fra Skog og Landskap

Plantegning bolighuset

Kommunale eiendomsopplysninger

Landbrukstakst

Tinglyste erklæringer

Oversikt over standard tilbehør

Informasjon om kjøp av eiendom på tvangssalg

Budskjema

NØKKELINFORMASJON

Oppdragsnr: 2514752

Eiendomsmegler MNEF: Rolf Henry Pedersen
Tlf. 52 70 36 00/916 00 812 - rhp@solveighansen.no

Adresse: Roalkvam, Bleskestad/ Hagjen, 4244 NESFLATEN

Matrikkel: GNR. 68, BNR. 2 og 4 i SULDAL kommune.

Selger: Haugaland Tingrett, sak nr. 12-202528 og 12-148639TVA-HAUG.
Tingretten har besluttet tvangssalg av eiendommen etter begjæring fra Ryfylke Miljøverk og Hjelmeland Sparebank.

Adkomst: Fra krysset med Rv. 13 på Nesflaten og helt opp til eiendommen er totalt ca 8,5 km. Fra Roalkvam og opp er ca 4,3 km.
Eiendommen ligger frem til veg som er åpen hele året, dvs. som brøytes gjennom vinteren.

Beliggenhet: Eiendommen ligger ovenfor/ øst for Roalkvam og som en av de øverste gårdene. Vegen forbi gården og innover i fjellet holdes åpen hele året i forbindelse med regulerte vann, damanlegg og kraftproduksjon i fjellet.
Eiendommen strekker seg østover i retning mot Sandvatnet, men ikke helt inn til vatnet. Nord/øst for Sandvatnet ligger Holmavatnet i Telemark. Videre nord/østover kommer en til Haukelisæter og Vågslid. Kraftlinjer for overføring av strøm krysser eiendommen inne i fjellet.

Tomt: Registrert totalareal er 4.621 dekar.
Eiendommen er i vedlagte oversikt fra Skog- og Landskap registrert med følgende areal:
Fulldyrka jord 20,3 dekar, overflatedyrka jord 5,1 da, innmarksbeite 27,2 da, skog av sers høg bonitet 9 da, skog av høg bonitet 273,6 da, skog av middels bonitet 14,7 da, skog av låg bonitet 205,4 da, uproduktiv skog 841,2 da, myr 8,9 da, open jorddekt fastmark 4 da og open grunnlendt fastmark 9,5 da. Ikke klassifisert areal er 3.202,1 da.

Byggeår: Det er opplyst av eier at den eldste delen av våningshuset er fra ca 1865. Boligen ble påbygd og modernisert på 1960-tallet.

Arealer: Bruttoareal våningshus (BTA): 216 kvm.
Bruksareal (BRA): ca 160 kvm.
Areal pr. etasje: Se landbrukstaksten.

Areal i P-ROM (Primære rom): ca 135kvm.
P-ROM (Primære rom) fordeling: Alle værelser i hovedetasjen og i loftsetasjen.

Innhold: På eiendommen er i tilknytning til gårdstunet oppført våningshus, driftsbygning og garasje. Inne i fjellet er stølshytte/ sankebu, et vedskjul/ båtskjul og en bu fra 1934 m/grunnfl. ca 2,5 x 3 meter.

Den eldste delen av våningshuset er kanskje oppført så tidlig som på 1860-tallet. Boligen er senere påbygd og modernisert. Hovedetasjen har grunnfl. nær 100 kvm. Inneh. i 1. etg. yttergang, entre, badeværelse m/dusj-kabinett, toalett og vask, et arbeidsværelse mot øst, gang m/utg. mot syd, en mindre stue (soverom) m/vedovn mot vest, kjøkken m/spiseplass og stue mot nord m/peisovn. 2. etasje inneh. gang m/utg. til veranda mot syd, et meget lite og tre større soverom, mellomgang, et dobbelt soverom i nord og skråkott mot vest.
Fra utsiden er atkomst til delvis kjeller.
Våningshuset har stått ubebodd de siste par årene.

