

ADVOKATANE RØNNEKLEIV, LØVIK OG SUNDE
I KONTORFELLESSKAP

SALSOPPGÅVE



JARSTADVEGEN 26, 6963 DALE

GNR 64 BNR 20 I FJALER KOMMUNE (4646)

SUNNFJORD ADVOKATANE

ADVOKAT ANDREAS RØNNEKLEIV • ORG.NR. 980 331 849 MVA • ar@sunnfjordadvokatane.no
ADVOKAT ASBJØRN LØVIK • ORG.NR. 926 402 706 MVA • al@sunnfjordadvokatane.no
ADVOKAT INGEBORG JOHANNA SUNDE • ORG.NR. 917 859 973 MVA • ijs@sunnfjordadvokatane.no
ADVOKATASSISTENT ALICE NESJE • an@sunnfjordadvokatane.no
ELVEGÅRDEN, NAUSTDALSVEGEN 1B • 6800 FØRDE • TLF. 57 82 91 90 • www.sunnfjordadvokatane.no
MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

- SALGSMÅTE:** Salet skjer gjennom Sogn og Fjordane tingrett som tvangssal etter tvangsfullføringslova av 1992, jf særskilt kap. 11. Advokat Andreas Rønnekleiv er av retten oppnemnt som medhjelpar ved tvangssalget. Eittersom det er eit tvangssal, kan salet bli trekt under salsprosessen.
- EIGEDOM:** Gnr 64 bnr 20 i Fjaler kommune.
- EIGAR:** Anethe Camilla Nordbø.
- PLASSERING:** Bustadeigedom på Jarstad i Dale. Eigedommen ligg nær Coop Extra-bygget, Fjalerhallen og Dale Vgs. Det er gangavstand til sentrum, butikkar, skular, barnehage og idrettsanlegg.
- TILKOMST:** Offentleg veg til tomtegrensa.
- AREAL:** Tomta har eit areal på 1 035 m²
- REGULERING:** Området er avsett til bustadføremål og næring.
KONSESJON: Eigedommen er ikkje konsesjonspliktig.
- VATN/KLOAKK:** Eigedommen er tilkoplta kommunalt vassverk og avløypsanlegg via privat stikkleidning.
- ENERGIMERKING:** Gul G
- BYGNINGAR:** Bustadeigedom som er utbygd med ein bustad og eit enkelt uthus. Bustaden vart oppført på 1930-talet, mens uthuset er av ukjent dato. Det er påbegynt modernisering, men denne er ikkje fullført. Det vil vere behov for vidare modernisering både innvendig og utvendig.
- Bustadhuset har BTA på 154 m², fordelt på kjellar, 1. etg. og loft
 Uthus med BTA på 36 m.
- Kjellar inneheld boder og vaskerom, I 1. etg er det vindfang, gang med trapp, bad, kjøkken, stove og eit soverom og bod. På loftet er der gang og tre soverom.
- Grunnmur oppført i teglstein og betong. I nokre rom i kjellaren er det fora ut og lagt panel eller finerplater. I kjellaren er det støypt golv på mark. Etasjeskilje av rundstokk og støypt plate. Betongplate i vindfang. I soverommet i 1 etg er det synleg påstøyp. Uvisst om det er støypt betongplate eller om det er bjelkelag som golv på tilbygg. Manglar evt ventilar for ventilering av blindkjellar i ringmur om det er lagt bjelkelag som golvkonstruksjon. Ytterveggane over grunnmur på den eldre delen er truleg oppført i lafta tømmerplank med utvendig bordkledning av trepanel. Om

ytterveggane på opphavelag del er isolert eller evt kor mykje isolasjon som er lagt opp er ikkje kontrollert. På tilbygg er det 4`` isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.

Takkonstruksjonen er oppbygd av taksperr med saltakform, og har taktekke av skifer og stålplater på undertak av rupanel. Overbygg over inngangsparti. Takrenne og nedløp i plast. Ytterdør har trevirke i 1. etg. I kjellaren er det ei eldre plassbygd dør. I kjøkken er det verandadør. Nokon vindauge er av kopla rammer og 1-lags rute i trevirke av eldre dato. Andre vindauge er av 2-lags isolerglass i trekarm frå 1960-talet, 1991 og 1993. I badet er det vindauge av nyare dato.

