

Bustadeigedom til sals på Bølandet - Sandevegen 16

Gnr. 16 Bnr. 108 i Herøy kommune (1515)























Salsmåte

Salet skjer gjennom Møre og Romsdal 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

Anne Kathrine Notøy.

Eigedomen

Fint halden einebustad med fin utsikt og gode solforhold. Bustaden ligg i eit område med spreidd busetnad. Til barnehage og barneskule er det om lag 10 minutts køyring. Til Fosnavåg sentrum er det i underkant av 10 km. Tilkomst til eigedomen via offentleg veg med privat stikkveg inn til eigedomen. Det er eit nyetablert tomtefelt på Bølandet.

Takst

Det ligg føre verditakst av 31.03.2022 utarbeidd av takstmann Jan-Norvald Jønsson ved Per Mulvik AS. Marknadsverdien er i taksten vurdert til kr 4.000.000.

Bygningar

Einbustad oppført i år 2000, over to plan, med fint innreidd underetasje og hovudetasje. Eigedomen har stor terrasse mot nord og altan med fin utsikt mot sør. Stort fint hageanlegg med plen og beplantning, samt noko naturtomt.

Bustaden har eit bruksareal (BRA) på 186 m², herav 180 m² P-rom, fordelt over to etasjar: Hovudetasje på 102 m², innehaldande stort hyggeleg kjøkken med spiseplass, stove, gang, bad, to soverom. Underetasje på 84 m², herav 78 m² P-rom, 6 m² S-rom, innehaldande vindfang, hall m/trapp, kjellarstove, soverom, bad, gang, vaskerom, hobbyrom.

Verditaksten gir på sidene 7-11 ein meir detaljert skildring av eigedomen utvendig og innvendig, og interessentar vert oppmoda om å gjere seg kjende med denne.

Oppvarming

Elektrisk, peisovn i hall i underetasjen, vedfyring, varmekablar i golv på bad, luft til luft varmepumpe, ny hausten 2021.

Offentlege avgifter

Årlege kommunale avgifter og utgifter til renovasjon er estimert til om lag kr 14.000.

Likningsverdi

Som primærbustad: kr 647.240.

Som sekundærbustad: kr 2.330.063.

Regulering

Eigedomen ligg i eit område avsatt til LNFR-Område i kommuneplanen.

Vatn

Eigedomen er tilknytt privat vassverk, med moglegheit for tilkopling på offentleg vassverk.

Avløp

Septiktank med offentleg tøming.

Kostnader ved kjøpet

Utanom kjøpesummen må kjøpar dekke kostnader ved tinglysing av skøyte (dokumentavgift og tinglysingsgebyr). Dokumentavgifta er for tida 2,5% av kjøpesummen, tinglysingsgebyret kr 585,-. Tinglysing av eventuelle pantobligasjonar er kr 585,- per stykk. Under føresetnad av at eigedomen vert seld til takst, vert samla kostnad til dokumentavgift og tinglysingsgebyr kr 101.050.

Dersom kjøpar ønskjer medhjelpar sin bistand til å få tinglyst tvangssalsskøytet, er dette ei tilleggsteneste som medhjelpar utfører etter fastpris på kr 7.643,75, berekna slik: 5 x rettsgebyret (1R per 2022 = kr 1.223) på tinglysingstidspunktet som per i dag utgjer kr 6.115,- + 25% meirverdiavgift med 1528,75, sum kr 7.643,75.

Samla kostnader i tillegg til kjøpesummen vert ut frå nemnde føresetnader **kr 108.693,75**

Hefte på eigedomen

Ved tvangssal vil normalt alle hefte som ikkje er pengehefte 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 er vedlagt salsoppgåva. Lov om avhending av fast eigedom gjeld ikkje ved tvangssal, 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 tidspunkt 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 ordsکرد 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 til salsoppgåva:

- Vedlegg 1: Verditakst
- Vedlegg 2: Utskrift av tvangsfullføringslova §11-24 og §§ 11-39 til 11-41
- Vedlegg 3: Orienteringsskriv om tvangssal
- Vedlegg 4: Bodskjema