Frittstående garasje/ carport måler innvendig 7,20 x 8,80 meter = ca 63,7 kvm. Er oppført ca 1987 med vegger av støpte blokker, har støpt gulv, innlagt strøm, sutak av armert folie, plassbygde takstoler og profilerte metallplater på taket. Det er ikke satt inn port eller dør i fronten.

Driftsbygningen antas oppført tidlig på 1950-tallet. Har nå i en årrekke kun vært brukt til sau og lagerformål. Måler innvendig ca 20 x 9 meter = ca 180 kvm. Inneh. sauehus i nord (tidl. tømret fjøs), åpen låve på midten og arbeidsdel/ verksted mot syd. Under verksteddelen er sauehus. Murt silo i vest.
Er dels oppført på grunnmur av betongblokker og har delvis åpen kledning. Taket er tekket med bølgeeternitt.

Sankebuen/ jakthytten er oppført inne i fjellet og på nabobruk tilhørende Erik Jordebekk. Det foreligger avtale mellom brukene om felles støls- og slåtterett. Sankebuen ble oppført ny i 1992 og har grunnfl. ca 40 kvm. Buen ligger ved Havrvatnet, mellom to bekker. I tillegg er et vedskjul/ båtskjul bygget 1970 og en bu fra 1934 m/grunnfl. ca 7,5 kvm. Det foreligger avtale om bruksrett til bygningene i fjellet og rett til å ta ut ved til husbehov for tidligere eier av eiendommen. Avtalen om bruksrett og rett til ved til husbehov er ikke tinglyst. Kopi av avtalen fås hos megler.

Standard: Nærmere opplysninger om bygningsmessig standard m.v. er inntatt i vedlagte landbrukstakst.

Oppvarming: Peisovn i den store stuen og en vedovn i den mindre stuen. Murt to piper. Ellers vanlig elektrisk oppvarming.

Energiattest: Våningshuset er ikke Energimerket. En må legge til grunn at bygningen ville fått laveste Energimerke.

Hvitevarer: Hverken hvitevarer, inventar eller løsøre medfølger ved salget. Selger har rett til å ta ut dette innen overtakelsen.

Byggemåte: Våningshus oppført i en etasje og med innredet loftsetasje. Delvis kjeller. Den eldste delen av huset er tømret, mens senere påbygg er oppført i bindingsverk. Taket er tekket med skifer. Løbygning i en etasje og med delvis grunnetasje. Grunnetg. i mur: betong/ blokker. Hovedetasje i bindingsverk og delvis med åpen kledning. Bølgeeternitt på taket. Garasje m/vegger av støpte blokker. Støpt gulv. Profilerte metallplater på taket. Se for øvrig vedlagte landbrukstakst med nærmere bygningsbeskrivelse.

Parkering: Godt parkeringsareal for bil inne på gårdstunet. Rommelig åpen garasje.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse: Suldal kommune har ingen ferdigattester eller midlertidige brukstillatelser i sitt arkiv.

Vei, vann og kloakk: Det er innlagt vann fra brønn på egen eiendom. Avløp til slamavskiller. Strøm til eiendommen er for tiden avstengt og vannpumpen følger ikke i drift.

Offentlige forhold/Regulering: Eiendommen ligger i uregulert område som i kommuneplanen er utlagt som LNF-område, dvs. Landbruk-, Natur- og Friluftsområde. Det er ingen opplysninger fra kommunen om at noen del av eiendommen berøres av reguleringsplaner eller utbyggingsplaner. Se vedlagt info fra kommunen: Opplysningar til eigedomsmeklar.

