

SALGSOPPGAVE



IDEELL ½ PART AV HYTTE M/UTHUS

Laftebua, Mjølfjell
(Gnr. 150 Bnr. 4 Festenr. 26 - Voss kommune)

Hytte i regulert område med flott utsikt og gode solforhold.

Hyttefelt med 20 tomter.

Felles vei med parkeringsplass.

Fint turområde.

Fiskemuligheter, jaktområde og meget fint skiterreng.

Finn.kode: 51130679

TAKST: KR. 1.950.000,-/2

IDEELL ½ PART AV HYTTE M/UTHUS

PRISANTYDNING: KR. 975.000,-

Tvangssalg besluttet: Nordhordland Tingrett. Tinglyst den 12.05.2014.

Selger: Ideell halvpart av eiendommen selges etter medhjelperoppdrag fra Nordhordland tingrett, etter reglene om tvangssalg.
Medhjelper: advokat Birgitte G. Eknes.
 Strandkaaien 6, 5013 Bergen.
 Telefon 55 33 06 10 Faks 55 23 30 43
 E-post: advokat.eknes@advokatmail.no

Verdivurdering: Abbedissen Taksering A/S v/takstmann Tor Johan Abbedissen.
 Takst datert 06.07.2014. Takst er for hele hytten m/uthus.

Hjemmelshavere: Erling Sælen og Karina Elisabeth Amundsen Sælen.

Forkjøpsrett: Etter ekteskapsloven § 71,5. ledd har hver av ektefellene forkjøpsrett under ellers like vilkår.

Beliggenhet: Hytten ligger i et regulert område med flott utsikt og gode solforhold. Felles vei med parkeringsplass. Lett tilkomst til hytten fra privat sommervei. Gangavstand fra vei til hytten ca. 200 meter/sommer. Privatvei blir ikke brøytet på vinter, parkering ved hovedvei. Gangtid fra vei til hytten ca. 30 min/vinter. Avstand til Bergen ca. 2,5 timer med bil. Butikk på Reime. Fint område for turer. Fiskemuligheter, jaktområde og meget fint skiterreng. Det blir kjørt opp løyper for skigåing i området.

Parkering: All parkering på felles parkeringsplass. Denne eiendommen disponerer 2 parkeringsplasser.

Adkomst: Følg veien fra Voss til Mjølfjell og ta av ved stor parkeringsplass i Ljosandalen ca. 10 minutter forbi den gamle butikken på Mjølfjell. Det er ca. 50 min. å kjøre fra Voss. Om sommeren kan en kjøre under jernbanelinjen og parkere før broen over elven i Ljosandalen. Det er ca. 25 min. å gå langs grusvei fram til enden av veien, hold til venstre i første kryss. Fra enden av veien er det ca. 100 meter i terrenget inn til hytten. Om vinteren må en parkere ved hovedveien og da er det ca. 35-40 min. å gå på ski til hytten.

Tomt: Flat tomt. Tomten er tilsådd og belagt med skiferheller ved uteplass.

Festeforhold: Bortefestere: Brynjulf Kyte $\frac{3}{4}$ og Anders Finne $\frac{1}{4}$.
 Årlig festeavgift kr. 5.000,-. Festet tomt er hensynstatt i takstens verdiansettelse.

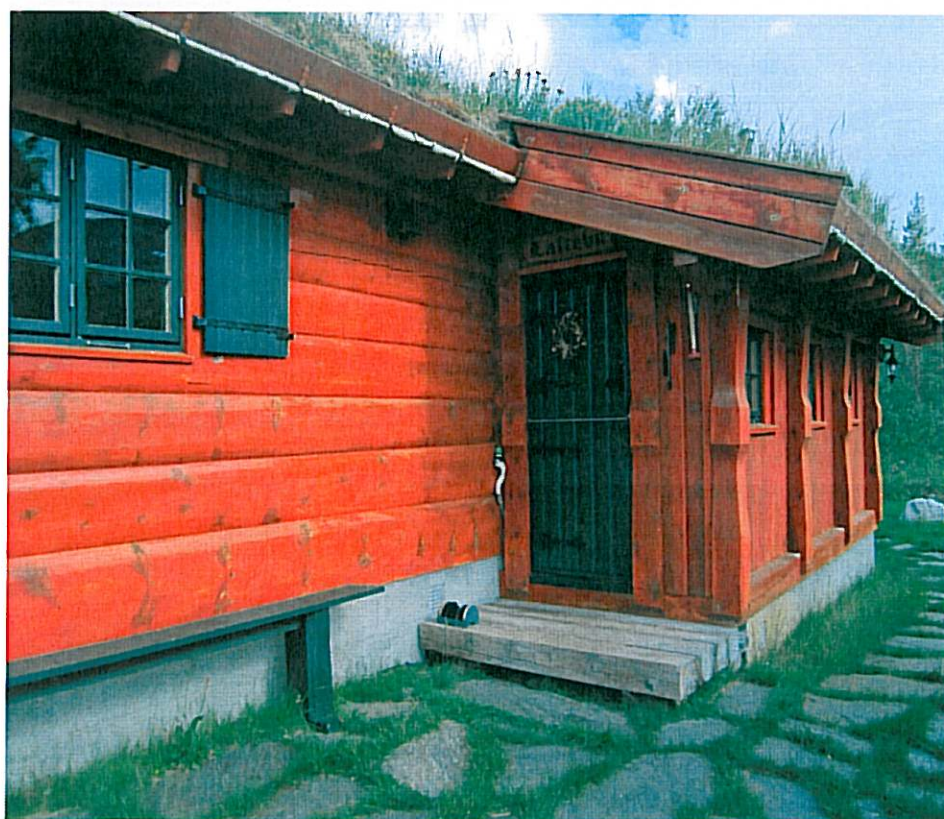
Konsesjonsplikt: Nei.

Vann/avløp: Vann fra bekk/oppsamlet vann. Snurredass.

Årlige kostnader:

Off. utg./ev. eiend.skatt:	kr.	3.000,-
Årlig festeavgift:	kr.	5.000,-

Forsikring:	kr.	2.500,-
Antatte vedlikeholdskostnader:	kr.	5.000,-
Brøyting av p-plass/vedlikehold vei:	kr.	1.200,-
Sum kostnader	kr.	16.700,-



FRITIDSBOLIG

- Byggeår iht takst:** år 2001.
- Arealer:** BTA 69 m² BRA 64 m² P-ROM 64 m²
- Inneholder:** 1.etg: Gang, snurrelass, 2 soverom, bad, stue, kjøkken. Areal 64 m².
Kjeller med ståhøyde. Areal 22 m²
Hems. Takhøyde 1,44 ikke målbart areal, gulvareal utgjør 11 m².
- Grunn og fundamenter:** Ringmur av betong på morenemasser. Grunnmur i leca som er pusset utvendig. Knottaplast langs grunnmur. Støyt gulv i kjeller.
- Frittb. Dekker:** Trebjelkelag med 20 cm isolasjon.
- Yttervegger:** Laftet tømmervegger i 6 tommer plank.
- Takkonstruksjoner:** Sperretak, saltak med under tak av sutaksbordbord, papp, knottaplast og torv. Taknedløp i kjetting.
- Vinduer:** Doble koblet vindu med sprosser.
- Gulvsystemer:** 1 etasje: Lakkert tregulv, hems: tregulv.
- Innvendige dører:** Trehvite tredører, speilfyllingsdører.
- Himlinger inkl. taklister:** Trepanel i alle himlinger. Mønt himling i stue.
- Overflater:** 1. etasje: tømmervegger. Utvendige overflater: Beiset.
- Trapper:** Trehvit trapp til hems.
- Pipe:** Skorstein oppført i leca.
- Kjøkkeninnredning:** IKEA-kjøkken med furu fronter. Ventilator.
- Sanitærinstallasjoner, generelt:** Snurrelass, 1 servant og dusjhjørne. 200 liter varmtvannsbereder. Baderomsmøbler.
- Vann fra elv/bekk, oppsamlet i tank. Grovvann til slamavskiller i glassfiber med spreigrøfter til terreng.
- Varme, generelt:** Peis i stue. Elektrisk oppvarming. Opplegg for «ring hytta varm».





