

TOMTER MED UTSIKT OVER OSEN OG SKJELFJORDEN



Dato: 2. desember 2024

TOMTER - beliggende på Vestersida av Skjelfjorden

Salgsobjektet omfatter gnr 43 bnr 14,15,16 og 69 i Flakstad kommune.

Prisantydning: NOK 200.000,- + omkostninger

Tomtetype:	Eiet
Tomtestørrelse:	Gnr 43 Bnr 14: 38.198,7 m ²
	Gnr 43 Bnr 15: 26.886,7 m ²
	Gnr 43 Bnr 16: 1.270,7 m ²
	Gnr 43 Bnr 69: 14.520,2 m ²

Megler/medhjelper: Advokat Stig E. Mortensen

Tlf: 760 74400

Epost: hambre@advokatlofoten.no



Advokathuset Lofoten
Pb 703, N-8301 Svolvær
www.advokatlofoten.no

Selger

Tvangsoppløsning av sameie via Salten og Lofoten tingrett

Salget omfatter

Ubebygde tomter

Beliggenhet og atkomst

Eiendommene ligger på Vestersida av Skjelfjorden. Det er et par km til Ramberg sentrum. Det er utsikt mot Osen og Skjelfjorden.

Adkomst til eiendommen via offentlig vei. Ingen innkjøring etablert, parkering ved vei/grøft.

Opplysninger om tomten

Eiendommene er ubebygde tomter.

På tomt 43/14 er det oppført et eldre naust.

Reguleringsbestemmelser

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til både boligformål og LNF. Boligformål på vestsiden (oversiden av veien/mot fjellet). Her finnes også et område som er båndlagt etter kulturminneloven.

Eiendommene ligger i et område som i kommuneplanen er merket med hensyn-/faresone for ras/skred og høyspent.

Se tilstandsrapport og vedlagt kommunepakke for utfyllende informasjon om regulering.

Ligningsverdi

Eiendommens likningsverdi er kr 160.000

Kommunale avgifter

Ingen kommunal fakturering.

Konsesjonsplikt

Erverv er konsesjonspliktig.

Matrikelnummer

Gnr 43 bnr 14, 15, 16 og 69 i Flakstad kommune.

Servitutter

Rettigheter ifm elektriske kraftlinjer; Lofotkraft AS (dagboknr 1994/1931-3/77) - gjelder ikke bnr 16.

Hjemmelshaver

Arthur Johnsen, Dagmar Johnsen, Erna Trodal og Marly Eriksen.

Pengeheftelser:

Eiendommen selges fri for pengeheftelser.

Salgsbetingelser

Eiendommen selges på oppdrag for Salten og Lofoten tingrett, se mer om de særskilte betingelser under "Orientering til kjøpere om salg ved medhjelper".

Budgivning

Det gjelder særskilte regler for budgivning ved oppløsningssalg - se informasjon nedenfor.

Omkostninger

Ved kjøp av fast eiendom betales følgende omkostninger i tillegg til kjøpesummen:

- Dokumentavgift på 2,5 % av kjøpesummen.
- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 500,-.

Dersom kjøper skal belåne eiendommen, betaler kjøper i tillegg gebyr til tinglysningsmyndighetene for tinglysning av panterett med kr 500,- for hver panterett som skal tinglyses. Det tas forbehold om endring i offentlige avgifter/gebyrer.

Totalkostnad

Prisantydning	kr	200.000
Dokumentavgift	«	5000
Tgl. skjøte	kr	500
*Totalkostnader	kr	<u>205.500</u>

**totalkostnadene er stipulert og ift prisantydning*

Energiattest

Ikke aktuelt

Takst

Takst datert 12.09.2024 av Takstmo AS v/takstmann Jonas Aksmo.

Salgsbetingelser

Eiendommen selges på oppdrag fra Salten og Lofoten tingrett, se betingelser neste side. Det anbefales at interessenter besiktiger eiendommen nøye før budgivning, og gjerne med bygningsteknisk fagkyndig.

Vederlag til megler

Medhjelpers vederlag er provisjonsbasert ihht. tvangsfullbyrdelsesloven med forskrift og dekkes av kjøpesummen.

Overtagelse

Etter loven 3 måneder etter at bud er forelagt retten.

Visning

For visning, ta kontakt med medhjelper.

Vedlegg:

- **Takst datert 12.09.2024 fra Takstmo AS**
- **Kommunal info fra Flakstad kommune**
- **Budskjema**

Tillegg til salgsoppgave ved tvangssalg av eiendommene gnr 43 bnr 14, 15, 16 og 69, Flakstad

Generelt

Lov om tvangssalg er av 01.01.1993. At en eiendom tvangssalg i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivning, kontraktsforhandlingen osv skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Ved oppløsningssalg etter sameielovens § 15 2.ledds 1. punktum får reglene i tvangssalgeloven anvendelse så langt de passer. I henhold til forskrift til bestemmelsen skal det sørges for at hver sameier får anledning til å by på eiendommen, og disse skal få slikt varsel om budene som kommer inn som etter forholdene er rimelige. En sameier har fortrinnsrett til å få sitt bud stadfestet ved like bud med utenforstående.

Til orientering gjengis for øvrig en del rundt de reglene i tvangssalgeloven om tvangssalg, som anvendelse så langt de passer på oppløsningssalg etter sameieloven:

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

Markedsføringen

Det vil normalt ikke fremgå av salgsannonse for eiendommen at denne tvangssalg, men på salgsoppgaven eller -prospektet for eiendommen skal det opplyses at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har megleren 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 fremskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser mm

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningsskyndig 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 bygningmessige standard.

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

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

- A) eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- B) 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
- C) 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 et prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert.

Budgivning

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til namsretten fortløpende, men avventer dette inntil et bud som antas å innebære markedspris innkommer.

Budgivning skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledning til å ta forbehold osv. 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.

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

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

Oppgjør og overtagelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntreer tre måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen - dersom kjøper ønsker det - tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. 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. Begjæring må sendes namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Skjøte/adkomstdokumenter

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil namsretten 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 her finnes i kap 11 og 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Medhjelper

Advokat Stig E. Mortensen

Telefon: 76 07 44 00

Epost: hambre@advokatlofoten.no

Alle henvendelser vedrørende salget skal rettes til advokat Stig E. Mortensen.

Salgsoppgaven er basert på vedlagte takst, samt opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndige.











Verditakst Tomt

📍 , 8380

📖 FLAKSTAD kommune

gnr. 43,43,43,43, bnr. 14,69,15,16, snr.
0,0,0,0

Markedsverdi

200 000

Tomteareal 80 876,30 m²



Befaringsdato: 05.09.2024

Rapportdato: 12.09.2024

Oppdragsnr.: 13987-34195

Referansenummer: IX3020

Autorisert foretak: Takstmo AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonas Aksmo

Vår ref:



Gyldig rapport
12.09.2024

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 opptre 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.

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.

Takstmo As

Vi takserer i hele Lofoten: Vi verdsetter din eiendom – Punktlig, raskt og hyggelig.