Heftelser/servitutter: Megler har innhentet pantattest for eiendommen. Kopi fås hos megler. Det er i dag tinglyst en rekke pengeheftelser. Ved overskjøting av eiendommen til ny eier vil samtlige pengeheftelser bli slettet. Tinglyste servitutter vil bestå på eiendommen. Det er opplyst at eiers foreldre har bruksrett til stølsbuen, et vedskjul/ båthus og en liten bu på sin levetid samt rett til å hugge ved til husbehov. Bruksretten er ikke tinglyst. Bud på eiendommen kan event. gis med forbehold om at

bruksretten settes til side. Heftelsen skal ifølge tvangsfullbyrdelseslovens § 11-21 settes til side i den utstrekning det er nødvendig for å gi dekning til heftelser med bedre eller lik prioritet. På bnr. 2 er tinglyst tils. 11 servitutter fra 1966 til 2009. På bnr. 4 er tinglyst tilsammen 12 servitutter i perioden fra 1966 til 2009.

Diverse: Eiendommen er beheftet med odelsrett. Overskjøting av eiendommen krever konsesjon. Ved kjøp av eiendom på tvangssalg er det ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning; kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Kommunale avgifter: Ca kr 3 813,- pr. år i 2013.

Forsikring: Bebyggelsen på eiendommen er p.t. ikke forsikret.

Ligningsverdi: Kr ,-

Lanbrukstakst: Kr 1.750.000.-. Kopi fås hos megler.

Prisantydning: Kr 1 750 000,- + omk.

Kjøpers omkostninger: I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper dokumentavgift med 2,5 % av salgssummen og tinglysingsgebyr med kr. 1.060.-. Ved prisantydning kr. 1.750.000.- vil omkostningene utgjøre tilsammen kr. 44.810.-. Tinglysings- og attestgebyr for kjøpers pantedokument er kr. 1.256.- pr. dokument. Konsesjonsgebyret er inntil kr. 5.000.- og betales også av kjøperen.

Avtalt meglervederlag: Vederlag til megler dekkes forlods av salgssummen og i samsvar med bestemmelse i tvangsfullbyrdelsesloven. I tillegg dekkes utgifter til markedsføring og innhenting av opplysninger om eiendommen.

Konsesjon/Odel: Overdragelse av eiendommen er konsesjonspliktig. Ved tvangssalg har kjøper konsesjonsrisikoen. Konsesjonssøknaden behandles av kommunen og innsendes når kjøpers bud er stadfestet. Konsesjonsmyndighetene har ikke innsigelser til avtalt pris så lenge kjøpesummen er under kr. 2.500.000.-. Eiendommen kan ikke overskjøtes til kjøper før kjøper er innvilget konsesjon. Eiendommen kan følgelig heller ikke pantsettes av kjøper før konsesjon er innvilget og skjøtet er tinglyst. Oppgjør for kjøpesummen skjer vanligvis innen tre måneder etter at megler har sendt brev til tingretten med begjæring om stadfestelse av bud.

Boplikt: Under konsesjonsbehandlingen vil kommunen kunne sette som betingelse for konsesjon at eiendommen tilflyttes og drives. Bo- og driveplikt i konsesjonsvedtak er vanligvis begrenset til 5 år.

Overtagelse: Tvangsfullbyrdelsesloven har bestemmelser om tidspunkt for oppgjør for kjøpesummen og overtakelse av eiendommen. Overtakelse og oppgjør skjer vanligvis tre måneder etter at megler har innsendt begjæring om stadfestelse av bud til tingretten - se vedlagte oversikt: Informasjon til kjøper av eiendom som selges på tvangssalg.

Betalingsbetingelser: Kjøpesummen innbetales i sin helhet til megler i samsvar med ovenstående regler i tvangsfullbyrdelsesloven. Megler besørger utstedt skjøte fra tingretten.

Finansiering: Budgivere må vedlegge finansieringsbekreftelse fra bank.

Salgsvilkår: Se vedlagte orientering om kjøp av eiendommen på tvangssalg.

Budgivning: Dersom De etter besiktigelse ønsker å kjøpe eiendommen, må De straks inngi skriftlig kjøpetilbud til megler. Budet gis på eget skjema (budgivning ved tvangssalg) som fås hos oss. Budet må bl.a. gi opplysninger om budets størrelse og sannsynlig finansiering. Budet er bindende for budgiver innenfor den frist som er oppgitt som akseptfrist.