UTHUS

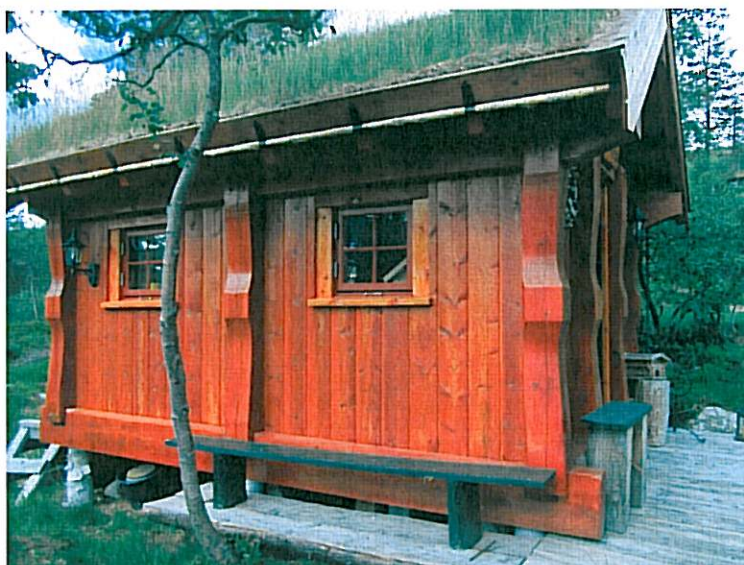
Byggeår iht takst: år 2010.

Arealer: BTA 12 m² BRA 10 m² S-ROM 10 m²

Inneholder: 1.etg: (anvendes som lager).

Bygning generelt: Anneks oppført på pæler i betong. Uisolert. Oppført i tømmer. Sperretak, saltak med under tak av sutaksbord, papp, knottaplast og torv. Taknedløp i kjetting. Tregulv. Opplegg for strøm.

Annet: Utvendig vedfyrt spa/boblebad.



Standard: Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen. Hytte er oppført i år 2001 etter gjeldende regelverk og forskrift. Under befaring ble det påpekt feil og mangler som har betydning for eiendommen: Manglende lufting i møne. Svak utføring av takrenner, lekkasje i rennesystem. Sig i tak. Sig i laftekasse. Kondensutslag i stue. Sig i kjøkken. Det er tatt hensyn til disse svakheter i vurderingen. Se takst.

Boligen selges ” som den er – as is ” handelen følger Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova)

Likningsverdi:	kr.	257.682,-
Låneverdi:	kr	1.850.000,-
Markedsverdi:	kr	1.950.000,-
Prisantydning:	kr	1.950.000,- + omk.

Vedlegg: Takst og boligsalgsrapport datert 06.07.2014.
Planopplysninger.
Matrikkelutskrift og kartutsnitt.
Kommunale avgifter og eiendomsskatt.
Ferdigattest Voss Kommune.
Tilknytning til vei, vann og avløp.
Gunnbokutskrift.0
Informasjon-generelt om tvangssalg ved medhjelper.
Informasjon-budgivning ved salg av eiendom.
Budskjema

Omkostningene utgjør:

1. Dokumentavgift til staten, 2,5 % av kjøpesum.
2. Tinglysingsgebyr for skjøte, kr. 525,-
3. Tinglysingsgebyr evt. obligasjoner, kr. 525,-
4. Grunnbokutskrift, kr. 164,-

Forsinkelse med betaling belastes med vanlig forsinkelsesrente.

Besiktigelse: Etter avtale med medhjelper: advokat Birgitte G Eknes.

Om tvangssalg:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen selges « som den er » ved besiktigelse/visning og at en kjøper ved tvangssalg har begrensede muligheter til å påberope seg mangler ved eiendommen, jfr. tvangsfullbyrdelsesl. §§ 11-39 til 11-42 jf § 12-6.

Som følge av reglene om tvangssalg, vil det normalt heller ikke være adgang til å avgi betingede bud på eiendommen, for eksempel med finansieringsforbehold. Finansiering må derfor være i orden før bud inngis.

De pengeheftelser som i dag hviler på den ideelle halvpart av eiendommen vil bli slettet i forbindelse med overføring til ny eier pr. oppgjørsdag.

Det nevnes at begjæringen om tvangssalg kan bli trukket tilbake helt frem til namsretten har avsagt stadfestelseskjennelse. Kjøpere må også være forberedt på at eiendommen neppe blir fraflyttet i ryddet og rengjort og kjøpere må være forberedt på å forestå dette selv.

Opplysningene i salgsoppgaven er basert på eiers opplysninger, på takstmannens undersøkelser og på medhjelpers befaring. Interessenter oppfordres til å befare eiendommen grundig, gjerne sammen med bygningskyndig.

Ved tvangssalg av fast eiendom er bud bindende i 6 uker. Dersom du ønsker å kjøpe eiendommen, må du snarest mulig inngi et skriftlig bud til megler. Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post: advokat.eknes@advokatmail.no eller på SMS: 936 41 061 eller per fax til megler: 55 23 30 43. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Som vedlegg til denne salgsoppgave vil du finne et budskjema som skal benyttes. Budet bør i tillegg til den kjøpesum du er villig til å betale, også inneholde informasjon om hvordan du vil finansiere kjøpet, akseptfrist samt eventuelt andre vilkår som måtte gjelde budet.

Megler skal, i den grad det er nødvendig 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 min fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen 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.

Ansvarlig megler:

Advokatfirmaet Birgitte G Eknes
Org.nr.: 997 861 124

Strandkaien 6, 5013 Bergen

E-post: advokat.eknes@advokatmail.no

Kontor dir.: 55 33 06 10
Mobil: 936 41 061
Faks: 55 23 30 43



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

Abbedissen Taksering A/S

Dugstadfossen 26 5700 Voss

56512661 Mobil 95218180

post@abbedissentakst.no

Org.nr: 991387358

Verdi- og lånetakst

over

Laftebua
Mjølfjell
5700 VOSS

Gnr. 150 Bnr. 4 Festenr. 26

VOSS KOMMUNE



Utført av:

Takstmann Tor Johan Abbedissen



Verdi- og lånetakst over

Laftebua

Mjølfjell

5700 VOSS

Gnr. 150 Bnr. 4 Festenr. 26

VOSS KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Taksering av hytte m/uthus - Mjølfjell.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Egne forutsetninger

Det er ikke foretatt nærmere kontroll av byggeanmeldelse, byggegodkjennelse og brukstillatelse/ferdigattest fra kommune eller annen offentlig etat.