Takstmo AS sitter i takstfelleskap med NordpåTakst AS. Vi har kontor på Leknes, 2. etasje i Elvegårdsveien 5. Besøk gjerne vår hjemmeside: www.nordpatakst.no

NordpåTakst er et takstfelleskap bestående av tre takstmenn. Vi har bred erfaring som som byggmestere og murmester, alle sertifiserte takstmenn hos Norsk Takst.

Vi tar alle typer oppdrag i hele Lofoten.



Rapportansvarlig

Jonas Aksmo

Uavhengig Takstingeniør

jonas@nordpatakst.no

901 77 250



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

200 000

Konklusjon markedsverdi

=

200 000

Markedsvurdering

Det kan være mulig å utvikle noen tomter, men det ansees ikke som veldig attraktive tomter. Det er en kostnadskrevende utførelse for både planlegging, søk og opparbeidelse. Faktorer som at deler av tomten ligger i aktsomhetsområde for skred vurderes også.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato **Tilstede**
05.9.2024 Jonas Aksmo

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1859 FLAKSTAD	43	14		0	38198.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Johnsen Arthur Holger Martin, Johnsen Dagmar
Haldis, Trodal Erna Helene, Eriksen Marly
Fernanda Hennie

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1859 FLAKSTAD	43	69	0	0	14520.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Johnsen Arthur Holger Martin, Johnsen Dagmar
Haldis, Trodal Erna Helene, Eriksen Marly
Fernanda Hennie

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1859 FLAKSTAD	43	15	0	0	26886.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Johnsen Arthur Holger Martin, Johnsen Dagmar
Haldis, Trodal Erna Helene, Eriksen Marly
Fernanda Hennie

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1859 FLAKSTAD	43	16	0	0	1270.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Johnsen Arthur Holger Martin, Johnsen Dagmar
Haldis, Trodal Erna Helene, Eriksen Marly
Fernanda Hennie

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommene ligger i på Vestersida av Skjelfjorden. Det er ett par km til Ramberg sentrum. Det er utsikt mot Osen og Skjelfjorden.

Ramberg er administrasjons- og handelssenter for Flakstad kommune, og har stor fiskeriaktivitet. Barne- og ungdomsskole, barnehage, legekontor, butikker, idrettsanlegg, treningsenter og bensinstasjon. Ca. 30 km. til Leknes, regionsenter med videregående skoler og flyplass. Omtrent samme avstand til Gravdal som har sykehus.

Avstand til Moskenes ca 30 km med daglige fergeforbindelser til/fra Bodø.

Beskrivelse av tomten

Det som takseres er følgende bruksnummer: 14,15,16 og 69.
Tomtene er råtomter/naturtomter. Deler av tomtene ligger i aktsomhetsområde for skred.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig vei. Ingen innkjøring etablert, parkering ved vei/grøft.

Tilknytning vann

Ikke tilknyttet vann

Tilknytning avløp

Ingen avløp tilknyttet

Kommuneplan

Deler av området nærmest Ramberg er lagt ut til LNF-F område. Bruksnummer 16 ligger i ett område som har næring/industri som plan. (se vedlagt kart)

5.3 LNF-F – areal for spredt fritidsbebyggelse (jf § 11-11 nr. 2)

Områder lagt ut for spredt fritidsbebyggelse i LNF-område er i hovedsak i tilknytning til eksisterende spredt bebyggelse i kommunen.

5.3.1 Bestemmelser

For alle områder lagt ut til spredt bebyggelse gjelder at bebyggelse ikke kan:

- o Plasseres på dyrka mark
 - o Ha tilkomst over dyrka mark
 - o Medføre drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket.
- Størrelse på tomt er for fritidsbebyggelse inntil 0,5 da.
Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 15 % for fritidsbebyggelse.

Fritidsbebyggelsen kan bygges i 1 ½ etasje med BRA = 60m².
Det tillates inngjerding rundt den enkelte fritidsbolig begrenset oppad til 100 m²

Strandsone langs sjøen (§11-11 nr 4)

Det tillates oppført ny bebyggelse nærmere enn 100 m til sjø, hvor det ikke er til hinder for fri ferdsel langs sjøen. Det kan ikke settes opp gjerde eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsona.

Krav om reguleringsplan (§11-11 nr 2):

Spredt fritidsbebyggelse tillates oppført på grunnlag av enkeltsøknader, dersom tiltaket er i tråd med bestemmelsene som er angitt i planen. Forholdet til blant annet landbruksinteressene og kulturminner skal være avklart.

Bygninger på eiendommen

Det er oppført ett eldre naust av som er enkelt oppført. Denne

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Ja

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommuneplankart 2007-2021	12.09.2024		Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no	03.09.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.09.2024		Gjennomgått		Ja

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Egne forutsetninger

Mandatet for taksten er oppløsning av sameie, takst bestilt av Advokat Stig Mortensen v/ Advokatsekretær Hege Hambre

Markedsverdi

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

Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

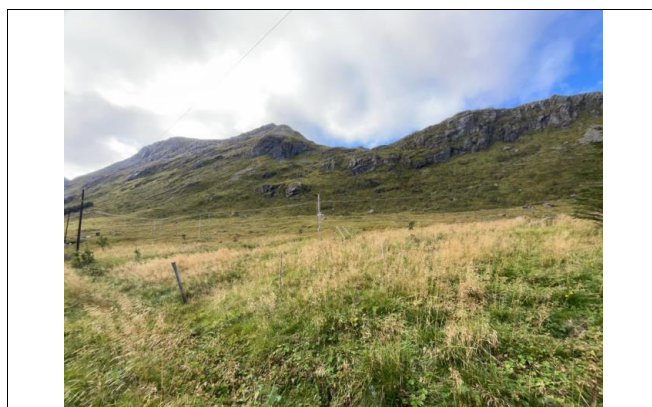
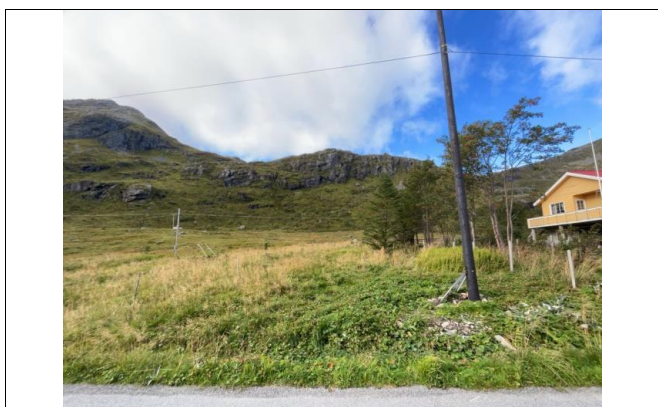
Takstingeniørens rolle

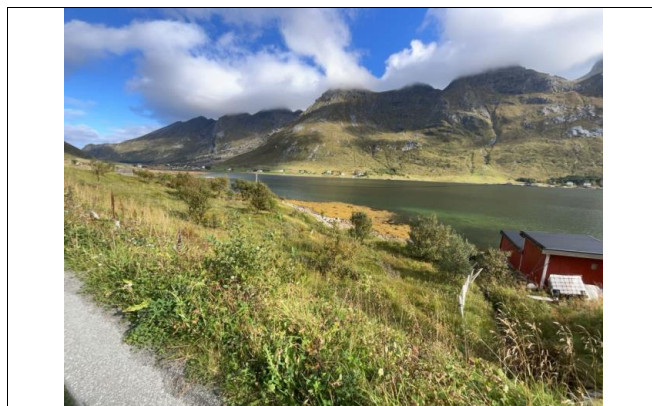
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

