



Rune Tysse
Advokat

Jan Nikolai Hvidsten
Advokat

Tor André Evjen Amble
Advokat

SALGSOPPGAVE



Enebolig på Tangen

Prisantydning 1 700 000

Salgsmåte: Salget skjer gjennom Sogn og Fjordane tingrett som tvangssalg etter tvangsfullbyrdelseslova av 1992, jfr. kap. 11. Advokat Tor André Evjen Amble er av retten oppnevnt som medhjelper ved tvangssalget. Ettersom det er et tvangssalg, kan salget bli trukket under salgsprosessen.

Eiendom: Rindevegen 5, 6881 Årdalstangen, gbnr 6/64 i Årdal kommune



- Eieform: Festet tomt. Festeavtalen er inngått 1/1-1954 for 50 år om gangen, og kan fornyes for 50 år om gangen, se vedlagte festekontrakt.
- Festeavgift: 6 396 pr. år. Det er opplyst at siste oppregulering av festeavgift fant sted 1.1.18. Se for øvrig vedlagte festekontakt, samt skriv fra bortfester som er vedlagt salgsoppgaven.
- Hjemmel til festerett: Erling Seglem dødsbo. Som følge av at det er et dødsbo, har det ikke vært mulig å få annen informasjon om eiendommen enn det som fremgår av offentlige tilgjengelige opplysninger og visuell befaring av takstmann.
- Hjemmelshaver/
Bortfester: Anja Berge Bauman, Erling Berge Seglem, Geir Sigurd Berge Berge, Lars Ivar Berge
- Areal: Tomten er 731 m². Areal er hentet fra takst og er ikke kontrollmålt.
- Tinglyste
forpliktelser: Det foreligger forkjøpsrett fra 1997. Det er opplyst muntlig fra rettighetshaver at den ikke vil bli benyttet, og kan slettes. Det tas forbehold om riktigheten av dette.
- Beliggenhet: Enebolig i rolig område med lite trafikk, kort avstand til alle sentrumsfunksjoner på Årdalstangen. Ca 11 km til Øvre Årdal.
- Skrånende tomt i regulert boligfelt, tilknyttet offentlig nett for vann og avløp. Parkering på eiendommen. Enkelt opparbeidet hage med plen og parkering.
- Regulering: Bolig
- Bygninger: Enebolig med bruttoareal på 192 m², bruksareal på 171m² og P-rom på 156 m². Garasje har bruttoareal på 61 og bruksareal på 53 m². Areal er hentet fra takst og medhjelper har ikke kontrollmålt arealet.. Bolig oppført i 1957 og garasje i 2009. Det er gitt tillatelse i 1961 for innredning av hybler i sokkeletasje.
- Innhold:
- Kjeller: Vf, gang, 2 soverom, kjøken, toalett og vaskerom.
1.etg: Vf, entre, stove, kjøken, bad og soverom.
2.etg: Trapp/gang og 2 soverom
- Bygninger med normal standard ift. alder. Boligen er sannsynligvis ca 2006 med nytt kjøkken og en del nye overflater, nye vindu og skiftet ytterkledning. Ift. opprinnelige tegninger er bygningen utvidet med vindfang/bad. En har ikke fått fremlagt dokumentasjon på at dette er omsøkt, og eventuell kjøper bærer risiko for lovligheten av tiltaket.

Det gjenstår en del avsluttende arbeid med listing og avslutninger i 1 etasje.

Tekniske anlegg med variende alder og standard. Nytt sikringsskap. For øvrig er det elektrisk anleggets tilstand ukjent.

Vannledning med dels kobber og dels rør i rør. Rør i rør er montert, men har ikke avslutning til skap for oppsamling ved eventuell lekkasje. Taksten følger som vedlegg og er å anse som del av salgsoppgaven. Eventuelle interessenter bes gjennomgå taksten nøye.

Utleie: Eiendommen er registrert med 2 boenheter, basert på omsøkt hybel fra 1961. Eier plikter å måle radonnivå ved utleie av bolig. Det er ikke mottatt dokument på at slik måling er gjort.

Av undersøkelse utført av Årdal kommune 10/3-64 fremgår avvik ved at «Det eine rommet har litt lita lysflate – og så vidt ein kan sjå er dobbeltvegg mot vaskerom ikkje i samsvar med teikning. Terrenget ved vestvegg er for høgt og ikkje i samsvar med BH§ 104,8».