Opplysninger om byggeteknisk standard og utførelse er kun basert på visuell besiktelse av overflater, eigars opplysninger, antatt normal utførelsestandard fra byggeår eller spesifikt framlagte bygningsbeskrivelser.

Opplysninger gitt av eigar.

Sammenfattet beskrivelse

Hytta ligg i regulert område med god utsikt og god solegang.

Hyttefelt med 20 tomter.

Felles veg med parkeringsplass.

Veg vert nytta til varetransport.

All parkering på felles parkeringsplass.

Privat veg blir ikkje brøyta på vinter, parkering ved hovedveg.

Disponerer 2 parkeringsplassar.

Avstand til Bergen ca 2 1/2 timar med bil.

Butikk på Reime.

Fint område for turar i sommar og vinterhalvåret.

Fiskemuligheter jaktområde og meget fint skiterreng.



Eiendom: Gnr. 150 Bnr. 4 Festenr. 26 KOMMUNE VOSS

Adresse: Laftebua - Mjølfjell, 5700 VOSS

Det blir køyrt opp løyper for skigåing i området.

Flat tomt.

Tomta er tilsådd og belagt med skiferheller ved uteplass.

Lett tilkomst til hytta frå privat sommarveg.

Gangavstand frå veg til hytta ca 200 meter - sommar.

Gangtid frå veg til hytta ca 30 min - vinter.

Parkering på felles parkeringsplass.

Eigedommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Eigedommen er bebygd med hytte og uthus.

Hytte oppført i 2001 etter gjeldande regelverk og forskrift.

Det blei under befaring påpeikt feil og manglar som har betydning for eigedommen.

Manglande lufting i møne.

Svak utføring av takrenner, lekkasje i rennesystem.

Sig i tak.

Sig i laftekasse.

Kondensutslag i stove.

Sig i kjøkken.

Det er tatt hensyn til desse svakheiter i vurderinga.

Ikkje opplyst om noen spesielle forhold.



Eiendom: Gnr. 150 Bnr. 4 Festenr. 26 KOMMUNE VOSS
Adresse: Laftebua - Mjølfjell, 5700 VOSS

Markeds- og låneverdi

Takstmannen er ikkje ansvarleg for manglande opplysningar om feil og manglar, som han ikkje kunne ha oppdaga, etter å ha undersøkt takstobjekte slik god skikk tilseier.

Det vert gjort merksam på at panteattest ikkje er innhenta for eigedommen og det er derfor ikkje kjent om denne innhald opplysningar om forhold som har betydning for taksten.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 950 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 850 000

Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.

Voss, 06.07.2014

.....
Takstmann Tor Johan Abbedissen



Eiendom: Gnr. 150 Bnr. 4 Festenr. 26 KOMMUNE VOSS
Adresse: Laftebua - Mjølfjell, 5700 VOSS

Rekvirent

Rekvirert av: Advokat Birgitte G Eknes v/Advokat Girgitte G Eknes Tlf.: 55330610

Besiktigelse, tilstede

Dato: 27.06.2014
- Ken Abbedissen Takstmann Tlf.: 56512661 Mobil 95218180
- Erling Sælen Eigar Tlf.: 40000308

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Skjøte
Målebrev
Forsikringsavtale
Kvitt. off. avgifter
Andre dok./kilder: Vann- og avløpsverk

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 150 Bnr. 4 Festenr. 26
Hjemmelshaver: Erling Sælen og Karina Elisabeth Amundsen Sælen.
Tomt: Festet tomt.
Konsesjonsplikt: Nei
Adkomst: Offentleg og privat.
Vann: Vatn frå bekk/oppsamla vatn.
Avløp: Snurredass.
Regulering: Reguleringstatus er ikkje kontrollert.
Offentl. avg. pr. år: Kr 3 000 Antatt beløp inkl eigedomskatt.

Festeforhold

Årlig festeavgift: Kr 5 000
Inngått år: År 2000
Neste regulering: År 2020
Festetid utløper: År 2099
Kommentar: Bortfestere:
Brynjulf Kyte 3/4 og Anders Finne 1/4.

Forsikringsforhold

Forsikringssselskap: Trygg Vesta.
Premiebeløp: Kr 2 500
Kommentar: Forsikringspolise ikkje framlagt.
Antatt premiebeløp.



Eiendom: Gnr. 150 Bnr. 4 Festenr. 26 KOMMUNE VOSS
Adresse: Laftebua - Mjølfjell, 5700 VOSS

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Byggeår:	2001. Opplyst ved befaring.
----------	-----------------------------

Uthus

Byggeår:	2010. Opplyst ved befaring.
----------	-----------------------------

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omslutende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Storre 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.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Fritidsbolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje.	69	64	64		Gang, snurreddass, 2 soverom, bad, stove, kjøkken. Kjellar med ståhøge. Areal 22m ² . Hems: Takhøge 1,44 ikkje målbart areal, golvareal utgjør 11 m ² .
Sum bygning	69	64	64		

Fritidsbolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje.	Gang, snurreddass, 2 soverom, bad, stove, kjøkken.	



Eiendom: Gnr. 150 Bnr. 4 Festenr. 26 KOMMUNE VOSS
Adresse: Laftebua - Mjølfjell, 5700 VOSS

Uthus - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	12	10		10	Lager.
Sum bygning	12	10		10	

Uthus - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Lager.

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Fritidsbolig.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Fritidsbolig.	<p>210 Grunn og fundamenter, generelt Ringmur av betong på morenemassar. Grunnmur i leca som er pussa utvendig. Knottplast langst grunnmur. Støyt golv i kjellar.</p> <p>224 Frittstående dekker Trebjelkelag med 20 cm isolasjon.</p> <p>225 Yttervegger Lafta tømmervegger i 6" plank. <i>Vedlikehold ol:</i> Sig i laftekasse.</p> <p>227 Takkonstruksjoner Sperretak, saltak med under tak av sutaksbordbord, papp, knottplast og torv. Taknedløp i kjetting. <i>Vedlikehold ol:</i> Manglande kryssløfting i møne. Svak utføring av takrenner, lekkasje i rennesystem.</p> <p>233 Vinduer Dobbele kobla vindu med srosser.</p> <p>242 Gulvsystemer 1. etasje: Lakka tregolv. Hems: Tregolv.</p> <p>244 Innvendige dører Trekvite tredørrar, speilfyllingsdørrar.</p>



Eiendom: Gnr. 150 Bnr. 4 Festenr. 26 KOMMUNE VOSS
Adresse: Laftebua - Mjølfjell, 5700 VOSS