I fasade mot nord er det veranda i trekonstruksjon. Trapp, rekkverk og leveggar i trevirke. Under veranda er det sett opp enkle skjermveggar av bordkledning for etablering av lagerrom. Mellom verandabjelkane er det lagt regntette plater av plast.

Innvendig er det golv med beleg, laminat, malte golvbord og betong. Innvendige vegg har panel og malte overflater på underlag av panel, plater, strie og murpuss. I himlingane er det malte overflater på underlag av plater og panel. I del av kjellaren er det synleg stubbeloft. Innvendige trapper i trevirke med standard frå byggeår. Innvendig er det furu el formpressa dører.

Pipe oppført i element med pussa og malt overflate. I stova er det brannmur av teglstein med malte overflater. Ved vedovn er det lagt på brannhemmande plater. Over yttertak er det heildekkande pipebeslag. Vedovn er plassert i gang i 1 etg.

I stova er det luft til luft varmpumpe av nyare dato.

Vassrøyr av kopar og plast. Avløpsrøyr i plast. Type avløpsrøyr og tilstand på røyra er ukjent. Varmtvannsbereider på 198 l frå 2004 plassert i kjellar. Hovudstoppekran, trykktank og skyljekran i kjellaren.

Nytt sikringssskap med automatsikringar. Nytt el anlegg i store delar av bustaden. Nokre opne installasjonar. Ventilator i kjøkken og baderomsvifte i bad. Ventilasjonen er elles basert på naturleg ventilering.

Fiber er installert.

Kjøkkenet har innreiing med malte frontar av finer, laminert benkeplate og oppvaskkum. Ventilatorhette i børsta stål. Gass koketopp.

Bad med golvbelegg, våtromslaminat og takess. Servant i underskap, høgskap, spegel, dusj og WC.

Uthus:

Bygningen er oppført på fundament i betong, yttervegger i hovudsak oppført av tømmerplank. Utvendig er bygningen kledd med trepanel og stålplate. Taktekke av stålplater. Carporten er oppført i reisverk med trepanel og takplater på taksperr. Bygningen er i dårleg forfatning, og det må påreknast ei større oppgradering om bygningen skal kunne nyttast.

Takstmann har merka følgjande i taksten:

«Under enkel visuell gjennomgang av bygningen ble følgende avvik registrert ut over naturlig elde og slitasje:

Sprekker i kjellergulv og parti med saltutslag. Sprekker i grunnmur og parti med saltutslag på innvendige overflater. I kjelleren er det fuktskjolder på veggpanel mot gulvet. Spor av mott i etasjeskille og i mellom liggende bord i stubbeloftet mellom kjelleren og 1. etg. Spor av mott på taksperr på den opprinnelige delen. Merkbart med retningsavvik og svikt i etasjeskiller for 1. etg og for loftsetasjen. Gulvbjelkene for 1. etg er innfelt i grunnmuren uten kapillærbrytende sjikt, med fare for fukt og råteskader. Innvendige trapper av eldre dato. Innvendige trapper tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav. Fasadevask og maling av alle fasadene må påregnes. Flekkvis område med råteskader i bordkledning, hjørnebord og på vindskibord. Noen kledningsbodd som ikke er malt. Ytterdørene i kjelleren og verandadøren har oppnådd forventet brukstid med behov for utskiftning. Sprekker i enkelte vinduskarmer. Mangler endestykke på den ene takrennen. Montering av plastplater mellom verandabjelkene er ikke montert i henhold til beskrivelse fra leverandør.

I enkelte rom er det gjort hulltaking og takpanel fjernet i fbm fremlegg av nye vannrør og elektriske kabler. Innvendig overflater bærer preg av elde og bruksslitasje med behov for en større rehabilitering. Det er i tillegg en del gjenstående arbeid. Det gjenstår noe arbeid med montering av kjøkkeninnredning. I bad er det rift/sprekke i golvbelegg ved dørterskelen. I dusjen med oppbrett av golvbelegg i hjørne er det brukt fugemasse for tetting av skjøten på golvbelegg. Montering av våtromslaminaten har noe avvik i finish og utføring. Høyskap kommer delvis inn i døråpningen.

Vannklosett er trolig defekt som følge av frostskaader. I boligen er det registrert ekskrementer fra mus. Det er mye gjenstående arbeid på det elektriske anlegget.