En har ikke fått forelagt informasjon fra kommunen om hvordan dette videre er håndtert og om det er foretatt utbedringer av nevnte forhold. Videre er det ikke undersøkt om hybel tilfredsstillers dagens krav til rømningsvei, lys og takhøyde eller andre offentlige krav for å kunne leies ut. Kjøper bærer risiko for at hybelen ved utleie tilfredsstillers nevnte krav.

Ferdigattest/
Midlertidig
Bruksattest:

Foreligger ikke. Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998. For eneboligens del er det dermed ikke mulig å få ordnet med ferdigattest, og en eventuell søknad om ferdigattest skal avvises av kommunen. At det ikke kan utstedes ferdigattest innebærer imidlertid ikke at det er gitt ferdigattest for tiltaket.

I forhold til garasje, er den omsøkt etter 1998 og det er således mulig å få utstedt ferdigattest/midlertidig bruksattest, dersom den er bygget i samsvar med byggeløyve. Årdal kommune har i skriv av 25.5.10 gitt stilt krav om at før byggeløvet kan utarbeides må det dokumenteres at garasjen brannteknisk tilfredsstillers plassering til nabogrense, og at det fremlegges skriftlig samtykke fra eier av Rindevegen 3 om plassering til nabogrense. En har ikke kjennskap til om slik dokumentasjon er fremlagt og er godkjent. Kjøper bærer risiko for at det kan utstedes ferdigattest på garasjen.



Kommunale

Avgifter: 15796 pr år inkl. mva

Ligningsverdi:

Ligningsverdi for inntektsåret 2017:

Som primærbolig: kr 513 936

Som sekundærbolig: kr 1 850 169

Eiendomsskattetakst er satt til 660500 pr 18/6-19.

Energi/

oppvarmingskarakter: G. Ettersom eier ikke har energimerket eiendommen, settes energimerking til laveste karakter. En gjør oppmerksom på at den energikarakteren rent faktisk kan være høyere.

Takst:

Eiendommen er taksert til en markedsverdi på kr. 1 700 000.

Visning:

Etter avtale

Overtakelse:

Etter avtale.

Utvask:

Eiendommen blir ikke ryddet/vasket forut før overtakelse.

Kostnader

ved kjøpet:

Utenom kjøpesummen må kjøper dekke kostnader ved tinglysning av skjøte (dokumentavgift og tinglysningsgebyr). Dokumentavgiften utgjør 2,5% av kjøpesummen, og tinglysningsgebyret kr. 525,-. Tinglysning av evt. panteobligasjon utgjør kr. 525,- per obligasjon. Medhjelpers honorar for bistand ved utstedelse av skjøte kr. 5000.

Ved kjøp til prisantydning blir kostnadene slik:

Kjøpesum	1 700 000
Dokumentavgift	42 500
Tinglysningsgebyr skjøte	525
Tinglysningsgebyr pantedok	525
Utstedelse skjøte	5000
Totalt	1 748 550

Særlig om

tvangssalg:

Kjøper har begrenset rett til å påberope seg feil og mangler ved tvangssalget, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-24, 2. ledd og §§ 11-39 til 11-41 som følger vedlagt i kopi. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke, jfr. § 1-1 i avhendingslova. På grunn av denne avgrensede rett til å påberope seg feil og mangler blir interessenter særlig oppfordret til å undersøke eiendommen grundig før budgivning.

Salgsoppgaven er basert på opplysninger fra offentlige myndigheter og takst. Medhjelper innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av

opplysninger gitt av takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har medhjelper videreformidlet denne informasjonen.

Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud.

Ved ordinære salg etter avhendingsloven skal eiendom overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, med mindre annet er avtalt. Eksempelvis er hvitevarer på kjøkken, varmekilder, garderober, lyskilder mm. Ettersom dette er et tvangssalg, kan medhjelper ikke innestå for at løsøre og tilbehør som etter hovedregelen/vanligvis skal følge med eiendommen og som er tilstede på visningstidspunkt, vil være tilstede ved overtakelsen. Kjøper bør således legge til grunn at det ved overtakelse helt eller delvis vil mangle løsøre/tilbehør som vanligvis skal følge eiendommen. Eventuelt manglende løsøre/tilbehør kan ikke påberopes som mangel.

