

# Fosnavåg – Herøy

Bustadeigedom til sals sentralt i Fosnavåg – Herøy kommune  
(1515) – Gnr 34 Bnr 211 – Igesundvegen 30, 6090 Fosnavgåg





**Salsmåte:**

Salet skjer gjennom Søre Sunnmøre tingrett som tvangssal etter tvangsfullføringslova av 1992, jf. særskilt kapittel 11. Tingretten har oppnemnd advokat Linda Brevik som medhjelpar ved tvangssalet. Ettersom det er eit tvangssal kan det bli trekt under salsprosessen.

**Heimelshavar:**

Tore Johann Djupvik

**Eigedomen:**

Ein bustad beliggande lagst Fylkesveg 654, Igesundvegen i Fosnavåg sentrum. Bustaden er sydvend mot vegen, nordvend mot sjø og naboar. Gangavstand til barnehage, skule, badeland og nærbutikk. Flat tomt med parkering langs bustaden sin vestvegg. Fortau mot gate. Betongplatt langs grunnmuren. Plengras og beplantning, noko naturtomt. Treterrasse med levegg på nordvestre hjørne av tomta.

**Tomteareal:**

Tomteareal er 429 kvm i følgje opplysningar i takst.

**Takst:**

Det ligg føre verdi- og lånetakst av 24.10.2018 frå Odd Johansen Byggfirma v/ sertifisert takstmann Odd Johansen. Marknadsverdien er i taksten vurdert til kr 1.600.000.

**Bygningar:**

Bustadhus oppført i 1951. Bustaden er på tre plan og loft. Bustaden har kjellar, 1. og 2. etasje og delvis innreidd loft. Generell moderat og nøktern standard. Generelt manglande vedlikehald innvendig. For nærare beskrivelse av bustadhuset sin konstruksjon og oppbygning vert det vist til taksten side 5-6.

**Innhald:**

Kjellar inneheld gang/trapperom/biingang, vaskerom, kjellarstove, soverom, boder. BRA kvm i kjellar av takstmann målt til 48 kvm, herav 9 kvm S-rom.

I 1. etasje er der entrè/ trapperom/ gang, bad/wc, kjøkken, stove, soverom. BRA P-rom i 1. etasje er av takstmann målt til 75 kvm.

I 2. etasje er der gang/trapperom/gang, bad/wc, kjøkken, 2 stover, trapperom, 2 soverom, luftealtan. BRA P-rom i 2. etasje er av takstmann målt til 75 kvm.

På loft er der trapperom, bod/lagerrom, soverom. BRA kvm / i loftsetasjen av takstmann målt til 12 kvm, sekunderrom til 15 kvm.

For nærare beskrivelse av arealbruk og romfordeling vert vist til taksten side 4.

**Oppvarming:**

Oppvarming med stråleomn på bad/wc i 1. etasje. Panelomn på bad i 2. etasjen. Fyringsomn på stove.

**Offentlege avgifter:**

Kommunale avgifter og utgifter til renovasjon er p.t oppgitt til kr 10.803 per år

**Likningsverdi:**

Som primærbustad: kr 625.766.

Som sekundærbustad: kr 2.252.758.

**Regulering:**

Eigedomen ligg i eit område som i kommuneplanen er utlagt til bustadformål.

**Vatn:**

Tilknytt Herøy Vasslag AL.

**Avløp:**

Kloakk tilknytt offentlig avløp.

**Kostnader ved kjøpet:**

Utanom kjøpesummen må kjøpar dekke kostnader ved tinglysing av skøyte (dokumentavgift og tinglysningsgebyr). Dokumentavgifta utgjer for tida 2,5% av kjøpesummen, tinglysningsgebyret kr 525,-. Tinglysing av eventuelle pantobligasjonar utgjer kr 525,- per stykk. Basert på salgssum kr 1.600.000 vert kostandene ved tinglysing kr 41.500. Dersom kjøpar ønskjer medhjelpar sin bistand til å få tinglyst skøytet er dette en tilleggstjeneste som medhjelpar utfører etter fastpris på kr 7.187,50 som vert berekna slik: 5 x rettsgebyret («R») på tinglysingstidspunktet pluss 25% meirverdiavgift.

Samla kostnader ved tinglysing vert etter dette **kr 48.687,50** (basert på ein salssum på kr 1.600.000).

**Hefte på eigedomen:**

Ved tvangssal vil normalt alle hefte som ikkje er av pengemessig art framleis ligge som hefte på eigedomen etter salet. Disse vil verte overtatt av kjøpar, med mindre anna går klart fram av dokumenta i saka. Slike hefte går fram av grunnboka og interessentar vert oppmoda om å gjere seg kjende med grunnboka. Alle pengehefte vert sletta.

**Særleg om tvangssal:**

Kjøpar sin rett til å gjere gjeldande feil og manglar er sterkt avgrensa ved tvangssal, jf. tvangsfullføringslova 11-24, 2. ledd og §§ 11-39 til 11-41 som ligg ved denne salsoppgåva. Lov om avhending av fast eigedom gjeld

ikkje, jf. § 1-1 i avhendingslova. På grunn av den avgrensa retten til å gjere gjeldande feil og manglar, vert interessentar særskilt oppmoda om å undersøkje eigedomen grundig før det vert lagt inn bod.

**Bodgjeving:**

Bod på eigedomen må vere skriftleg på vedlagde bodskjema. Alle bod må vere bindande for bodgjevar i minst 6 veker. Bodet bør vidare innehalde ein finansieringsplan. Det kan bli aktuelt å krevje at bydar innan ein gitt frist legg fram finansieringsbevis for bodet, eventuelt at bydars bank skriftleg stadfestar finansiering.

