

**Einebustad med butikklokale og leilegheit til salgs -
Haugsbygda 304 – flott utsikt**

Gnr. 11 Bnr. 26 i Sande kommune (1514)























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

Berit Sætre dødsbo.

Eigedomen

Frittliggande einebustad med garasje beliggande i Haugsbygda, med god utsikt og bra solforhold. Eigedomen ligg omlag 7 km vest for Gursken med daglegvareforretning og skule. Området har spreidd bebyggelse, med kort veg til sjøen om med flott turterreng.

Takst

Det ligg føre verditakst av 03.04.2023 utarbeidd av takstmann Jan-Norvald Jønsson ved Per Mulvik AS.

Marknadsverdien er i taksten vurdert til kr 1.550.000

Bygningar

Einbustad oppført i 1960 med butikklokale og leilegheit. I bygninga er der 6 buder, 6 soverom, 2 toalettrom, 2 hallar med trapp, 2 verkstadsrom, stove, kjøkken, gangar, 2 bad, kombinert stove/kjøkken, kott, entré og garasje.

Bygninga har eit bruksareal (BRA) på 499 m², herav 187 m² P-rom, fordelt over fem etasjar:

- **Kjellar** på 110 m², innehaldande lager/gang, lager 1 og lager 2, herav er alt S-rom.
- Etasje på **gateplan** på 204 m², herav 34 m² P-rom, 170 m² S-rom, innehaldande vSoverom, toalettrom, hall m/trapp, bod, trapperom, butikk, butikk 2, garasje, bod 2.
- Etasje med **bustaddel** på 98 m², herav 95 m² P-rom, 3 m² S-rom, innehaldande Stove, kjøkken, gang, bad, toalettrom, soverom, bod.
- Etasje **loft/bustaddel** på 27 m², herav, 27 m² S-rom, innehaldande hall m/trapp, soverom, soverom 2.
- Etasje med **utleigeleilegheit**, herav 60 m² P-rom, 58 m², 2 m² S-rom, innehaldande stove/kjøkken, soverom, gang, soverom 2, bad, entré

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.

Offentlege avgifter

Årlege kommunale avgifter og utgifter til renovasjon er estimert til om lag kr 15.000.

Likningsverdi

Som primærbustad: kr 423.947

Som sekundærbustad: kr 1.526.210

Regulering

Eigedomen ligg i eit område avsatt til LNFR-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid og reindrift.

Vatn

Eigedomen er tilknytt offentleg vassforsyning via private stikkleidningar

Avløp

Eigedomen er tilknytt offentleg avløpsnett via private stikkleidningar.

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 39.920

Dersom kjøpar ønskjer medhjelpar sin bistand til å få tinglyst tvangssalsskøytet, er dette ei tilleggsteneste som medhjelpar utfører etter fastpris på kr 7.768,75, berekna slik: 5 x rettsgebyret (1R per 2022 = kr 1.243) på tinglysingstidspunktet som per i dag utgjer kr 6.215 + 25% meirverdiavgift med 1.554 (avunda), sum kr 7.769.

Samla kostnader i tillegg til kjøpesummen vert ut frå nemnde føresetnader **kr 47.689**.

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 ordscurd 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

📍 Haugsbygda 304, 6082 GURSKEN

📖 SANDE kommune

gnr. 11, bnr. 26

Markedsverdi

1 550 000

Areal (BRA): Enebolig med butikklokale og leilighet: 499 m²



Befaringsdato: 09.02.2023

Rapportdato: 03.04.2023

Oppdragsnr.: 14495-1402

Referansenummer: MK1399

Autorisert foretak: Per Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson



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.

Per Mulvik AS

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 15 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. 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 autorisert medlem i Norsk Takst, RIF og har sentral godkjenning i en rekke disipliner TK3. Per Mulvik AS er medlem i Takstnett, Norges største kjede for takstforetak.