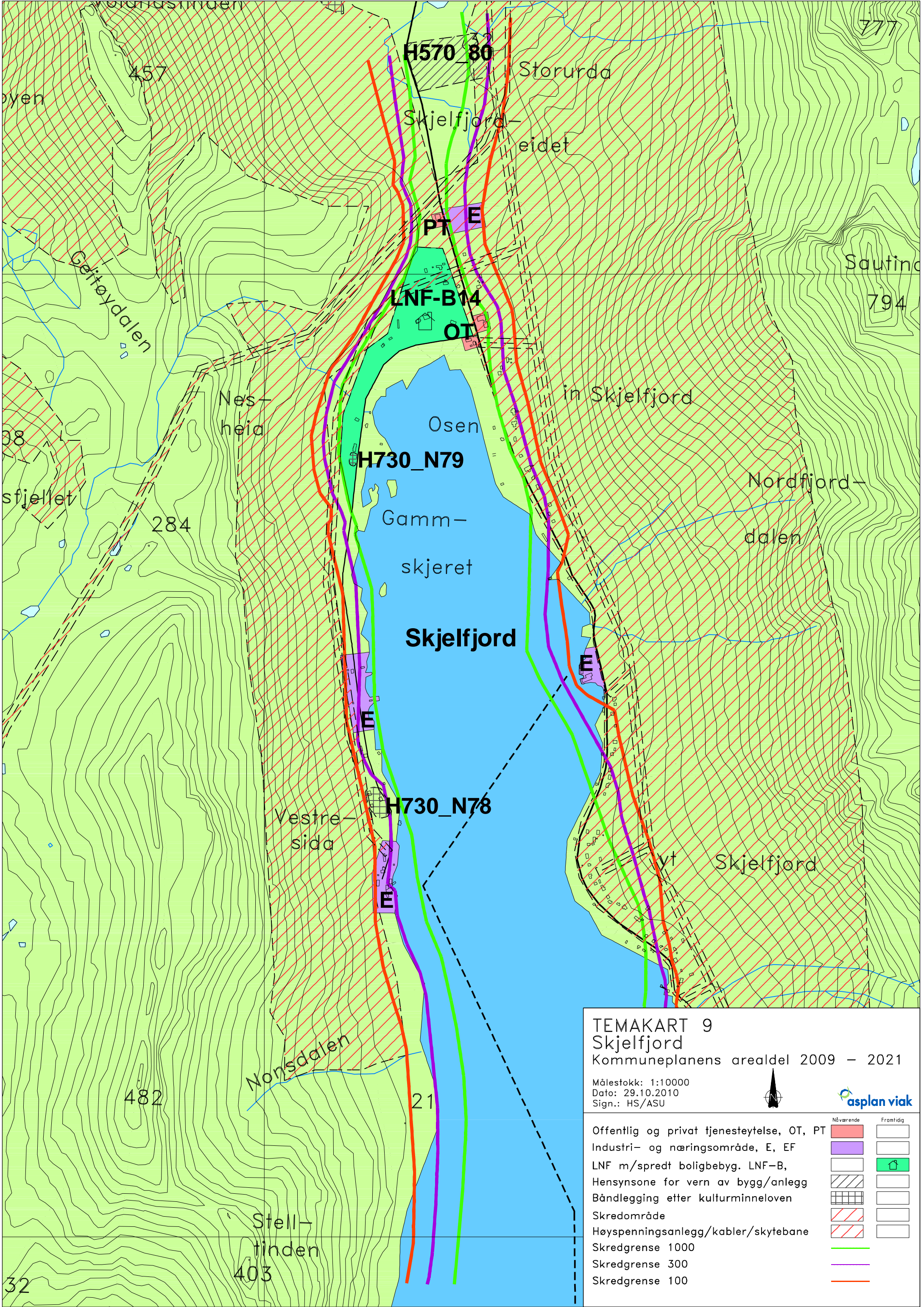
Reklamasjonsnemda for taksmenn

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

Andre bilder





























TEMAKART 9
Skjelfjord
 Kommuneplanens arealdel 2009 – 2021

Målestokk: 1:10000
 Dato: 29.10.2010
 Sign.: HS/ASU

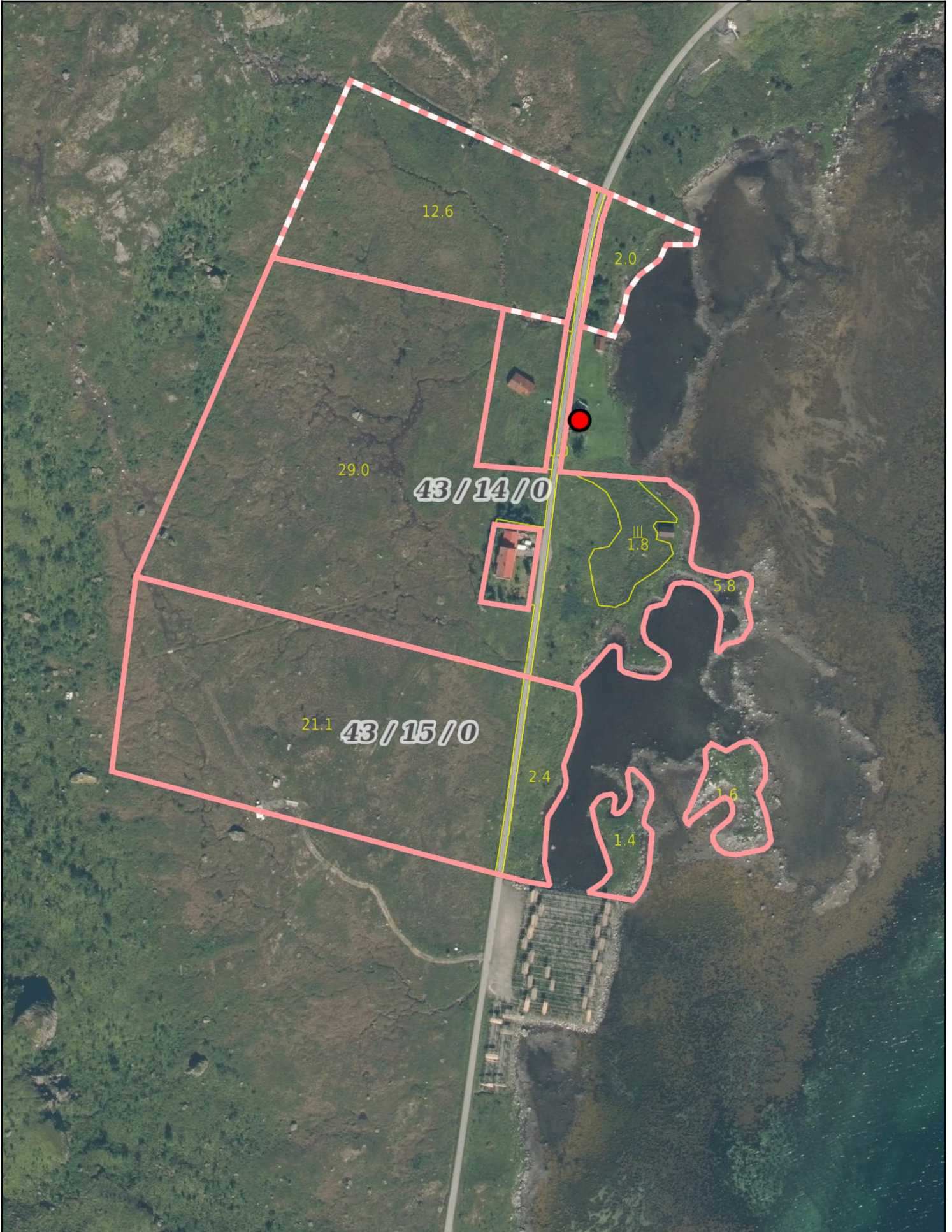
 

	Nåværende	Framtidig
Offentlig og privat tjenesteytelse, OT, PT		
Industri- og næringsområde, E, EF		
LNf m/spredt boligbebyg. LNf-B,		
Hensynsone for vern av bygg/anlegg		
Båndlegging etter kulturminneloven		
Skredområde		
Høyspenningsanlegg/kabler/skytebane		
Skredgrense 1000		
Skredgrense 300		
Skredgrense 100		

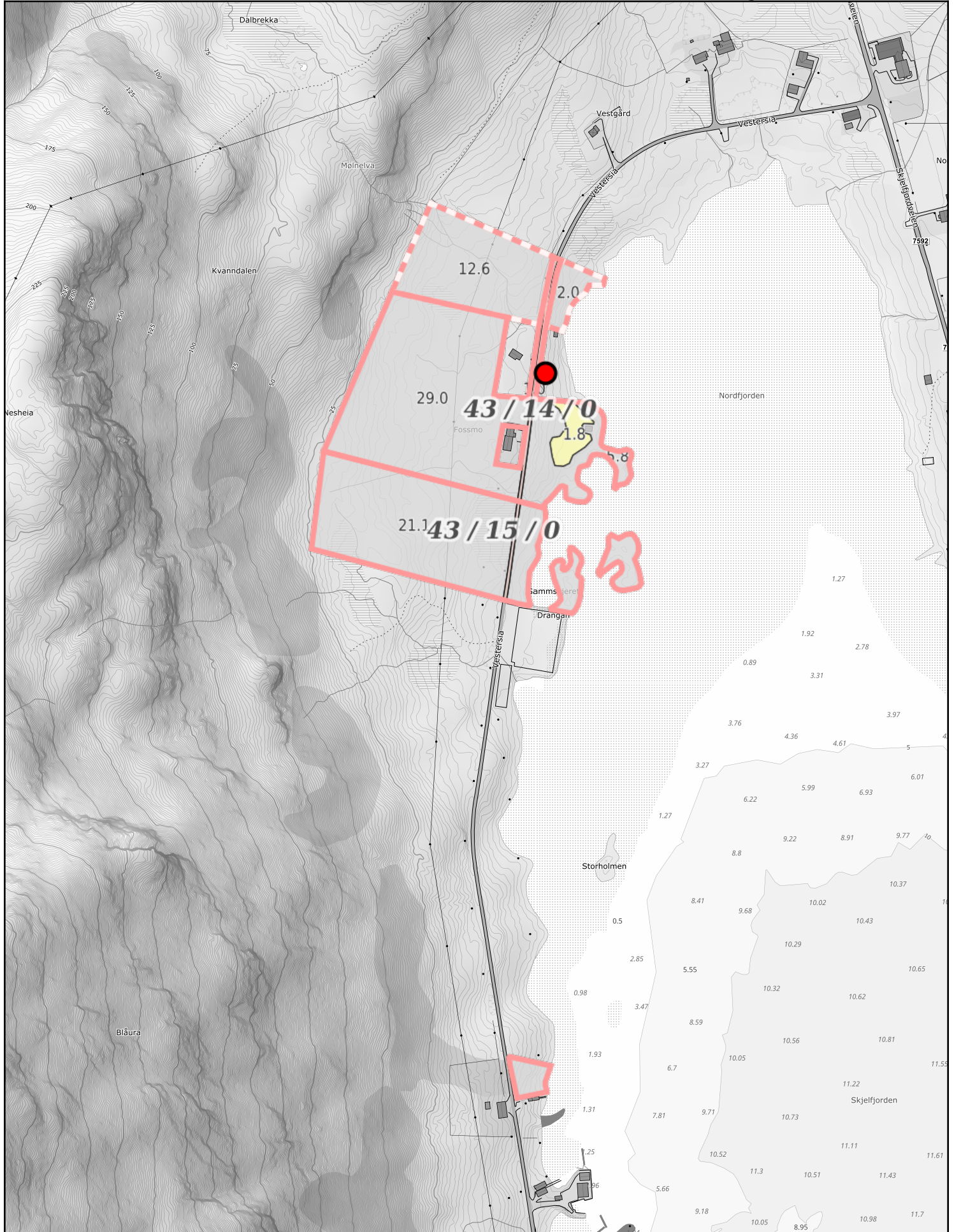


0 20 40 60m

Målestokk 1:2500 ved A4 stående utskrift



Målestokk 1:2500 ved A4 stående utskrift



0 50 100 150m

Målestokk 1:5000 ved A4 stående utskrift

Arealstatistikk for landbrukseiendom 1859-43/14/0 og eiendommer lagt til

Gårdskart:

Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 1859-43/14/0

3 tilknyttta grunneiendommer: 43/14/0, 43/15/0, 43/16/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 3 av 3

Arealstatistikk (dekar):

Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
1859-43/14/0 Landbrukseiendom									
43/14/0	1	0,0	0,2	1,8	0,0	35,1	1,0	0,0	38,1
43/15/0	3	0,0	0,0	0,0	0,0	26,5	0,4	0,0	26,9
43/16/0	1	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0	1,3
Sum	5	0,0	0,2	1,8	0,0	62,9	1,4	0,0	66,3

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
----------------	---------------	----------------	---------------------	---------------	----------------	----------------	--------------------------	---------------	------------------

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunneiendom
1859-43/69/0 Grunneiendom									
43/69/0	2	0,0	0,0	0,0	0,0	14,6	0,0	0,0	14,6
Sum	2	0,0	0,0	0,0	0,0	14,6	0,0	0,0	14,6

Tabellen "Eiendom lagt til (dekar):" viser arealtall for eiendom lagt til landbrukseiendommen og som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F). Eiendommene er sortert etter matrikkelnummer i stigende rekkefølge.