Bygningen har konstruksjonsmessig eldre standard og del av overflater, innredninger og installasjoner som ikke er modernisert og

oppgradert i senere tid er naturlig slitt. Behov for oppgradering utover kommenterte avvik må derfor kunne påregnes som følge av naturlig elde og slitasje.

Noen rom under terrenget har noen vegger som er utforet og kledd. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at utforede og gjenkledd konstruksjoner under terreng erfaringsmessig er å regne som risikokonstruksjoner med tanke på magasinering av fukt, ved evt kondensering eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering.»

TAKST: Takst frå Førde takstkontor AS av 11.02.2021. Egedomen er taksert til kr 750 000,-.

LIKTINGSVERDI: Kr 360 966 som primærbustad for 2020.

OFFENTLEGE	Eigedomskatt	kr 120,75
AVGIFTER:	Kommunale avgifter	kr 1 693,37
	Renovasjon	kr 5 955,00
	Alle summar pr år og eks. mva.	

KOSTNADER VED KJØPET: Utanom kjøpesummen må kjøpar dekkje kostnader ved tinglysing av skøyte (dokumentavgift og tinglysningsgebyr). Dokumentavgifta utgjør for tida 2,5 % av kjøpesummen, og tinglysningsgebyret er kr 585,-. Tinglysing av evt. pantobligasjon utgjør kr 585,-.

HEFTE PÅ EIGEDOMEN : Ved tvangssal vil normalt alle hefte som ikkje er av pengemessig art halde fram å kvile på egedomen etter salet. Med mindre det klart går fram av dokumenta i saka, vil desse bli overtatt av kjøpar. Slike hefte går fram av vedlagde grunnboksutskrift, og interessentane blir oppmoda om å gå nøye gjennom denne. Alle pengehefte vil bli sletta.

SÆRLEG OM TVANGSSAL: Kjøpar har avgrensa rett til å pårope seg feil og manglar ved tvangssalet, jf tvangssalforingslova § 11-24, 2. ledd og §§ 11-39 til 11-41 som følgjer vedlagt i kopi. Lov om avhending av fast egedom gjeld ikkje, jf § 1-1 i avhendingslova. På grunn av den avgrensa retten til å gjere gjeldande feil og manglar vert interessentane særskilt oppfordra til å undersøkje egedomen grundig før det vert lagt inn bod på egedomen.

Ettersom ein ikkje har alle nøklar til egedommen omhende, anbefaler vi skifte av lås.

BODGJEVING: Bod på egedomen må bli gitt skriftleg på vedlagde bodskjema. Alle bod må vere bindande i minst 6 veker. Det må leggest ved finansieringsbevis.

OVERTAKING: Etter avtale, men snarast praktisk mogeleg.

VISNING: Ta kontakt med underteikna for å avtale tid for visning.

BETALINGSFRIST/ OPPGJERSDAG: Under føresetnad av at bodet blir stadfesta av Sogn og Fjordane tingrett skal kjøpesummen med tillegg av kostnader vere betalt innan 3 - tre - månader rekna frå den dag medhjelpar legg bodet fram for rettshavarane og tingretten med spørsmål om stadfesting etter tvangsfullføringslova § 11-29.

Betalingsplikt oppstår likevel ikkje før to veker etter at orskurd om stadfesting er rettskraftig.

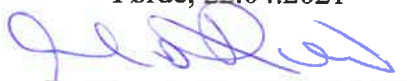
Betaling skal skje til advokat Andreas Rønnekleiv, klientkonto 3705 08 64996.

Dersom kjøpesummen eller delar av denne blir betalt etter oppgjersdagen, blir det rekna morarente på det misleghalde beløpet. Dersom betalingsfristen ikkje vert halden vert misleghaldet regulert av vilkåra i tvangsfullføringslova § 11-32.

Salsoppgåva er gitt utan ansvar for moglege feil eller manglar. Skulle De ønskje nærare opplysningar må De gjerne ta kontakt.

Advokat Andreas Rønnekleiv er oppnemnt som medhjelpar ved tvangssalet av tingretten, og salsoppdraget vert såleis ikkje gjennomført som eit ordinært eigedomsmeklingsoppdrag.