Megler kan etter loven ikke formidle bud til selger dersom budet har akseptfrist kortere enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Det gjøres oppmerksom på at utskrift av budjournal, ihht. Forskrift til Lov om eiendomsmegling, blir forelagt kjøper og selger av eiendommen etter at handelen er kommet i stand.

Budgiver bekrefter ved sitt bud at eiendommen er besiktiget, samt at prospekt med vedlegg er mottatt og lest.

Budgivere som sender bud elektronisk, telefaks eller post må umiddelbart kontakt megler og forvisse seg om at budet er kommet frem og er registrert hos megleren.

Megler vil så langt det er mulig informere registrerte interessenter om eventuelle bud på eiendommen. De som har kjøpsinteresse i eiendommen oppfordres til å kontakte megler første virkedag etter visning innen kl. 12.00 dersom megler ikke har tatt kontakt.

Hvitvasking: Iht. Lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmeglere pålagt å foreta legitimasjonskontroll av kunden og/eller eventuelle rettighetshavere til objektet. Dersom legitimasjonskontroll ikke kan gjennomføres, har megler plikt til å stanse transaksjonen. Dersom kjøper ikke medvirker til at legitimasjonskontroll kan gjennomføres, har megler plikt til ikke å gjennomføre det økonomiske

oppgjøret mellom partene. Ved mistanke om at transaksjonen har tilknytning til en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler har dessuten plikt til å undersøke nærmere/melde ifra til Økokrim ved indikasjon på mistenkelige transaksjoner uten at selger og kjøper underrettes om dette.

Vedlegg: Som del av denne salgsoppgaven vises det til eget vedlegg som følger oppgaven. Vedlegget inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Produksjonsdato: 26.08.2013.



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

LANDBRUKSTAKST

Landbruk

Bleskestad, 4244 NESFLATEN

Gnr 68: Bnr 2, bnr 4

1134 SULDAL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN

Byggmester Leiv K. Haga

Telefon: 977 44 848

E-post: leiv@takst-team.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

TAKST TEAM AS

Løkkeveien 87, 4008 STAVANGER

Telefon: 51 50 24 30

Organisasjonsnr: 911 571 757

Dato befaring: 03.07.2013

Utskriftsdato: 22.08.2013

Oppdrag nr: 20132111



<http://rapport.ntf.no?id=00235484213082214533920132111>



Takstmannens rolle

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

Oppdraget gjelder

Verditakst landbrukseiendom

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn. Stølsbu er ikke besikteget. Opplysninger om denne med bilder er fremlagt av eier.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Hefelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Bolig på en landbrukseiendom skal ikke sammenlignes med verdi på en boligeiendom. For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Konklusjonen avspeiler hva eiendommen kan omsettes for på det åpne marked.

Markedsverdi:	Kr.	1 750 000
---------------	-----	-----------

STAVANGER, 22.08.2013


Byggmester Leiv K. Haga
Daglig leder
Telefon: 977 44 848



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde/revirent:	Meglerhuset, Solveig Hansen AS. Tlf. 916 00 812
Takstmann:	Leiv K. Haga
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.07.2013. - Reidar Hagen. Eier. Tlf. 452 85 185 - Rolf Henry Pedersen. Eiendomsmegler. Tlf. 916 00 812 - Leiv K. Haga. Takstmann. Tlf. 977 44 848

Eiendomsopplysninger	
Eiendomsbetegnelse:	Landbruk
Hjemmelsovergang:	17.01.1997 Type: Annet Beløp: Kr. 300 000
Beliggenhet:	Eiendommen ligger på Bleskestad, ca. 9 km fra Nesflaten og ca. 56 km fra Sand.
Bebyggelsen:	Eldre bebyggelse i varierende stand og preget av noe manglende vedlikehold senere år.
Standard:	Enkel bygningsmessig standard. Driftsbygning ikke etter dagens standard.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er konsesjonspliktig
Kommuneplan:	Kommuneplanen viser området som LNF-område
Adkomstvei:	Privat
Tilknytning vann:	Privat
Tilknytning avløp:	Privat

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1134 SULDAL Gnr: 68 Bnr: 2
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Reidar Hagen
Matrikkel:	Kommune: 1134 SULDAL Gnr: 68 Bnr: 4
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Reidar Hagen

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Ikke forsikret.

