

## SALGSOPPGAVE

### 1. Salgsvilkår

Eiendommen selges som tvangssalg ved medhjelper. Interessenter anmodes om å lese nøye gjennom salgsoppgaven. Medhjelper har ikke ytterligere informasjon om eiendommen enn det som fremkommer av salgsoppgaven. Se egen informasjon om kjøpers rettigheter og plikter ved tvangssalg under Forbrukerinformasjon ved budgivning i punkt 9 og bilag 2 til salgsoppgaven.

### 2. Eiendommen

Grønnåsveien 18, 8415 Sortland, gnr 40 bnr 119 i Sortland kommune.

### 3. Eier

Kent-Einar Håheim Gundersen

### 3. Bebyggelse og areal

Eldre enebolig fra 1935 med eiet tomt på ca. 1 852 m<sup>2</sup> beliggende i landlige omgivelser, med spredt bebyggelse, på Holmstad.

Bygningen fremstår som renoveringsobjekt, grunnet omfattende vannskader og generelt preg av skader på konstruksjoner og tekniske anlegg, med tilhørende meget omfattende påkostningsbehov. Samtlige flater (vegger, gulv og himlinger) må utbedres.

- bad er totalskadd
- kjøkkeninnredning er totalskadd.
- elektrisk installasjon må forventes å fornyes i sin helhet.
- sanitæranlegg og sanitærutstyr må i helhet forventes fornyet
- stedvise skader på grunnmur
- vinduer må påregnes skiftet. Det vises for øvrig til takst.

Bilder tatt av takstmann under befaring oversendes på forespørsel.

### 4. Adkomst, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over annen eiendom. Veirett forutsettes. Tilknyttet privat vannverk og privat avløp(septiktank)

## 5. Regulering

Se gjeldende planer (reg. planer osv.) for informasjon vedr. området.

## 6. Takst

Takst avholdt 21. november 2017 av takstmann Dag Daae Johansen. Markedsverdi kr. 250 000,-. I markedsverdien fastsatt av takstmann forutsettes at eiendommen er ryddet.

*Medhjelper gjør derfor særskilt oppmerksomt på at medhjelper ikke vil besørge eiendommen ryddet eller vasket før overtakelse, og rydding og vasking må besørges av kjøper.*

Taksten følger som **bilag 1** til salgsoppgaven.

## **7. Heftelser**

Grunnbokutskrift kan oversendes på forespørsel. Pengeheftelser som ikke avtales overtatt innenfor kjøpesummen, vil bli slettet. Servitutter og andre heftelser enn pengeheftelser forblir å hefte ved eiendommen også etter gjennomført tvangssalg, med mindre annet er særskilt opplyst. Pr. 29.11.18 er det ingen tinglyste servitutter på eiendommen.

## 8. Prisantydning

250 000,-.

## 9. Forbrukerinformasjon ved tvangssalg

Eiendommen selges ved tvangssalg. Jeg er oppnevnt av Vesterålen tingrett som medhjelper for å gjennomføre tvangssalget. I den forbindelse gjøres det oppmerksom på følgende:

a) Ved tvangssalg har kjøperen bare en begrenset adgang til å påberope seg mangler ved eiendommen, jfr. tvangsfullbyrdelseslovens §§ 11-39 til 11-41.

b) Kjøperen må betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr i tillegg til kjøpesummen. Dokumentavgift til Staten på 2,5 % av kjøpesum. Tinglysningsgebyr for skjøte på kr. 525,-. Ved salg til prisantydning utgjør dette kr. 6 775,-. I tillegg påløper gebyr på kr. 525,- for hvert pantedokument som skal tinglyses på eiendommen.

c) Kjøperen har selv risikoen for konsesjon hvis kjøpet utløser konsesjonsplikt.

d) Et bud må være bindende i minst 6 uker. Det vil ikke bli tatt hensyn til bud med kortere bindingstid.

e) Kjøpesummen må betales innen en oppgjørsdag som er 3 måneder regnet fra den dag jeg som medhjelper forelegger bud for namsretten og rettighetshavere etter tvangsfullbyrdelseslovens§ 11-29. Betalingsplikten inntreer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.