**Visning:**

Ta kontakt med underteikna for å avtale tid for visning.

**Betalingsfrist/oppgjersdag:**

Under føresetnad av at bodet vert stadfesta av retten skal kjøpesummen med tillegg av kostnader vere betalt innan 3 -tre- månader rekna frå den dag medhjelparen legg bodet fram for rettshavarane og retten med spørsmål om stadfesting etter tvangsfullføringslova § 11-29.

Betalingsplikt oppstår likevel ikkje før to veker etter at retten sin ordskurd (kjennelse) om stadfesting er rettskraftig.

Betaling skal skje til Advokat Linda Brevik AS sin klientkonto: 3997.04.41984.

**Ymse:**

Eigedomen vert seld på tvangssal, og seljar kjenner ikkje til eigedomen. Eigedomen vert seld i den stand den er ved visning.

Vedlegg salsoppgåve:

- 1. Takst
- 2. Grunnboksutskrift
- 3. Energiattest
- 4. Orienteringsskriv om tvangssal
- 5. Utskrift av tvangsfullføringslova §11-24 og §§ 11-39 til 11-41
- 6. Bodskjema

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 34: Bnr 211**  
Kommune: **1515 HERØY (M.R.) KOMMUNE**  
Betegnelse: **BERGHEIM**  
Adresse: **Igesundvegen 30, 6090 FOSNAVÅG**



BRUKSAREAL (BRA): **234 m<sup>2</sup>**    AREAL, P-ROM: **210 m<sup>2</sup>**

Enebolig:

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **1 650 000**

LÅNEVERDI:

KR. **1 402 500**

Utskriftsdato: 24.10.2018    Oppdrag nr: 1471

Dato befaring: 24.10.2018

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

Odd Johansen Byggfirma  
Kleppeåsen 113, 6080 GURSKØY  
Telefon: 414 34 671  
Organisasjonsnr: 955 033 124

**Sertifisert takstmann:**

Odd Johansen  
Telefon: 414 34 671  
E-post: oddjo@tussa.com

**Rolle: Uavhengig takstmann**



## 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.norsktakst.no](http://www.norsktakst.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/rekvirenten 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. Norsk takst 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

Eiendommen er vurdert i den stand den framsto på befaringstidspunktet. Rapporten skal brukes som grunnlag for tvangs salg av eiendommen. En verditakst er basert på besiktigelse av eiendommen og innhentede opplysninger.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 650 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 402 500

### Markedsvurdering

Stor forskjell på teknisk verdi og markedsverdi, uttrykker usikkerhet i boligmarkedet slike boliger med stort oppgraderingsbehov, og et stort vedlikeholdsbehov.

Låneverdien settes til 85% av markedsverdien.

Markedsverdien er takstmannens vurdering av utsalgsprisen på eiendommen.

Eiendommen har fin og etterspurt sentral beliggenhet, med opparbeidet hage og god adkomst.

Låneverdien settes til 85% av markedsverdien.

Markedsverdien er takstmannens vurdering av utsalgsprisen på eiendommen.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Tore Johann Djupvik
<b>Takstmann:</b>	Odd Johansen
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 24.10.2018. - Tore Johann Djupvik. Hjemmelshaver. Tlf. 48198094 - Odd Johansen. Takstmann. Tlf. 414 34 671

Eiendomsopplysninger	
<b>Eiend.betegnelse:</b>	BERGHEIM
<b>Hjemmelsovergang:</b>	02.04.2014 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 1 600 000
<b>Beliggenhet:</b>	Eiendommen ligger langs Fylkesvei 654, Igesundvegen i Fosnavåg sentrum. Boligen er sydvendt mot veien, og nordvendt mot sjø og naboer. Gangavstand til sentrumfasiliteter med butikker og servicekontor. Gangavstand til barnehage, skole, badeland og idrettsanlegg.
<b>Bebyggelsen:</b>	Enebolig med tre plan og loft. Boligen har kjeller, 1. og 2.etasje og delvis innredet loft. Byggeår 1951.
<b>Standard:</b>	Generelt nøktern standard.
<b>Om tomten:</b>	Flat tomt med parkering langs boligens vestvegg. Fortau mot gate. Betongplatt langs grunnmuren. Plengress og beplantning. Litt naturtomt. Treterrasse med spaltegolv og levegg nordøstre hjørnet på tomta.
<b>Kommuneplan:</b>	Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er utlagt til boligformål. Plan-ID: 201250. Status : Nåværende boligbebyggelse. Område: B 68.
<b>Adkomstvei:</b>	Eiendommen ligger til offentlig vei/gate, Igesundvegen, fylkesvei 654.
<b>Tilknytning vann:</b>	Herøy vasslag AL
<b>Tilknytning avløp:</b>	Kloakk tilknyttet offentlig avløp.
<b>Borett:</b>	Ingen kjent borett.
<b>Forkjøpsrett:</b>	Ingen kjent forkjøpsrett.
<b>Heftelser:</b>	Pengeheftelser er registrert i grunnboksinformasjonen. Tvangsalg er tinglyst dato 05.02.2018 av Søre Sunnmøre Tingrett. Takstmannen er gjort kjent med utleggsforretning som registrert i grunnboken.
<b>Servitutter:</b>	Ingen servitutter som har betydning for taksering av eiendommen.
<b>Andre forhold:</b>	Eier viste rundt, og ga gode opplysninger om eiendommen. Takstmannen er ikke ansvarlig for eventuelle feil opplysninger som gis av hjemmelshavere.

