

SALGSOPPGAVE

Fritidsbolig



Adresse: Tisleivegen 1644, 2918 Ulnes
Bestående av: Fritidsbolig
Tomteareal: 1.390,7 m²
Prisantydning: kr 2.500.000,-
Visning: Tirsdag 30. mai kl. 17.00-18.00 etter påmelding.

Generelt: Vi har for salg en flott hytte med panoramautsikt utover blant annet Tisleifjorden, Storefjell og Skogshorn. Hytta er opprinnelig fra 1960-tallet og påbygd en ny del i 2005. Normal, god hyttestandard med blant annet to bad og en badstue.

Adresse

Tisleivegen 1644, 2918 Ulness.

Registerbetegnelse

Gnr. 50, bnr 111 i Nord-Aurdal kommune.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Langestølen, ca 400 meter fra Tisleivegen. Det tar ca 45 minutter å kjøre til Langestølen fra Fagernes og ca 40 minutter å kjøre fra Gol. Eiendommen ligger i et fjellandskap med gode muligheter for friluftaktiviteter. Det er gangavstand (ca. 900 meter) til nærbutikk på Langestølen som holder åpent på sommeren og dels om vinteren. I tillegg er Joker Fjellbu i Tisleidalen ca. 16,7 km fra hytta.

Arealangivelse fritidsbolig beregnet av takstmann

Fritidsbolig	Bruksareal (BRA)		
	SUM	P-ROM	S-ROM
Etasje			
1.etg	124	124	0
Hems	0	0	0
Sum	124	124	0

Innhold**HYTTE:**

Inngang med tilgang til bad (WC og dusj). Inngangspartiet leder til henholdsvis gammel del av hytta og ny del av hytta.

Gammel del består av fire rom, hvorav ett er brukt som soverom, ett som gammelt kjøkken med vedfyrt komfyr, ett som stue med vedovn og en «galleristue» med utsyn over Tisleifjorden.

Ny del består av en stor og åpen stue med kjøkken. I stua er det murt peis med kleberstein i grua. Fra stua er det tilkomst til en hems. Tidligere eier har benyttet hems til soverom/gjesterom. Fra stua er det tilgang til et soverom, med videre tilgang til eget bad med badstue.

UTHUS:

Fremstår i dårlig stand.

Standard

Opprinnelige del av hytta er antatt fra 1960-tallet. Hytta er senere påkostet og oppgradert gjennom årene, blant annet med ny del i 2005. Boligen har enkel standard på overflater og utstyr. Det gjøres oppmerksom på at bygget trenger vedlikehold, og interessenter bes om å sette seg godt inn i vedlagt tilstandsrapport. I tillegg oppfordres det til å gjøre seg kjent med byggenes stand og standard, gjerne sammen med byggkyndig fagperson.

Det er påvist en usikkerhet knyttet til frosset vann. Takstmannen har særlig bemerket følgende:

«Det ble under befaring bemerket avvik som er kommentert i rapporten. Men det er enkelte usikkerheter av bla. avstenging av vann/varme som har ført til frost i hytte og følgeskader på vannrør, vvs-komponenter mm, det må derfor hensyntas at det kan avdekkes forhold som ikke var mulig å registrere ved visuell befaring uten ytterligere undersøkelse/inngrep i bygningsdeler». For mer informasjon se rapport.

Som følge av dette ble rørlegger rekvirert for sikring/skadebegrensning av eventuelle frost-/vannskader. Rekvirert rørlegger konkluderte med behov for å bytte blant annet dusjbatteri, bidébatteri og glass på filterhus. For øvrig kan det vise seg behov for å bytte andre komponenter knyttet til røropplegget, herunder oppvaskmaskin, Aquastop, varmtvannsbereder og trykktank.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Tomteareal

Eiet tomt på ca. 1.390,7 m².

Pris

Prisantydning kr 2.500.000 + omkostninger.

Omkostninger

- Dokumentavgift kr 62.500, -
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 585,-
- Tinglysningsgebyr obligasjon kr 585, -
- Pantattest kjøper kr 204,-

Omkostninger totalt kr 63.874
(Ved salg til prisantydning.)

