

SALGSOPPGAVE

Ottar Nilsen, Advokat (H)
 Hugo Storø, Advokat
 Øystein Sagen, Advokat
 Stein Nilsen, Advokat
 Lina Therese Remlo, Advokat
 Jon Arne Østvik, Advokat
 Mona Marthinussen, Advokat
 Sivert Snefjellå, Advokatfullmektig
 Henrik Seel Bahr, Advokatfullmektig

(H) – Møterett for Høyesterett

ENEBOLIG/FRITDSBOLIG HAMARØY HÅKONHALS, INNHAVET



BTA	186 m2		Markedsverdi:	Kr. 480 000,-
BRA	170 m2		Låneverdi:	Kr. 408 000,-
P-ROM	138 m2			

BESKRIVELSE:

Sak nr.: 2016-00134

Megler: Advokat, Jon Arne Østvik tlf. 75 80 34 00.

Firma: Eurojuris Nord /Advokatfirma Eurojuris Narvik AS, P.b. 712, 8509 Narvik

Eier: **Katrin Hilgeland**

* * * * *

Betegnelsen: Gnr. 91 Bnr. 12, Håkonhals, Innhavet, i Hamarøy kommune.

Beliggenhet: Eiendommen ligger på Håkonhals på Finnøy i Hamarøy kommune. Tomten er eiet og eiendommen ligger ca 15 km fra tettstedet Innhavet og E6. På Innhavet er det dagligvarebutikk, bensinstasjon, hotell, svømmebasseng skole og barnehage og bussforbindelse nordover og sørover. Eiendommen er østvendt og har gode sol og lysforhold. Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse sammen med andre eneboliger og hytter og fritidseiendommer. Gode tur og fiskeforhold i nærområdet.

Bebyggelse: Bygningen er påbegynt ombygget fra butikk til bolig og videre oppgraderinger og vedlikehold må påregnes.

Byggeår: Bolighus: 1982.

Tomten: Tomten er tilnærmet flat og det er opparbeidet parkeringsplass på nordsiden av boligen. Resten av tomten er noe gjengrodd av busker trær og lyng. Det står noe vann i grøften på baksiden av boligen. Drenering må kontrolleres/etableres. Fall på terreng ut fra muren må etableres. Tomteareal er i tidligere takst opplyst til å være ca 2990 m2. Statens vegvesen har i senere tid har ervervet veigrunn fra eiendommen. Arealet er uklart og eiendommen er ikke oppmålt. Oppmåling av eiendommen må rekvireres for å fastsette korrekt areal.

Konsesjon: I Hamarøy er det innført nedsatt konsesjonsgrense, ofte omtalt som null-konsesjon eller utvidet boplikt. Nedsatt konsesjonsgrense innebærer i praksis at kommunen har mulighet til å pålegge eieren boplikt, også på mindre eiendommer.

Adkomst: Adkomst direkte fra fylkesvei og inn på eiendommen.

Vann/avløp: Offentlig vann. Boligen har egen septiktank og spredegrøft til terreng.

Takst: Avholdt av Byggmester og takstmann Stian Steffensen den 28. oktober 2016.

Markedsverdi:	kr.	480 000,-.
Låneverdi:	kr.	408 000,-.

Ligningsverdi: Brukt som fritidsbolig: kr. 132 867,-

- Forsikring:** Gjensidige forsikring.
- Rettigheter/servit.:** Se vedlagte utskrift av Grunnboken.
- Omkostninger:**
- | | | |
|---|-----|-------------------|
| Omkostninger for tinglysning av skjøte: | kr. | 525,- |
| Panteattest, oversikt over heftelser: | kr. | 202,- |
| Tinglysning av pantedokument, pr. stk. | kr. | 525,- |
| Dokumentavgift: | | 2,5 % av kjøpesum |
- Budgivning:** Bud inngis skriftlig. Kjøper kan kreve alle bud dokumentert og fremlagt. Dette medfører at du som budgiver må akseptere at ditt bud kan bli fremlagt for evt. kjøper.
- Overtakelse:** Eiendommen er ledig for overtakelse etter avtale.
- Annet:** Det presiseres at eiendommen selges som tvangssalg, jf. vedlagte orientering om tvangssalg ved medhjelper. Eiendommen selges «som den er», jf. avhendingsloven § 3-9.

Teknisk verdi bygninger:	kr.	1 684 000,-
Tomteverdi:	kr.	100 000,-
Markedsverdi:	kr.	480 000,-
Låneverdi:	kr.	408 000,-
Årlige komm. avg.:	kr.	22 310,- (Stipulert)
Forsikring:	kr.	Ukjent
Område:		Håkonhals, Innhavet, Hamarøykommune
Ant. soverom:		2
Eiendomstype:		Enebolig i 1 etasje
Kategori:		Frittliggende enebolig
Besøksadresse:		Håkonhals, 8260 Innhavet
Husnr.:		
Leilighet:		
Etg.:		1
Eiendommens navn:		Gnr. 91, bnr. 12, Håkonhals,
Postnr./poststed:		8260 Innhavet
Brutto areal:	Enebolig:	186m ²
Bra./P-rom:	Enebolig:	170/138 m ²
Medhjelper:		Adv. Jon Arne Østvik/adv.assistent Anita Johansen
Vår ref.:		201600134

Prospektet er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt i takst av Byggmester og takstmann Stian Steffensen 28. oktober 2016. Vi gjør oppmerksom på at medhjelper ikke innestår for evt. feil eller mangler ved takstens opplysninger.

BUDSKJEMA

Eiendom: Gnr. 91 Bnr. 12, Håkonhals, Innhavet, i Hamarøy kommune

UNDERTEGNEDE INNGIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:

Kjøpesum: kr.
+ omk. i h.h.t. opplysninger i salgsoppgave.

Låneinstitusjon:

Kontaktperson:

Evt. egenkapital
består av:

Ønsket
overtakelsesdato:

Nåværende bud
er bindende til:

Eventuelle forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):
.....
.....
.....

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Navn:

Personnr.:

Adresse:

.....

Tlf. arbeid: Mobil:

E-mail adr:

Dato:

Signatur:

Budet kan fakses til telefaks nr.: 75 80 34 01 eller mailes til: narvik@eurojuris.no.
Det kan også innleveres vårt kontor i Dr.gt. 43 i Narvik eller sendes pr. post innen fristen.



Utvendig



Sikringskap



Koblingskap for vann



Rørplegg i toalett

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER.

Generelt

Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon.

At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er Tingretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, 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 eiendomsmeglere, 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 tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese nedenforstående orientering nøye.

Det vil ikke fremgå av salgsannonsen for eiendommen at den tvangsselges. Men på salgsoppgaven eller -prospektet for eiendommen skal det opplyses at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling. 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 befarings av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringsen. 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 eidegdom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdsloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller

- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller

- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom Tingretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan Tingretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel betale summen.

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

Budgivning

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente 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 tingretten.

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 Tingretten stadfeste budet. (Stadfestelse tilsvarer selgerens aksept ved et frivillig salg.) Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til Tingretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er stadfestet av Tingretten. F eks kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten.

Når Tingretten 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 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 avsies. 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) inntreffer 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 tvangsfullbyrdelseslovens §11-27.

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

Saksøktes 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 Tingretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler 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 Tingretten for tinglysing sammen med kjøperens eventuelle pantobligasjoner.

Når tvangssalgsskjøtet 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 adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

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