Førde, 22.04.2021



Andreas Rønnekleiv
advokat - medhjelpar

Vedlegg:

- Takst
- Grunnboksutskrift
- Tvangsfullføringslova § 11-24, 2. ledd og §§ 11-39 til 11-41
- Bodskjema
- Orienteringsskriv

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 64: Bnr 20**
Kommune: **4646 FJALER KOMMUNE**
Betegnelse: **Boligeiendom**
Adresse: **Jarstadvegen 26, 6963 DALE I SUNNFJORD**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. **750 000**

LÅNEVERDI:

KR. **650 000**

Enebolig:
Uthus:

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
136 m ²	91 m ²
33 m ²	0 m ²

Utskriftsdato: 11.02.2021
Dato befaring: 10.02.2021

Oppdragsnr. 1076
Referansenr. e56b911

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Førde Takstkontor AS
Storehagen 7, 6800 FØRDE
Telefon: 57 82 07 60
Organisasjonsnr: 993 510 572

Sertifisert takstmann:

Trond Gjesdal
Telefon: 930 95 083
E-post: trond@fordetakstkontor.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/2e0c80c8-6af8-4e4e-94ab-505a1eff4687>

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Visuell besiktigelsen av bygningene som kun er utført på lett tilgjengelige steder/deler av konstruksjonen.

Det er utført en enkel visuell besiktelse av el-anlegg, røropplegg og pipe/ildsted, uten nærmere kontroll. For beskrivelse av tilstand må fagfolk for de ulike fagene gjennomføre en utvidet kontroll. Bygningsdelene kan ha avvik i henhold til dagens byggetekniske forskrifter uten at dette er kommentert i Verdi- og Lånetaksten.

Det gjøres oppmerksomt på at det ikke er utført målinger med tanke på tilstrekkelig fall til sluk i våtrommene og i bod/teknisk rom.

Overflateavvik i forhold til NS3420 er ikke kontrollert med hensyn til skjevheter i gulv og veggkonstruksjoner.

Det er ikke utført fuktmålinger i trevirke på påførte kjellervegger/grunnmurer.

Når befaringen på eiendommen ble utført var det snø på mark, så flater som var tildekt av snø er ikke besiktiget.

Det gjøres oppmerksomt på at fasader og takkonstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå.

På befaringstidspunktet var det rim på innvendige overflater i enkelte rom, som følge av manglende oppvarming av boligen.

På befaringstidspunktet var det minusgrader innvendig i boligen. Som følge av frost på innvendige overflater kan det oppstå følgeskader som følge av dette.

Det er krav om energimerking av alle boliger og fritidsboliger som skal ut for salg og for utleieareal over 50 m². Bygningen sin isolasjonsverdi er vurdert som normal med hensyn til byggeårene, men er vesentlig mindre enn dagens tekniske forskrifter sine krav for nybygg. For utfyllende opplysninger om krav til energimerking viser en til nettadressen energimerking.no.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	750 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	650 000

Markedsvurdering
<p>Frittliggende boligeiendom med sentrumsnær beliggenhet som er utbygd med en enebolig fra 1930-tallet. Boligen ble tilbygd, men av ukjent årstall. Det vil være behov for en større rehabilitering utvendig og innvendig. På tomten er det et eldre uthus/redskapsbod som er i dårlig forfatning. Eiendommen ligger ved Dale videregående skole, idrettsbane, idrettshall og ligger med gangavstand til sentrum. Eiendommen har et redusert markedspotensielle som følge av tilstand på bygningene og med tanke på kostnader med rehabilitering av bygningene.</p> <p>Markedsverdien uttrykker forventet salgsverdi for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet, og er basert på bygningene sin tekniske standard og eiendommen si plassering. Låneverdien er forsiktig ansatt markedsverdi med grunnlag for langsiktig belåning.</p>

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Sunnfjordadvokatane
Takstmann:	Trond Gjesdal
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 10.02.2021. - Alice Nesje. Advokatassistent. Tlf. 578 29 190 - Trond Gjesdal. Takstmann. Tlf. 930 95 083