For det tilfelle at eiendommen ikke er ryddet og nedvasket per overtakelse, er dette kjøpers ansvar å besørge og bekoste, og kan ikke påberopes som mangel.

Kjøper vil overta nøkler til eiendommen ved overtakelse. Medhjelper kan ikke innestå for at alle nøkkelsett er overlevert fra tidligere eier. Det er ikke å anse som mangel dersom alle nøkkelsett ikke er overlevert. Medhjelper anbefaler på generelt grunnlag å skifte lås etter overtakelse.

Kjøper kan ikke påberope at det foreligger mangelfulle opplysninger om forhold som kan avdekkes ved en gjennomgang av sakens fullstendige dokumenter.

Medhjelper har for øvrig uprøvd lagt til grunn takstmannens arealbeskrivelser. Det er således ikke foretatt kontroll av takstens arealmålinger eller beregningsgrunnlag. Medhjelper kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Heftelser på
eiendommen:

Ved tvangssalg vil normalt alle heftelser som ikke er av pengemessig art fortsette å hvile på eiendommen etter salget, f.eks. servitutter/bruksrettigheter. Tilsvarende gjelder med leieavtaler. Med mindre det klart fremgår av dokumentene i saka, vil disse bli overtatt av kjøper. Slike heftelser fremgår av grunnboken og interessentene blir oppfordret om å gjøre seg kjent med denne. Alle rene pengeheftelser vil bli slettet.



Bud: Første bud på eiendommen må bli inngitt skriftlig på vedlagte budskjema. Alle bud må være bindende i minst 6 uker. Budet bør videre inneholde en finansieringsplan. Det kan eventuelt bli aktuelt å kreve at budgiver innen en frist stiller garanti for budet. Eventuelt nytt og høyere bud kan gis skriftlig til advokat Tor André Evjen Amble per sms eller e-post.

**Betalingsfrist/
oppgjørsgdag:** Under forutsetning av at det avgitte budet blir stadfestet av Sogn og Fjordane tingrett skal kjøpesummen med tillegg av kostnader være betalt innen 3 måneder regnet fra den dag medhjelper legger budet frem for rettshaverne og tingretten for spørsmål om stadfesting etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29.

Betalingsplikten inntreer likevel ikke før to uker etter at kjennelse om stadfesting er rettskraftig.

Dersom kjøpesummen eller deler av denne blir betalt etter oppgjørsgdag, men innen to uker etter at stadfestingen er rettskraftig må det betales et tillegg på 6% renter p. a. Ytterligere betalingsmislighold blir regnet vanlig morarente for tiden 9,50%. Hvis betalingsfristen ikke blir overholdt inntreer misligholdsvirkninger etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-32.

**Kostnader
ved kjøpet:** Utenom kjøpesummen må kjøper dekke kostnader ved tinglysning av skjøte (dokumentavgift og tinglysningsgebyr). Dokumentavgiften utgjør 2,5% av kjøpesummen, og tinglysningsgebyret kr. 525,-. Tinglysning av evt. panteobligasjon utgjør kr. 525,- per obligasjon. Honorar til medhjelper for utstedelse av skjøte utgjør kr. 4 000,- eks.mva.

Salgsoppgaven er avgitt uten ansvar for feil eller mangler. Ta kontakt dersom det er ønske om ytterligere opplysninger.

Advokat Tor André Evjen Amble er oppnevnt som medhjelper ved tvangssalget, og fremstår således ikke som vanlig eiendomsmeidler ved salget.

**Medhjelpers
Vederlag:** Dette fremgår av medhjelperforskriften § 3-3:

3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,
2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og
1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.
Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.



Tor André Evjen Amble
Advokat

Vedlegg:

Takst

Tvangsfullbyrdelsesloven § 11-24, 2.ledd og §§ 11-39 til 11-41

Budskjema

TILLEGG TIL SALGSOPPGAVE OG BUDSKJEMA

(NB! MÅ INNLEVERES SAMMEN MED BUDSKJEMA)

Dette er et tvangssalg gjennom Sogn tingrett (nedenfor bare benevnt Tingretten).