Jan-Norvald Jønsson

Jan-Norvald Jønsson
Uavhengig Takstingeniør
03.04.2023 | VOLDA

Per Mulvik AS

Holmen 7
70 07 49 90

Rapportansvarlig

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

499 m²/187 m²

Enebolig med butikklokale og leilighet:: 6 Bod, 6 Soverom, 2 Toalettrom, 2 Hall m/trapp, 2 Verksted, Garasje, Stue, Kjøkken, 2 Gang, 2 Bad, Stue/kjøkken, Kott, Entré

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 550 000

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 3 450 000

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

1 550 000

Konklusjon markedsverdi

1 550 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er 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. Det er svært få eller ingen tilsvarende objekt i området, med tanke på prissammenligning.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Haugsbygda 315 ,6082 GURSKEN 68 m ² 0 2 sov	28-06-2017	1 200 000	1 200 000	0	1 200 000	17 647
2 Saure 3 ,6082 GURSKEN 228 m ² 1957 3 sov	13-07-2022	1 900 000	1 850 000	0	1 850 000	8 114
3 Haugsbygda 233 ,6082 GURSKEN 159 m ² 1968 4 sov	15-10-2019	1 390 000	1 250 000	0	1 250 000	7 862
4 Haugsbygda 216 ,6082 GURSKEN 181 m ² 1920 6 sov	05-09-2022	1 280 000	1 300 000	0	1 300 000	7 182
5 Brevika 19 ,6084 LARSNES 163 m ² 1965 3 sov	13-10-2022	1 500 000	1 170 000	0	1 170 000	7 178
6 Øvre Hallelia 19 ,6084 LARSNES 162 m ² 1987 4 sov	08-09-2022	1 600 000	1 100 000	0	1 100 000	6 790
7 Haugsbygda 111 ,6082 GURSKEN 210 m ² 1958 4 sov	05-06-2018	1 190 000	1 100 000	0	1 100 000	5 238
8 Instegardsfjøra 5 ,6082 GURSKEN 172 m ² 1949 5 sov	15-12-2022	1 390 000	900 000	0	900 000	5 233

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.	3 000
Off. avgifter, renovasjon og ev. eiendomsskatt stipulert	Kr.	15 000
Forsikring stipulert	Kr.	20 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	50 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	88 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med butikklokale og leilighet:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	12 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 9 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med butikklokale og leilighet:	Kr.	2 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 850 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. 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 markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 450 000
--	------------	------------------

Arealer

Enebolig med butikklokale og leilighet:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Krypkjeller Ikke tilkomst men under tilbygg mot sjø	0	0	0		
Kjeller	110	0	110		Lager /gang, Lager 1, Lager 2
Gateplan	204	34	170	Soverom , Toalettrom , Hall m/trapp	BodTrapperom?, Butikk, Butikk 2, Garasje , Bod 2
Boligdel	98	95	3	Stue , Kjøkken , Gang , Bad , Toalettrom , Soverom	Bod
Loft boligdel	27	0	27	Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2	
Utleie leilighet	60	58	2	Stue/kjøkken , Soverom , Gang , Soverom 2, Bad , Entré	Kott
Sum	499	187	312		

Kommentar

Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Antatt BTA: 560 m². Arealer i kryperom er ikke måleverdig i henhold til NS3940. Takhøyde i kjeller 2,56 m og gateplan ca. 2,5 m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Begrenset tilkomst på deler av bygget.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2023	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1514 SANDE	11	26		0	473.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haugsbygda 304

Hjemmelshaver

Sætre Berit

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1514 SANDE	11	27		0	163 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Haugsbygda 304

Hjemmelshaver

Sætre Berit

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1514 SANDE	11	54		0	495 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Haugsbygda 304

Hjemmelshaver

Sætre Berit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig med garasje, beliggende i Haugsbygda, med god utsikt og bra solforhold. ca. 7 km vest for Gursken med dagligvare og skole. Området har spredt bebyggelse, med kort vei til sjøen og flott turterreng. Ellers er det ca. 13 km til Larsnes sentrum, ca. 30 km til Ulsteinvik sentrum, ca. 30 km til Fosnavåg sentrum, og ca. 38 km til Hareid sentrum med båtforbindelse til Ålesund med videre korrespondanse til Vigra flyplass. Og med ca 46 km til Ørsta/Volda lufthavn, med daglige ruter til Bergen og Oslo, og ca. 50 km til Volda og Ørsta sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid og reindrift).

Om tomten

Hageanlegg bestående av tre gnr/bnr med beplantninger. Det var snø som dekket tomten ved befaringsdato.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er ikke fremlagt eller kontrollert. Bolighuset har iflg. eiendomsregisteret status som "tatt i bruk", Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil. Boligen ligger i faressone for ras/skred i KDP.

Kommuneplan

Planidentifikasjon 2081, Plantype: Kommuneplanens arealdel, Planstatus: Planforslag.

