

**I kontorfellesskap med:**

## ENEBOLIG MED DOBBELTGARASJE PÅ FLISA



**Adresse:** Perstuvegen 23  
**Matrikkel:** Gnr. 109 bnr. 204  
**Kommune:** 3418 Åsnes kommune  
**Betegnelse:** Enebolig og garasje

**Prisantydning:** kr. 950 000,- + omkostninger  
**Bruttoareal (BTA):** Enebolig totalt 185 BTA m2  
**Bruksareal (P-ROM):** P-rom enebolig sum 99 BRA m2  
**Bebyggelse omkring eiendom:** Spredt boligbygging og landbruksareal.  
**Visning:** Etter avtale

**Megler:**

Advokat Pål Granberg  
Advokatfirmaet Hartz & Co AS  
Postboks 122, 2401 Elverum  
E-post: [pål@hartz.no](mailto:pål@hartz.no)  
Telefon: 950 81 368

**Meglerassistent:**

Advokatfullmektig Hans Jørgen Grøtta  
Advokatfirmaet Hartz & Co AS  
Postboks 122, 2401 Elverum  
E-post: [hans@hartz.no](mailto:hans@hartz.no)  
Telefon: 97 65 10 32

## Innhold:

<b>Generelle opplysninger om eiendommen .....</b>	<b>s. 3</b>
<b>Orientering til kjøper om tvangssalgprosessen.....</b>	<b>s. 5</b>
<b>Erklæring fra budgiver.....</b>	<b>s. 6</b>
<b>Budskjema.....</b>	<b>s. 7</b>
<b>Bilder.....</b>	<b>s. 8</b>

## Vedlegg:

Verdi- og lånetakst	<b>Bilag 1</b>
Eiendomskart	<b>Bilag 2</b>
Oversikt kommunale gebyrer	<b>Bilag 3</b>
Grunnkart	<b>Bilag 4</b>
Kommuneplankart	<b>Bilag 5</b>
Kulturminnerapport	<b>Bilag 6</b>
Restanser og legalpant	<b>Bilag 7</b>
Eiendomsdata	<b>Bilag 8</b>
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	<b>Bilag 9</b>
Oversiktskart	<b>Bilag 10</b>
Kommuneplanens arealdel (2019-2030)	<b>Bilag 11</b>
Planopplysninger	<b>Bilag 12</b>
Reguleringsplankart	<b>Bilag 13</b>
Vann og avløp	<b>Bilag 14</b>
Vedr. bestilling av planinformasjon fra Åsnes kommune	<b>Bilag 15</b>
Vegstatuskart	<b>Bilag 16</b>
Oversikt hjemmel, fra Ambita, datert 12.07.21	<b>Bilag 17</b>
Ligningsverdi for inntektsåret 2019	<b>Bilag 18</b>
Energirapport	<b>Bilag 19</b>

## Generelt om eiendommen:

### Oppdragsgiver:

Sør- Østerdal tingrett. **Salget er et tvangssalg.**

### Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 109 bnr. 204 i Åsnes kommune. Adresse: Perstuvegen 23, 2270 Flisa.

### Beliggenhet:

Eiendommen ligger nede i Flobergshagen, i et område kort fra Flisa-elva og kort fra Flisa jernbanestasjon. Det er ca. 2 km frem til Flisa sentrum. Det er spredt boligbygging og landbruksareal i området.

### Tomt:

Tomten er på 1143,5m<sup>2</sup> og er eiet. Tomten er forholdsvis flat. Deler av tomtearealet er naturtomt. Det er gruset adkomstveg.

### Tilknytning vann og avløp:

Huset er tilknyttet privat vann- og kloakkanlegg, men det er ukjent kvalitet. Dette må undersøkes av interessent.

## Bygninger på eiendommen:

### Generelt:

Boligeiendom på flat tomt bebygget med enebolig på én og en halv etasje, samt med dobbel garasje. Det vises til takstrappporten som er vedlagt i bilag 1, i sin helhet.

## Diverse:

### Takst (markedsverdi):

Kr 1 300 000,- - kroner enmillionogtrehundretusen. I tillegg kommer vanlige omkostninger.

### Kommunale avgifter/renovasjon:

Det vises til vedlagt informasjon fra Åsnes kommune.

### Energimerking:

G – oransje. Se energiattest vedlagt.

### Heftelser/servitutter:

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eventuelle andre heftelser blir stående og følger således over til en eventuell kjøper.

Interessent må selv søke opp grunnboksinformasjon og undersøke eventuelle heftelser. Innholdet i eventuelle ikke-økonomiske heftelser er ikke undersøkt eller vurdert av megler.

### Konsesjon:

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Forbehold:

Interessenter bes merke seg at dette er et tvangssalg. Megler har begrenset med kjennskap til eiendommen, og har ingen informasjon utover det som fremgår av salgsoppgaven. Det tas forbehold om feil og mangler i salgsoppgaven og Finn-annonsen.