	<p>245 Himlinger inklusive taklister Trepanel i alle himlinger. Mønt himling i stove.</p> <p>250 Overflater, generelt 1. etasje: Tømmervegger <i>Vedlikehold ol:</i> Kondensutslag i stove.</p> <p>251 Utvendige overflater Beisa utvendige overflater.</p> <p>261 Trapper og ramper Trekvit trapp til hems.</p> <p>265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. Skorstein oppført i leca.</p> <p>272 Kjøkkeninnredning IKEA-kjøkken med furu frontar. Ventilator. <i>Vedlikehold ol:</i> Sig i skapfeste.</p> <p>310 Sanitærinstallasjoner, generelt Snurredass, 1 servant og dusjhjørne. 200 liter varmtvannsbereder. Baderomsmøblar.</p> <p>Vatn frå elv/bekk, oppsamla i tank. Grovvatn til slamavskillar i glassfiber med spreiegrøfter til terreng.</p> <p>320 Varme, generelt Peis i stove. Elektrisk oppvarming. Opplegg for "ring hytta varm"</p> <p>400 Elkraft, generelt Det elektriske anlegget er ikkje kontrollert av takstmann.</p>
--	---

Uthus

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Uthus	<p>200 Bygning, generelt Anneks oppført på peler i betong Uisolert. Oppført i tømmer. Sperretak, saltak med under tak av sutaksbordbord, papp, knottaplast og torv. Taknedløp i kjetting. Tregolv. Opplegg for straum.</p>



Eiendom: Gnr. 150 Bnr. 4 Festenr. 26 KOMMUNE VOSS
Adresse: Laftebua - Mjølfjell, 5700 VOSS

Utvendig vedfyrte spa/boblebad.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	3 000	
	Årlig festeavgift:	5 000	
	Forsikring:	2 500	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	5 000	
	Brøyting av p-plass. Vedlikehold av veg.	1 200	
	Sum kostnader Kr:		

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):		
Fritidsbolig.		2 070 000
Uthus		100 000
Sum normale byggekostnader:		2 170 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):		520 000
Teknisk verdi bygninger:		1 650 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi: 600 000

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: 2 250 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 950 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 850 000
	Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.	



VOSS KOMMUNE tlf.: 56 51 94 00 faks: 56 51 96 51

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Eigedom: **Gnr.: 150 Bnr.: 4 Fnr.: 26 Snr.:**

6 Planopplysningar

For eigedomen gjeld følgjande **planar/planvedtak**:

1. **Kommuneplan/kommunedelplan** av 2011 (Kommunedelplan for arealbruk der slik plan er vedteken.)

I følge gjeldande plan er **arealbruken for eigedomen fastsett til:**

Fritidsbebyggelse - nåværende

Kopiutsnitt av plan og symbolforklaring er vedlagt som elektronisk dokument.

2. Finst det **reguleringsplan**(ar) som femner om eigedomen eller del av denne?

Nei Ja Dersom ja, følgjer kartutsnitt med symbolforklaring vedlagt.

(Kopi av tilhøyrande reguleringsføresegner kan tingast som tilleggsprodukt om ønskjeleg)

3. Er det godkjend mindre vesentlege endringar av planen som vedkjem eigedomen og som ikkje er oppdatert i plankartet?

Nei Ja Dersom ja, følgjer turvande dokumentasjon i digital form

4. Ligg det føre godkjende tiltaksplanar/reguleringsplanar for nabo-/gjennbueigedom?

Nei Ja Ved ja, sjå produkt 3 for tiltaksplanar og vedlegg for reguleringsplan.

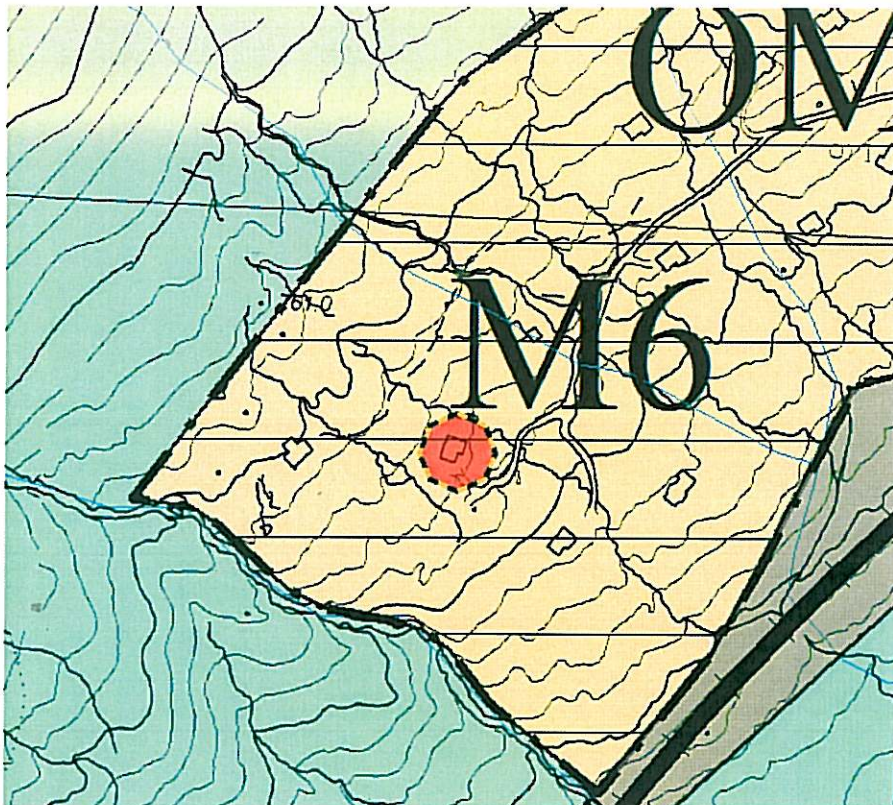
Tilleggsopplysningar

Utsnitt av kommuneplan med teiknforklaring:



VOSS KOMMUNE tlf.: 56 51 94 00 faks: 56 51 96 51

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.