Verditakst

📍 Sandevegen 16 , 6095 BØLANDET

📖 HERØY kommune

Gnr. 16, Bnr. 108

Markedsverdi

4 000 000

Areal (BRA): Enebolig 186 m²



Befaringsdato:

Rapportdato: 31.03.2022

Oppdragsnr: 14495-1207

Referansenummer: AN1039

Autorisert foretak: Per Mulvik AS



Gyldig rapport
31.03.2022

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å oppetre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rådg.ing. firma Per Mulvik AS tilbyr rådgivningstenester innen bygg- og anlegg, kommunalteknikk, prosjekt- og byggeledelse, landmåling/geomatikk, planarbeid og taksering. Firmaet ble skipet i 1972 av ing. Per Mulvik, og har siden utviklet seg i størrelse og fagbredde. Firmaet har i dag 13 fast ansatte, alle med teknisk utdanning hovedsaklig på bachelor- (BSc) og masternivå (MSc) fra høyskole og universitet. Hovedkontor i Volda og avd.kontor i Stryn og Nordfjordeid gjennom samarbeid. Her er vi sentralt plassert for regionene rundt Ålesund, Ørsta, Volda, Ulstein, Hareid, Fosnavåg, Larsnes, Fiskå og Stranda samt Nordfjordeid, Hornindal, Stryn, Sandane, Jølster, Svelgen og Måløy. Østover er nærhet til bl.a. Otta, Lom, Skjåk via Strynefjellet. Foretaket er medlem i Norsk Takst, RIF og har sentral godkjenning i en rekke disipliner TK3



Jan-Norvald Jønsson

Jan-Norvald Jønsson
Uavhengig Takstmann
31.03.2022 | VOLDA

Per Mulvik AS

Holmen 7
70 07 49 90

Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson
Uavhengig Takstmann
jan.norvald@mulvik.no
917 87 613



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

186 m²/180 m²

Enebolig: Kjellerstue, Vindfang, Hall m/trapp, 3 Soverom, 2 Bad, 2 Gang, Teknisk rom, Vaskerom, Hobbyrom, Kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 4 000 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 4 250 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

= **4 000 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bøvegen 46 ,6095 BØLANDET 167 m ² 2002 4 sov	18-05-2017	3 950 000	3 800 000	0	3 800 000	22 754
2 Indre Leine 29 ,6094 LEINØY 124 m ² 1902 3 sov	08-02-2021	2 100 000	2 100 000	0	2 100 000	16 935
3 Leitet 12 ,6094 LEINØY 84 m ² 1916 2 sov	26-06-2019	1 250 000	1 400 000	0	1 400 000	16 667
4 Torvikvegen 35 ,6095 BØLANDET 212 m ² 1971 6 sov	13-06-2021	2 900 000	3 070 000	0	3 070 000	14 481
5 Leinevegen 1 ,6094 LEINØY 177 m ² 1981 4 sov	29-11-2020	2 650 000	2 550 000	0	2 550 000	14 407
6 Voldsundvegen 11 ,6094 LEINØY 153 m ² 1955 3 sov	04-01-2021	1 890 000	1 700 000	0	1 700 000	11 111
7 Sandevegen 14 ,6095 BØLANDET 233 m ² 1976 4 sov	14-02-2022	2 400 000	0	0	0	10 300
8 Torvikvegen 29 ,6095 BØLANDET 95 m ² 1900 2 sov	07-11-2017	1 100 000	970 000	0	970 000	10 211

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	2 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	14 000
Forsikring stipulert	Kr.	7 500
Vedlikeholdskostnader	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	33 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Terrasse	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 150 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 150 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 250 000
--	------------	------------------

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	84	78	6	Kjellerstue , Vindfang , Hall m/trapp , Soverom , Bad , Gang , Vaskerom , Hobbyrom	Teknisk rom
Etasje	102	102	0	Kjøkken , Stue , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2	
Kadtloft	0	0	0		
Sum	186	180	6		

Kommentar

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Antatt BTA: 205 m². Arealer på kaldtloft er ikke måleverdig i henhold til NS3940, men bordganggulv på deler.