Andre tilknyttede arealer lagt til (dekar): Nei

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent

Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

Eiendomsnr: 1859 - 43/14/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	FOSSMO
Beregnet areal	38198.7	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant (VA)
Etablert dato	17.06.1975	Oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	21.07.2022	Arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Landbruk/Fiske (L)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.2

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
189507356		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Annen forretningstype (AF)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	21.07.2022	21.07.2022				43/14, 0/0, 43/12
Annen forretningstype (AF)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	20.07.2022	20.07.2022				43/60, 43/14
Annen forretningstype (AF)	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	20.07.2022	20.07.2022				43/59, 43/14
Oppmålingsforretning (OP)	Fradeling av grunneiendom	15.07.2022	21.07.2022		Tinglyst (TI)	43/14 (-14520.2), 43/69 (14520.2)	43/60, 0/0, 43/59, 43/12
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	03.07.2009	03.07.2009			43/59 (2297.1), 43/14 (-2297.1)	43/60
Annen forretningstype (AF)	Endre egenskaper	30.06.2009	30.06.2009			43/14	
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	25.06.2009	25.06.2009			43/14 (-2773.0), 43/60 (2773.0)	43/41
Skylddeling (SK)	Skylddeling	17.06.1975				43/14, 43/2	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	06.08.1974				43/41, 43/14	

Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-260842	ERIKSEN MARLY F H	TUNNELVEIEN 13	8516 NARVIK
1/4	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)
F-241039	JOHNSEN ARTHUR HOLGER M	VESTERSIA 13	8380 RAMBERG
1/4	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)
F-250747	JOHNSEN DAGMAR HALDIS	FALKSTEINVEIEN 8	8372 GRAVDAL
1/4	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)
F-061245	TRODAL ERNA HELENE	JUSNESVEIEN 3	8380 RAMBERG
1/4	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

Kommentater

Dato	Saksref.	Etat	Type	Kommentar
21.07.2022				Korrigerings av grensepunkt i forbindelse medfradeling av eiendom i sak 21/293

Kulturminner

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
38236	Gravfelt (20109)	Automatisk fredet (AUT)	Arkeologisk lokalitet (L-ARK)

Jordskifte krevd

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
24.01.2019	18-17808RFA-JSOR	43/1, 43/2, 43/3, 43/4, 43/5, 43/6, 43/7, 43/8, 43/10, 43/11, 43/12, 43/14, 43/15, 43/16, 43/18, 43/19, 43/20, 43/21, 43/22, 43/23, 43/24, 43/25, 43/27, 43/37, 43/61, 43/64

Eiendomsnr: 1859 - 43/14/0/0

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7550497.6	426330.2	0.0	Ja	38198.7	Hjelpelinje vannkant (VA)	

Bygningsnr : 189507356

Bygningsdata

Bygningstype	Garasjeuthus annekst til bolig (181)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	Bruksareal bolig	0.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	20.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	20.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Unummerert bruksenhet (U)		0000	43/14	0.0				

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01			0.0	20.0	20.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	0	0	0,0	20,0	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bygningsstatus historikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
Tatt i bruk (TB)		24.10.2008

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7550471.0	426363.0	0.0	Nei

Finnes et uthus på eiendommen, ingen byggmappe i våre arkiver. Denne er nok oppført for flere generasjoner siden.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til både boligformål og LNF. Boligformål på vestsiden (øversiden av veien/mot fjellet). Her finnes også et område som er båndlagt etter kulturminneloven. Kartutsnitt vedlagt. Eiendommen har også hensynsone skred og høyspent

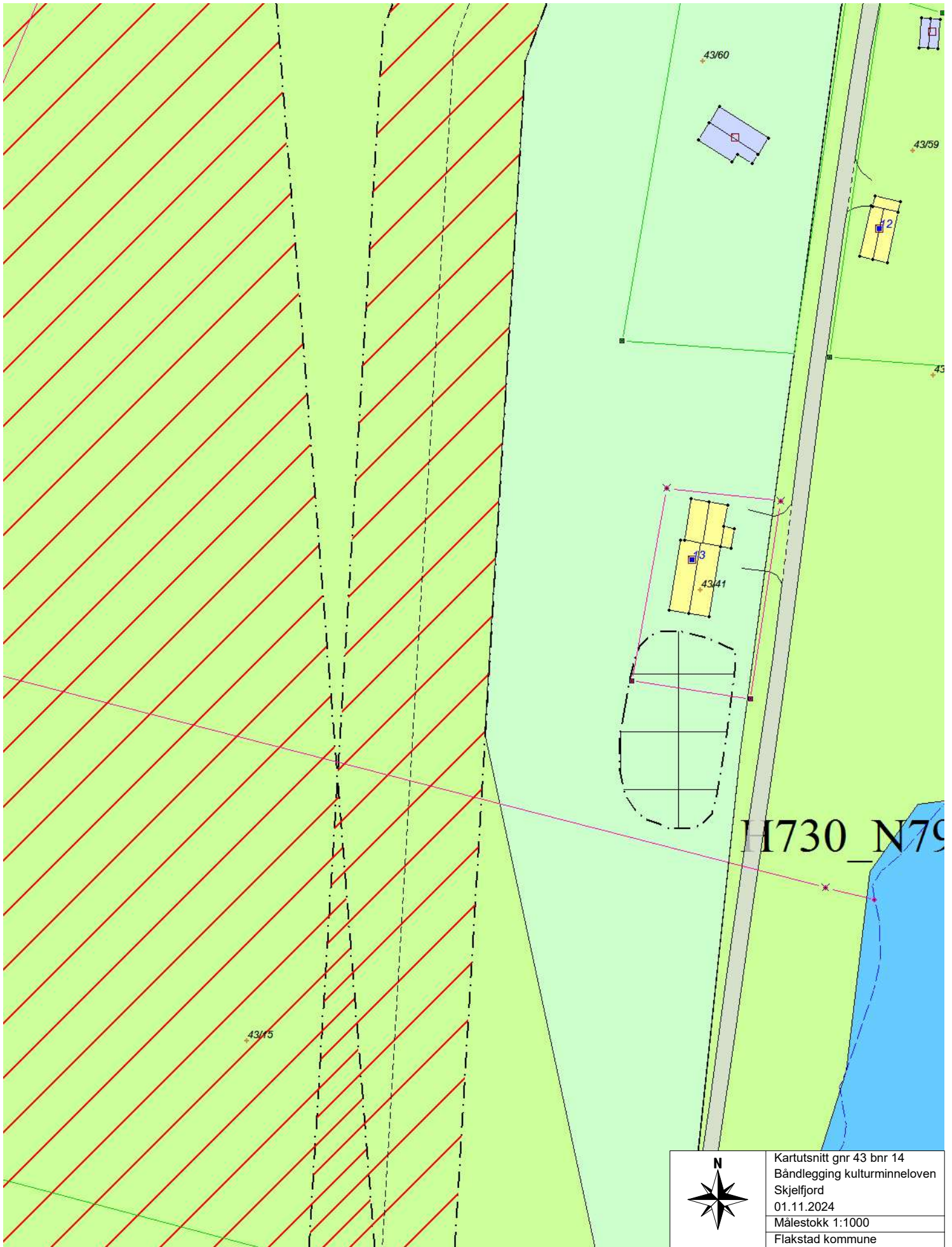
Plankart: https://flakstad.kommune.no/_f/i23d4ac49-116a-4c52-9e8a-56acea773977/291010_kommunedelplan_skjelfjord_9.pdf

Bestemmelser: https://flakstad.kommune.no/_f/p1/i0ecd77f4-62ee-45e1-bd2e-486901d4262b/110129-rev_bestemmelser_flakstad_29012011.pdf

Ingen kommunal fakturering – heller ikke eskatt. Og dermed ingen restanse.

Ingen vann/avløp/pipe/ildsted.