Matrikkeldata	
<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 1515 HERØY (M.R.) Gnr: 34 Bnr: 211
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	429 m <sup>2</sup> Arealkilde: Beregnet areal som er opplyst i <a href="http://www.kartverket.no">www.kartverket.no</a>
<b>Hjemmelshaver:</b>	Tore Johann Djupvik
<b>Adresse:</b>	Igesundvegen 30. 6090 Fosnavåg

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Befaring, foto, oppmåling	24.10.2018	Takstmann Odd Johansen	Innhentet		
Situasjonskart	24.10.2018	<a href="http://www.seeiendom.no">www.seeiendom.no</a>	Innhentet		
Reguleringsplaner	24.10.2018	<a href="http://www.kommunekart.no">www.kommunekart.no</a>	Innhentet		
Grunnbokutskrift	24.10.2018	Statens kartverk. Tinglysingen	Innhentet		
Eiendomsdata	24.10.2018	<a href="http://www.eiendomsverdi.no">www.eiendomsverdi.no</a>	Innhentet		
Eiendomsdata	24.10.2018	<a href="http://www.infoland.no">www.infoland.no</a>	Innhentet		



# Bygninger på eiendommen

## Enebolig

### Bygningsdata



Byggeår: 1951 Kilde: www.infoland.no

Anvendelse: Hjemmelshaver bor selv i boligen.  
Tidvis står boligen ubebodd.

### Kommentar

Standard:	Moderat og nøktern standard generelt. Det er utført mindre oppgraderinger i 2.etasje. Disse er ikke fullført. Generelt er det ikke foretatt vesentlige påkostninger de senere årene.
Vedlikehold:	Manglende vedlikehold generelt innvendig. Rimelig bra vedlikehold utvendig. Noen vinduer er utskiftingsklare. Det er fremskaffet to vinduer som står lagret i bygningen.

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	67	57	48	9	Gang / trapperom / biinngang, vaskerom, kjellerstue, bod 1, bod 2, bod / berederrom, soverom
1. etasje	82	75	75		Entré / trapperom / gang, bad / wc, kjøkken, stue 1, soverom
2. etasje	82	75	75		Gang / trapperom, bad / wc, kjøkken, stue 1, stue 2, trapperom, 2 soverom. Luftealtan 2,5m <sup>2</sup> på nordsida.
Loft	30	27	12	15	Trapperom, bod / lagerrom, soverom
Sum bygning:	261	234	210	24	

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

### Kommentar areal

Arealet er oppmålt på stedet. For skråtak er det spesielle regler for oppmålingen. Vaskerommet er ikke skikkelig innredet, kledd eller murpusset. Når det ikke er andre vaskerom i huset, vil rommet ha status som p-rom. I loftsetasjen er det innredet et soverom. Rommet har ikke tilstrekkelig dagslysflate til å oppfylle forskriftskravet på 10 % av golvflaten. Rommet har ikke alternativ rømningvei gjennom vindu.

### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Gang / trapperom / biinngang, vaskerom, kjellerstue, soverom	Bod 1, bod 2, bod / berederrom
1. etasje	Entré / trapperom / gang, bad / wc, kjøkken, stue 1, soverom	
2. etasje	Gang / trapperom, bad / wc, kjøkken, stue 1, stue 2, trapperom, 2 soverom	
Loft	Trapperom, soverom	Bod / lagerrom

## Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	<p>Utvendig er bygningen i noenlunde god stand. Det er i stor grad skiftet bordkledning i 1985. Vinduene ble også da skiftet. Utvendig vedlikehold av vinduer er mangelfull, med noe råteskader. Eier har kjøpt inn to vinduer som er klar for utskifting. Innvendig er det pågående oppgradering av gang og kjøkken i 2. etasje.</p> <p>Befaringen er foretatt bare fra bakkeplanet utvendig. Taket er befart fra loftet, der det er åpne konstruksjoner.</p> <p>Følgende forhold er spesielt å bemerke i rapporten :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* Det observeres riss og sprekker flere steder på grunnmuren.</li><li>* Punktert vindusrute på badet i 2. etasje.</li><li>* Råteskader, utvendig, på flere vinduer. Flere bør skiftes. Utvendig overflatevedlikehold påregnes med riktige intervall.</li><li>* Løse skjøter på våtromstapet på bad i 2. etasje.</li><li>* Misfarging og mugg, på vegg og tak på soverom i 2. etasjen.</li><li>* Soverom på loftet har en romhøyde på maksimum 2,1 m.</li><li>* Soverom på loftet har ikke alternativ rømningsvei.</li><li>* Soverom på loftet har ikke tilstrekkelig dagslysflate. I forskriftskravet er det minimum 10% av golvarealet.</li><li>* Det påregnes oppgradering av de fleste rommene på grunn av utidsmessighet. Bad i to etasjer er utidsmessig og trenger oppgradering. Kjøkken trenger fullføring, og oppgradering. Loftsrom og kjellerrom trenger å fullføres mer håndverksmessig.</li><li>* Energiattest levert av ENOVA med enkel registrering. Energikarakter G. Oppvarmingskarakter ORANSJE.</li><li>* Det påregnes etterisolering og isolering av bygningen.</li></ul>
Utvendig:	<p>Grunnmur av betongblokkstein som er murpusset og malt utvendig.</p> <p>Yttervegger av bindingsverk, uten isolasjon, kledd utvendig med liggende dobbelfalset bordkledning. H-vinduer (1985), med furukarmer og rammer, og med 2- lags forseglede vindusruter. Dels med utvendig sprosse i entre. Vindu med enkelt vindusrute på bod. Hovedinngangsdør av teak. Biinngangsdør, innslående, i kjelleren med 2- lags glassfelt. Nyere altandør fra 2004 i 2. etasje.</p> <p>Altan på 2,5 m<sup>2</sup> med adkomst fra gang, i 2. etasje. Dekke av sveiset asfaltmembran, godkjent rekkverk.</p> <p>Takkonstruksjon av sperrer, bordtak som undertak, og takteking med lakkerte bølgede metallplater. Heldekningsbeslag og pipehatt på skorsteinen.</p> <p>To-løps røykpipe av betongmurstein og dels teglstein. Feielluke på loftet, og sotluke i kjelleren. I hagen er det anlagt en terrasse med spaltegolv, og med rekkverk og levegg.</p>
Innvendig:	<p>1. etasje</p> <p>Innvendig golv har laminat på kjøkken, stue. Vinylbelegg på entre. Epoxygolv på bad/wc. Heldekningssteppe på soverom.</p> <p>Innvendig vegg har tapet på kjøkken, entre, stue, soverom. Baderomstapet på bad/wc.</p> <p>Innvendig tak har malte takplater på kjøkken, bad/wc, stue. Furupanel i entre. Pappstrekt og malt tak på soverom.</p> <p>Garderobeskap på soverom.</p> <p>Tretrapp, dels malt, mellom etasjene.</p> <p>Innvendige dører er furu fyllingsdører.</p> <p>2. etasje</p> <p>Innvendig golv har vinylbelegg på gang, bad, kjøkken, stue, soverom. Heldekningssteppe på stue.</p> <p>Innvendig vegg har tapet og malt brystningspanel på gang. Tapet på to stuer, soverom.</p> <p>Baderomstapet på bad. Malte vegger på kjøkken.</p> <p>Innvendig tak har furupanel i gang. Malte takplater på bad. Pappstrekte og malte tak på kjøkken, to stuer, soverom.</p> <p>Innvendige dører er finerte dører. Noen dører er malt. Dobbel skyvedør mellom stuer.</p> <p>Loft</p> <p>Innvendig golv er vinylbelegg på soverom. Tregolv for øvrig.</p> <p>Innvendige på vegg og tak er furupanel. Trapperommet har malte overflater.</p> <p>Kjeller</p> <p>Tilfarergolv med vinylbelegg gang og kjellerstue. Heldekningssteppe på soverom.</p> <p>Innvendig på vegger er det panel i kjellerstue. Tapet på soverom. Malte vegger på gang. Murpuss og dels ikke innredet for øvrig.</p> <p>Innvendig tak har panel på gang, vaskerom, kjellerstue.</p>
Tekniske installasjoner:	<p>Kjøkken i 1. etasje har beisa fyllingsfronter og laminerte benkeplater. Integret er to vaskekommer. Vinylbelegg mellom benkeplaten og overskap. Plass/opplegg for komfyr og kjøleskap.</p> <p>Kjøkkenventilator med kullfilter.</p> <p>Kjøkkenet i 2. etasje er under montering. Det er oppgradert med malte fyllingfronter. Mørke laminerte benkeplater. Plass for komfyr og hvitevarer.</p> <p>På bad / wc i 1. etasje er der dusjkabinett, wc, en servant som er integret i baderomskap.</p> <p>På bad / wc i 2. etasje er der dusjkabinett, wc, en servant som er integret i baderomskap.</p>

Oppvarming med stråleovn på bad/wc i 1.etasjen. Panelovn på bad i 2.etasje. Fyringsovn på stue. Sikringsskap med 7 fordelingskurser og skrusikringer, er plassert i gang i 2.etasje. Dels skjult el-installasjon.

## Beregninger

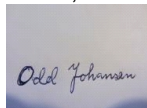
Årlige kostnader		
Forsikring ( estimert sum) (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
Kommunale avgifter, vann og avløp (pr. mnd. Kr. 573)	Kr.	6 875
Renovasjon (pr. mnd. Kr. 327)	Kr.	3 928
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 833)	Kr.	10 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>28 803</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 654 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 800 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 854 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 854 000</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.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 304 000</b>

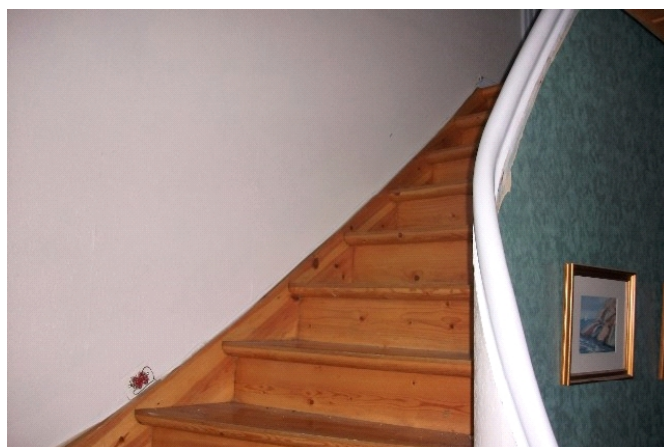
GURSKØY, 24.10.2018



Odd Johansen  
Telefon: 414 34 671

## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget





**Bekreftet grunnboksutskrift****HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2014/269540-1/200      **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
02.04.2014              VEDERLAG: NOK 1 600 000  
                             DJUPVIK TORE JOHANN  
                             F.NR: 150672