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Boligeiendom
Hjemmelsovergang:	28.11.2017 Type: Gave
Beliggenhet:	Takstrappen gjelder for frittliggende boligeiendom i Dale i Fjaler kommune. Eiendommen ligg like ved videregående skole, og like sør for sentrumsområdet med gangavstand til barne- og ungdomsskole, videregående skole, barnehage, idrettshall og til sentrum med offentlige kommunikasjon og servicetilbud.
Bebyggelsen:	Eiendommen er utbygd med en enebolig som ble oppført på 1930-tallet og som er tilbygd, men av ukjent årstall. I tillegg er det et lite uthus av ukjent alder.
Om tomten:	Siden tomten var snødekt på befaringstidspunktet er ikke grad av opparbeiding opplyst om i taksten.
Regulering:	Område er avsett til boligformål og næringsvirksomhet. Det er ikke opplyst om reguleringsmessige forhold som kan ha betydning for takstverdien.
Adkomstvei:	Offentlig vei til tomtegrensen.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilkoblet kommunalt vannverk via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilkoblet kommunalt avløpsanlegg via privat stikkledning.

Matrikkel: Gnr 64: Bnr 20
Kommune: 4646 FJALER KOMMUNE
Adresse: Jarstadvegen 26, 6963 DALE I SUNNFJORD

Førde Takstkontor AS
Storehagen 7, 6800 FØRDE
Telefon: 57 82 07 60



Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 4646 FJALER Gnr: 64 Bnr: 20
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 035 m ² Arealkilde: https://www.kommunekart.com/
Hjemmelshaver:	Anethe Camilla Nordbø 1/1 Hjemmelshaver
Adresse:	Jarstadvegen 26. 6963 Dale i Sunnfjord
Kommentar:	Opplysninger om tomtearealet er hentet fra digitalt kartverk og er eiendommen sitt totale grunnareal. Målebrev eller annen oppmåling av tomten er ikke fremlagt for takstmann, men et mindre avvik på tomtearealet vil ikke ha noe innvirkning på verdisetting av eiendommen.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	10.02.2021		Innhentet	1	
Eiendomsverdi	10.02.2021		Innhentet	3	

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata



Byggeår: 1930 Kilde: Eier

Anvendelse: Enebolig

Modernisering Lagt knotteplast og isolasjon mot grunnmuren. Nye dremsmasser.
Modernisering Har installert ei luft til luft varmpumpe.
Modernisering Installert ny vedovn.
Modernisering Modernisering av bad.
Modernisering Påbegynt arbeid med montering av ny kjøkkeninnredning.
Modernisering Bygd ny veranda.

Kommentar

Standard:	Enkel.
Vedlikehold:	<p>Under enkel visuell gjennomgang av bygningen ble følgende avvik registrert ut over naturlig elde og slitasje:</p> <p>Sprekker i kjellergulv og parti med saltutslag. Sprekker i grunnmuren og parti med saltutslag på innvendige overflater. I kjelleren er det fuktskjolder på veggpanel mot gulvet. Spor av mott i etasjeskille og i mellomliggende bord i stubbeloftet mellom kjelleren og 1.etasje. Spor av mott på taksperr på den opprinnelige delen. Merkbart med retningsavvik og svikt i etasjeskillere for 1.etasje og for loftsetasjen. Gulvbjelkene for 1.etasje er innfelt i grunnmuren uten kapillærbrytende sjikt, med fare for fukt og råteskader. Innvendige trapper av eldre dato. Innvendige trapper tilfredsstillende ikke dagen forskriftskrav. Fasadevask og maling av alle fasadene må påberegnes. Flekkvis område med råteskader i bordkledning, hjørnebord og på vindskibord. Noen klædningsbord som ikke er malt. Mangler utvendig listverk på det ene vinduet, ytterdøren og på verandadøren. Ytterdøren i kjelleren og verandadøren har oppnådd forventet brukstid med behov for utskiftning. Vinduene som ikke er skiftet i nyere tid har oppnådd forventet brukstid med påregnelig behov for utskiftning. Sprekker i enkelte vinduskammer. Mangler endestykke på den ene takrennen. Montering av plastplater mellom verandabjelkene er ikke montert i henhold til beskrivelse fra leverandøren.</p> <p>I enkelte rom er det gjort hulltaking og takpanel er fjernet i forbindelse med fremlegg av nye vannrør og elektriske kabler. Innvendige overflater bærer preg av elde og bruksslitasje med behov for en større rehabilitering. Det er i tillegg en del gjenstående arbeid. Det gjenstår noe arbeid med montering av kjøkkeninnredningen. I bad er det rift/sprekke i gulvbelegg ved dørterskelen. I dusjen ved oppbrett av gulvbelegg i hjørne, er det brukt fugemasse for tetting av skjøten på gulvbelegg. Montering av våtromslaminaten har noe avvik i finish og utføring. Høyskap kommer delvis inn i døråpningen. Vannklosett er trolig defekt som følge av frostskafer. I boligen er det registrert ekskrementer fra mus. Det mye gjenstående arbeid på det elektriske anlegget.</p> <p>Bygningen har konstruksjonsmessig eldre standard og del av overflater, innredninger og installasjoner som ikke er modernisert og oppgradert i senere tid er naturlig slitt. Behov for oppgradering ut over kommenterte avvik må derfor kunne påregnes som følge av naturlig elde og slitasje.</p> <p>Noen rom under terreng har noen vegger som er utforet og kledd. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at utforede og igjenkledd konstruksjoner under terreng erfaringsmessig er å regne som risikokonstruksjoner med tanke på fare for magasinering av fukt, ved evt. kondensering eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. For å avdekke feil/mangler i slike konstruksjoner anbefales det bruk av tilstandsrapport.</p> <p>En gjør oppmerksom på at ved kjøp og salg vert det generelt anbefalt tilstandsrapport, som er en grundigere gjennomgang av bygningen, med fuktmålinger i konstruksjonen, nivellering av etasjeskillere, utvidet kontroll av våtrom, funksjonstesting av ulike bygningskomponenter mm.</p>

