

RAUFOSS - GRIMÅSFELTET

5-ROMS ENDELEILIGHET OVER TO PLAN

Vestbyvegen 7, 2835 Raufoss

Hans Thomas Gefle
Org.nr.: 974 970 821
Driftskonto: 2050 05 08834
Klientkonto: 2050 19 64264

Per Espen Eid
Org.nr.: 964 519 013
Driftskonto: 2050 05 09121
Klientkonto: 2050 19 64299

Håvard Fremstad
Org.nr.: 982 771 706
Driftskonto: 2050 06 14375
Klientkonto: 2050 19 86500

Camilla Pernille Kvakrsrud
Org.nr.: 919 327 758
Driftskonto: 2050 39 73783
Klientkonto: 2050 39 73813

Henrik K. Thorrud
Org.nr.: 919 546 719
Driftskonto: 2050 39 96686
Klientkonto: 2050 40 03931

Eva Kulsvehagen
Advokatfullmektig
Driftskonto: 2050 36 19947
Klientkonto: 2050 36 19955



Andelsleil.: U. etg. og 1.etg.
Byggeår: 1968
Bruksareal (BRA): 119 m²

Prisantydning Kr. 1 650 000,-
Andel fellesgjeld Kr. 266 336,-
Totalt Kr. 1 916 336,-

Felleskostnader Kr. 4 070,-



Leiligheten – kort oppsummert

Andelsleilighet over to etasjer i et rekkehus fra 1969. Terrasseplattning mot øst og vest med utgang fra 1. etg. i leiligheten. Utvendig bod på 7 kvm utenfor inngang. Åpen terrasse, samt uteplass ved inngang. Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Leiligheten er en endeleilighet, og har derfor godt med grøntareal rundt eiendommen. Etter praksis i borettslaget er det eier som har bruksretten til dette området. I tillegg er det et stort felles grøntområde som disponeres av alle andelseierne i borettslaget.

Leiligheten ligger i et barnevennlig område, nær både barnehage og barneskole. Leiligheten har i tillegg 4 soverom, og det antas derfor at leiligheten vil være utmerket for barnefamilier.

Eiendommen ligger videre sentralt til på Raufoss i Grimåsfeltet, med nærhet til kollektivforbindelser og alle fasiliteter som Raufoss sentrum har å by på.

Inneholder:

- U. etg.:** Entre, bad/vaskerom, 3 soverom, wc og gang. – 60 (BRA).
- 1. etg.:** Stue med åpen løsning til kjøkken. Gang, bod og soverom. Utgang til terrasse fra stue. 59 m² (BRA)

Eiendomsdata

Matrikkel: Org. nr. 952 820 559, gnr. 36, bnr. 345, andelsnr. 16 i Vestre Toten kommune

Leilighetstype: Andelsleilighet

Borettslag: Vestby 3 Borettslag

Adresse: Vestbyvegen 7, 2835 Raufoss

Vei, vann, avløp: Offentlig

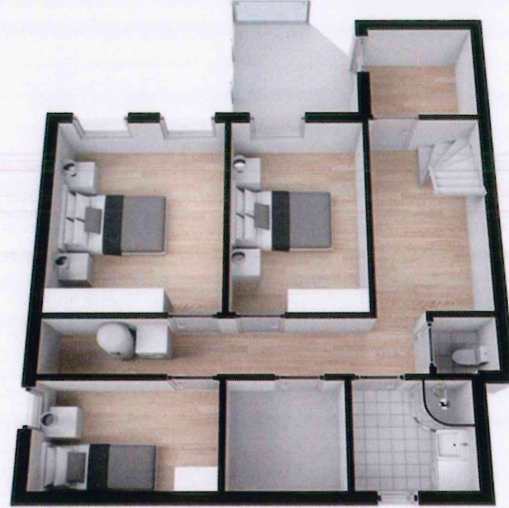
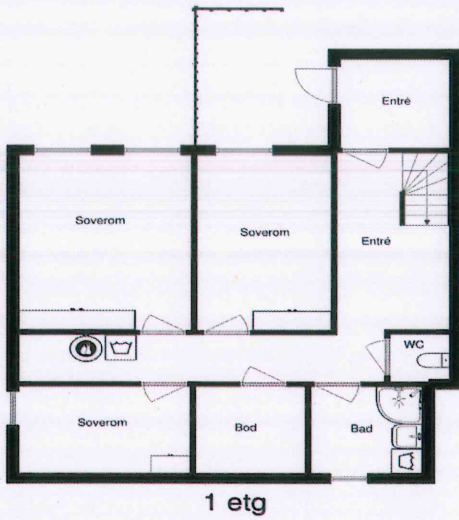
Likningsverdi: 500 557,- per 31.12.2016.