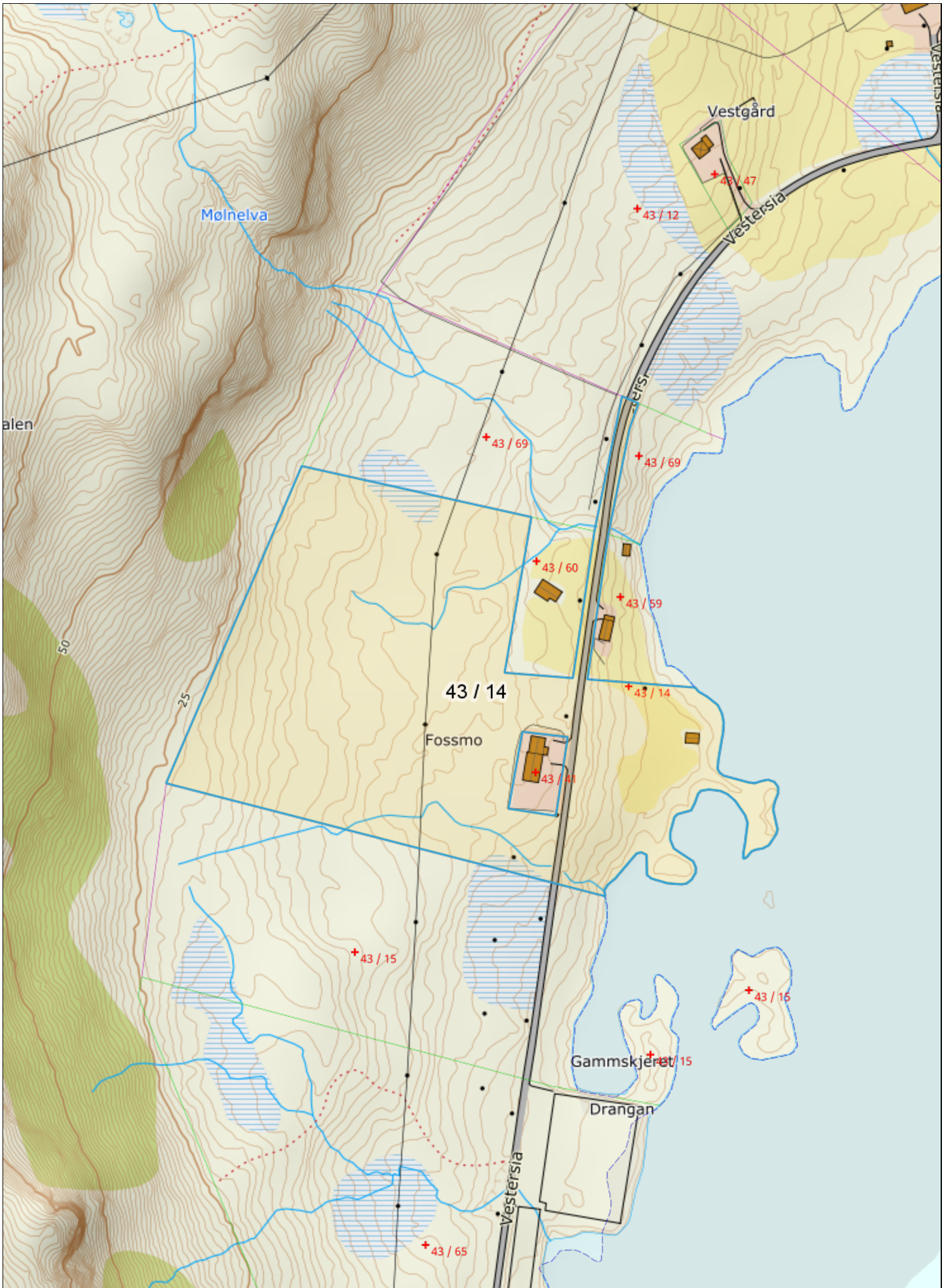
Det går en vei gjennom eiendommen som blir benyttet av andre innbyggere, men blir kommunalt driftet.



H730_N79

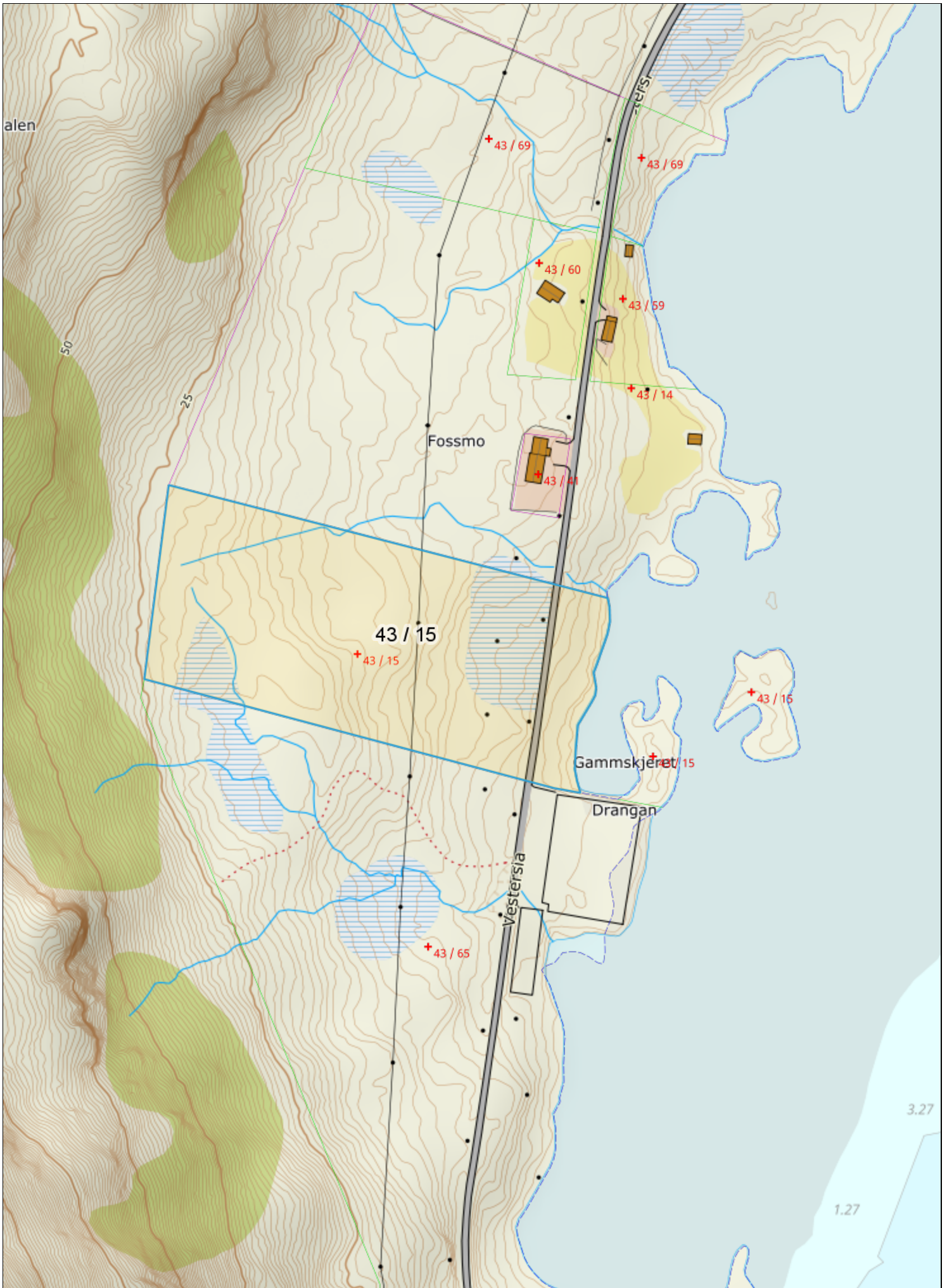


Kartutsnitt gnr 43 bnr 14
Båndlegging kulturminneloven
Skjelfjord
01.11.2024
Målestokk 1:1000
Flakstad kommune