VOSS KOMMUNE tlf.: 56 51 94 00 faks: 56 51 96 51

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Tegnforklaring

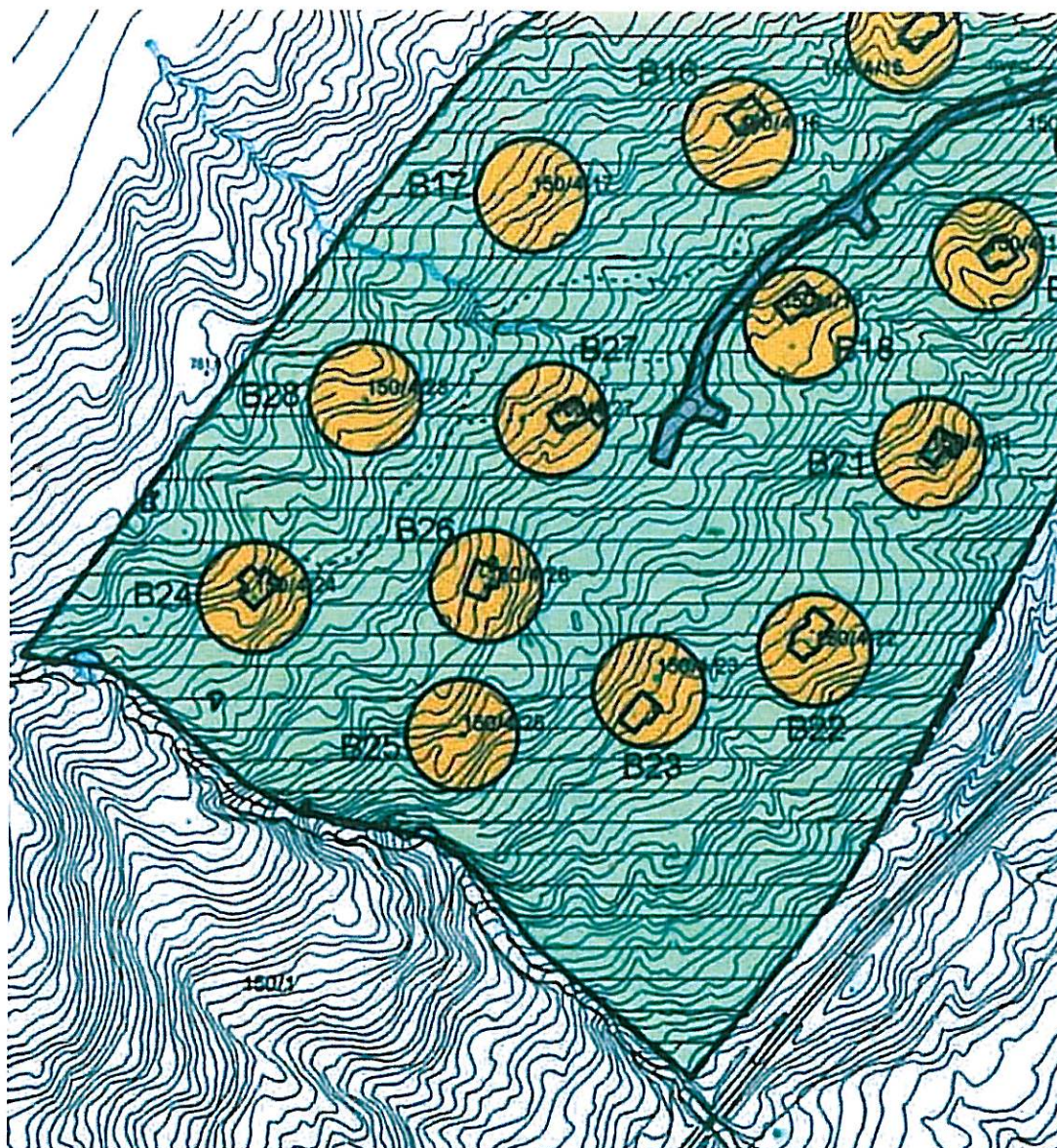
- Vann**
 -  Vannkant
 -  Sjøflate
 -  Elv/bekk
- Stedsnavn**
 -  All tekst
- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 M)**
 -  Fritidsbebyggelse - nåværende
- Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 -  Bane- nåværende
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)**
 -  Friområde - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål samt r**
 -  Landbruks-,natur- og friluftsmål samt reindrift -
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)**
 -  Detaljeringsone
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)**
 -  Detaljeringgrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
 -  Planens begrensning
 -  Planområde
 -  Grense for arealmål
 -  Jernbane - nåværende
 -  Jernbane tunnel - nåværende
 -  Kommune(del)plan - påskrift



VOSS KOMMUNE tlf.: 56 51 94 00 faks: 56 51 96 51

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Plankart utklipp





VOSS KOMMUNE tlf.: 56 51 94 00 faks: 56 51 96 51

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Teiknforklaring

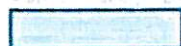
PBL § 25 REGULERINGSFØREMÅL

BYGGJEOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)



Onråde for fritidsbustader

LANDBRUKSOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)



Sankehegn

SPESIALOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)



Friiftsområde på land



Friiftsområde i vatn

FELLESOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)



Felles tilkomstvegar

Navn: Advokatfirmaet Birgitte G Eknes
Saksbehandler: 19038INFOLAND

Matrikkelutskrift

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 150, Bruksnr 4, Festenr 26 **Kommune:** 1235 Voss

Adresse:

Matrikeladresse: Gnr: 150 Bnr: 4 Fnr: 26 **Grunnkrets:** 806 Mjølfjell
5706 Voss **Valgkrets:** 16 Raundalen
Adressetilleggsnavn: Mjølfjell (Kilde: Matrikeladressenavn) **Kirkesogn:** 7080103 Raundalen
Oppdatert: 27.09.2012

Grunnarealer mv. – Matrikelopplysninger

Matrikel:

Type:	Bestående punktfeste	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	30.10.1991	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:			
Arealkilde:					

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
1235/150/4/26	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	21.08.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	21.08.2000
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	64,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	64,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	21.06.2001
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	18917920			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				64,0	64,0				

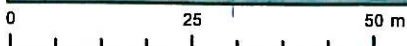
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPORSLER: Det tas forbehold om at det kan være avvik i Matrikkelen i forhold til den faktiske situasjon og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som ikke er registrert i Matrikkelen. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk. Norsk Eiendomsinformasjon as eller kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskrift fra EDR foretatt 06.08.2014 10:32 – Sist oppdatert 06.08.2014 10:20

Utskriften er levert av: Norsk Eiendomsinformasjon as, Postboks 2923 Sølli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