ADVOKATENE STORGATA 2

GEFLE | EID | FREMSTAD | KVAKSRUD | THORRUD

PLANTEGNINGER

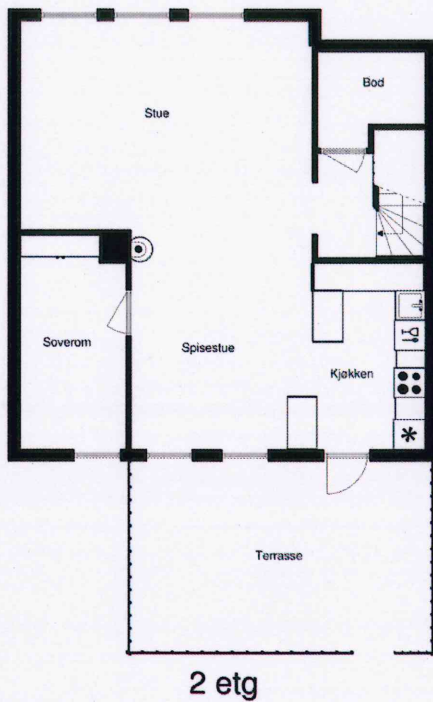


INVISIO

Plantegningen er ikke målestav og kan avvike fra faktum. Målestavene for alle enheter for end, fed, breddning og måtter er ikke basert på den faktiske avveiningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens utvalg.

INVISIO

Plantegningen er ikke målestav og kan avvike fra faktum. Målestavene for alle enheter for end, fed, breddning og måtter er ikke basert på den faktiske avveiningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens utvalg.



INVISIO

Plantegningen er ikke målestav og kan avvike fra faktum. Målestavene for alle enheter for end, fed, breddning og måtter er ikke basert på den faktiske avveiningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens utvalg.

INVISIO

Plantegningen er ikke målestav og kan avvike fra faktum. Målestavene for alle enheter for end, fed, breddning og måtter er ikke basert på den faktiske avveiningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens utvalg.



ADVOKATENE STORGATA 2

GEFLE | EID | FREMSTAD | KVAKSUD | THORRUD

Kjøkken

Hvit profilert kjøkkeninnredning i tre i 1. etasje. Laminert benkeplate med fliser mellom benkeplate og overskap – samt belysning. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Plass til oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og komfyr.



Kjøkken

Bad / vaskerom

Stilrent bad i underetasjen, med dusjkabinett og baderomsplater på vegg. Varmekabler i gulv. Nedfelt håndvask i underskap og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk av luft. Praktisk separat WC i underetasje.



ADVOKATENE STORGATA 2

GEFLE | EID | FREMSTAD | KVAKSRUD | THORRUD



Kjøkken / stue / spisestue



ADVOKATENE STORGATA 2

GEFLE | EID | FREMSTAD | KVAKSRUD | THORRUD



Romslig bad med plass til vaskemaskin og tørketrommel



Spisestue



ADVOKATENE STORGATA 2

GEFLE | EID | FREMSTAD | KVAKSRUD | THORRUD

Beliggenhet

Andelsleilighet med god beliggenhet i området Grimåsfeltet. Ligger i et rolig familie / barnevennlig attraktivt område, ca. 1-2 km. fra bysentrum med alle fasiliteter. Gangavstand til skole (Korta barneskole ca. 500 m) og barnehage (Grimåsskogen barnehage ca. 350 m). I tillegg kort vei til Raufoss ungdomsskole og videregående skole. Kort avstand til skog og markaområder, Raufoss badeland, togstasjon og Raufoss Amfi med ca. 35 forskjellige butikker.