f) Risikoen for eiendommen går over på kjøperen på oppgjørsdagen. Fra denne dagen har således kjøperen ansvar for å tegne forsikring, føre tilsyn med eiendommen, betale strøm og andre utgifter som måtte påløpe. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at risikoovergangen skjer selv om kjøpesummen ikke skulle være betalt og selv om tvangssalgsskjøte ikke er utstedt og tinglyst. Dersom overtakelse skjer før oppgjørsdagen, går risikoen over på kjøper ved overtakelsen.

g) Medhjelper vil ikke foreta noen ytterligere rydding eller vasking av eiendommen.

## 10. Ligningsverdi og offentlige avgifter

Ligningsverdi på eiendommen er kr. 75 000,- som primærbolig. Som sekundærbolig kr. 250 000,-.

Offentlige avgifter er estimert av takstmann til kr. 12 000,- per år.

## 11. Bud

Ethvert bud som inngis i tvangssalg må være gyldig i minimum 6 uker. En kopi av *forbrukerinformasjon ved budgivning* følger som **bilag 2** til salgsoppgaven.

Bud på eiendommen må inngis skriftlig – brev eller telefaks/epost – ved bruk av budskjema. Ett eksemplar av budskjema er vedlagt denne salgsoppgave(**bilag 3**).

## **12. Budrunder**

Det vil bli gjennomført åpne budrunder. Opplysninger vil bli gitt om hva som til en hver tid er høyeste bud. Det vil bli satt frister for inngivelse av eventuelle høyere bud. Nærmere opplysninger om dette vil bli gitt til de som måtte inngi bud.

## **13. Om medhjelpers vederlag**

Meglers vederlag er fastsatt i forskrift om tvangssalg med medhjelper.

## **14. Visning**

Visning etter avtale.



# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 40: Bnr 119**  
 Kommune: **1870 SORTLAND KOMMUNE**  
 Adresse: **Grønnåsveien 18, 8415 SORTLAND**



BRUKSAREAL (BRA): **105 m<sup>2</sup>**    AREAL, P-ROM: **0 m<sup>2</sup>**

Enebolig:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **250 000**

LÅNEVERDI:

KR. **220 000**

Utskriftsdato: 26.11.2017    Oppdrag nr: 21958

Dato befaring: 21.11.2017

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Ing Dag Daae Johansen  
 Postboks 226, 8401 SORTLAND  
 Telefon: 91 53 69 99  
 Organisasjonsnr: 974 414 422

Sertifisert takstmann:

Dag Daae Johansen  
 Telefon: 915 36 999  
 E-post: dag@tv.as  
 Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES  
 TAKSERINGS  
 FORBUND





## 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](http://www.ntf.no).

## Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

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

### Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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

## Egne forutsetninger

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.

Bygninger forutsettes generelt godkjente.

Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.

Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	250 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	220 000

Markedsvurdering
Eiendom med areal ca 1,8 da., med påstående enebolig, beliggende i landlige omgivelser med spredt bebyggelse på Holmstad.
Bygningen fremstår som renoveringsobjekt, grunnet omfattende vannskader og generelt preg av skader på konstruksjoner og tekniske anlegg, med tilhørende meget omfattende påkostningsbehov.





## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Adv. Enoksen & Steiro AS
<b>Takstmann:</b>	Dag Daae Johansen
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 21.11.2017. - Kent-Einar Håheim Gundersen. eier. - Dag Daae Johansen. Takstmann. Tlf. 91 53 69 99