Kjøpesummen skal betales til advokat Tor André Evjen Amble. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved et tvangssalg (avhendelsesloven gjelder ikke), og oppfordres derfor spesielt til å undersøke eiendommen nøye. Eventuelt konsesjonskrav og odelsløsning er kjøpers risiko.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker. Med Tingrettens samtykke kan det tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Første bud skal inngis på budskjema med vedlegg. Eventuelle nye og høyere bud kan inngis skriftlig per sms/e-post eller brev.



Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Tingretten og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Betalingsplikt inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen 2 uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6% rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med renter iht. lov om renter ved forsinket betaling, for tiden 9,5 % morarente.

Det er **Tingretten** som tar endelig stilling til budene. Innvendinger mot stadfestelse av bud må innkomme Tingretten innen 2 uker fra partene, rettighetshaverne og byderne har mottatt underretning om at et bud er begjært stadfestet.

Etter at Tingretten har stadfestet et bud har berørte parter 30 dagers ankefrist på avgjørelsen innen budet blir bindende. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige bydere fra sine bud. Byder løses fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet.

Sammen med budskjemaet må dette tillegg til salgsoppgaven innsendes til medhjelper påført budgivers signatur.

Jeg bekrefter å ha lest dette tillegg og hele salgsoppgaven med vedlegg.

Sted _____, den _____

Budgivers underskrift

LEGITIMASJON AV BUDGIVER

Budgiver må legitimere seg ved innlevering av **første bud** ved bruk av førerkort, norsk bankkort, pass eller annen gyldig legitimasjon.

Den gyldige legitimasjon skal legges i rammene under. Ta bilde eller skann den gyldige legitimasjonen, og send som MMS, telefaks eller e-post til medhjelper. Legitimasjonen må være tydelig og klart leselig for at bud skal kunne aksepteres.

--



Sted _____, dato _____

Budgivers underskrift

BUDSKJEMA

Bud rettes til medhjelper advokat Tor André Evjen Amble, Postboks 471, 6803 Førde,
telefaks 57837131, E-post: taa@advokatamble.no, mobil 90873308

Budet er bindende for byder i minst 6 – seks – uker

Byder(e)

Byder nr 1: _____ Pers.nr. (11siffer) _____



Adr: _____ Tlf.: _____

Postnr./-sted _____ E-post: _____

Byder nr 2: _____ Pers.nr. (11 siffer) _____

Adr: _____ Tlf.: _____

Postnr./-sted _____ E-post: _____

Rindevegen 5, 6881 Årdalstangen, gbnr 6/64 i Årdal kommune

Jeg inngir herved inn bud på kr. _____. I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgave.

Finansiering

Finansieringsinstitusjoner

Egenkapital kr. _____ 1. _____

Lånekapital kr. _____ 2. _____

Navn/telefonnummer kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 1: _____

Navn/telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 2: _____

BUDETS GYLDIGHET/Varighet: _____

Ved tvangssalg skal budet iflg. tvangssalgloven § 11-26 være bindende for byder i minst 6 -seks- uker.

Eiendommen overtas i den stilling den befinner seg, og hvoretter byder har gjort seg kjent ved besiktigelse. Eiendommen forutsettes overtatt fri for andre rene pengeheftelser enn de lån som byder eventuelt skal overta. Andre heftelser som servitutter, bruksretter, leieavtaler osv. slettes i utgangspunktet ikke. Ved tvangssalg har kjøper etter bestemmelser i tvangssalglovens § 11-39 begrenset adgang til å gjøre innsigelser gjeldende p.g.a. mangler.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne og anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byder i minst 6 uker. Med Tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Ved Tingrettens



stadfestelse av et bud, løses øvrige bydere fra sine bud. Nekter Tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige bydere fra sine bud. Byder løses fra sitt bud dersom saksøker gir avkall på adgangen til å begjære budet stadfestet. I tillegg til kjøpesummen svarer byder alle overdragelsesomkostninger, som dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Dersom budet aksepteres/stadfestes er det bindende for byder på ovennevnte vilkår.

Jeg/vi ønsker at medhjelperen skal begjære skjøte utstedt, og at retten skal sende det til medhjelperen. Medhjelperen sørger for tinglysning av skjøte (sett kryss): Ja Nei

Dato: _____

Signatur byder 1

Dato: _____

Signatur byder 2

Sammen med budskjemaet skal også innsendes ”Tillegg til salgsoppgave og budskjema”, og ”Legitimasjon av budgiver” i 1 signert eksemplar per budgiver.