Tomt

Felles eiet tomteareal på 4 393,1 m², som er flat og opparbeidet med plen, trær og prydbusker.

Oppvarming / Piper og ildsteder

Oppvarming ved hjelp av strøm og vedfyring. Ildsted i stue, panelovner, varme i gulv på bad og varmepumpe.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

For nærmere beskrivelse av tilstand, se vedlagte verdi- og lånetakst.



ADVOKATENE STORGATA 2

GEFLE | EID | FREMSTAD | KVAKSURD | THORRUD

Borettslaget «Vestby 3 borettslag»

Borettslaget består av flere rekkehus med totalt 23 leiligheter/andeler. Borettslaget består av 6 frittstående bygninger /rekkehus. Gjøvik og Omegn Boligbyggelag er forretningsfører for borettslaget. Vedtekter samt annen relevant informasjon om borettslaget er tilgjengelig hos medhjelperen.

Borettslaget er ikke et IN-lag, dvs. det er ikke anledning til å foreta ekstraordinære innbetalinger på egen andel av borettslagets fellesgjeld.

Borettslaget er tilknyttet Sikringsfondet. Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond, som ble opprettet av NBBL i 1994, betrygger at borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader.

Månedlig andel av felleskostnader

Fellesutgiften per måned utgjør kr. 4 070,-. Felleskostnadene dekker kommunale avgifter, internett og kabel TV (GET), forsikring (ikke innbo), avsetning til ytre vedlikehold, forretningsførsel og revisjon, samt betjening av renter og avdrag på fellesgjeld. Eier må betale strøm selv, i tillegg til å ordne egen innboforsikring.