Totalpris inkl. omkostninger

Kr 2.563.874, -

Ligningsverdi

Formuesverdi for 2021 – kr 232.516, -
Oppgitt av Skatteetaten.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kommunale avgifter

- Slamtømming: Årlig avgift 1.405, -
- Slamavskiller: 540,- pr m³
- Renovasjon: 2.055, -
- Branntilsyn: 360, -
- Eiendomsskatt: 1.478,-

I tillegg til kommunale utgifter, må det beregnes kostnader til strøm, forsikring, brøyting, bompenger, etc.

Strømforbruk

Forventet årlig strømforbruk ca 15.000 kwh.

Opplysninger er gitt av Griug AS.

Bygningsforsikring

Bygningen er ikke forsikret.

Byggeår

Hovedhus ca 1960

Påbygd ca 2005

Eierform

Selveier.

Boligtype

Fritidsbolig.

Byggemåte

Utvendig

Taktekking - TG2

Taket er tekket med torv over knotteplast og undertakspapp. Ved befaring var taket snødekt og taktekking er derfor ikke besiktiget. Taktekking er vurdert på bakgrunn av alder/brukstid for denne typen tekking. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag - TG2

Takrenner av tre og fremstår med punktvis lekkasjer. Det anbefales ytterligere inspeksjon når bygningsdelene er ikke er dekket av snø.

Veggkonstruksjon - TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med stavlaftet etter ligning med stedvis utskjæringer og omramning rundt vinduer, hjørner mm. Bindingsverk fra byggeår i opprinnelig del (ukjent isolering, trolig flisfylling). Fasade/kledning har stående bordkledning som ble skiftet i 2005.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltakkonstruksjon med sperrer. Takstmann observerte (fra luke i himling på soverom i opprinnelig del) flisfylling som isolasjon mot undergurt/himling. Stedvis etterisolering med glava og stedvis montert dampsperre. Konstruksjonen er feil utført og manglende tilstrekkelig isolering og feil montert dampsperre.

Vinduer - TG2

Vinduer i trerammer med 2-lags isolerglass med utenpåliggende sprosser fra 2005 og enkelte malte 2-lags isolerglass i treramme fra 2007. Enkelte eldre koblede 1+1-lags vinduer med sprosser i ytre ramme,

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG2

Overbygd inngangsparti oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk. Utskjærte søyler mm. Terrasser på nedsiden, utenfor stue/kjøkken og ved gang er oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Innvendig

Overflater - TG2

Gulv er belagt med lakkert heltre, fliser i kjøkken og gang. Vegger er bindingsverk kledd med trepanel. Himling er kledd med trepanel, raustet i stue/kjøkken og hems. Normal slitasjegrad utifra alder.

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG3

Gulvkonstruksjon er trebjelkelag. Takstmann har satt TG3 da gulv (spesielt i gammel del) har høydeavvik på 40 mm på 2 meters lengde. For mer info se takstrapport.

Radon - TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Pipe og ildsted – 2 - TG2

Teglsteinspipe, pusset utførelse over tak. Tilkoblet vedovn i stue opprinnelig del og baker/komfyravn mot ytre del.

Innvendige trapper - TG2

Trapp av tre til hems (hemstrapp har ikke samme krav som trapp til rom for varig opphold).

Innvendige dører - TG2

Innvendig har hytta fyllingsdører i furu.

Våtrom

Overflater vegger og himling - TG2

Vegger er kledd med fliser og brystning av trepanel. Himlinger er kledd med trepanel.

Sluk, membran og tettesjikt - TG2

Det er plastsluk og tettesjikt er trolig smøremembran med ukjent utførelse.

Sanitærutstyr og innredning - TG3

Bad har montert klosett, servant, bidet, dusj med glassdører og opplegg til vaskemaskin. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap og speil med belysning.

Ventilasjon - TG2

Det er avtrekk med vifte i yttervegg.

Overflater vegger og himling, TG2

Vegger er belagt med fliser. To av veggene er belagt med brystning av trepanel. Himlingen er kledd med trepanel.

Overflater Gulv - TG2

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Sluk, membran og tettesjikt - TG2

Det er plastsluk og trolig smøremembran som tettesjikt. Foreligger ikke dokumentasjon for utførelse.

Sanitærutstyr og innredning - TG3

Bad har montert klosett, dusj og servant. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, speil og belysning. Se rapport for mer informasjon.

Ventilasjon - TG2

Det er naturlig ventilering med ventil i yttervegg, tilluftspalte i terskel.