**Påtegning til hjemmelsdokumenter**

2017/32667-1/200      \*\* TVANGSSALG BESLUTTET  
11.01.2017              GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT              2014/269540-1/200  
                             GJELDER: DJUPVIK TORE JOHANN  
                             F.NR: 150672  
                             TINGRETT: Søre Sunnmøre  
                             SAKSNR: 16-134723TVA-SOSU

**HEFTELSER**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2014/290749-1/200      **PANTEDOKUMENT**  
09.04.2014              BELØP: NOK 2 100 000  
                             PANTHAVER: NORDEA BANK AB (PUBL) FILIAL NORGE  
                             ORG.NR: 983 258 344  
                             Uomsettelig  
                             ELEKTRONISK INNSENDT

2014/587016-1/200      **UTLEGGSFORRETNING**  
14.07.2014              AVHOLDT: 14.07.2014, KL. 09.30  
                             BELØP: NOK 229 896  
                             SAKSØKER: DNB BANK ASA  
                             ORG.NR: 984 851 006  
                             PROSESSFULLMEKTIG: LINDORFF AS  
                             ORG.NR: 835 302 202  
                             SAKSØKT: DJUPVIK TORE JOHANN  
                             F.NR: 150672  
                             ELEKTRONISK INNSENDT

2016/677204-1/200      **UTLEGGSFORRETNING**  
26.07.2016              AVHOLDT: 26.07.2016, KL. 12.25  
                             BELØP: NOK 186 960  
                             SAKSØKER: DNB BANK ASA  
                             ORG.NR: 984 851 006  
                             PROSESSFULLMEKTIG: LINDORFF AS  
                             ORG.NR: 835 302 202  
                             SAKSØKT: DJUPVIK TORE JOHANN  
                             F.NR: 150672  
                             ELEKTRONISK INNSENDT

**GRUNNDATA**

1950/2021-1/57              **REGISTRERING AV GRUNN**

Kommune: 1515 HERØY

Gnr: 34 Bnr: 211

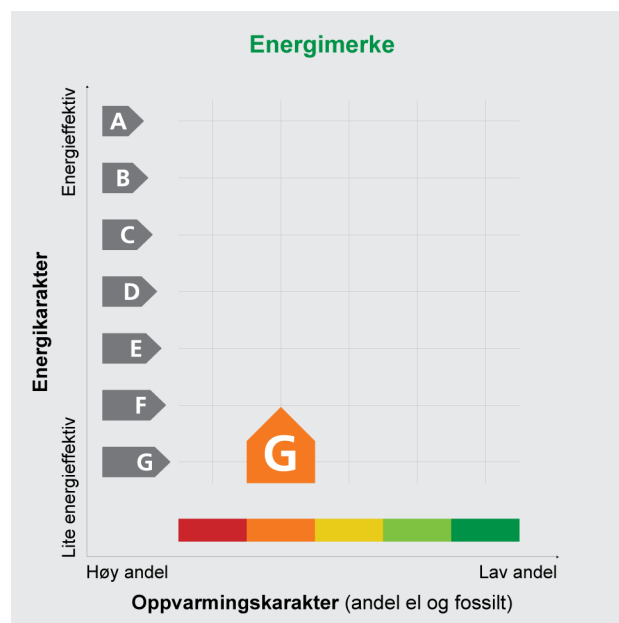
05.10.1950

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1515 GNR:34  
BNR:7

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved  
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,  
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21  
tredje ledd.

## ENERGIATTEST

Adresse	Igesundvegen 30
Postnr	6090
Sted	FOSNAVÅG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	34
Bnr.	211
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	179380226
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-943830
Dato	24.10.2018



Innmeldt av	ODD JOHANSEN
-------------	--------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet 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](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Isolere varmtvannsrør
- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggs-kader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus

**Bygningstype:** Enebolig

**Byggeår:** 1951

**Bygningsmateriale:** Tre

**BRA:** 234

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Ved

**Ventilasjon:** Kun naturlig

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler  
Lukket peis eller ovn

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Igesundvegen 30  
Postnr/Sted: 6090 FOSNAVÅG  
Leilighetsnummer:  
Bolignr:  
Dato: 24.10.2018 18:28:32  
Energimerkenummer: A2018-943830  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: ODD JOHANSEN

Gnr: 34  
Bnr: 211  
Seksjonsnr:  
Festenr:  
Bygnnr: 179380226

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft**

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

**Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

**Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

**Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisolerers. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

**Tiltak 7: Isolere loftsluke**

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

**Tiltak 8: Utskifting av vindu**

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### **Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak på sanitæranlegg**

#### **Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak på varmeanlegg**

#### **Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

#### **Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

### **Brukertiltak**

#### **Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

## **ORIENTERING TIL DEG SOM KJØPER EIGEDOM PÅ TVANGSSAL**

Kjøp av faste eiendom på tvangssal skil seg på ein del punkt frå frivilling omsetning av fast eiendom. I dette skrivet finn du informasjon om dei viktigaste forholda som du som interessent, bodgjevar eller kjøpar må kjenne til.

Det som grå fram av dette skrivet er ein del av salgsvikåra til salsobjektet. Forutan desse, gjeld lov om tvangsfullføring og midlertidig sikring for alle tvangssala. Reglane i lova, sett og lys av rettspraksis og anna relevant fagleg framstilling på området regulerer denne salsforma.