Vindfang / Entré



ADVOKATENE STORGATA 2

GEFLE | EID | FREMSTAD | KVAKSRUD | THORRUD



Stuen



ADVOKATENE STORGATA 2

GEFLE | EID | FREMSTAD | KVAKSRUD | THORRUD



Soverom 1 og 2

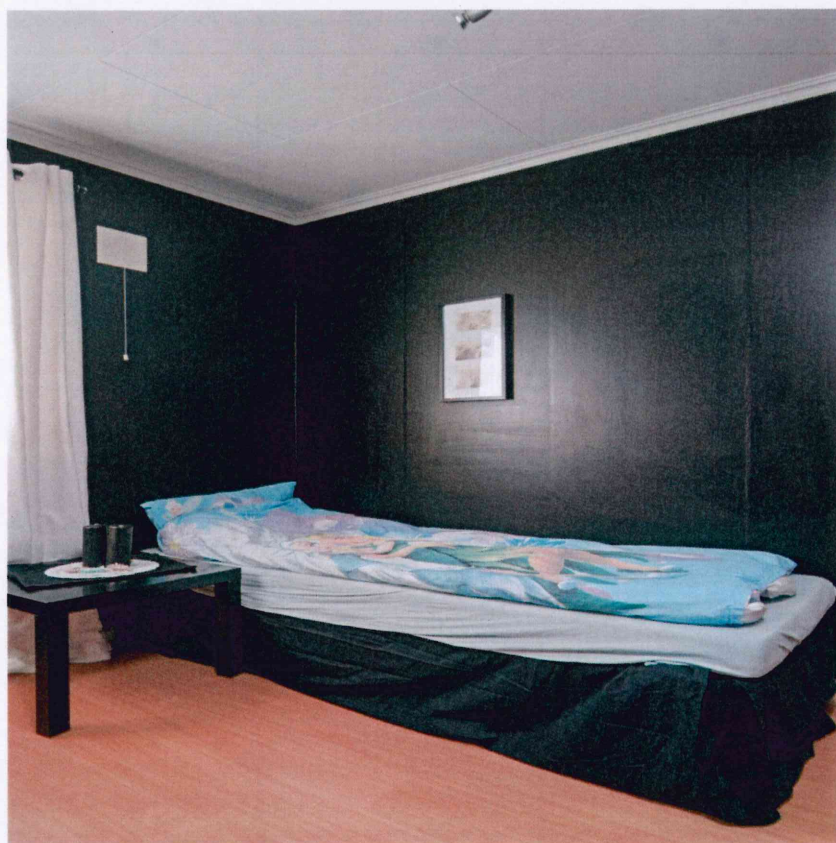


ADVOKATENE STORGATA 2

GEFLE | EID | FREMSTAD | KVAKSRUD | THORRUD



Soverom 3 og 4



Lånebetingelser fellesgjeld for borettslaget

Annuitetslån med 4 terminer per år.
Rentesats per 20.2.2018 er 2,05 % pa.
Antall terminer til innfrielse: 105.
Saldo per 20.2.2018 er kr. 6 125 746,-.
Andel av saldo: 266 337,-.
Siste termin / avdrag: 31.03.2044.
Flytende rente.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale gebyr for hjemmelsoverføring på kr. 430,-, ved pant kr. 430,- pr. pantedokument og kr. 172,- for pantattest til kjøpers långiver. Dersom man ikke er medlem i Gjøvik og Omegn Boligbyggelag tilkommer et registreringsgebyr på kr. 800,-. Eventuell bruk av forkjøpsrett koster kr. 7 063,-.

Kjøpers kostnader

Kjøpers totale kostnader ved salg til prisantydning:

Prisantydning:	Kr.	1 650 000,-
Andel fellesgjeld:	Kr.	266 337,-
Hjemmelsoverføring:	Kr.	430,-
Tinglysning av pant pr. pantedok.:	Kr.	430,-
Panteattest:	Kr.	172,-
Sum (prisantydning.+felleskostn.+omkostn.)	Kr.	1 917 369,-

Ovennevnt beregning forutsetter kjøp til prisantydning og tinglysning av ett pantedokument, samt at kjøper allerede er medlem av GOBB.

Fellesgjeld og fellesformue

Andelen i fellesformuen er kr. 72 875,- og andelen av fellesgjelden er kr. 266 336,-.

Andre opplysninger

Ingen utleieforhold. Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, og det er ikke odelsrett. Det tegnes ikke eierskifteforsikring i forbindelse med salget.

Forkjøpsrett og godkjennelse

I følge borettslagets vedtekter har andelseierne i borettslaget, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, forkjøpsrett etter ansiennitet. Etter at boligen er solgt vil boligen derfor bli utlyst med forkjøpsrettsfrist. Dersom noen benytter forkjøpsretten, må disse tre inn i kjøpsavtalen under ellers like vilkår (med tillegg av forkjøpsrettsgebyr). Ved kjøp av bolig må kjøperen godkjennes av styret i borettslaget, det er kjøper selv som bærer ansvaret og risikoen for å bli godkjent.



Heftelser

Andelsleiligheten overdras fri for pengeheftelser. Andelseiere i borettslaget og boligbyggelaget har forkjøpsrett. Borettslagets lovbestemte panterett i andelen for eventuelle krav på utestående felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet følger uansett med.

Utleie

Boligen har én godkjent boenhet.

Verdi- og lånetakst

Takstmann Simen Hveem, takst av 1.3.2018. Tlf. 954 47 755.