På eiendommen kan det være plassert innredning og utstyr fra nåværende eier, som muligens ikke vil bli ryddet ut. Kjøper kan risikere at dette følger med salget, samt at ingenting blir fjernet/ryddet/vasket før overtakelse. Ny eier må derfor påregne utgifter til opprydding, vasking samt risikoen for å få fjernet/kastet/solgt eiendelene. Eventuell verdi av eiendelene er ikke medtatt i eiendommens verdivurdering.

Eiendommen selges som den er, og i henhold til reglene i tvangsfullbyrdelsesloven, se "Tvangssalg – en orientering til kjøpere" for ytterligere informasjon.

Megler påtar seg ikke ansvar for feil eller mangler.

**For ytterligere informasjon om eiendommen vises til megleropplysningene i bilagene til dette prospektet, herunder verdi- og lånetakst i bilag 1.**

## Øvrige forhold:

### Overtakelse:

Etter avtale med megler.

### Visning:

Etter avtale med megler.

### Omkostninger:

Kjøper betaler 2,5 % av kjøpesummen i dokumentavgift, samt kr 585,- for tinglysning av skjøte og kr 585,- for hver pantobligasjon. Det tas forbehold om endringer i de offentlige satser.

### Priseksempel ved salg til prisantydning:

Kjøpspris:	kr	950 000,-
Dokumentavgift 2,5 %	kr	23 750,-
Tinglysningsgebyr skjøte	kr	585,-
Tinglysningsgebyr pantobligasjon	kr	585,-
<b>Sum</b>	<b>kr</b>	<b>974 920,-</b>

Meglers honorar betales av selger og godtgjøres i henhold til reglene i tvangsfullbyrdelsesloven og tilhørende forskrifter.

### Oppgjør:

Kjøpesummen skal betales til megler innen fastsatt oppgjørsgjeld, senest 3 måneder etter at budet er forelagt tingretten. Overtredelse av betalingsfristen medfører tilleggsrente i henhold til forskrift om kjøpers renteplikt ved betaling etter oppgjørsgjeld, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 annet ledd.

### Lov om hvitvasking:

Megler er etter lov forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim. Kjøper må fremlegge godkjent legitimasjon.

### Budgivning/Frist:

Megler avholder først en ordinær budrunde med de aktuelle budgivere. Første bud må avgis skriftlig på eget budskjema for tvangssalg. Når den ordinære budrunden er avsluttet vil normalt det høyeste bud med dokumentert finansiering bli oversendt saksøker. Dersom saksøker godkjenner budet oversendes det tingretten for stadfestelse. **Det bud som presenteres saksøker og tingretten kan ikke inneholde kortere akseptfrist enn 6 uker.** Megler anmoder så budet stadfestet. Bud som ikke begjæres stadfestet av saksøker frigjør budgiver. Stadfestelse må skje innen den nevnte minimumsfrist på 6 uker.

Første bud skal innleveres skriftlig til megler ved utfylling av skjemaet «kjøpetilbud» på side 7. Budgiver må også fylle ut og signere erklæringen på side 6 om at hele salgsoppgavens innhold er lest og forstått inkl alle vedlegg. Dokumentene skal oversendes megler i original.

## Tvangssalg- en orientering til kjøpere

Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven som trådte i kraft den 01.01.1993. Salget forestås av medhjelper og salgsmåten er derfor et alternativ til salg på tvangsauksjon. Tvangsselges en eiendom er det stedlig tingrett og ikke hjemmelshaveren som tar de endelige beslutninger om salg. Markedsføringen, visninger og lignende skal imidlertid være mest mulig likt et ordinært eiendomssalg. Retten engasjerer en såkalt medhjelper, og det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan inneha en slik oppgave. Kjøper skal i en slik prosess forholde seg til medhjelperen og ikke til hjemmelshaver eller retten.

Fatter du interesse for en eiendom som er på tvangssalg bør du orientere deg om denne type salgsprosess. I selve annonseringen er det ikke bekjentgjort at det er et tvangssalg, men i salgsoppgaven fremkommer dette tydelig. Medhjelperen innehar de samme forpliktelser som ved et ordinært salg, følgelig å innhente nødvendige opplysninger for eiendommen. Disse opplysninger skal mottas av kjøperen for bindende avtale om kjøp inngås. Dersom de lovbestemte opplysninger ikke er fremlagt skal dette opplyses, samt grunnen for dette.