### **Kva er medhjelparen sin funksjon?**

Medhjelparen er den som tingretten har oppnemnt til å gjennomføre tvangssalet. Medhjelpar er normalt ein advokat, men også vanleg eigedomsmeklar kan nyttast. Medhjelpar har på mange måtar same rolle som ein eigedomsmeklar, men lov om eigedomsmekling gjeld ikkje for tvangssal.

### **Kva gjer eg for å legge inn bod?**

Bod skal alltid vere skriftleg. Skjemaet som følgjer med salsoppgåva skal alltid nyttast, slik at det ikkje skal vere tvil om at bodgjevar aksepterer dei vilkåra som gjeld for tvangssal. Skjemaet fungerer samstundes som ei hugseliste i forhold til naudsynte opplysningar. Bodskjemaet skal sendast til medhjelpar i underteikna stand per e-post eller vanleg brev. Bodskjemaet kan også leverast personleg på kontoret til medhjelpar.

### **Kvifor er det så lang bindingstid på boda?**

Lova fastsett at bod på fast eiendom skal ha ei bindingstid på **minst seks veker**. Årsaka til lengda på fristen er at alle partar skal kunne uttale seg om bodedet før det vert stadfesta. Det høgste bodedet i ein bodrunde blir normalt oversendt til stadfesting relativt raskt. Stadfestingsprosessen tek minimum 14 dagar og sjeldan meier enn tre veker. I denne perioden vil medhjelpar som regel fjerne salsannonsa frå internett.

I dei tilfelle der høgste bod er langt under takst, prisantydning, eller medhjelparen si forventing om pris, vil bodedet kunne bli sendt til stadfesting utan at salsarbeidet vert stoppa. Dette for å unngå at bodfristen går ut på dato, samstundes som det er ønskje om ein høgare pris. I slike tilfeller kan det oppstå fleire bodrunder, og salsprosessen kan trekkje ut. Medhjelpar rønskjer å unngå slike situasjonar, men omsynet til eigar av salsobjektet og kreditorane tilseier at ein bør unngå sal til underpris.

### **Kor lenge er eg bunden av bodedet?**

Bodskjemaet er formulert slik at bodedet er bindande i minst like mange veker som går fram av skjemaet. Du er bunden av bodedet i bindingstida, sjølv om det kjem inn høgare bod frå andre bodgjevarar. Formelt gjeld bodedet i bindingstida og ein bodgjevar blir ubunden først når bindingstida er ute, når eit anna bod vert stadfesta, dersom alle bod vert nekta stadfesta, eller når saksøkjjar skriftleg gjev avkall på å krevje bodedet stadfesta.

### **Kva skjer om eg har høgaste bod og ingen byr over?**

Dersom medhjelpar finn at bodedet bør aksepterast gir medhjelpar saksøkar ei tilråding om at bodedet vert stadfesta. Dersom saksøkar krev bodedet stadfesta, sender medhjelparen bodedet over til tingretten for stadfesting. I samband med dette vert eigar og panthavarar varsla, samt bodgjevar. Saman med varselet sender medhjelpar eit framlegg til rettsleg avgjerd som stadfestar bodedet og eit forslag til rettsleg avgjerd som fordeler kjøpesummen. I varselet vert det gitt ein frist på 14 dagar til å kome med merknader mot bodedet eller fordeling av kjøpesummen.

Tingretten vil avgjere saka når fristen er ute. Tingretten legg vekt på medhjelpar sitt framlegg, samt eventuelle merknader.

### **Kven kan akseptere bodet mitt?**

Korkje eigar eller medhjelpar kan akseptere bod på eigedomen. Medhjelpar tilråd den som er saksøklar i tvangssalsaka om å krevje bodet stadfesta. Det er tingretten som tek endeleg stilling til bodet.

### **Når skal ein signere kjøpekontrakt?**

Ved tvangssal vert det ikkje inngått eiga kjøpekontrakt. Tingretten sin avgjer om stadfesting dokumentet som gir deg rett til å bli eigar av eigedomen. Dersom banken, i samband med finansiering av kjøpet, ber om kjøpekontrakten, så er svaret at: «Det er ikkje kjøpekontrakt, bruk retten si avgjerd i staden».

### **Blir eg eigar når tingretten har stadfesta bodet?**

Retten sin avgjerd om stadfesting gir deg rett til å bli eigar, men du blir ikkje eigar før du har overteke eigedomen og betalt kjøpesummen.

### **Kva skjer dersom stadfestingskjennelsen vert anka?**

Retten si avgjer skjer gjennom ein kjennelse som vert rettskraftig ein månad etter at den vert avsagt. Før den vert rettskraftig kan partane anke avgjerda.

Dersom avgjerda vert anka, er du framleis bunden av bodet. Du pliktar å betale kjøpesummen og du vert eigar av eigedomen. Du har rett til å overta eigedomen og kan om naudsynt krevje eigaren fjerna.

Dersom anken fører fram, altså at stadfesting av bodet vert oppheva, så er du ikkje lenger eigar og må levere eigedomen tilbake mot å få kjøpesummen tilbake.

### **Kva betyr oppgjersdag?**

Opgjersdag er den dag som ligg tre månader fram i tid rekna frå den dag bodet vert sendt til tingretten for stadfesting. På oppgjersdagen skal kjøpesummen innbetalast til medhjelparen sin oppgjerskonto og kjøpar overtar eigedomen.

Dersom du betaler kjøpesummen etter oppgjersdag må du betale renter frå oppgjersdagen fram til betaling skjer. Sjølv om du ikkje overtek eigedomen på oppgjersdag, så har du likevel risikoen for eigedomen. Du må altså sørge for forsikring og ta ansvar for eigedomen.

### **Kan eg overta før oppgjersdagen?**

I mange tilfelle kan medhjelpar akseptere at du overtek før oppgjersdag. Dette krev at stadfestingskjennelsen er rettskraftig og at kjøpesummen er innbetalt.

### **Kven ordnar med tinglysing av skøyte og pantedokument?**

Medhjelpar syt for at du får skøyte på salsobjektet som er signert av tingretten. I praksis ordnar medhjelpar ofte tinglysing av skøyte og pantedokument, men dette er ei tilleggsteneste som kjøpar må betale for. Medhjelpar har innført ein standardisert pris på dette, tilsvarende 5 x rettsgebyret + mva.

Kjøpar må betale alle kostnader i samband med tinglysing av skøyte og pantedokument.

### **Korleis kan eg vere sikker på at alle hefte i eigedomen vert sletta?**

Det følgjer direkte av lova at alle pengehefte som skriv seg frå tidlegare eigar skal slettast ved gjennomføring av tvangssalet.

Hefte som ikkje er pengehefte, som til dømes tinglyste vegrettar eller andre tinglyste rettar, vil oftast følgje eigedomen og bli overtatt av kjøpar. Medhjelpar har alltid opplysningar om tinglyste hefte på eigedomen.



### **Kva skjer dersom eigar ikkje har flytta når eg skal overta?**

Det er sjeldan at slike situasjonar oppstår, men det kan skje at eigar ikkje flyttar ut frå eigedomen sjølv om det er seld og tidspunktet for overtakinga er komen. I ein slik situasjon vert du påført kostnader ved krav om fråviking og skifte av lås. Medhjelpar vil sette fram krav om fråviking av tidlegare eigar på dine vegner og etter din instruks. Namsmannen vil deretter sørge for at tidlegare eigar vert kast ut. Med mindre innbu og lausøyre vert fjerna frivilling, må dette fraktast vekk etter særskilt varsel. Medhjelpar kan som oftast opplyse om det er sannsynleg at ein slik situasjon vil oppstå. Medhjelpar kan også orientere om kostnadene i samband med fråvikingsprosessen.

### **Kan eg reklamere på feil og manglar ved eigedommen?**

Ja det kan du, men retten til å reklamere er imidlertid sterkt avgrensa. Avhendingslova gjeld ikkje. Det er ingen formell reklamasjonsfrist, men fristen for å reklamere er kort. Ventar du for lenge, taper du kravet ditt.

Utgangspunktet er at eigedomen vert seld som han er/står. Du må derfor sjølv skaffe deg kunnskap om eigedomen du kjøper. Opplysningar som du får av medhjelpar skal vere korrekte og dekkande for eigedomen, men det er sjeldan at det er føreteke avanserte tekniske undersøkingar. Medhjelpar sin kunnskap om eigedomen vil ofte vere avgrensa og eigar har inga utadvendt rolle i sjølve salsprosessen.

Eigedomen har mangel dersom

- Eigdomen ikkje svarar til opplysningar om vesentlege forhold som medhjelpar har gitt og som kan ha innverka på kjøpet.
- Medhjelpar har forsømt å gi opplysningar om vesentlege forhold som han måtte kjenne til, som kjøpar hadde grunn til å rekne med å få, og dette har innverka på kjøpet, eller
- Eigdomen er i vesentleg dårlegare stand enn kjøpar hadde grunn til å rekne med, og dette har innverka på kjøpet.

Dersom eigedomen har ein mangel kan du krevje prisavslag og/eller erstatning, men du kan ikkje heve kjøpet.

Dersom du reklamerer så må du gjere dette ved søksmål. Det vil seie at du må ta ut forliksklage eller stemning mot den som skal dekkje prisavslaget eller erstatninga. Dette kan vere medhjelpar, men det skal svært mykje til for å få medhald i eit slikt krav. Normalt vert ein slikt krav retta mot dei som fekk kjøpesummen utbetalt.

### **Kven har ansvaret for ryddig og reingjering?**

Det er eigar sitt ansvar å syte for rydding og reingjering av eigedomen. Medhjelpar vil i praksis aldri foreta seg noko i denne samanheng. Alle tvangssalsobjekt vert selde med det vilkår at kjøpar sjølv må ta på seg å rydde og reingjere eigedomen ved overtaking. Dersom eigedomen ikkje er heilt tømt ved overtakinga, kan skrot og boss kastast. Dersom du er i tvil om gjenstandane har verdi for tidlgare eigar, bør du kontakte medhjelpar før det vert kasta.

### **Korleis foregår sjølve overtakinga?**

Medhjelpar har som oftast inga aktiv rolle ved overtaking. Normalsituasjonen er at eigdomen er fråflytta og tømt. Kjøpar får utlevert nøkkel hos medhjelpar og overtek med dette eigedomen. Det vert ikkje oppretta overtakingsprotokoll. Hugs å teikne ny forsikring og melde inn nytt straumabonnement.

Det er alltid ein fordel å skifte lås etter overtaking. Det vil aldri kunne reklamerast over manglande nøklar til opprinneleg lås.

**Kven har ansvar dersom eg ikkje kan gjennomføre kjøpet?**

Dersom du har gitt eit bindande bod om kjøp av eigedomen og du får problem med finansieringa er dette ditt ansvar.

Det er også *ditt ansvar dersom det er krav om offentlig konsesjon for kjøp av eigedomen* eller din bruk av eigedomen krev særleg løyve av offentlig eller privat karakter.

Du må normalt akseptere andre sine odels-/løysings – eller forkjøpsrettar. Salsoppgåva skal alltid innehalde opplysninger om slike rettar.

## ORIENTERING OM TVANGSFULLFØRINGSLOVA § 11-24 OG §§ 11-39 – 11-41

### § 11-24. *Salgsoppgave*

Medhjelperen skal utforme en skriftlig salgsoppgave om formuesgodet som gis til kjøpsinteresserte før bud inngis. Oppgaven skal så langt det er mulig inneholde de opplysninger som det er vanlig å gi ved frivillig omsetning gjennom megler. Har medhjelperen ikke hatt anledning til å innhente bestemte opplysninger eller til å kontrollere dem, skal det gis opplysning om grunnen til det.

Salgsoppgaven skal opplyse om at salget er et tvangssalg, og om at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Videre skal det gå fram hvem kjøpesummen skal betales til. Det skal fastsettes hvem som skal bære utgiftene ved tiltredelsen og overtakelsen av formuesgodet. Det skal opplyses om heftelser som ikke er pengeheftelser og som fortsatt skal bestå. Krever erverv av formuesgodet konsesjon, skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for at konsesjon blir gitt. For odelseiendommer skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for odelsløsning.

Salgsoppgaven skal for øvrig gi de nødvendige opplysninger om salgsordningen etter denne loven og dessuten inneholde eventuelle utfyllende salgsvilkår som medhjelperen har fastsatt.

### § 11-39. *Mangler*

En mangel foreligger når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet,

medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og (b) som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom formuesgodet har mangler, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som har behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven. Ved søksmål om prisavslag saksøkes de som har fått del i den del av kjøpesummen som rammes av prisavslaget.

Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Dersom kjøperen krever at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag, ikke skal utbetales til de berettigede, skal denne delen av kjøpesummen holdes tilbake hvis ikke retten finner kravet om prisavslag åpenbart grunnløst. 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.

#### § 11-40. *Rettsmangel*

Dersom formuesgodet før tvangssalget helt eller delvis var eiet av en person som ikke var saksøkt og heller ikke ble varslet etter § 11-8 første ledd, er vedkommendes eiendomsrett fortsatt i behold hvis ikke eiendomsretten er falt bort ved registrering av skjøtet etter alminnelige regler om godtroerverv. Tvist om eiendomsretten avgjøres ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven.

Dersom kjøperen må gi fra seg formuesgodet, kan denne av enhver som har fått del i kjøpesummen, kreve tilbake det vedkommende har fått. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av rettsmangelen. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav på tilbakebetaling eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven.

Kjøpesummen må betales selv om det er fare for at kjøperen må gi fra seg formuesgodet til en tredjeperson etter første ledd. Dersom kjøperen krever at kjøpesummen ikke skal utbetales til de berettigede, skal kjøpesummen holdes tilbake med mindre retten finner at det åpenbart ikke er fare for at kjøperen må gi fra seg formuesgodet. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål mot tredjepersonen innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.

#### § 11-41. *Partiell rettsmangel*

En ikke-pengeheftelse som det ikke er tatt forbehold om i salgsoppgaven, er likevel i behold dersom den ikke er satt til side etter § 11-21 annet ledd og heller ikke er falt bort ved registrering av skjøtet etter alminnelige regler om godtroerverv. Er en ikke-pengeheftelse i behold til tross for at det ikke er tatt forbehold om den i salgsoppgaven, gjelder § 11-39 annet og tredje ledd tilsvarende.

Advokat Linda Brevik AS  
Postboks 24, 6067 Ulsteinvik  
Telefon: 920 18 058  
E-post: linda@advokatbrevik.no

## BODSKJEMA

Bodskjema vedkomande eigedomen adresse Igesundvegen 30, 6090 Fosnavåg, gnr 34 bnr 211 i Herøy (1515) kommune.

Eg/vi har mottatt salsoppgåve med vedlegg. Eg/vi har vidare blitt oppmoda til, og fått tilstrekkeleg høve til, å synfare/ undersøke eigedomen. Eg/vi er også på det reine med at salet er eit tvangssal, og at kjøpar har avgrensa rett til å påberope seg feil og manglar ved salet.

### Eg/vi gir med dette følgjande kjøpstilbod på eigedomen:

Kr.....Kjøpesummen i bokstavar: .....

I tillegg kjem dokumentavgift (2,5% av kjøpesummen), tinglysningsgebyr for skøyte kr 525,-, samt tinglysningsgebyr kr 525, for kvart pantedokument som skal tinglysast, og attestasjonsattest med kr 172,-. For bistand av medhjelpar til tinglysing av skøyte kjem kr 7.187,50 (kr 5 x R (rettsgebyret, pr.d.d kr 1.150,- pluss 25% mva).

### Kjøpesum og omkostningar er tenkt finansiert slik:

Lån i: ..... Namn, telefon og e-post. til di bank-kontakt: .....  
Eigenkapital: ..... (Kronebeløp).....

Eg/vi ønskjer å overta eigedomen den .....

Bodet står fast til og med den .....(OBS! ALLE BOD MÅ STÅ MINIMUM 6 VEKER). Eg/vi er kjent med at bodet er bindande fram til dette tidspunkt, og at det ikkje kan trekkast tilbake. Bodet kan aukast på e-post til advokat Linda Brevik

Eventuelt: .....

Namn: .....

F.nr (6 siffer): .....

Adresse: .....

Telefon:.....

E-post:.....

Stad/ Dato .....

.....  
**Underskrift(er)**