Overtakelsestidspunkt

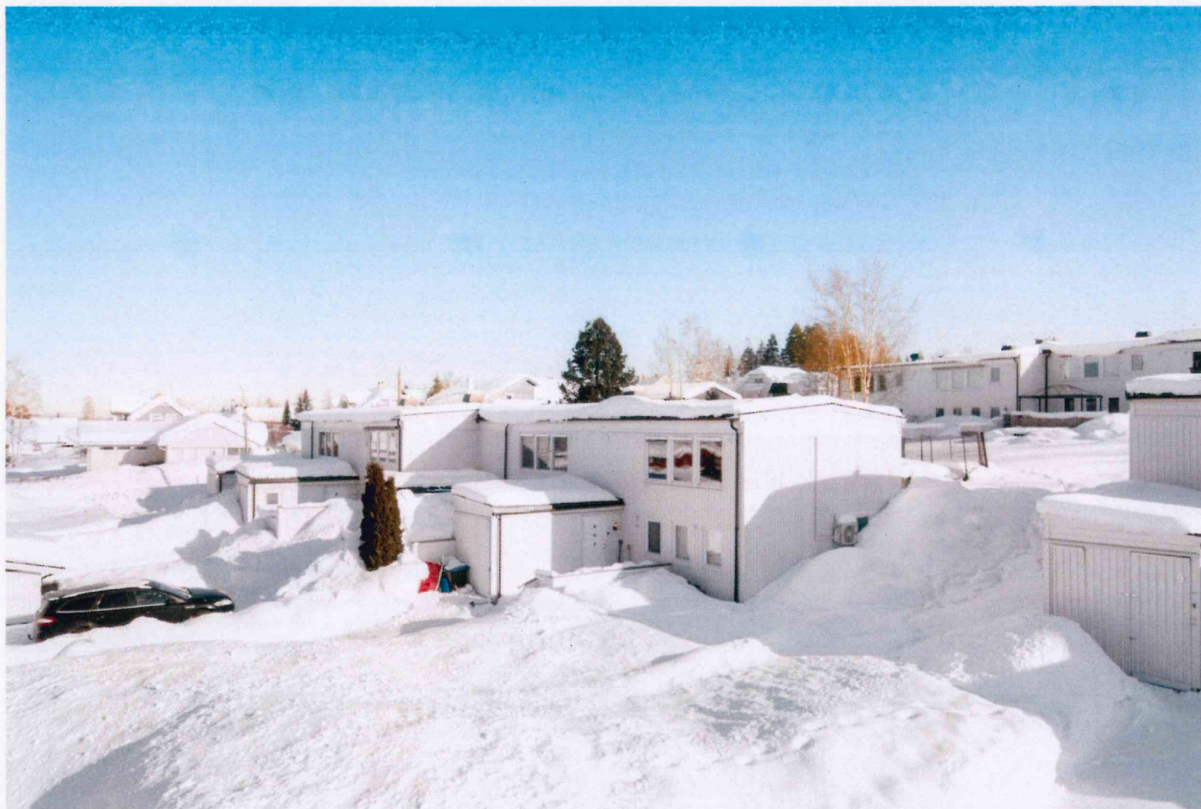
Overtakelse skjer etter regler i lov om tvangsfullbyrdelse § 11-31 på grunn av at dette er et tvangssalg, ordinært tre måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne. Medhjelper kan gi flere opplysninger om prosessen.

Oppnevnt medhjelper

Advokat Camilla Pernille Kvaksrud, Postboks 1243, 2806 Gjøvik

Tlf. 61 18 18 60 Mob. 977 96 094

E-post: kvaksrud@adv2.no



Fasade



Salgsgrunnlag

Tvangssalg besluttet av Gjøvik tingrett.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er regulert av forskrift om tvangssalg ved medhjelper §§ 3-3.

Tvangssalg

Leiligheten selges som tvangssalg gjennom Gjøvik tingrett. Det at en eiendom tvangsselges i henhold til tvangsfullbyrdelseslovens regler, innebærer at det er tingretten som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. I tillegg har kjøper begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler ved boligen. Kjøpesum + omkostninger innbetales medhjelpers klientkonto forut for overtakelse.

Avtalebetingelser

Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Mulighetene for å påberope mangler ved et tvangssalg er klart mer begrenset enn ved ordinært (frivillig) salg – se lov om tvangsfullbyrdelse § 11-39 mv. Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Mangelsinnsigelser kan likevel gjøres gjeldende dersom det ikke er gitt, eller er gitt feilaktige opplysninger om eiendommen, som må antas å ha hatt innvirkning på salget. Medhjelper har intet ansvar for at eiendommen er ryddet og vasket ved kjøpers overtagelse.