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	16	108		0	1498.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandevegen 16

Hjemmelshaver

Notøy Anne Kathrine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Pent holdt enebolig, beliggende ved Sandevegen på Bølandet. Fin utsikt og gode solforhold. Boligen ligger i et område med spredt boligbebyggelse, med ca. ti minutters kjøring til barnehage og barneskole. Det er i underkant av 10 km til Fosnavåg sentrum, med blant annet butikker, badeland og idrettsanlegg. Det er ny etablert kommunalt tomtfelt på Bølandet.

Adkomstvei

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen. Kun innkjøring til eiendommene. Ikke trafikkert vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet privat vannverk, med mulighet fot til kobling på offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Septiktank med offentlig tømming.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid, rein), med spredt boligbebyggelse.

Om tomten

Tomtens bebyggelse er enebolig over to plan, med kjeller og hovedetasje og har stor terrasse mot nord og altan mot sør. Stor vakkert hageanlegg med plener og beplantninger, noe naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboks utskrift er ikke fremlagt eller kontrollert.

Kommuneplan

Planidentifikasjon 201250, Endelig vedtatt arealplan, Kommuneplan arealdel for Herøy 2013-2025, Ikraftredelsesdato 30.10.2014

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2007	Skifteoppgjør

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Byggeår
2000

Kommentar
Iflg. eier/EDR

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Bygning, generelt: Bygningen er besiktiget innvendig og utvendig. Taket er besiktiget fra bakken og fra innsiden av loft. En forutsetter at boligen er bygd etter gjeldene tekniskforskrift for byggeår.

Grunn og fundamenter, generelt: Betong på faste masser.

Gulv på grunn: Betong.

Frittstående dekker: Trebjelkelag.

Yttervegger: Grunnmur av lettklinker (Leca), betongsåler.

Takkonstruksjoner: Valmet w-takstol konstruksjon, med kaldt loft og bordgang gulv.



Spør av mus.



Utvendige forhold

Yttervegger: Grunnmur av lettklinker (Leca), utvendig pusset. Bindingsverk, 15 cm, liggende bordkledning, malt for ca. 10 år siden med flikking siste året.

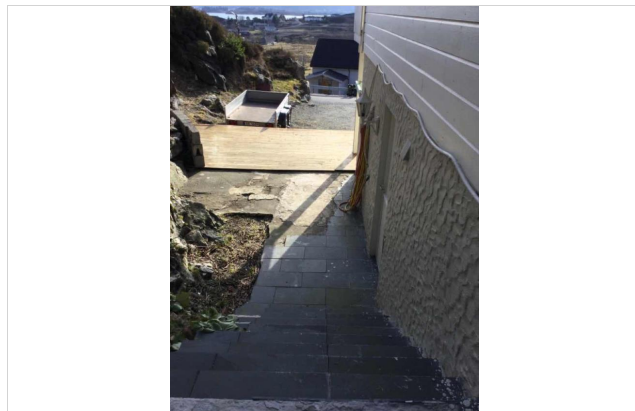
Taktekking: Taksteins etterlignet stålpanner, på krysslekting over sutaksplater.

Vinduer: 2-lags isolerglass.

Ytterdører: Malt tredør, balkongdør i tre .

Trapper og ramper: Skifer belagt trapp mot nord, noe bomfliser.

Balkonger, terrasser ol.: Stor beiset markterrasse mot nord, og altan med utgang fra stue/kjøkken mot sør og vest. Lufter altan mot sør på ene soverom.



Innvendige forhold

Overflater på innvendige gulv: Parkett, belegg, fliser.

Overflater på innvendige vegger: Tapet, fliser panel. Furu fyllingsdører.

Overflater på innvendig himling: Panel, og himlingsplater.

Trapper og ramper: Lakkert furutrapp.

Tekniske installasjoner

Piper, plassbygde ildsteder m.v.: Elementpipe med 1 løp, med teglstein utenpå. Peisovn i hall. Sotluke på i hall. Beslagledd over tak. Takstige. Evt. pålegg fra feier må etterkommes. Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av autoriserte fagfolk.

VVS-installasjoner, generelt: Rør i rør med samleskap. Plast avløp. Frostfri utekran (vannutkaster). 200 liters v.v.bereder. sentralstøvsuger med sentral. Balansert boligventilasjon (utkoblet). Spalteventiler i vindu. Enkelte veggventiler.