Eiendommens arealer			
Fulldyrket og overflatedyrket jord	daa	25,4	
Innmarksbeite	daa	27,3	
Skog med middels til høy bonitet	daa	297,3	
Skog med lav bonitet og uproduktiv skog	daa	1 046,6	
Myr, jorddekt fastmark, skrinfastmark og bebygde, samf., vann, bre etc	daa	70,3	
Ikke klasifisert areal	daa	3 154,3	
Sum arealer:	daa	4 621,2	

Beskrivelser

Beskrivelser	
Eiendom	Landbrukseiendom med stort areal der det meste er "ikke klasifisert" utmark. Små arealer med dyrket jord og skog med vaskelig tilkomst.
Produksjon	Eier har ingen egen drift på gården for tiden. Delvis bortleid til naboer.
Odel	Det er opplyst å være odel på eiendommen.
Arrondering	Dyrket areal og beiter ligger i området rundt tunet. Skogen ligger innover i dalen og tildels bratt og ufremkommelig.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1868 Kilde: Opplyst av eier Anvendelse: Bolig Tilbygg: År: 1966 Iflg. fremlagte tegninger ble boligen ombygd/påbygd i ca. 1966 siste gang. Kjøkken og bad er fornyet etter den gang.

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 300 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	650 000
Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi	Kr.	650 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	40	Uinnredet kjeller (lav takhøyde)
1. etasje	101	V.f., gang, kjøkken, stue, mellomgang, dusj/wc, soverom, rom med gammelt kjøkken, bakgang
2. etasje	75	Gang, 5 soverom
Sum bygning:	216	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus	
Bygning, generelt	
Gammelt bolighus som er påbygd og modernisert flere ganger. Grunnmur i gråstein, betong og betongblokker. Yttervegger dels i tømmer og dels i bindingsverk. Utvendig kledd med trepanel. Innvendig malte flater/panel. Etasjeskillere i tre med dels synlige bjelker. Malte tak. Gulv med laminat og vinylbelegg. Saltak i tre med naturskifer. Vinduer i tre med isolerglass. Oppvarming med elektrisk og fast brensel. (For tiden ikke tilkoblet strøm). Kjøkken og bad av "nyere" dato. Noe varierende vedlikehold. Synlige vannlekkasjer fra grunnmur innvendig i kjeller.	

Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1950 Kilde: Opplyst av eier

Anvendelse: Ikke i bruk

Verdivurdering

Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 900 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	200 000
Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi	Kr.	200 000

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	190	Gjødsellager
1. etasje	190	Rom for sauer (ca. 120 m2), gjødsellager
2. etasje	190	Låve/lagerrom, gammelt fjøs
Sum bygning:	570	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

Bygning, generelt

Eldre umoderne driftsbygning som i dag ikke er i bruk til husdyrhold. Siste bruk var til sauehold.

Grunnmur i gråstein og betong/betongblokker. Yttervegger i trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepanel. Saltak i tre som er tekket med bølgeeternitt.

Innlagt strøm og vann, men strømmen er for tiden frakoblet.

Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1985 Kilde: Opplyst av eier

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 100 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	150 000
Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi	Kr.	150 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	65	Åpen garasje uten dør
Sum bygning:	65	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje	
Bygning, generelt	
Dobbel garasje oppført med yttervegger i betongblokker. Saltak med selv bærende takstoler i tre - tekket med profilerte metallplater. Støpt gulv. Innlagt strøm som ikke er tilkoblet. Det gjenstår endel avsluttende arbeider på bygningen.	