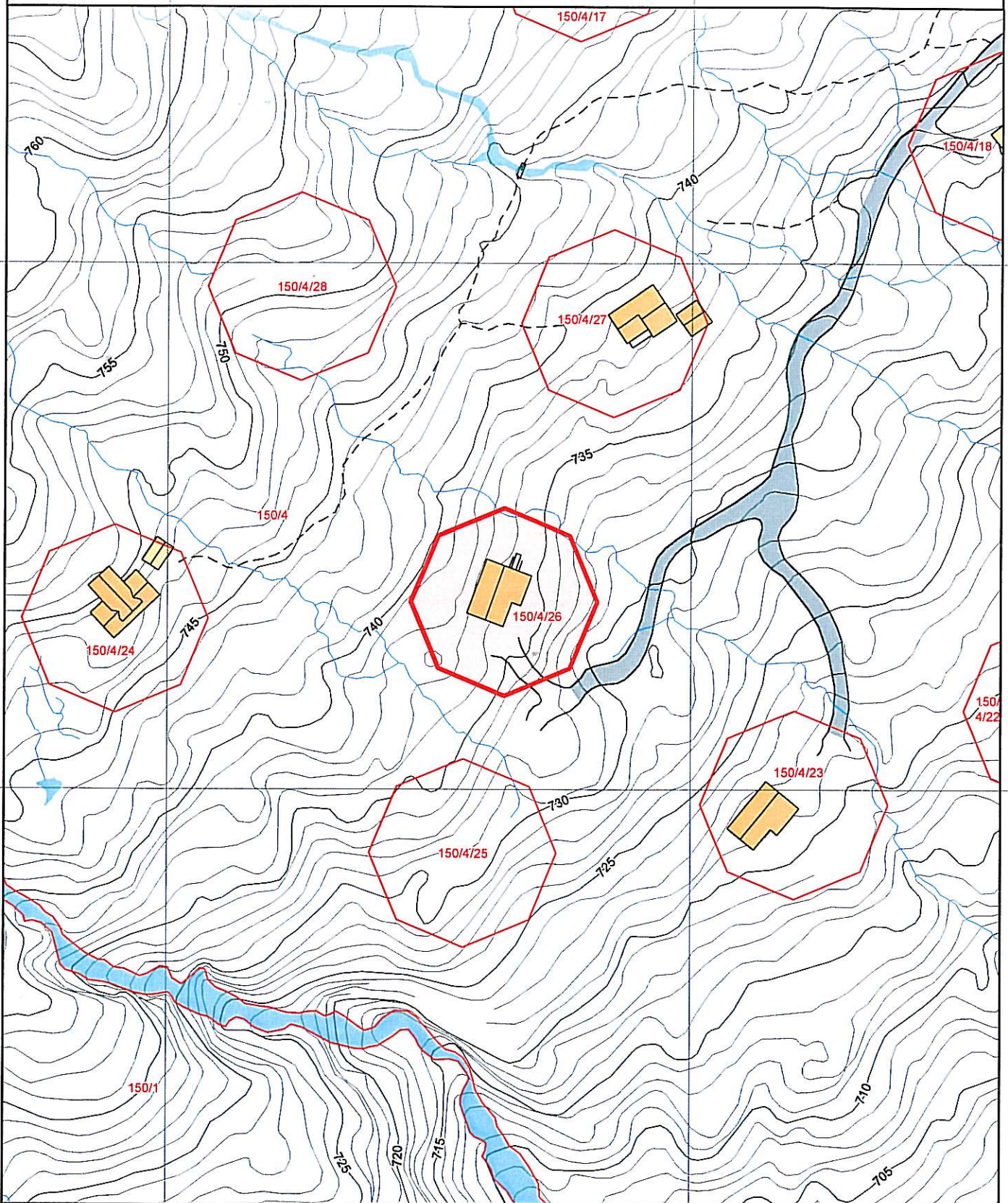


Norsk
Eiendomsinformasjon as

Kommune: 1235 Voss
Eiendom: 1235/150/4/26



Målestokk 1:1000
Dato: 6.8.2014



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Voss Kommune

Adresse: Pb 145, 5701

Telefon: 56 51 94 00

Utskriftsdato: 06.08.2014

Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7.9 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Voss Kommune

Gjeld eigedom:

Kommunenr.: 1235 Gardsnr.: 150 Bruksnr.: 4 Festenr.: 26

Adresse: 150.4.26, 5706 VOSS

Referanse:

Kommunalt standardgebyr, inkl. mva., for eigedommar som det er bygt på, og som er tilknytta kommunalt/interkommunalt tenestetilbod:

Avgift	Grunnlag	Arleg avgift
Renovasjon	Ekstern leverandør	
Eigedomsskatt		1 411,20

Kommentar

Ekstern leverandør renovasjon er Indre Hordaland Miljøverk tlf. 56 52 99 00, ihm@ihm.no.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Del som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrensar som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.



Voss Kommune

Adresse: Pb 145, 5701

Telefon: 56 51 94 00

Utskriftsdato: 06.08.2014

Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7.9 Restansar og legalpant

Kjelde: Voss Kommune

Gjeld eigedom:

Kommunenr.: 1235 Gardsnr.: 150 Bruksnr.: 4 Festenr.: 26

Adresse: 150.4.26, 5706 VOSS

Referanse:

Ubetalte gebyr og eigedomsskatt

Det finst ingen ubetalte gebyr eller skyldig eigedomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finst ikkje inkassokrav/legalpant på eigdommen.

Kommentar

Ekstern leverandør renovasjon er Indre Hordaland Miljøverk tlf. 56 52 99 00, ihm@ihm.no.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registrar/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i merka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.



Voss Kommune

Adresse: Pb 145, 5701

Telefon: 56 51 94 00

Utskriftsdato: 08.08.2014

Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7.8 Ferdigattest/mellombels bruksløyve

Kjelde: Voss Kommune

Gjeld eigedom:

Kommunenr.: 1235 **Gardsnr.:** 150 **Bruksnr.:** 4 **Festenr.:** 26

Adresse: 150.4.26, 5706 VOSS

Referanse:

Det finst ferdigattest på eigdommen.Ferdigattesten er vedlagd.

Vedlegg

150_4_26_ferdigattest.pdf

ATTEHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde linjer som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.



VOSS KOMMUNE

Teknisk etat

Laft og Omvøla AS
Postboks 429
5701 Voss

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
00/01175-005	TE	KNK	BYGG 150/4		02.03.01

LAFTA HYTTE GNR. 150 BNR. 4 FNR. 26-FERDIGATTEST

FERDIGATTEST

Saksnr D FPL 0185/0

Løyve til tiltak er gjeve:

Gjeld:	<i>Nybygg. Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)</i>
Gnr/Bnr:	<i>150/4/26</i>
Byggestad:	<i>Mjolfjell,</i>
Tiltakshaver:	<i>Karina og Erling Sælen</i>
ANSVUTF:	<i>Olav Knapstad</i>
ANSVKUT:	<i>Olav Knapstad</i>
ANSVSAM:	<i>Laft og Omvøla AS</i>
ANSVSØKER:	<i>Laft og Omvøla AS</i>
ANSVKPR:	<i>Laft og Omvøla AS</i>
ANSVUTF:	<i>Laft og Omvøla AS</i>
ANSVPRO:	<i>Laft og Omvøla AS</i>
ANSVKUT:	<i>Laft og Omvøla AS</i>
ANSVKUT:	<i>M. Grevle Betong-teknikk</i>
ANSVUTF:	<i>M. Grevle Betong-teknikk</i>

Ansvarleg kontrollerande for utføringa har utført sluttkontroll og avslutta gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarleg kontrollerande stadfesta for kommunen at kontroll er foreteke i samsvar med kontrollplanar, og med tilfredstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gjeve i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller deler av den skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyve fastset jfr. § 93 i plan-og bygningslova. Bruksendring krev særleg løyve jfr. plan- og bygningslova § 93.

Med helsing

Adr.: Uttrågt. 9	Telefon:	E-postadr.:	Bankgiro:	Postgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	postmottak@voss.kommune.no	8200 06 90100	0805 57 89607	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9615				
	Telefaks: 5651 9651				

Knut Kinne
byggesaksbehandlar

Kopi til: Karina og Erling Sælen, Sleipnesveg 76, 5221 NESTTUN
Kommunekasseraren v/Gunvor Rene



Voss Kommune

Adresse: Pb 145, 5701

Telefon: 56 51 94 00

Utskriftsdato: 08.08.2014

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Tilknytning til vatn og avløp/andre tilknytningar

Kjelde: Voss Kommune

Gjeld eigedom:

Kommunenr.: 1235 Gardsnr.: 150 Bruksnr.: 4 Festenr.: 26

Adresse: 150.4.26, 5706 VOSS

Referanse:

Vatn	Eigedommen har ikkje vassforsyning. Eigedommen har ikkje vassmålar.
Avløp	Eigedommen har ikkje avløp. Eigedommen har ikke septiktank. Det er ikkje etablert utslepp. Eigedommen har ikkje godkjent utslepp.
Veg	Eigedommen er tilknytta privat veg.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.