Eiendommen overtas som den er besiktiget. Det forutsettes at budgivere har besiktiget eiendommen og satt seg inn i salgsoppgaven og i alle opplysninger/henvisninger fra salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kyndige fagfolk som bistand ved besiktigelsen.

Budfrist

Etter lov om tvangsfullbyrdelse § 11-26 kan det bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiveren i minst 6 uker. Med tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, ned til 15 dager.

Budgivning

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Bud bes gitt på særskilt budskjema og de som er med i budgivningen vil få beskjed hvis høyere bud kommer inn, og vil da kunne gi høyere bud inntil budgivningen stopper av seg selv. Første bud fra budgiver skal bekreftes med legitimasjon/signatur fra budgiver. Samtlige bud skal bekreftes skriftlig.

Finansieringsplan for budet skal fremlegges. Medhjelper kan pålegge budgiver å stille sikkerhet for budet dersom finansieringsplanen ikke er tilfredsstillende.

Det gjelder en del spesielle regler for frister på budet. Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å komme i betraktning. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren å be tingretten akseptere budet. Når tingretten har akseptert et bud har partene (saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en – 1 – måned ankefrist på



avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt over for tingretten før kjennelsen avsies.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det aksepterte budet og salgsoppgaven som er kontraktsdokument. Budskjema fås ved henvendelse til medhjelper.

Oppgjør og overtakelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntreffer tre måneder etter at medhjelper har begjært budet stadfestet. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 10,5 % p.a. i det mellomliggende tidsrom.

Betaler ikke kjøper innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. § 3 første ledd første pkt.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje.

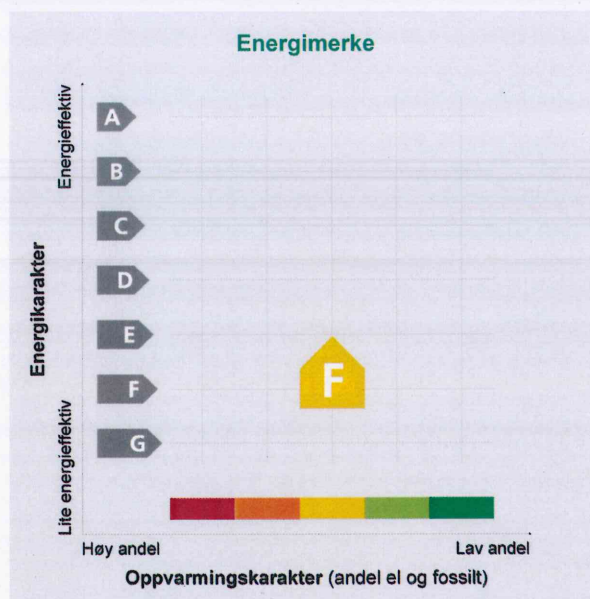
Annet

Interesserte kan få ytterligere opplysninger ved henvendelse til medhjelper.



ENERGIATTEST

Adresse	Vestbyvegen 7
Postnr	2835
Sted	Raugoss
Andels-/leilighetsnr.	16 /
Gnr.	36
Bnr.	345
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-866721
Dato	23.03.2018



Eier	Remi Johannessen
Innmeldt av	Camilla Pernille Kvaksrud

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

10 APR 2011

Ordensregler For Vestby 3 Borettslag

Hensikten med reglene er å skape gode forhold mellom beboerne og derved også å etablerer et godt og trivelig bomiljø.

1. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Det gjelder særlig etter kl. 23 og på offentlige høytidsdager. Når man skal ha fest, bør man gi naboen et lite varsel om dette.
2. Alle pliktet å holde orden og klippe plen rundt sin leilighet. Det betyr mye for bomiljøet at det er ryddig.
3. Fasadeendringer må godkjennes av styret.
4. Det er tillatt med ett dyr pr. leilighet.
5. Enhver andelseier er ansvarlig for tilstrekkelig bruk av Elvestadkabelen på vinteren.
6. Andelseiere har selv ansvar for brannsikring i sin leilighet; skifte batteri i røykvarsler og sjekke brannslukkingsapparat.
7. På vinteren er det andelseieren sitt ansvar å måke tak, spesielt bodtaket.
8. Fellesdugnad avholdes på vårparten, ellers etter behov. De som av helsemessige årsaker ikke kan delta på dugnaden, oppfordres til å komme på kaffe og en hyggelig prat.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jane Homb