Bebyggelsen

Områdets preg er tradisjonell spredt boligbebyggelse. Stedstypisk eldre byggeskikk, for det meste villabebyggelse på eneboligtomter i spredt bebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
400 000	1998

Bygninger på eiendommen

Enebolig med butikklokale og leilighet:



Anvendelse

Bolig er fortiden ubebodd og ikke i bruk.

Byggeår

1960

Kommentar

Antatt

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Bygget er et total renoveringsobjekt, og det er fare for skjulte skader og feil.

Bygningsstruktur

Bygget er antatt oppført i 1960 og senere tilbygd mot sørøst og sørvest antatt på 1970 tallet. Bygget består med etasje på gateplan som tidligere har vært butikklokale, to delt underetasje, en krypkjeller og loft. Tak terrasse over tilbygde arealer. Med et tidligere butikklokale på gateplan, større lager i hovedkjeller, og hybel i tilbygg, samt egen bolig i overliggende etasjer.

Utvendige forhold

Bygget er oppført dels bindingsverk og mur/betong utfra ulike byggeår og skikker som var vanlig på byggetidspunktet. Fasadekledinger dels med bordkledning, mur og eternitt. Takteking av bølgeeternitt. Altantekket med papp. Det er en ca. 120 m² altan over garasje mot øst og butikk mot sør. OBS det mangler rekkverk, som utgjør forbud mot bruk og fare for fall.



Altan, OBS mangler rekkverk



Lekkasje i garasje fra altan

Innvendige forhold

Overflater på innvendige gulv: I hovedsak belegg, og betong i lagerkjeller.
Overflater på innvendige vegger: Tapet, panel, åpen sementstein i lager kjeller.
Overflater på innvendig himling: Himlingsplater og malte flater
Trapper og ramper: Tretrapper. Trapp til kjeller mangler sikring/rekkverk.

Tekniske installasjoner

Piper, plassbygde ildsteder m.v.: murstinspipe med 1 løp. Beslagkledd over tak. Evt. pålegg fra feier må etterkommes. Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av autoriserte fagfolk.

VVS-installasjoner, generelt: Eldre vannrør opplegg av kobber og plast/soil avløp, varmtvannsbereder. Enkelte veggventiler.

Elkraft, generelt: Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. sikringskap i entré og automatsikringer. Anlegget er ikke kontrollert av takstmann. Evt. kontroll anbefales utført av godkjent el-installatør.

Det er kryprom under deler av tilbygg, med romhøyde på ca 1,5 meter, begrenset tilkomst ved befarings på grunn av at det er brukt som lager.



Kjeller, uisolert bjelkelag, sikringskap



Krypkjeller

Kjøkken

Kjøkken med malte profilerte fronter på benke og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske. Det er opplegg for oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøleskap.



Kjøkken 2 etg



Kjøkken i hybel

Våtrom

Bad/Vaskerom hoveddel: Antatt fra ca. 1985. Belegg på gulv, antatt sluk under dusjkabinett. Tapet på vegger. Innredning med heldekkende servant, dusjkabinett, og opplegg for vaskemaskin. Wc er på nabo rommet.

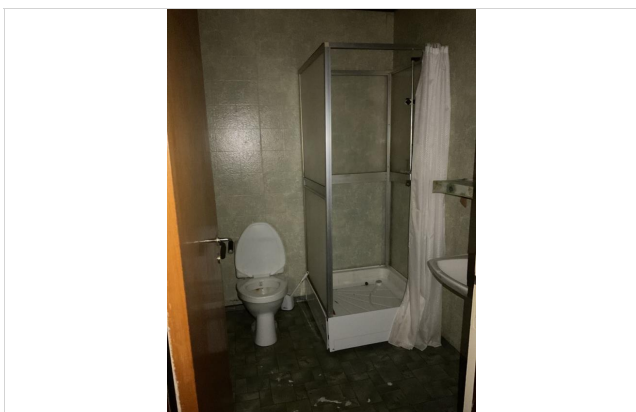
Bad i hybel: Belegg på gulv, antatt sluk under kabinett. Baderomspanel på vegger. Klosett, veggsservant og dusjkabinett.



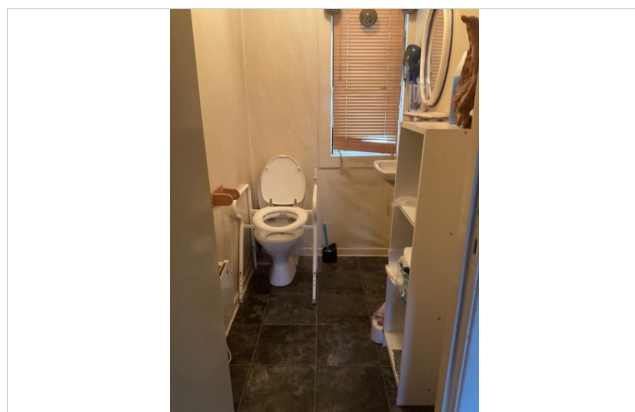
Bad 2 etg



Innredning bad 2 etg



Bad utleie.