På visningen og ved befarig av eiendommen oppfordres du til å gjennomgå eiendommen nøye. Det kan være fornuftig å medbringe en bygningskyndig. Hvis eiendommen har tydelige mangler kan det være hensiktsmessig å foreta en ytterligere gjennomgang av eiendommens tilstand av en takstmann. Hovedregelen ved salg av eiendom som tvangsselges er at den overtas i den stand den befinner seg i. Avhendingsloven gjelder ikke ved tvangssalg. Imidlertid hjemler tvangsfullbyrdelsesloven at kjøper kan kreve prisavslag hvis; eiendommen ikke samsvarer med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt. Hvis medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Hvis eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Dette kommer bare til anvendelse dersom forholdene kunne antas å hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av nevnte grunner. Hvis enighet ikke oppnås må kjøper gå til søksmål mot den eller de kreditorer som har fått den del av kjøpesum som kreves redusert. Selv om det kreves prisavslag må kjøpesummen betales fullt ut, men kjøper kan kreve at den del av kjøpesum man mener skal tilbakeføres ikke utbetales til kreditorene før saken er avklart. Retten kan beslutte at kravet er grunnløst og likevel utbetale kjøpesummen til kreditorene. Er hele eller deler av eiendommen bortleid, overtar kjøper ansvar for leieforholdet.

### Budgivning

Innkomne bud vil ikke bli sendt til retten før det innkommer bud som er nær markedspris. Budgivningen skjer i all hovedsak som ved et vanlig salg, men det er spesielle regler vedrørende akseptfrister, samt mulighet til å ta forbehold.

Budet må ha bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. Budgiver er bundet straks budet kommer til medhjelpers kunnskap. Settes det finansieringsforbehold vil budet ikke bli anbefalt akseptert før slik finansiering er i orden. Kjøper kan ikke ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning.

Medhjelper formidler bud mellom budgivere, og kan ikke akseptere bud. Når medhjelper anser at høyeste bud er oppnådd oversendes budet til saksøker med anbefaling om at saksøker ber tingretten akseptere budet. Saksøker har ingen plikt til å sende en slik anmodning til retten, og kan når som helst trekke saken inntil budet er stadfestet av retten. Dette kan f.eks. skje hvis saksøkte betaler sin gjeld.

Etter at tingretten har akseptert budet har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene ved et tvangssalg. Det er budaksepten og prospektet som er kontraktsdokumentet.

## Oppgjør - overtakelse

Oppgjørsreglene i et tvangssalg avviker fra vanlige eiendomssalg. Loven bestemmer at oppgjør skal finne sted senest 3 måneder etter at medhjelper har anmodet om at budet skal aksepteres. For det tilfelle betaling ikke skjer påløper forsinkelsesrente. Det kan i visse tilfeller avtales en særskilt overtakelsesdato som avviker fra oppgjørsdato. Tidligere eier plikter å flytte så snart kjøper har blitt ny eier. Hvis flytting ikke skjer frivillig, kan kjøper kreve tvangsutkastelse.

Retten vil utstede skjøte etter at kjøpesummen er betalt og kjøperen har blitt eier. Retten utsteder skjøte som tinglyses på eiendommen. Medhjelper foretar oppgjøret, samt bistår med tinglysning av evt obligasjon og skjøte. De heftelser som forrige eier hadde og som ikke er avtalt å skulle overdras i forbindelse med kjøpet, blir samtidig slettet.

For ytterligere opplysninger om tvangssalg vises det til tvangfullbyrdelsesloven kap. 11 og 12.

---

Erklæring fra budgiver:

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

\_\_\_\_\_  
Sted / dato:

\_\_\_\_\_  
Budgivers signatur

## KJØPETILBUD

Gnr. 109 bnr. 204 i Åsnes kommune  
3418 Åsnes

Undertegnede gir herved følgende bud (jfr. avtaleloven kap.1) på overnevnte eiendom:

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_ med bokstaver: \_\_\_\_\_

i tillegg kommer vanlige omkostninger ihht. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Lån	Låneinstitusjon	Referanse og tlf	
			kr
			kr
<b>Egenkapital</b>			kr
<b>Totalt:</b>			kr

Egenkapital består av: \_\_\_\_\_ Salg av egen bolig. \_\_\_\_\_ Disponibelt kontantbeløp

Nærværende bud er bindende for undertegnede i 6 uker fra dette budskjema er overlevert megler.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøper vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt fra megler.

Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det har kommet til medhjelpers kunnskap og at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven og ikke etter lov om avhending av fast eiendom. Videre er undertegnede kjent med at det ikke skrives kjøpekontrakt men at dette bud, dersom det blir stadfestet av tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. Undertegnede er kjent med at tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at budet eller forpliktelsen faller bort. Dersom budet stadfestes, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøtet utstedt i undertegneds navn og utlevert seg. Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved tvangssalg og at hele salgsprospektet med de inntatte regler er lest.

Navn:	Navn:
Person nr:	Person nr:
Adresse:	Adresse:
Tlf arbeid	Tlf arbeid:
Tlf priv:	Tlf priv:
E-mail	E-mail:
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

Budskjema sendes pr e-post til pal@hartz.no eller leveres ved fremmøte på våre kontorer i Frustuveien 1, 2408 Elverum.

BILDER:

FASADE:





## ENTRE:



## KJØKKEN:





## STUE:





SOVEROM:





## BAD:



## TERASSE:



