

# Tjørnvåg – Nautøya

Bustadeigedom til sals Tjørnvåg - Nautøya – Herøy kommune  
(1515) – Gnr 40 Bnr 38 – Nautøya 93, 6070 Tjørnvåg







**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:**

Ståle Sandvik

**Eigedomen:**

Eigedomen ligg i landlege omgjevnader på Nautøya i Herøy kommune. Nordvendt tomt med utsikt. Om lag 3 km til Stokksund skule. Om lag 10 km til kommunesenteret i Fosenvåg. Skråna tomt med opparbeida hage med grasplen, bedd, og beplatning. Parkering på grusa gardsplass.

Tomteareal er 1 780,4 kvm i følge opplysningar i takst av 11.03.2019.

**Takst:**

Det ligg føre verdi- og lånetakst av 11.03.2019 frå Odd Johansen Byggfirma v/ sertifisert takstmann Odd Johansen. Marknadsverdien er i taksten vurdert til kr 2.400.000.

**Bygningar:**

Einestad med hovudetasje, loftsetasje, og kryploft. Hagestove i forlengelse av hovudetasjen. Utvendig bod. Normal standard ut frå alder på bustaden.

**Innhald:**

Underetasje inneheld gang med trapp, bad/wc, vaskerom, 2 soverom som primærrom, og 3 boder som sekundærrom. BRA kvm i underetasje av takstmann målt til 105 kvm, herav 64 kvm P-rom og 41 kvam P-rom.

I hovudetasjen er der vinfang, gang, trapperom, kjøkken, stove, bad/wc, 3 soverom, hagestove, altan, terasse, takoverbygg. BRA i underetasje på samla 125 kvm, herav P-rom målt av takstmann målt til 113kvm, og S-rom 12 kvm.

For nærmare beskrivelse av arealbruk og romfordeling vert vist til taksten side 4 og 5.

**Oppvarming:**

Varmekablar på 2 bad/wc. Elektrisk stråleomn på stove. For øvrig panelomnar.

**Offentlege avgifter:**

Kommunale avgifter og utgifter til renovasjon er p.t oppgitt til 14.365. For nærmare spesifisering av offentlege avgifter, og andre løpande kostander vert vist til taksten side 8.

**Likningsverdi:**

Som primærbustad: kr 560.640.

Som sekundærbustad: kr 2.018.302.

**Regulering:**

Eigedomen ligg i eit område som i høve kommuneplanen vert nytta til spreidd bustadbebyggelse

**Vatn:**

Tilknytt privat vassverk.

**Avløp:**

Privat avløp via septiktank med kommunale tømmerutiner.

**Kostnader ved kjøpet:**

Utanom kjøpesummen må kjøpar dekke kostnader ved tinglysing av skøyte (dokumentavgift og tinglysingsgebyr). Dokumentavgifta utgjer for tida 2,5% av kjøpesummen (kr 60.000), tinglysingsgebyret kr 525,-. Tinglysing av eventuelle pantobligasjonar utgjer kr 525,- per stykk. Basert på salssum kr 2.400.000,- vert kostnadene for dokumentavgift og tinglysingsgebyr samla kr 61.050,-.

Dersom kjøpar ønskjer medhjelpar sin bistand til å få tvangssals-skøytet tinglyst, er dette en tilleggstjeneste som medhjelpar utfører etter fastpris på kr 7.187,50 som vert berekna slik: 5 x rettsgebyret («1R=1.150,-») på tinglysingstidspunktet som per i dag utgjer kr 5.750,- + 25% meirverdiavgift med 1.437,50, sum kr 7.187,50.

Samla kostnader i tillegg til kjøpesummen vert etter dette kr 68.237,50 (under føresetnad av kjøpesum på kr 2.400.000).

**Hefte på eigedomen:**

Ved tvangssal vil normalt alle hefte som ikkje er av pengemesseg 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 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:**

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

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 40: Bnr 38**  
Kommune: **1515 HERØY (M.R.) KOMMUNE**  
Betegnelse: **SOLGLØTT**  
Adresse: **Nautøya 93, 6070 TJØRVÅG**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **2 400 000**

LÅNEVERDI:

KR. **2 040 000**

Enebolig:  
Utvendig bod (tilbygg):

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
<b>230 m<sup>2</sup></b>	<b>177 m<sup>2</sup></b>
<b>5 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

Utskriftsdato: 11.03.2019 Oppdrag nr: 1537  
Dato befaring: 06.03.2019

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

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

**Sertifisert takstmann:**

Takstmann MNT 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.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 400 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 040 000

### 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.



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Ståle Sandvik
Takstmann:	Odd Johansen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.03.2019. - Ståle Sandvik. Tlf. 45065501 - Odd Johansen. Tlf. 414 34 671

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	SOLGLØTT
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i landelige omgivelser på Nautøya i Herøy kommune. Nordvendt tomt med utsikt. Ca. 3 km til Stokksund skole. Ca. 4 km til butikk. Ca. 10 km til kommunesenteret i Fosnavåg.
Bebyggelsen:	Enebolig med hovedetasje, loftetasje og kryploft. Hagestue i forlengelsen av hovedetasjen. Utvendig bod.
Standard:	Normal standard utifra alder på boligen.
Om tomten:	Skrånende tomt med opparbeidet hage med gressplen, bed og beplantning. Parkering på gruset gårds plass. Gruset oppkjørsel.
Kommuneplan:	Planidentifikasjon: 201250. Status: Nåværende spredt boligbebyggelse.
Adkomstvei:	Adkomst fra kommunal vei.
Tilknytning vann:	Tilknytt privat vannverk.
Tilknytning avløp:	Privat avløp via septiktank med kommunale tømmerutiner.
Boret:	Ingen kjent borett.
Forkjøpsrett:	Ingen kjent forkjøpsrett.
Andre forhold:	Eier viste rundt, og ga gode opplysninger om eiendommen. Takstmannen er ikke ansvarlig for eventuelle feil opplysninger som gis av hjemmelshavere. Grunndata / registrering av grunn er registrert i grunnboken.
Hefelser:	Innsyn i grunnboken viser at tvangs salg er besluttet av Søre Sunnmøre Tingrett, dato 11.12.2017. Utlegsforretninger er registrert i grunnboken.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1515 HERØY (M.R.) Gnr: 40 Bnr: 38
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 780,4 m <sup>2</sup> Arealkilde: Beregnet areal som er opplyst i <a href="http://www.kartverket.no">www.kartverket.no</a>
Hjemmelshaver:	Ståle Sandvik
Adresse:	Nautøy 93, 6070 TJØRVÅG

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsinformasjon	11.03.2019	<a href="http://www.eiendomsverdi.no">www.eiendomsverdi.no</a>	Innhentet		
Befaring	06.03.2019	Takstmann MNT Odd Johansen	Innhentet		
Situasjonskart	11.03.2019	<a href="http://www.seeiendom.no">www.seeiendom.no</a>	Innhentet		

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig

### Bygningsdata



Byggeår: 1986 Kilde: Opplyst av eier.

Anvendelse: Anvendes som helårsbolig for egen familie.

### Kommentar

Standard:	Normal standard.
Vedlikehold:	Normalt vedlikehold.

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	122	105	64	41	Gang m/trapp, bad/wc, 2 soverom, vaskerom, bod 1, bod 2, bod 3,
Hovedetasje	135	125	113	12	Vindfang, gang, trapperom, kjøkken, stue, bad/wc, 3 soverom, hagestue. Altan 20 m <sup>2</sup> . Terrasse 22 m <sup>2</sup> . Takoverbygg 9 m <sup>2</sup> .
Sum bygning:	257	230	177	53	

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

### Kommentar areal

Arealet er oppmålt på stedet.

### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Gang m/trapp, bad/wc, vaskerom, 2 soverom	Bod 1, bod 2, bod 3
Hovedetasje	Vindfang, gang, trapperom, kjøkken, stue, bad/wc, 3 soverom	Hagestue

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig

#### Drenering

Bare takrennedløp er synlig av dreneringen. Det forventes drenering, fra 1986 langs utsiden, er utført med stein, singel og perforerte rørsystem.

#### Gulv på grunn

Armert betongplate på grunn. Stedvis isolert tilfarergolv på fuktsikret betonggolv.

#### Vegger mot grunn

Grunnmur i betongmurstein.  
\* Det er IKKE murpusset.

#### Frittstående dekker

Trebjelkelag som er opplagret på grunnmuren og vegger. Undergolv av sponplategolv. Mellomrommet er isolert.

#### Yttervegger

Yttervegger av isolert bindingsverk, utført slik det var forskriftskrav til i byggeåret.

#### Takkonstruksjoner

Takkonstruksjon av w-takstoler, selvbærende fagverktakstoler. Undertak med trefiberplater. Oppløst for taktekingen.

#### Taktekking og membraner

Taktekking med betongtakstein. Takrenner og nedløp i aluminium.

#### Vinduer

Fast karm vinduer og åpningsvinduer med trekarm og trerammer, og med 3-lags forseglett vindusglass.

#### Ytterdører og porter

Hovedinngangsdør i trehvitt utførelse, og med glassfelt i 2-lags glass.  
Altandør med trekarm og rammer, og 2-lags forseglede glass.  
Eldre dør i underetasjen.

#### Innvendige dører

Innvendige dører er utført som hvite fyllingsdører. Sprosser og glassfelt på entredør mellom gang og stue. Entredør med glassfelt mellom vindfang og gang.



#### Utvendige overflater

Utvendige fasader er kledd med stående under-overpanel. En vegg har liggende panel. På gavlveggene er det brukt liggende bordkledning.

\* Trenger mer overflatebehandling.



#### Overflater på innvendige gulv

Underetasje:  
Laminatgolv. Stedvis vinylbelegg. Vinylbelegg med oppkant på bad/wc. Ubehandlet sponplater på vaskerom.  
Hovedetasje:  
Keramikkflis med kant på bad/wc. Laminatgolv for øvrig.

#### Overflater på innvendige vegger

Underetasje:  
Malte panelplater, tapet. Malt glassfiberstrie på bad/wc . Ubehandlet vegg-sponplater på vaskerom.  
Hovedetasje:  
Våtromsplater på bad/wc. Malt platepanel på vindfang. Keramikkflis på bad/wc. Malt panel i gang, trapperom, stue. Malt tapet på kjøkken. Stedvis brystningspanel på stue. Tapet for øvrig.

#### Overflater på innvendig himling

Underetasje:  
Malt panel.  
Hovedetasje:  
Malte takplater.

#### Trapper og ramper

Utvendig tretrapp til hovedinngang. Betongtrapp mellom utvendige terrengnivå.  
Innvendig trapp mellom etasjene er tett svingtrapp med malte trinn. Godkjent rekkverk.



#### Balkonger, terrasser ol.

Trekonstruksjon av impregnerte bjelker. Altan og terrasse med impregnert spaltegolv. Godkjent rekkverk. Levegg på terrassen (sydvegg).



### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Standard lettbetong elementpipe som er murpusset og malt. Beslag og pipehatt på skorsteinen. Det er ikke tilkoblet ildsted.

### Kjøkkeninnredning

Fronter med beisa og lakkert furu med profilert utførelse. Stedvis glass i noen overskapfronter. Mørke benkeplater med integrerte vaskekummer. Keramikkflis på vegg over benker til overskap. Kjøkkenventilator med utkast på vegg. Det er utsparing i innredningen for oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.



### Annet fast inventar

Skyvedørsgarderobe på et soverom.

### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Trykkvannsrør i kobber. Avløpsrør i plast. 198 liter varmtvannsbereider er montert på vaskerom.

### Utstyr for sanitærinstallasjoner

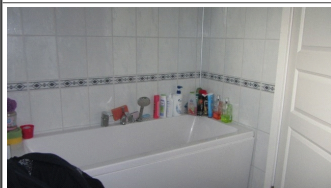
Underetasje:

På bad/wc er det dusjkabinett, klosett, vaskeservant som er integrert i baderomsinnredning.