WC 2.etg

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygg mot sjø(nye veien)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Offentlige planer	03.04.2023	https://kommunekart.com/klient/sunnmo-rskart	Gjennomgått	2	Ja
Eiendomsverdi.no	03.04.2023	Eiendomsverdi AS	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	03.04.2023	https://kommunekart.com/klient/sunnmo-rskart	Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer	03.04.2023	Eiendomsregisteret	Gjennomgått	0	Nei
Eier	09.02.2023	Eiendomsregisteret	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	09.02.2023	Plan, snitt og fasader	Finnes ikke	0	Nei

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.

Egne forutsetninger

Det var snø som dekket bakke/terreng og tak ved befaring.

Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør

takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



Haugsbysgda 304

Dato: 03.04.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>			Avgrensning mot avkjørsel
	Faresone grense		Autovern
	Faresone - Ras- og skredfare		Vegdekkekant
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)		Vegskuldekant
	Detaljeringsgrense		Veggroft åpen
	Videreføring av reguleringsplan	<i>Bygninger</i>	
	Bestemmelsegrense		Bygningsdelelinje
	Boligbebyggelse - nåværende		Taksprang Bunn
	Boligbebyggelse - fremtidig		Bygning - Boligbygg
	Fritidsbebyggelse - nåværende		Bygning - Andre bygg
	Næringsbebyggelse - nåværende		Annen bygning
	Veg - nåværende		Bygning punkt
	LNFR-areal - nåværende		Takriss
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:		Veranda
	Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende		Bygningslinje
<i>Bygninger</i>			Taksprang
	Taksprang Bunn		Mønelinje
	Takkant	<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Bygningsdelelinje		Annet gjerde
	Veranda		Grunnriss/Hjelpelinje
	Bygningslinje		Flaggstang
	Taksprang		Flytebrygge
	Mønelinje		Flytebrygge kant
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>			Molo
	Grense for arealformål		Molo kant
	Hovedveg - nåværende		Fortøyningskar
	Samleveg - nåværende		Frittstående trapp
	Adkomstveg - nåværende		Frittstående trapp kant
	Farled - nåværende		Kai/Brygge
Ahc	Kommune(del)plan - påskrift		Kai/Brygge kant
<i>Eiendomsinformasjon</i>			Frittstående mur
	Eiendom		Lodrett forstøtningsmur
Abc	Gårds- og bruksnummer		Skrå forstøtningsmur avgrensning
<i>Kyst</i>			Slipp/Krangang
	Havflate		Steingjerde
	Kystkontur	<i>Adresser</i>	
	Kystkontur tekniske anlegg	Abc	Gateadresse
	Skjær	Abc	Adressepunkt tekst
<i>Innsjøer og vassdrag</i>			
	Innsjø		
	Innsjøkant		
	Elv/Bekk		
	Elv/Bekk usikker		
	Elv/Bekk		
	Elv/Bekk kant usikker		
	Elv/Bekk kant		
	Kanal/Grøft usikker		
	Kanal/Grøft		
<i>Vegsituasjon</i>			
	Vegkant		
	Annet vegareal		
	Avgrensning mot annet vegareal		
	Avgrensning mot avkjørsel		
	Autovern		
<i>Høydeinformasjon</i>			
	Høydekurve 5m		
	Høydekurve 1m		
	Forsenkningkurve 1m		
<i>Eiendomsinformasjon</i>			
	Sikker grense - koordinatfesta		
	Usikker grense - ikkje koordinatfesta		
	Fiktiv grense - ikkje koordinatfesta		
	Eiendomsteig		
Abc	Gårds- og bruksnummer		
<i>VEG</i>			
	Veg		
	Annet vegareal		
	Avgrensning mot annet vegareal		

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 salsannonse 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 ønske 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 reklameras 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 egedomen 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 egedomen* eller din bruk av egedomen 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 Haugsbygda 304, 6087 Gursken, gnr. 11 bnr. 26 i Sande (1514) 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. For bistand av medhjelpar til tinglysing av skøyte kjem kr 7.769.).

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)