Dato utkjørt: 20.02.18 Side 1 av 2

Vestby 3 Borettslag	Vår ref.:	204/16	Fødselsdato eier:	15.09.1977
Vestbyvegen 7	Type:	Borettslag		
2830 RAUFOSS	Eiere:	Remi Harald Johannessen		
Organisasjonsnr: 952 820 559	Andelsnr:	16		

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: 4 070

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	Felleskostnader	2 973
	Avdrag	645
	Renter	452

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	266 336	Gjeld siste årsoppg.:	266 336
Klient ajourf. lån:	6 125 745	Klient gj. s. årsoppg.:	6 125 745

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 61778141875, Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.02.2018: 2.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 105

Saldo per 20.02.2018: 6 125 746

Andel av saldo: 266 337

Første termin/første avdrag: 30.06.2014 (siste termin 31.03.2044)

Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hanne Cathrine Dragerengen

Adresse: Vestbyvegen 5

Postnr/-sted: 2835 RAUFOSS

Telefon: Mob.: 95971892

E-post: N/A

5: Restanse fellesutgifter pr. 20.02.2018

Utestående saldo:	65 540,93		
Fellesutgifter:	65 540,93	Restanse:	65 540,93
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2017

Annen formue:	72 875	Gjeld:	266 336	Andre inntekter:	662
		Utgifter:	6 106		

7: Pålydende

Andelens pålydende:		Opprinnelig innskudd:	20 953
Andelsnr:	16		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 36/330, 36/345

Bygningstype: Rekkehusleilighet

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86180707
--------------	---------------------------	-----------	----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jane Homb

Dato utkjørt: 20.02.18 Side 2 av 2

Vestby 3 Borettslag	Vår ref.: 204/16	Fødselsdato eier: 15.09.1977
Vestbyvegen 7	Type: Borettslag	
2830 RAUFOSS	Eiere: Remi Harald Johannessen	
Organisasjonsnr: 952 820 559	Andelsnr: 16	

9: Forsikring

Forsikret i Gjensidige Forsikring

Annen informasjon:

1. Laget er IKKE et IN-lag.
2. GOBB vet pt ikke om at laget har søkt om lån, som ikke fremgår av låneoversikten.

Vedtekter

for Vestby III borettslag org nr 952 820 559

tilknyttet

Gjøvik og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.03.70 sist endret den 06.04.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vestby III borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Vestre Toten kommune og har forretningskontor i Gjøvik kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Gjøvik og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Tilbygg/påbygg/terrasser/installasjoner som opprinnelig ikke tilhørte boligen, eller som opprinnelig ikke var ferdigstilt fra byggherrens side, har andelseier alt ansvar for. Det være seg vedlikehold, reparasjon og utskifting.

Dersom andelseierens tilbygg/påbygg/terrasser/installasjoner medfører ekstra arbeid og kostnader ift utøvelse av borettslagets vedlikeholdsansvar, skal disse dekkes av andelseier. Dette er uavhengig av om tilbygg/påbygg/terrasser/installasjoner er behandlet og godkjent av styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Adv. Camilla Pernille Kvaksrud

Storgata 2, 2815 Gjøvik

Postboks 1243, 2806 Gjøvik

Telefon: 61 18 18 60

Telefaks: 61 18 18 65

Budskjema

Budet er gyldig frem til	
Dato	Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom			
Adresse		Postnr.	Poststed
Vestbyvegen 7		2835	Raufoss
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune
952820559		And.nr. 16	Vestre Toten

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

Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper adv. Kvaksrud til å begjære skjøte utstedt i undertegnades 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

Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgås:

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

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du 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 medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

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

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

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette 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 tvangsselges) 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 Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

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

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes 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 Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangssalgloven § 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 tvangssalglovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangssalgloven. Fremstillingen er ikke uttømmende.

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