På vaskerom er det opplegg/installasjon for vaskemaskin og tørketrommel.

Hovedetasje:

På bad/wc er det badekar m/dusj, klosett, vaskeservant som er integrert i baderomsinnredning.



### Varme, generelt

Varmekabler på 2 bad/wc. Elektrisk stråleovn på stue. Panelovner for øvrig.

### Brannslukking, generelt

Håndslukker er observert. Røykvarslere er montert i hver etasje.

### Luftbehandling, generelt

Naturlig oppdriftsventilasjon. Baderomsvifte på 2 bad/wc.

### Elkraft, generelt

Skjult el-installasjon i boligen, med også stedvis åpen installasjon. Sikringsskap med skrusikringer.

Energimerking med enkel registrering. Energikarakter F. Oppvarmingskarakter RØD.

### Bygning, generelt - Hovedetasje/hagestue

Golv med trekonstruksjon og impregnert spaltegolv. Yttervegger med bindingsverk og utvendig kledd med liggende bordkledning. Vinduer i treverk og med enkle glass. Takkonstruksjon med taksperrer og lekter. Taktekking med lysplater i plast.

## Utvendig bod (tilbygg)

### Bygningsdata



Byggeår: 1988 Kilde: Opplyst av eier.

Anvendelse: Anvendes til lagerplass

### Kommentar

Standard:	Normal standard.
Vedlikehold:	Normalt vedlikehold.

### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	6	5		5	Bod
Sum bygning:	6	5	0	5	

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

### Kommentar areal

Arealet er oppmålt på stedet.

### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bod

### Konstruksjoner og innvendige forhold - Utvendig bod (tilbygg)

#### Bygning, generelt

Golv: Spaltegolv  
Vegg: Bindingsverk med liggende utvendig panel.  
Takkonstruksjon: W-takstoler. Stedvis sperrer.  
Taktekking: Betongtakstein og stedvis lakkerte takplater.  
Dør: Labankdører til redskapsboder.



## Beregninger

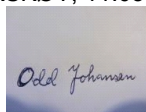
Årlige kostnader		
Forsikring (pr. mnd. Kr. 638)	Kr.	7 653
Renovasjon (pr. mnd. Kr. 360)	Kr.	4 317
Vann (pr. mnd. Kr. 330)	Kr.	3 956
Offentlige avgifter (pr. mnd. Kr. 508)	Kr.	6 092
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 018</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 910 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 400 000
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 510 000</b>
<b>Utvendig bod (tilbygg)</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi – Utvendig bod (tilbygg)</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 540 000</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.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 040 000</b>

GURSKØY, 11.03.2019



Takstmann MNT Odd Johansen  
Telefon: 414 34 671

Kommune: 1515 HERØY

Gnr: 40 Bnr: 38

**Bekreftet grunnboksutskrift****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshaverer til eiendomsrett**

1984/5405-1/57                   HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT  
21.12.1984                   VEDERLAG: NOK 0  
                              SANDVIK STÅLE  
                              F.NR: 011061

**HEFTELSE**

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.

1997/5543-1/57                   OBLIGASJON  
24.11.1997                   BELØP: NOK 950 000  
                              PANTHAVER: NORDEA BANK AB (PUBL) FILIAL NORGE  
                              ORG.NR: 983 258 344

2010/1007912-1/200               PANTEDOKUMENT  
21.12.2010                   BELØP: NOK 500 000  
                              PANTHAVER: SPAREBANK 1 SØRE SUNNMØRE  
                              ORG.NR: 937 899 785

2015/450095-1/200               \*\* NEDKVITTERING  
22.05.2015                   BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:  
                              BELØP: NOK 400 000

2015/488151-1/200               PANTEDOKUMENT  
03.06.2015                   BELØP: NOK 600 000  
                              PANTHAVER: NORDEA BANK AB (PUBL) FILIAL NORGE  
                              ORG.NR: 983 258 344  
                              Uomsettelig  
                              ELEKTRONISK INNSENDT