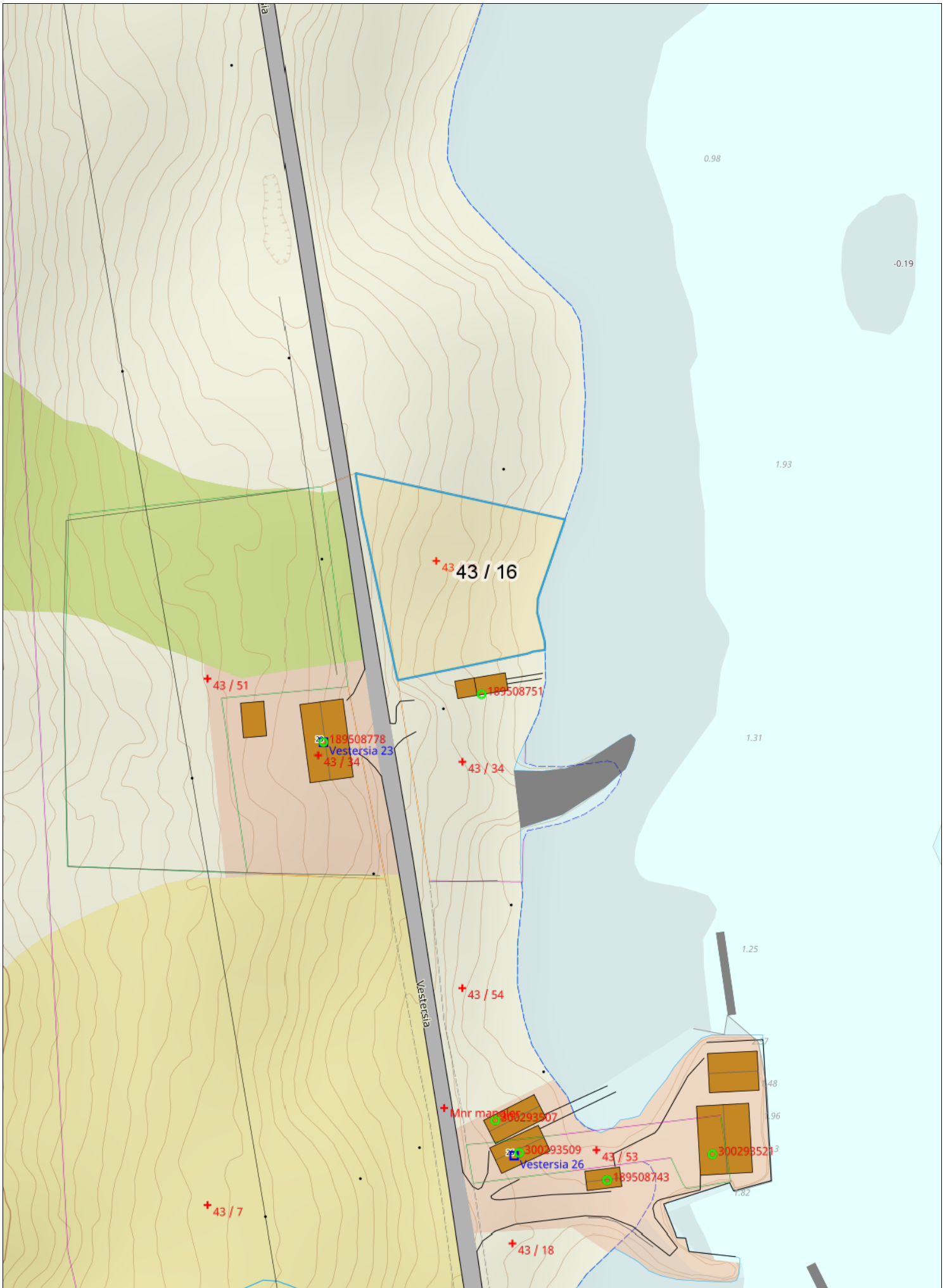
Senterposisjon: 426248.57, 7550518.54
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 04.07.2024

0 20 40 60 80m



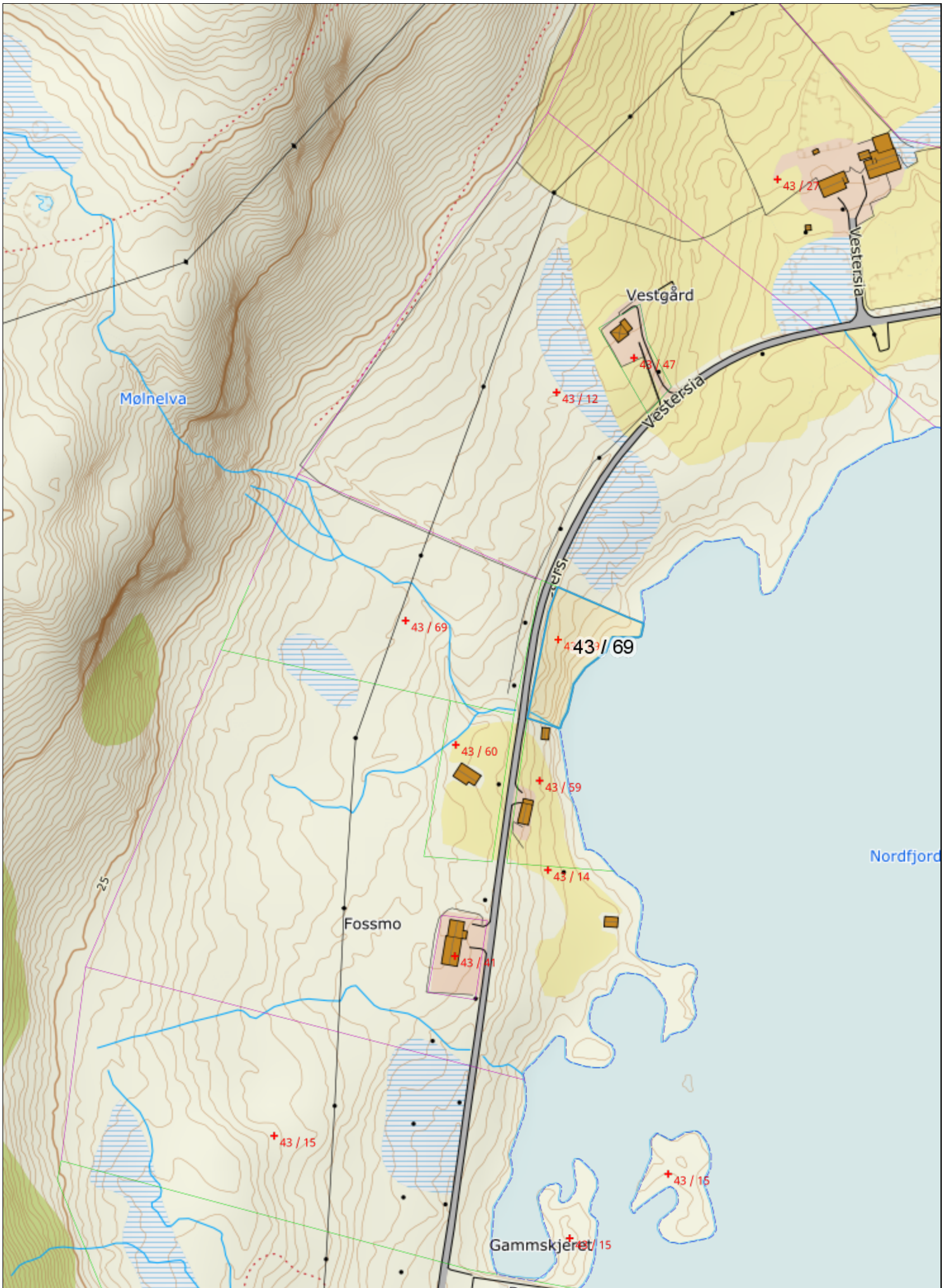
Senterposisjon: 426247.24, 7550363.02
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 04.07.2024