Eiendomsopplysninger	
<b>Beliggenhet:</b>	Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng i landlige omgivelser med spredt bebyggelse på Holmstad.  Fri og god utsikt fra eiendommen mot sjø og fjell. Rolig og barnevennlig boligområde. Kort gangavstand til barnehage. I området fins det bl.a. også nærbutikk og skole.  Ca. 12 km. til Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, hvor det er godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.
<b>Bebyggelsen:</b>	Eiendommen er bebygget med enebolig.  Boligen er i offentlige register registrert som "Våningshus".  Det er også et eldre uthus på eiendommen. Denne bygning er hensyntatt i takst, men ikke nærmere beskrevet i taksten grunnet bygningens tilstand.
<b>Standard:</b>	Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og tatt hensyn til. Bygninger bør generelt kontrolleres nærmere enn som gjøres ved verditakst (f. eks. tilstandsrapport). Bygninger forutsettes (generelt) godkjente.
<b>Om tomten:</b>	Eiendommen ansees som naturtomt, med stedlige vegetasjon.
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei. Overdragelse av eiendommen er ikke konsesjonsbetinget.
<b>Adkomstvei:</b>	Privat. Eiendommen har adkomst fra offentlig veg over annen eiendom. Veirett forutsettes.
<b>Tilknytning vann:</b>	Privat. Indre Eidsfjord vannverk.
<b>Tilknytning avløp:</b>	Privat. Septiktank.
<b>Boret:</b>	Nei, iht. eier foreligger det ikke boret på eiendommen.
<b>Andre forhold:</b>	Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.  Eiendommens areal iht. Eiendomsdata, forutsettes korrekt. Kfr. skylddelingsforretning/ målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.  Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.  Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1870 SORTLAND Gnr: 40 Bnr: 119
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 852,3 m <sup>2</sup> Arealkilde: Areal iht. "Eiendomsdata.no", forutsettes korrekt.
Hjemmelshaver:	Kent-Einar Håheim Gundersen
Adresse:	Grønnåsveien 18, 8415 Sortland

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	07.11.2017				
SE eiendom	07.11.2017				
Eiendomsdata.no	07.11.2017				
Rekvirent					
Eier					

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Bygningsdata	
	Byggeår: 1935 Kilde: Ca. byggeår iht. eier Tilbygg (i 1960) Ca. år for tilbygg, iht. eier

Etasje	Bruttoareal		Bruksareal BRA m <sup>2</sup>		Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
2. etasje	50	48		48	
1. etasje	65	57		57	
Kjeller					
Sum bygning:	115	105	0	105	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal
Areal er oppmålt innvendig (BRA), utvendig areal (BTA) er teoretisk beregnet. Areal av kjeller er ikke medregnet (ikke måleverdig iht. måleregler grunnet lav høyde). Samtlige rom er angitt som S-rom, dette grunnet rommenes og bygningens tilstand som tilsier at ingen rom kan benyttes uten svært omfattende påkostninger-



Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje		4 soverom, trappegang, 2 boder
1. etasje		Yttergang, stue, kjøkken, spisestue, bad, trappegang, bod
Kjeller		5 kjellerom

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	<p>Generell bygnings- og vedlikeholdsmessig tilstand/standard betegnes som svært redusert, også hensyntatt bygningens alder, bl.a. grunnet svært omfattende bygningsmessige skader, med tilhørende vedlikehold- og påkostningsbehov.</p> <p>Bolig oppført ca 1935, tilbygget ca 1960. Grunnoppføring av bygning iht. de ulike byggeår</p> <p>Det er utført noen påkostninger:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- taktekke skiftet på en side (2012)</li><li>- taktekke skiftet på den andre siden (1990-tallet)</li><li>- vedovn installert</li></ul> <p>Boligen er omfattende vannskadet samt sterkt preget av elde, slitasje, utidsmessighet og øvrige skader, og fremstår som et renoveringsobjekt.</p> <p>Det er svært omfattende bygningsmessige skader, bl.a. ved:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- omfattende vannskader i flere rom.</li><li>- samtlige flater (vegger, gulv og himlinger) må utbedres.</li><li>- bad er totalskadd</li><li>- kjøkkeninnredning er totalskadd.</li><li>- elektrisk installasjon må fornyes i sin helhet.</li><li>- sanitæranlegg og sanitærutstyr må i helhet fornyes</li><li>- stedvise skader på grunnmur</li><li>- vinduer må påregnes skiftet</li></ul> <p>Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.</p> <p>Generelt bør bygninger gjennomgås grundigere enn som normalt gjøres ved befaring ved verditakst, med tanke på utbedringsbehov, feil og mangler (tilstandsrapport).</p> <p>Det bør (generelt) påregnes vedlikehold/utbedringer inn- og utvendig.</p>
Utvendig:	<p>Tak er utført som saltakkonstruksjon med oppbygging og isolasjonsmengde iht. byggeår. Tak er tekket med stålplater. Takrenner i stål.</p> <p>Yttervegger er utført i trekonstruksjon, i utførelser og isolasjonsmengde iht. byggeår. Utvendig stålplatekledning.</p> <p>Ytterdør i tre.</p> <p>Vinduer er utført med 2-lags glass og koblede glass.</p> <p>Mur- og fundamenter: betong grunnmur.</p> <p>Drenering: bygningens drenerende system er fra byggeår.</p> <p>Utvendige trapper :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- trapp ved hovedinngang er utført som strekkmetalltrapp.</li><li>- utvendig betongtrapp til kjeller.</li></ul>
Innvendig:	<p>Himlinger er i oppholdsrom utført med malte plater og malt papp/plater.</p> <p>Overflate vegger i våtrom er utført med våtromstapet.</p>