Varme, generelt: Elektrisk. Ved. Varmekabler på bad. Luft-til-luft varmpumpe, ny høst 2021.

Elkraft, generelt: Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. sikringskap i bod, og automatsikringer. Anlegget er ikke kontrollert av takstmann. Evt. kontroll anbefales utført av godkjent el-installerør. El-tilsyn utført 30.06.2020.



Varmepumpe



Vedovn

Spesialrom

Vaskerom: Fliser på gulv, motfall, med lokalt fall til sluk på ca. 10 mm, Malte vegger. Opplegg for vaskemaskin, rustfritt skyllekar, tekniske instalasjoner, rør i rør skap (ikke besiket pga manglende tilkomst), 200 L VVB fra byggeår.



Kjøkken

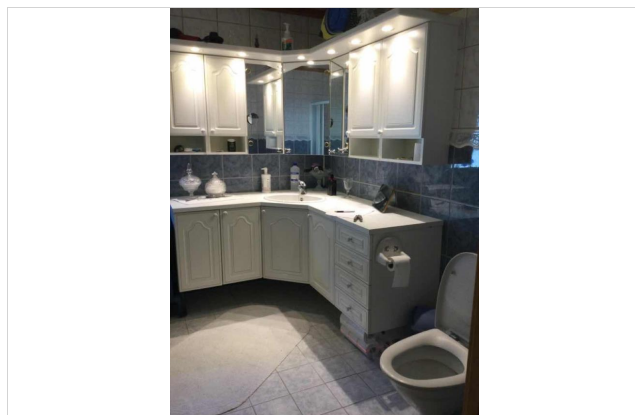
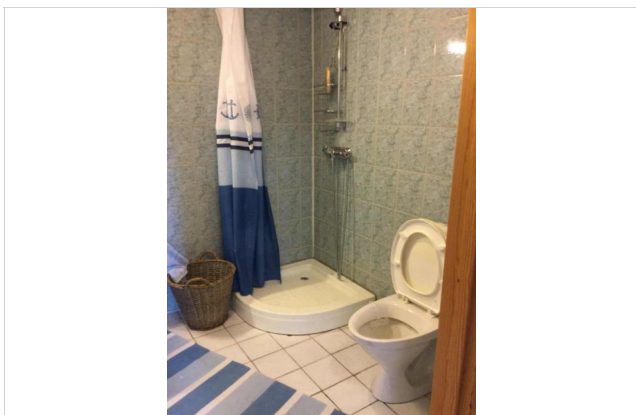
Profilert kjøkken innredning med malte fronter, laminat benkeplate med ned felt stålvaske, opplegg for hvite varer, tidligere kjøle hjørne er erstattet med et innsatt kjøleskap.



Våtrom

Bad kjeller: Fliser på gulv, motfall på gulv. Auqa-tile plater på vegg. Det er bomflis. Innredning med nedfelt servant, gulv klosett, dusjkar med forheng.

Bad h.etg.: Fliser (bomfliser) på gulv, ca. 200 mm fall til sluk i dusj og ca. 5 mm under badekar, begrenset fall ellers. Fliser på vegg, vindu i våtsone. Stor profilert malt hjørne innredning med nedfelt servant, gulv klosett, dusj på vegg. Badekar.



Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Andre bilder



ORIENTERING TIL DEG SOM KJØPER EIGEDOM PÅ TVANGSSAL

Kjøp av faste eiendom på tvangssal skil seg på ein del punkt frå frivillig 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 går fram av dette skrivet er ein del av salsvilkåra 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 naudsynnte 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, pristydning, eller medhjelparen si forventning 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 tilfelle kan det oppstå fleire bodrunde, og salsprosessen kan trekkje ut. Medhjelpar ønskjer 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 saksøkjær 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 utadventt 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 reklamereast 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 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 Sandevegen 16, 6095 Bølandet, gnr. 16 bnr 108 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 585,-, samt tinglysningsgebyr kr 585, for kvart pantedokument som skal tinglysast, og attestasjonsattest med kr 172,-. For bistand av medhjelpar til tinglysing av skøyte kjem kr 7.643,75,- (kr 5 x R (rettsgebyret, pr.d.d kr 1.223,- 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 ønsker 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)