Navn: Advokatfirmaet Birgitte G Eknes
Saksbehandler: 19038INFOLAND

Utskrift fra Grunnboken

Gårdsnummer 150, Bruksnummer 4, Festenummer 26 i 1235 VOSS kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde: Tinglysningmyndigheten Statens Kartverk

Utskriftsdato

06.08.2014

Registrert til og med

04.08.2014

HJEMMELSOPLYSNINGER

Hjemmelshavere:

04.03.1999 339

HJEMMEL TIL GRUNN

Kjøpesum: 1 200 000

Omsetningstype: Gave

KYTE BRYNJULF

FØDT: 25.05.1964 IDEELL: 3 / 4

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

28.03.2001 622

HJEMMEL TIL GRUNN

Kjøpesum: 700 000

Omsetningstype: Gave

FINNE ANDERS

FØDT: 25.04.1967 IDEELL: 1 / 4

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

Festere:

28.09.2000 1605

FESTEKONTRAKT

Kjøpesum: 0

Omsetningstype: Fritt salg

SÆLEN ERLING

FØDT: 08.09.1956 IDEELL: 1 / 2

SÆLEN KARINA ELISABETH AMUNDSEN

FØDT: 10.02.1963 IDEELL: 1 / 2

Påtegning til hjemmel:

15.05.2014 388869

TVANGSSALG BESLUTTET

Navn: **SÆLEN ERLING**

FØDT: 08.09.1956

TINGRETT: NORDHORDLAND

SAKSNR: 14-026801TVA-NOHO

Informasjon - generelt om tvangssalg ved medhjelper.

Tvangssalg av en eiendom gjennom namsmyndighetene ved bruk av medhjelper skjer vanligvis i to hovedtilfeller. Det ene er ved oppløsning av sameier i eiendommer etter sameielovens regler. Det vanligste er imidlertid at tvangssalg blir besluttet og gjennomført som en konsekvens av at en panthaver i eiendommen krever det etter at det underliggende gjeldsforhold er misligholdt.

Fremgangsmåte

Tvangssalg gjennom medhjelper innebærer at den lokale tingrett: (Bergen/Nordhordland tingrett) på begjæring (fra panthaver) har besluttet tvangssalg av en eiendom. Retten oppnevner i den forbindelse en advokat eller eiendomsmegler til å forestå salget av eiendommen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11 og/eller 12. Salget skjer stort sett som et vanlig, frivillig salg, med taksering, annonsering, fremleggelse av salgsprospekt, visning og påfølgende budrunde. En del spesielle forhold nevnes imidlertid særskilt:

Budgivning

Som ved ordinær eiendomsmegling inngis bud på eiendommen til medhjelper (megler). Det er imidlertid viktig å merke seg at budet som hovedregel må være bindende for budgiveren i *minst 6 uker*. Ved tvangssalg av andelsleiligheter må budet binde avgivere i minimum 3 uker. Bud med kortere akseptfrister vil således ikke bli tatt hensyn til. Videre vil det normalt heller ikke bli tatt hensyn til bud med forbehold, for eksempel om finansiering.

Bud og budforhøyelser må inngis skriftlig.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet som følge av evt. mangler, men kan i gitte tilfeller kreve prisavslag. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld, jf. tvfbl. § 11-39.

Det er viktig å merke seg at kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Dette med mindre retten finner at kravet er åpenbart grunnløst.

Antagelse av bud – dokumentasjon for kjøp

Verken medhjelper eller eier er bemyndiget til å akseptere innkomne bud. Bud som medhjelper finner akseptabelt, må forelegges saksøkeren (panthaveren) med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å begjære budet stadfestet, og i stedet be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Når et bud begjæres stadfestet, skjer dette ved at medhjelperen forelegger begjæring for retten. Retten tar deretter stilling til budet og dersom det finnes akseptabelt blir det stadfestet gjennom en kjennelse.

Det utformes ingen kjøpekontrakt. Det er i stedet stadfestelseskjennelsen som gir bekreftelse på at kjøp er kommet i stand.

Vær oppmerksom på at saken kan trekkes tilbake frem til retten har avsagt kjennelse om stadfesting av budet. Dersom saken trekkes, vil ikke salget bli gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken gir ikke budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Retten stadfestelseskjennelse kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avgivelse. Det bemerkes at en anke normalt ikke vil føre frem dersom innsigelsene ikke har vært fremsatt overfor retten før kjennelsen avsies.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for retten i samsvar med tvangssalgloven § 11-27. Først pr. oppgjørsdag blir kjøperen eier av eiendommen.

Betaler kjøperen etter den fastsatte oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen, forutsatt at eiendommen er ledigstilt eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risikoen for eiendommen, og må bl.a selv sørge for forsikring mv.

Tidligere eiers fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte denne. Dersom dette ikke skjer frivillig, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse gjennom namsmyndighetene.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier, vil retten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgsskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Når et slikt skjøte tinglyses, vil samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen bli slettet i grunnboken.

.....

ORIENTERING OM TVANGSSALG AV IDEELLE ANDELER I BOLIGER

Innledning

En eiendom kan være eiet av flere. Når det gjelder boliger vil det typiske tilfellet være ekteskaps- og samboerforhold, hvor to personer eier boligen sammen. Boligen ligger da i et sameie mellom ektefellerne/samboerne. Ofte vil f.eks ektefeller eie en halvpart hver. Den enkelte sameier eier således en ideell andel i bolige (ikke en fysisk andel). Bestemmelsene om sameie er for øvrig regulert i lov av 18 juni 1965 nr. 6 (Sameieloven)

Tvangssalg av ideell andel

Tvangssalg av ideelle andeler er normalt foranlediget av at en panthaver har begjært tvangssalg. Panthaveren har da i forkant sikret sitt krav med pant i sameiers ideelle andel. Kravet er misligholdt, hvilket gir panthaveren rett til å inndrive pantet. Da mange interesser berøres av et slikt salg, krever loven at salget skal skje ved offentlig tvangssalg som administreres av namsmyndighetene. Den praktiske gjennomføringen av salget gis så til en medhjelper.

Eier av ideell andel

Etter at tvangssalget er gjennomført vil kjøper eie boligen sammen med den sameieren som ikke var berørt av tvangssalget. Hver enkelt sameier kan utøve den rådighet som en eneeier normalt ville ha hatt, dog begrenset av den andre medeiers rett til sameiegjenstanden. Dette innebærer at sameierne fritt kan selge eller pantsette sin andel, jf. sameielovens § 10, med mindre annet er avtalt. Ved salg av ideell andel har imidlertid den andre sameieren forkjøpsrett etter sameielovens § 11.

Kjøperen må videre være oppmerksom på at utgifts- og inntektsfordeling i forbindelse med boligen skal fordeles etter sameiebrøken, jf. sameielovens § 9, 1. ledd. Dog vil det forkomme tilfeller hvor utgiftene må fordeles etter et nytteprinsipp, jf. § 9, 1. ledd tredje punktum. Dette gjelder for eksempel når ikke kjøperen kan bo i en bolig han har kjøpt.

Den sameieren som har fått tvangssolgt sin eierpart av en fellesbolig vil ofte stå i et nært forhold til den andre sameieren, slik at disse i praksis begge vil fortsette å bo i boligen. Det vil derfor ofte kunne være vanskelig å finne frem til en praktisk løsning med den andre sameieren hva angår bruk av boligen. Tvangssalgkjøperen bør i så fall kunne kreve husleie av den part som fortsatt bor i boligen.