Tilliggende konstruksjoner våtrom - TG2

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen, foretatt fra stue i opprinnelig del mot bad i tilbygg.

Kjøkken

1.etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning - TG2

Kjøkkeninnredning i aldringsmalt heltre med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, mikro, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

Spesialrom

1.etasje > Badstue

Overflater og konstruksjon - TG2

Badstue innenfor bad har tregulv, vegger og himling er kledd med trepanel. Plassbygd sittebenk. Glassdør til badstue. Rom i kryprom med gulvluke.

Tekniske installasjoner

Vannledninger - TG2

Vannrør av plast med rør-i-rør med fordelerskap plassert på bad. Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert av takstmann. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll og trykktesting av rørlegger.

Andre VVS-installasjoner - TG2

Hovedvannledning av plast med stoppekran, varmekabel på hovedvannledning og vannfilter. Utekran på yttervegg.

Varmtvannstank - TG2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter plassert på bad. Tilstand på bereder ukjent da det ikke var påsatt strøm i hytte og de andre komponenter kan ha frostskafer.

Elektrisk anlegg - TG2

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i gang. Avleser skiftet i 2017. Forelå dokumentasjon av elanlegg datert i 2006.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter - TG2

Fundamentert med grunnmur i systemblokk av lettbetong/betong på tilbygg, opprinnelig del i ringmur/grunnmur av betong/sprastein.

Utvendige vann- og avløpsledninger - TG2

Utvendige avløpsrør er av plast tilknyttet privat avløp trolig med septiktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og privat grunnboret brønn.

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Anneks/ Uthus:

Fremstår som kondemnabelt.

Større moderniseringsarbeider

Se tilstandsrapport og salgsoppgave for øvrig.

Oppvarming

Ved og strøm.

Adgang til utleie

Medhjelper er ikke kjent med forhold som tilsier at det

ikke er adgang til å leie ut hytta. Kjøper forutsettes å undersøke dette selv.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet brønn med vannpumpe.

Privat avløp trolig med septiktank, jf. tilstandsrapport.

Vinterbrøytet veg frem til stikkveg inn mot hytte. Stikkveg går over eiendommen til Ulnes Sameige (gnr 9002, bnr 2). Det er ikke gjort ytterligere undersøkelser fra medhjelper vedrørende stikkvegen.

Rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (et såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/ eller avtaler som ikke fremgår av grunnboken for eiendommen som selges.

Grunnbok / heftelser

Intet å bemerke – se grunnboksutskrift vedlagt salgsoppgaven.

Energimerking av boligen

Eiendommen er ikke energimerket.

Offentligrettslige pålegg og krav

En er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg eller krav ut over hva som fremkommer av vedlagte kommunale dokumenter. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme nye pålegg eller krav ved nye kontroller.

Konsesjon, boplikt og odel

Søknad om konsesjon påkrevet: Nei

Egenerklæring om konsesjon påkrevet: Nei

Boplikt: Nei

Odel: Nei

Visning

Tirsdag 30. mai kl. 17.00-18.00. For øvrig etter avtale.

Adkomst

Fra Fagernes: Følg E16 til Leira. Ta så til høyre i rundkjøringen og følg Golsvegen/Fv51 i ca. 15,8 km. Ta deretter første til høyre etter Joker Fjellbu og følg vegen i ca 16,3 km. Ta til venstre og hytta ligger ca. 350 meter fra avkjørselen.

Fra Gol: Følg Golsvegen/Fv51 retning Fagernes i ca. 13,4 km. Ta til venstre inn på Golfjellsvegen. Etter ca. 10,8 km ta til venstre. Følg vegen i ca. 6,5 km og ta til venstre. Hytta ligger ca. 350 meter fra avkjørselen.

Tvangssalg:

Eiendommen er underlagt tvangssalg gjennom tingretten. Dette innebærer at kjøper har begrenset adgang til å påberope feil og mangler. Kjøper kan kun påberope mangler i henhold til lov om tvangsfullbyrdelse § 11-39.

Budgivning/frist:

Advokatene i Valdres AS (medhjelper) avholder først en ordinær budrunde med de aktuelle budgiverne. Bud må avgis skriftlig. Første bud må avgis på eget budskjema for tvangssalg vedlagt denne salgsoppgaven.