	<p>Overflate vegger i øvrige oppholdsrom er utført med tapet og malte plater.</p> <p>Gulv på våtrom er utført med vinylbelegg.</p> <p>Overflate gulv på øvrige oppholdsrom er utført med vinylbelegg.</p> <p>Etasjeskille er utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og sans. isolasjonsmengde iht byggeår.</p> <p>Gulv på grunn i kjeller er utført med betong.</p> <p>Kjøkkeninnredning er bestående av 1,0 lm kjøkkenbenk med stålbeslag med kummer og 3,5 lm benkeplate og overskap.</p> <p>Baderomsinnredning: - Ingen baderomsinnredning.</p> <p>Murt pipe fra byggeår.</p> <p>Innvendige trapper: - innvendig tretrapp m/belegg til 2. etg. - innvendig enkel tretrapp til kjeller.</p>
Tekniske installasjoner:	<p>Sanitærutstyr: Bad: toalett, dusjkabinett og servant (alt utstyr er skadet).</p> <p>Elektrisk anlegg: generelt eldre installasjon med svært begrenset kapasitet og antall kurser. Skrusikringer.</p> <p>Alarm- og signalanlegg: røykvarslere.</p> <p>Varmekilder: - Vedovn i stue. - Oppvarming forøvrig med elektrisitet.</p>



## Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring. Opplysninger ikke fremlagt. Antatt premie er angitt av taksmannen. (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift antatt av taksmannen. (pr. mnd. Kr. 833)	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. (pr. mnd. Kr. 2 083)	Kr.	25 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>43 000</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 3 000 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

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.		
Tomteverdi:	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>950 000</b>

SORTLAND, 26.11.2017

Dag Daae Johansen  
ing./ taksmann MNTF  
Telefon: 91 53 69 99



## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget



Matrikkel: Gnr 40: Bnr 119  
Kommune: 1870 SORTLAND KOMMUNE  
Adresse: Grønnåsveien 18, 8415 SORTLAND

Ing Dag Daae Johansen  
Postboks 226, 8401 SORTLAND  
Telefon: 91 53 69 99





# FORBRUKERINFORMASJON VED BUDGIVNING

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeulingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:  
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, epostadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en

frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en

eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper, avtalerettslig er bindende og kan medføre avtalebinding om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## BUDGIVNING

Alle bud skal - for å kunne videreformidles til selger/oppdragsgiver - inngis skriftlig til megler/medhjelper. Megler/Medhjelper formidler disse videre. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag.

For alle budgivere må det i tillegg fremlegges kopi av gyldig legitimasjon. Kravet til skriftlighet kan også oppfylles ved faks eller skanning av budskjema og legitimasjon.