0 20 40 60 80m



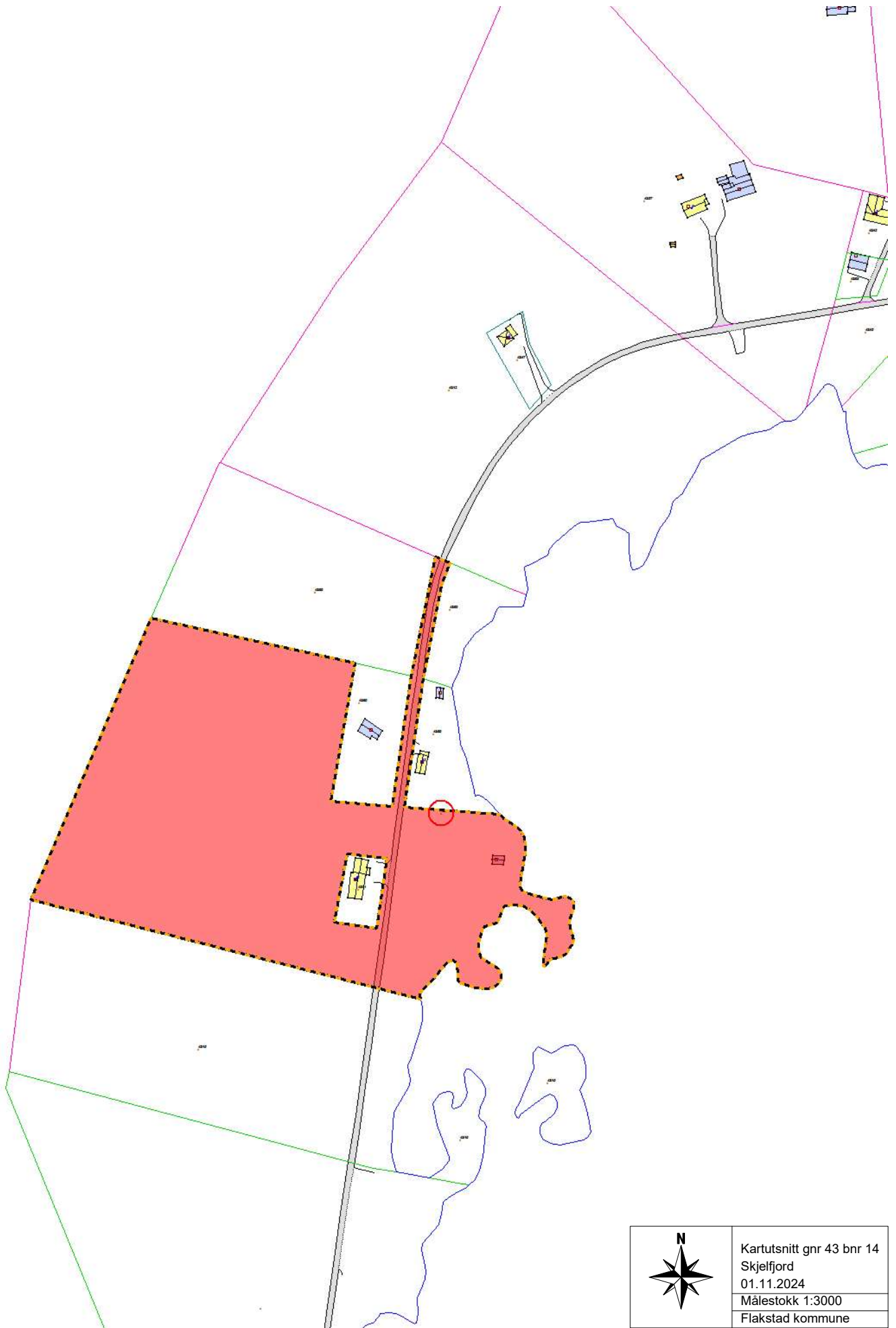
Senterposisjon: 426305.05, 7549783.03
 Koordinatsystem: EPSG:25833
 Utskriftsdato: 04.07.2024

0 10 20 30 40m



Senterposisjon: 426290.65, 7550614.38
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 04.07.2024





	Kartutsnitt gnr 43 bnr 14
	Skjelfjord
	01.11.2024
	Målestokk 1:3000
Flakstad kommune	

Tvangssalg – en orientering til kjøpere

Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven som trådte i kraft den 01.01.1993. Salget forstås 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 befaring 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 tvangsfullbyrdelsesloven kap. 11 og 12.

Advokat Stig E. Mortensen AS

Advokat Stig E. Mortensen

Pb. 703, 8301 Svolvær

Telefon: 76074400

E-post: hambre@advokatlofoten.no

Budskjema

Budet er gyldig frem til	
Dato	Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom				
Adresse		Postnummer	Poststed	
Eiendommene har ingen adresse				
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Festenummer	Kommune
43	14,15,16,69			Flakstad

Kjøpesum	
Beløp	Beløp med bokstaver
I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.	

Finansieringsplan			
Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odell på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker fra den dato medhjelperen mottar budet. Budgiver kan forlenge bindingstiden innen fristens utløp.

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.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper **Advokat Stig E. Mortensen** til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)					
Navn (Budgiver 1)		Fødselsnr. (11 siffer)	Navn (Budgiver 2)		Fødselsnr. (11 siffer)
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnummer	Poststed	

Underskrift	
Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.	
Sted og dato	
Underskrift, budgiver 1	Underskrift, budgiver 2

Før du innleverer bud må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangssalg ved medhjelper. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper 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 kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. 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. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

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

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangssalgloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangssalglovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangssalgloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangssalg av 26. juni 1992.