Stølsbu

Bygningsdata	
Byggeår:	1994 Kilde: Opplyst av eier
Anvendelse:	Sankebu

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	630 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 200 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	430 000
Verdi:	Nedskrevet gjenanskaffelsesverdi Det er muntlig opplyst om bruksrett for tidligere eier, men dette er ikke lagt frem dokumentasjon på og ikke gjort fradrag for i taksten.	Kr.	430 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	45	Stue/kjøkken, soverom, bod, rom for snurrelass
Sum bygning:	45	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Stølsbu	
Bygning, generelt	
Hytte oppsatt med isolert bindingsverk på betongfundamenter. Saltak i tre med pappshingel. Vinder i tre med isolerglass. Innvendig panel og tregulv. Montert solcellepanel og snurrelass. Oppvarming med vedovn.	

Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Kr.	150 000
Dyrket og overflatedyrket mark er oppgitt til 25,4 da. I hovedsak delt i to teiger som ligger i området rundt gårdstunet.		
Skog	Kr.	250 000
Skogen er oppgitt til ca. 503 da. Herav ca. 298 da med høy bonitet og resten - ca. 205 da med lav bonitet. Skogen ligger vanskelig til med dårlig tilkomst og det er resurskrevende å ta ut skogen. Dette avspeiles i verdien som er satt på skogen.		
Innmarksbeite	Kr.	80 000
Innmarksbeite er oppgitt til ca. 27,3 da. Ligger i området rundt gårdstunet og dyrket areal. Brukt til sauebeite.		
Utmarksarealer/uproduktiv skog	Kr.	100 000
Restarealet som består av uproduktiv skog, myr, jorddekt fastmark, skrin fastmark, bebygd, samferds, vann, bre og ikke klasifisert utgjør ca. 4.066 da. Over 3150 da av dette er tildels snaufjell.		
Sum andre verdikomponenter:	Kr.	580 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	650 000
	Driftsbygning	Kr.	200 000
	Garasje	Kr.	150 000
	Stølsbu	Kr.	430 000
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	150 000
	Skog	Kr.	250 000
	Innmarksbeite	Kr.	80 000
	Utmarksarealer/uproduktiv skog	Kr.	100 000
Samlet verdi:		Kr.	2 010 000



BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdrag nr. 2514752

Navn: F.nr.

Adresse:

Tlf. privat:

Tlf. mobil:

Tlf. arbeid:

gir herved et bindende bud stort kr + vanlige omkostninger,
jfr. salgsoppgaven (eksempelvis dokumentavgift og tinglysingsgebyr)

.....
(gjenta budets størrelse med bokstaver)

for eiendommen: **Gnr. 68, bnr. 2 og 4 i Suldal kommune.**

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 vedleggene til denne.

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den:
(minst 6 uker, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26).

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, forlenges budet med ytterligere uker, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26.

Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg. Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. Undertegnede er kjent med at tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er én måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).

Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper:
Meglerhuset Solveig Hansen AS til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert
til seg.

Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med de særlige regler som gjelder ved tvangssalg
av fast eiendo, gjennom informasjon om dette som er vedlegg til salgsoppgaven.

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Lån kr:

Navn på långiver:

Kontaktperson:

Tlf.:

Referanse:

Egenkapital kr:

Egenkapitalen består av:

Disponibelt kontantbeløp kr:

Annet kr:

Haugesund, den

Budgiver:

(sign)_____

(sign)_____

Oppdatert juni 2010



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 leicavtalen.

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 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 finansierings plan.
- 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 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 tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser erstatter kjøpekontrakten.

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

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen 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 vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 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 forestå 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 tvangsfullbyrdelsesloven.

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.



Meglerhuset Solveig Hansen AS

Haraldsgaten 90, PB 422, Sentrum, 5528 Haugesund, Telefon 52 70 36 00, Telefaxnr. 52 72 95 28, E-post: eiendomsmegler@solveighansen.no

www.estate.no