## SÆRLIGE FORHOLD VED TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Den som er interessert i å gi bud på en leilighet eller eiendom som er under tvangssalg, bør merke seg følgende:

## 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, men prisavslag kan kreves hvis:

- Eiendommen ikke svarer til opplysninger som medhjelper har gitt om vesentlige forhold ved den.
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som han måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få.
- Eiendommen er i vesentlig dårligere



stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha innvirkning på kjøpet.

Søksmål rettes mot den som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot involverte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Instruks om tilbakehold av kjøpesum må gis senest ved overtakelse.

#### **BUD/AKSEPTFRIST**

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Ved salg av andelsleiligheter er fristen minimum 3 uker.

#### **ANBEFALING AV BUD**

Medhjelper er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt.

Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand. Saken kan trekkes tilbake frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken gir ikke budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

#### **OPPGJØR OG OVERTAGELSE**

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for namsretten i samsvar med tvangfullbyrdelsesloven § 11 - 27. Oppgjørsdagen er den dagen kjøpesummen senest skal være betalt til medhjelpers konto og overtakelse skal skje. Oppgjørsdagen er ikke den dagen saksøker eller andre panthavere får oppgjør. Disse vil få oppgjør etter at tvangssalgsskjøter er tinglyst etter normal saksbehandlingstid. Skjer betaling etter oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter. Er kjøpesummen betalt kan

medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom eiendommen er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risikoen for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

#### **ANKE**

Stadfestelseskjennelsen kan påankes.

Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avgivelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor namsretten før kjennelsen avsies.

#### **SAKSØKTES FRAFLYTTING/RYDDING RENGJØRING**

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og dens husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Medhjelper vil som hovedregel ikke besørge eiendommen ryddet eller vasket før overtakelse, og rydding og vasking må besørges av kjøper.

#### **SKJØTE**

Når kjøperen er blitt eier vil namsretten på begjæring fra medhjelper, utstede tvangssalgsskjøte som tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen, blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangfullbyrdelseslovens kapittel 11 og/eller 12.

#### **HEFTELSE/SERVITUTTER**

Eiendommen selges som hovedregel fri for pengeheftelser.

Servitutter og andre heftelser enn pengeheftelser, vil som hovedregel hefte ved eiendommen også etter gjennomført tvangssalg. Ved behov kan tinglyste servitutter besiktes på medhjelpers kontor. Oversikt

over heftelser fremgår av vedlagt utskrift av eiendommens grunnboksblad.

#### **BUDGIVNING**

Under henvisning til tvangfullbyrdelsesloven § 11-26 kan det som utgangspunkt bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst seks uker.

#### **AKSEPTFRIST VED TVANGSSALG**

Under henvisning til tvangfullbyrdelsesloven § 11-26 kan det som utgangspunkt bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst seks uker.

# Budskjema

---

For eiendommen:

---

Adresse:

---

Gårdsnummer:

---

Bruksnummer:

---

---

Jeg/vi legger herved inn et bud på kroner:

+ omkostninger.

---

Budet er gyldig til den:

Klokken:

---

---

Under henvisning til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 kan det som utgangspunkt bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst seks uker.

---

Ønsket overtakelsestidspunkt:

Dato:

---

Eventuelle forbehold:

---

---

Jeg bekrefter å ha lest forbrukerinformasjon om budgivning i denne salgsoppgave samt hele salgsoppgaven og godtar betingelsene.

---

Budgiver 1:

Budgiver 2:

---

Personnummer

Personnummer

---

Adresse:

Adresse:

---

E-post:

E-post:

---

Tlf.nr.:

Tlf.nr.:

---

Underskrift

Underskrift:

---

Dato:

Dato:

---

## Finansiering

---

Følgende långiver kan gi opplysninger om min/vår finansiering:

---

Kontaktperson:

telefonnummer:

e-postadresse:

---

ADVOKATENE

**ENOKSEN & STEIRO AS**

Advokatene Enoksen & Steiro AS  
Postboks 53 | 8401 Sortland  
Telefon 76 11 36 00 | Faks 76 11 36 01  
www.enoksensteiro.no