2016/1075472-1/200               UTLEGGSFORRETNING  
21.11.2016                   AVHOLDT: 21.11.2016, KL. 09.00  
                              BELØP: NOK 61 991  
                              SAKSØKER: SANTANDER CONSUMER BANK AS  
                              ORG.NR: 983 521 592  
                              PROSESSFULLMEKTIG: KREDITTGJENVINNING AS  
                              ORG.NR: 880 349 252  
                              SAKSØKT: SANDVIK STÅLE  
                              F.NR: 011061  
                              GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
                              ELEKTRONISK INNSENDT

2016/1164782-1/200               UTLEGGSFORRETNING  
15.12.2016                   AVHOLDT: 15.12.2016, KL. 11.10  
                              BELØP: NOK 42 792  
                              SAKSØKER: ENTERCARD NORGE AS  
                              ORG.NR: 980 844 854  
                              PROSESSFULLMEKTIG: Intrum Justitia AS  
                              ORG.NR: 848 579 122  
                              SAKSØKT: SANDVIK STÅLE  
                              F.NR: 011061  
                              ELEKTRONISK INNSENDT

Kommune: 1515 HERØY

Gnr: 40 Bnr: 38

2017/206550-1/200  
08.03.2017

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 08.03.2017, KL. 10.10  
BELØP: NOK 68 435  
SAKSØKER: NORDEA BANK AB (PUBL) FILIAL NORGE  
ORG.NR: 983 258 344  
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR SA  
ORG.NR: 953 556 472  
SAKSØKT: SANDVIK STÅLE  
F.NR: 011061  
ELEKTRONISK INNSENDT

2017/282814-1/200  
31.03.2017

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 31.03.2017, KL. 11.10  
BELØP: NOK 62 991  
SAKSØKER: KOMPLETT BANK ASA  
ORG.NR: 998 997 801  
PROSESSFULLMEKTIG: ALEKTUM AS  
ORG.NR: 950 520 140  
SAKSØKT: SANDVIK STÅLE  
F.NR: 011061  
ELEKTRONISK INNSENDT

2017/282819-1/200  
31.03.2017

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 31.03.2017, KL. 11.30  
BELØP: NOK 53 176  
SAKSØKER: BANK NORWEGIAN AS  
ORG.NR: 991 455 671  
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR SA  
ORG.NR: 953 556 472  
SAKSØKT: SANDVIK STÅLE  
F.NR: 011061  
ELEKTRONISK INNSENDT

2017/409928-1/200  
20.04.2017 11.14

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 20.04.2017, KL. 11.00  
BELØP: NOK 351 638  
SAKSØKER: KOMPLETT BANK ASA  
ORG.NR: 998 997 801  
PROSESSFULLMEKTIG: Intrum Justitia AS  
ORG.NR: 848 579 122  
SAKSØKT: SANDVIK STÅLE  
F.NR: 011061  
ELEKTRONISK INNSENDT

2017/409964-1/200  
20.04.2017 11.19

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 20.04.2017, KL. 11.20  
BELØP: NOK 63 929  
SAKSØKER: SANTANDER CONSUMER BANK AS  
ORG.NR: 983 521 592  
PROSESSFULLMEKTIG: Conecto AS  
ORG.NR: 952 226 010  
SAKSØKT: SANDVIK STÅLE  
F.NR: 011061  
ELEKTRONISK INNSENDT

2017/410008-1/200  
20.04.2017 11.24

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 20.04.2017, KL. 11.25  
BELØP: NOK 522 817  
SAKSØKER: BANK NORWEGIAN AS  
ORG.NR: 991 455 671  
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR SA  
ORG.NR: 953 556 472  
SAKSØKT: SANDVIK STÅLE  
F.NR: 011061  
ELEKTRONISK INNSENDT