Budgiver må også signere siste side av salgsoppgavens og legge ved gyldig legitimasjon.

Senere bud kan avgis på SMS eller e-post.

Budgiver oppfordres til å lese nøye gjennom "Orientering til kjøpere av tvangssalg ved medhjelper", utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund inntatt i dette dokument.

Når den ordinære budrunden er avsluttet vil normalt det høyeste bud med dokumentert finansiering bli oversendt saksøker. **Det budet som presenteres overfor saksøker og/eller tingretten kan ikke inneholde kortere akseptfrist enn minimum 6 uker fra oversendelsesdato.** Medhjelper ber så saksøker begjære budet stadfestet av tingretten. Bud som ikke begjæres stadfestet av saksøkeren frigjør budgiveren. Stadfestelse må skje innen den nevnte minimumsfristen på 6 uker.

Betaling av kjøpesum:

Kjøpesummen skal betales til medhjelper innen en fastsatt oppgjørsdato, 3 måneder etter at budet er forelagt tingretten. Overtredelse av betalingsfristen medfører tilleggsrente på p.t. 8 % p.a. Medhjelper vil ved oppgjør avregne de kommunale avgiftene.

Kjøpekontrakt:

Det skrives ingen kjøpekontrakt ved tvangssalg av eiendom, budskjemaet tjener som kontraktsdokument.

Overtagelse:

Budgiver overtar normalt eiendommen på oppgjørsdato, men kjøper kan, hvis han ønsker det og eiendommen er fraflyttet, overta eiendommen ved innbetaling av kjøpesummen samt omkostninger, dog tidligst 1 måned etter at budet er stadfestet.

Kjøpesummen vil bli satt på sperret konto inntil dato for oppgjør.

Før budgivning oppfordres interessenter til å få seg forelagt dokumenter som eiendomsmegler i henhold til eiendomsmeglerlovens § 6-7 er pålagt å innhente. Disse dokumenter gir opplysninger om reguleringsbestemmelser, heftelser, eventuelle rettigheter m.v. (Dokumentene oversendes på forespørsel.)

Ta med bygningskyndig person ved besiktigelse. Dette fordi man som kjøper har en klar undersøkelsesplikt vedrørende eiendommen.

Boligsalgsrapport/takst

Kopi av tilstandsrapport datert 28.03.2023 er vedlagt salgsoppgaven. Dagens markedsverdi er estimert til kr 2.500.000. Kjøper må sette seg grundig inn i rapport.

Medhjelpers rett til å stanse en handel

I henhold til lov av 06.03.2009 nr. 11 om tiltak mot terrorfinansiering og hvitvasking mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver (selger) og kjøper. Dersom partene ikke oppfyller lovlige krav til legitimasjon eller at megler får mistanke om at handelen har tilknytning til en straffbar handling eller forhold som rammes av straffelovens §§147a, b, eller c kan megler stanse gjennomføringen av handelen. I slike tilfeller kan ikke megler holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for selger eller kjøper eller andre som måtte være involvert i handelen.

Avtalebetingelser

Ved befarig av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdsloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller

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

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom tingretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan tingretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Annet

Denne salgsoppgaven er sist oppdatert 11.05.2023.

Medhjelpersalget forestås av
Advokatfirmaet Dahle AS
Advokat Øyvind Dahle /ved Advokat Jarand O.
Strømmevold
Jernbanevegen 6, 2900 Fagernes
(Postboks 92, 2901 Fagernes)
strommevold@aivas.no / 91 99 92 21

Erklæring fra budgiver:

Som budgiver bekrefter jeg herved å ha lest og forstått, og akseptert hele salgsoppgavens innhold.

(Signatur fra kjøper(e))

Legitimasjon fra budgiver

Husk å legge ved legitimasjon på alle budgivere.
Bruk gjerne feltet under.

--	--

BUDSKJEMA

Eiendommens betegnelse:

Adresse: Tisleivegen 1644, 2918 Ulnes	
Gnr.: 50, Bnr.: 111	Kommune: Nord-Aurdal (3451)
Medhjelper: Advokat Øyvind Dahle v/ Advokat Jarand O. Strømmevold, mob.: 91 99 92 21, e-post: strommevold@aivas.no	

Kjøper 1:	Fnr.:
Kjøper 2:	Fnr.:
Adresse:	Postnr./ sted:
Telefon:	E-post:

Undertegnede gir herved følgende bindende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr.

Beløp med bokstaver kr.

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave.

Eventuelle forbehold:

Finansiering:

Bank:	Kontaktperson:	Telefon:
Bank:	Kontaktperson:	Telefon:
Kr.	Egenkapital kr.	Totalt kr.

Dersom overdragelsene er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøper vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilket odelsrett på eiendommen, har kjøper risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/ salgsoppgave for eiendommen. Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/ oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap. **Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den**

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg. Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Vestre Innlandet tingrett, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnede er kjent med at tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er 1 måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper advokat Øyvind Dahle til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg. Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjemaet, som jeg har lest.

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Sted/ dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt

1. januar 1993 trådte ny lov om tvangsfullbyrdelse i kraft. Den nye loven innfører noe helt nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper. Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun statsautoriserte eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av salgsannonse for eiendommen at denne tvangsselges. Dog opplyses det i salgsoppgaven eller prospektet for eiendommen at det er et tvangssalg. Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling. Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås. Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å framskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport/boligsalgsrapport. En slik rapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt. Tvangsfullbyrdselsloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- at ovennevnte forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om et prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom tingretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan tingretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold.

Budgivning

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledningen til å ta forbehold osv. derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis. Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. (For andelsleiligheter er bindingstiden minimum tre uker.)

Loven gir imidlertid adgang til at ved avtale mellom partene kan bindingstiden settes ned til to uker. Vær oppmerksom på at to uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av namsretten. Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt akseptert før finansieringen er ordnet. Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette. Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be tingretten akseptere budet. Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til tingretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er akseptert av tingretten. F.eks. kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten.

Når tingretten har akseptert et bud har partene (bl.a. saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før

kjennelsen avsies. Dersom kjennelse fra tingretten ankes opp i høyere rettsinstans faller ikke kjøpers plikter bort. I slike tilfeller anbefales kjøper å kontakte medhjelper eller tingretten.

En slik anke kan medføre betydelige forsinkelser da prosessen frem til rettskraftig bud forlenges. Interessenter bes derfor gjøre seg kjent med den risiko og belastning dette kan medføre. Uavhengig av om tingrettens stadfestelse blir anket eller ikke, plikter kjøper ved overtagelses- og oppgjørssdag i forbindelse med stadfestelse bl.a. følgende:

- Tegne forsikring for eiendommen da risikoen for eiendommen går over på kjøper
- Kjøper kan betale kjøpesum inn til klientkonto for å unngå renteberegning, betalingsplikt inntre likevel ikke før 2 uker etter stadfestelseskjennelse er rettskraftig
- Kjøper kan velge betalingsutsettelse mot å betale rente på kjøpesum inntil kjennelsen blir rettskraftig
- Rente pr. d.d. iht. forskrift av 28. april 2000 nr. 368 er 6% over den til enhver tid gjeldende styringsrente fra Norges Bank
- Kjøper kan begjære fravikelse hvis det er fare for forringelse av denne
- Mangelsvurdering ved boligen er knyttet til tidspunkt for risikoovergang, hovedregelen er at risikoen for formuesgodet går over på kjøperen når hans bud er stadfestet og oppgjørssdagen dertil er kommet

For ytterligere informasjon ta kontakt med medhjelper eller tingretten.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det aksepterte budet og salgsoppgaven som er kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtagelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørssdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntre tre måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørssdagen, påløper forsinkelsesrenter. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørssdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Dog anbefales ikke overtagelse før ankefristen er utløpt.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen har blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Begjæringen må sendes lensmannen i det distrikt eiendommen er. Skulle eiendommen inneha inventar tilhørende saksøkte på overtagelsestidspunktet ikke har fjernet fra eiendommen, må kjøper selv sørge for fravikelsesbegjæring m.m. Ønsker kjøper å overta inventaret må kjøper selv avklare dette med saksøkte. Overtar kjøper eiendommen uten å avklare overtakelse el. med saksøkte, står kjøper ansvarlig for saksøktes inventar og løsøre.

Skjøte/adkomstdokumenter

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil tingretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, samt sørge for tinglysing av pantobligasjoner og skjøte. Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren. Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til ovenfor finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.