

SALGSOPPGAVE

Ottar Nilsen, Advokat (H)
Hugo Storø, Advokat
Øystein Sagen, Advokat
Stein Nilsen, Advokat
Lina Therese Remlo, Advokat
Jon Arne Østvik, Advokat
Mona Marthinussen, Advokat
Sivert Sneffjellå, Advokatfullmektig
Henrik Seel Bahr, Advokatfullmektig

(H) – Møterett for Høyesterett

FRITTLIGGENDE TOMANNSBOLIG I BALLANGEN SENTRUM



Bruttoareal	145 m2	Markedsverdi:	Kr. 250 000
Bruksareal	128 m2	Låneverdi:	Kr. 230 000
Primærrom	119 m2	Teknisk verdi:	Kr. 850 000

Finnkode: 99243313

BESKRIVELSE:

Sak nr.	201700029
Megler	Advokat Hugo Storø, Eurojuris Narvik AS, pb. 712, 8509 Narvik. Tlf. 75 80 34 00 - narvik@eurojuris.no.
Eier	Viktors Astasovs
Matrikkel	Gnr. 40, bnr. 87 i Ballangen kommune
Adresse	Haugveien 7, 8540 Ballangen
Beliggenhet	Beliggende sentralt i Ballangen sentrum i etablert boligstrøk. Kort vei til barneskole og ungdomsskole, idrettshall og friluftsområde. Normal utsikt.
Boligtype	Frittliggende tomannsbolig i to etasjer og loft.
Byggeår	1920 (antatt)
Tomten	Eiet med et areal på 587,4 m2 i henhold til eiendomsdata.no. Lett skrånende tomt med fjell/bergknaus i bakkant.
Standard	Omfattende restaureringsobjekt. Se verdi- og lånetakst utarbeidet av Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS av 24.4.2017.
Romfordeling	1. etg. består av vindfang, entré, mellomgang, bad, en bod og to soverom, stue/kjøkken, wc – totalt BRA på 64 m2. 2. etg. består av vindfang, bad, kjøkken, ett soverom og stue – totalt BRA på 42 m2. Loft består av gang og to soverom samt tre kott – totalt BRA på 13 m2.
Reguleringsplan	Strøket er regulert og det foreligger kommuneplan.
Adkomst	Til offentlig vei.
Vann/avløp	Offentlig.
Takst	Verdi- og lånetakst utarbeidet av Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS av 24.4.2017
Ligningsverdi	Kr. 373 477,- for primærbolig og kr. 1 195 125,- for sekundærbolig (normalt vil ligningsverdien her vær ca. kr. 84 400,-/kr. 238 000,-)

Forsikring	Tryg Forsikring – avtalenr. 6517754 – fullverdi. Forsikringssum kr. 2 734 200. Årlig premie kr. 10 289. Råte og skadedyr og naturskade er inkludert i premie.	
Omkostninger	Tinglysing av skjøte kr.	Kr. 525
	Tinglysing av pantedokumenter	Kr. 525
	Dokumentavgift	2,5 % av kjøpesum
	Pantattest	Kr. 225
Budgivning	Bud inngis skriftlig. De kan kreve alle bud dokumentert og fremlagt. Dette medfører at du som budgiver må akseptere at ditt bud kan bli fremlagt for evt. kjøper	
Overtakelse	Eiendommen er ledig for overtakelse. Overtakelse etter avtale.	
Annet	Eiendommen selges etter tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser om tvangssalg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke ved tvangssalg.	
Lov om hvitvasking	Megleren er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å kontrollere selger og kjøpers identitet og ellers varsle om eventuelle mistenkelige transaksjoner.	
Kommunale avg.	Kr. 15 895 pr. år	
Forsikring	Kr. 10 289 pr. år	

Prospektet er utarbeidet på bakgrunn av opplysninger gitt i takst av 24.4.2017 fra Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS.





BUDSKJEMA

Eiendom: **Haugveien 7, 8540 Ballangen**
 Gnr.40 bnr. 87 i Ballangen kommune

UNDERTEGNEDE INNGIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIEENDOM:

Kjøpesum: **kr.**
+ omk. i h.h.t. opplysninger i salgsoppgave.

Låneinstitusjon:

Kontaktperson:

Evt. egenkapital
består av:

Ønsket
overtakelsesdato:

Nåværende bud
er bindende til:

Eventuelle forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):

.....
.....
.....

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Navn:

Personnr.:

Adresse:

.....

Tlf. arbeid: **Mobil:**

E-mail adr:

Dato:

Signatur:

Budet kan faks til telefaks nr.: 75 80 34 01 eller mail til: narvik@eurojuris.no.
Det kan også innleveres vårt kontor i Dr.gt. 43 i Narvik eller sendes pr. post innen fristen.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER.

Generelt

Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon.

At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er Tingretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, forhandlingene osv skal skje mest mulig likt et vanlig salg, salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

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

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese nedenforstående orientering nøye.

Det vil ikke fremgå av salgsannonser for eiendommen at den tvangsselges. Men på salgsoppgaven eller -prospektet for eiendommen skal det opplyses at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling. Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås.

Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eigeendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

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

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

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

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

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

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

Budgivning

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledning til å ta forbehold osv. Derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis.

Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Loven gir imidlertid adgang til at bindingstiden kan settes ned til 2 uker. Vær oppmerksom på at 2 uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av tingretten.

Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt akseptert før finansieringen er ordnet.

Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette.

Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be Tingretten stadfeste budet. (Stadfestelse tilsvarer selgerens aksept ved et frivillig salg.) Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til Tingretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er stadfestet av Tingretten. F.eks. kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten.

Når Tingretten har stadfestet et bud har partene (bl a saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) 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 avsies. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken er avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtagelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for hvorledes oppgjør skal foretas. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntreffer 3 måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper det renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens §11-27.

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

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper plikter da å sørge for eventuell bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Skjøte/adkomstdokumenter

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil Tingretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing sammen med kjøperens eventuelle pantobligasjoner.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til ovenfor finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.