2017/499393-1/200

**UTLEGGSFORRETNING**



Kommune: 1515 HERØY

Gnr: 40 Bnr: 38

---

11.05.2017 13.05      AVHOLDT: 11.05.2017, KL. 12.15  
BELØP: NOK 64 411  
SAKSØKER: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006  
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR SA  
ORG.NR: 953 556 472  
SAKSØKT: SANDVIK STÅLE  
F.NR: 011061  
ELEKTRONISK INNSENDT

2017/536358-1/200      UTLEGGSEFORRETNING  
22.05.2017 13.15      AVHOLDT: 22.05.2017, KL. 13.15  
BELØP: NOK 75 423  
SAKSØKER: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006  
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR SA  
ORG.NR: 953 556 472  
SAKSØKT: SANDVIK STÅLE  
F.NR: 011061  
ELEKTRONISK INNSENDT

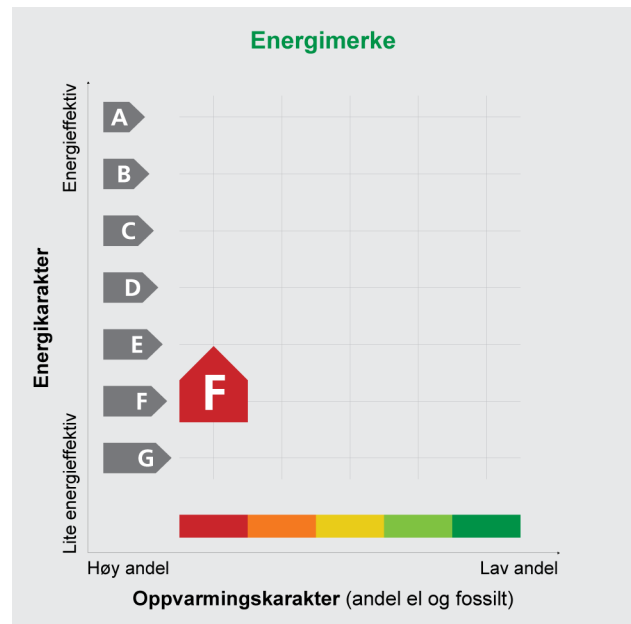
**GRUNNDATA**

1984/5404-1/57      REGISTRERING AV GRUNN  
21.12.1984      DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1515 GNR:40  
BNR:1

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

## ENERGIATTEST

Adresse	Nautøya 93
Postnr	6070
Sted	TJØRVÅG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	40
Bnr.	38
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	10181186
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-980583
Dato	11.03.2019



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

- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Isolering av gulv mot grunn

- Utskifting av vindu

- 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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## 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:** 1986

**Bygningsmateriale:** Tre

**BRA:** 230

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet

**Ventilasjon:** Kun naturlig

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler

## 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: Nautøya 93

Postnr/Sted: 6070 TJØRVÅG

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 11.03.2019 13:03:14

Energimerkenummer: A2019-980583

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: ODD JOHANSEN

Gnr: 40

Bnr: 38

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 10181186

**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: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

**Tiltak 3: 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 veggen.

**Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg****Tiltak 5: 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 6: 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.

**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. Montér 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.

## **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 bodet før det vert stadfesta. Det høgste bodet 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 bodet 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 bodet?**

Bodskjemaet er formulert slik at bodet er bindande i minst like mange veker som går fram av skjemaet. Du er bunden av bodet i bindingstida, sjølv om det kjem inn høgare bod frå andre bodgjevarar. Formelt gjeld bodet 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 saksøklar skriftleg gjev avkall på å krevje bodet stadfesta.

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

Dersom medhjelpar finn at bodet bør aksepterast gir medhjelpar saksøkar ei tilråding om at bodet vert stadfesta. Dersom saksøkar krev bodet stadfesta, sender medhjelparen bodet 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 bodet 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 bodet 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 sørgje 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 reklamast 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 rettार.

## 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 unnlatelsen 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 Nautøya 93, 6070Tjørnvåg, gnr 40 bnr 38 i Herøy (1515) kommune, «Solgløtt».

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)**

07.06.2019