I de fleste tilfeller vil nok ikke kjøperen av en ideell andel finne noen løsning vedrørende bruk av boligen med den andre sameieren. Ved kjøp av eneboliger, leiligheter osv. vil normalt kjøper heller ikke ha noen interesse av å delta i et sameie. Kjøperen vil enten overta hele eiendommen selv eller selge denne videre i markedet. Sameieloven gir en slik situasjon kjøperen rett til å begjære sameiet oppløst, såfremt kravet blir satt frem med rimelig frist, jf. sameielovens § 15. Oppløsning av sameiet vil da skje ved at hele eiendommen blir solgt etter reglene om tvangssalg. Sameierne vil i så fall få rett til sin rettsmessige andel av salgssummen, basert på eierbrøk. Ved oppløsning av et sameie etter denne bestemmelsen gjelder forkjøpsrett til fordel for sameierne. Forkjøpsretten gir etter nærmere regler sameierne rett til å overta boligen på samme vilkår som en utenforstående er villig til å tilby.

Det kan være at namsmyndighetene finner at en boligeiendom som ligger i sameie kan deles uten skade. I så fall vil man måtte foreta en delingsforretning, for at kjøperen på denne måten kan få utskilt sin rettsmessige del – som han da vil bli eneeier av.

Normalt vil kjøp av sameieparter (ideelle andeler) på tvangssalg være forbeholdt mer rutinerter aktører innen eiendomsmarkedet. Særlig gjelder dette dersom salgsobjektet kun inneholder en boenhet og begge sameierne i dag bor i boligen. Under enhver omstendighet bør man ved innleggelse av bud på sameierandeler være oppmerksom på de spesielle forhold det er redegjort for her.

.....

Overnevnt er en forenklet oversikt over reglene som gjelder ved tvangssalg av eiendom gjennom medhjelper. Ytterligere informasjon følger av sameieloven og tvangsfullbyrdeleslovens regler.

Informasjon om budgivning ved salg av fast eiendom og andelsleiligheter

På forespørsel skal interessenter få vite om det foreligger bud på eiendommen. Det er kun skriftlige bud eller skriftlig bekreftende bud som betegnes som bud. (Bud pr. telefaks godtas som skriftlig, men bør ettersendes i post. Bud pr. e-post godtas ikke som skriftlig. Budforhøyelser skal også inngis skriftlig.

Det høyeste bud skal alltid oppgis på forespørsel.

Megleren skal så langt som mulig holde budgiveren orientert om nye og høyrere bud som kommer inn. Selgeren står dog fritt til å akseptere, eventuelt forkaste ethvert bud.

Hvem som er budgivere skal behandles konfidensielt overfor alle andre enn oppdragsgiver. Når en budrunde er ferdig, kan imidlertid enhver som har gitt bud på leiligheten, kreve fremlagt/dokumentert alle øvrige bud som megler har mottatt i samme budrunde. De som inngir bud, må derfor påregne at deres budskjema kan fremvises for annen budgiver når budrunden er avsluttet. Dette skal sikre at bud inngis under de rette forutsetninger.

Vær nøyaktig ved utfylling av bud, Budene bør minimum inneholde plan for finansiering, akseptfrist, ønsket overtakelsesdato og eventuelle forbehold. Dersom visse forhold må oppfylles før bindende avtale inngås, må dette oppføres som forbehold. Dette kan for eksempel gjelde spesielle forbehold ved eiendommen som må avklares/ryddes opp i, usikkerhet vedrørende finansiering eller salg av nåværende bolig. Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finanseringsforbehold. Oppgi kontaktperson i deres bank/finansieringsinstitusjon.

Eiendomsmegleren bør uoppfordret gi sin vurdering av den enkelt bud overfor oppdragsgiver.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bud er rettslig bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp. Dette gjelder selv om det kommer inn høyere bud. Man må derfor ikke inngi bud på flere eiendommer samtidig. Aksept av bud vil snares bli bekreftet skriftlig fra megler.

Når bud er akseptert, er selger og kjøper bundet og andre budgivere skal varsles snarest. Varsel om at bud er akseptert frigjør andre budgivere selv om akseptfristen for disse ikke er utløpt. Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer noen angrefrist ved salg/kjøp av fast eiendom. Når et bud er akseptert foreligger det en juridisk bindende avtale mellom budgiver og selger, med mindre budgiver har tatt de nødvendige forbehold i sitt bud, Dersom en budgiver unnlater å oppfylle sin forpliktelse etter avtalen (å betale kjøpesummen) risikerer han å komme i erstatningsansvar overfor selgeren.

Ved tvangssalg gjelder avvikende regler, jf. det som fremgår av angjeldende salgsoppgave med vedlegg.

- Selger: Eiendommen selges etter medhjelperoppdrag fra Nordhordland tingrett, etter reglene om tvangssalg.
- Om tvangssalg: Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen selges som den er ved besiktigelse/visning og at en kjøper ved tvangssalg har begrensede muligheter til å påberope seg mangler ved eiendommen, jfr. tvangsfullbyrdsesl. §§ 11-39 til 11-42 jf § 12-6.
- Som følge av reglene om tvangssalg, vil det normalt heller ikke være adgang til å avgi betingende bud på eiendommen, for eksempel med finansieringsforbehold. Finansieringen må derfor være i orden før bud inngis.
- Da pengeheftelser som i dag hviler på eiendommen vil bli slettet i forbindelse med overføring til ny eier pr. oppgjørsdag.
- Det nevnes at begjæringen om tvangssalg kan bli trukket tilbake helt frem til namsretten har avsagt stadfestelseskjennelse. Kjøpere må være forberedt på at eiendommen neppe blir fraflyttet i ryddet og rengjort stand og kjøpere må være forberedt på å forstå dette selv.
- Bud: Ved tvangssalg av fast eiendom er bud bindende i 6 uker. Dersom du ønsker å kjøpe eiendommen, må du snarest mulig inngi et skriftlig bud til megler. Som vedlegg til denne salgsoppgave vil du finne et budskjema som bør benyttes. Budet bør i tillegg til den kjøpesum du er villig til å betale, også inneholde informasjon om hvordan du vil finansiere kjøpet, akseptfrist samt eventuelt andre vilkår som måtte gjelde for budet.

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 Tingretten, 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 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 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 tvangssalg 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 medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

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. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

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

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 tvangs selges) 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.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 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 kjøpers 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 tvangsfullbyrdslovens § 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 skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomst dokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

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

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Advokat Birgitte G. Eknes
Strandkaian 6, 5013 Bergen
E-post: advokat.eknes@advokatmail.no
Telefon: 55330610
Telefaks: 55233043

Budskjema

Budet er gyldig frem til	
Dato	Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom			
Adresse		Postnr.	Poststed
Laftebua, Mjølfjell		5700	Voss
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune
150	4	26	Voss kommune

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			kr
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 odde på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten 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 tvangfullbyrdelsesloven 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 Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Navn til å begjære skjøte utstedt i undertegnede navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)							
Navn (Budgiver 1)		Fødselsnr (11 siffer)		Navn (Budgiver 2)		Fødselsnr (11 siffer)	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	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