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	56	45		45	Bod 1, bod 2, vaskerom
1.etasje	70	65	65		Trapperom 1, vindfang, gang m/ trapp, bad, kjøkken, trapperom 2, stue, soverom
Loft	28	26	26		Gang m/trapp, 3 soverom
Sum bygning:	154	136	91	45	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Arealene er på grunnlag av innvendige målinger, etter reglene i takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger - 2014. BTA er beregnet, ikke målt. I kjelleren er det ei etasjehøyde på 2 m. På loftet er det ei etasjehøyde på 2.2m. Kjeller er i taksten definert som S-rom selv om vaskerommet i utgangspunktet er et P-rom.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Vaskerom	Bod 1, bod 2
1.etasje	Trapperom 1, vindfang, gang m/trapp, bad, kjøkken, trapperom 2, stue, soverom	
Loft	Gang m/trapp, 3 soverom	

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	<p>Grunnmuren er oppført i teglstein og i betong. I noen rom i kjelleren er det foret ut og lagt panel eller finerplater.</p> <p>I kjelleren er det støpt gulv på mark.</p> <p>Etasjeskille er av rundstokk og av støpt plate. Betongplate i vf. I soverommet i 1.etasje er det synlig påstøp. Om det er støpt betongplate eller om det er bjelkelag som gulv på den tilbygde delen er ikke nærmere kontrollert eller opplyst om. Mangler eventuelt ventilert for ventilering av blindkjeller i ringmuren om det er lagt bjelkelag som gulvkonstruksjon.</p> <p>Ytterveggene over grunnmuren på eldre del er trolig oppført i laftet tømmerplank med utvendig bordkledning av trepanel. Om ytterveggene på den opprinnelige delen er isolert, eller eventuelt hvor mye isolasjon som er lagt opp er ikke kontrollert. På tilbygd del er det 4" isolert bindingsverk med utvendig bordkledning av trepanel.</p> <p>Takkonstruksjonen er oppbygd av taksperr med saltakform, og har taktekking av skifer og stålplater på undertak av rupanel. Overbygg over inngangspartiet. Takrenne og nedløp i plast.</p> <p>Ytterdør i trevirke i 1.etasje. I kjelleren er det ei eldre plassbygd dør. I kjøkken er det verandadør. Noen vinduer er av koblede rammer og 1-lags rute i trevirke som er av eldre dato, andre vinduer er av 2-lags isolerglass i trekarm fra 1960-tallet, 1991 og fra 1993. I bad er det vinduer av nyere dato.</p>
Utvendig:	<p>I fasade som vender mot nord er det veranda i trekonstruksjon. Trapp, rekkverk og levegger i trevirke. Under verandaen er det sett opp enkle skjermvegger av bordkledning for etablering av lagerrom. Mellom verandabjelkene er det lagt regntette plater av plast.</p>
Innvendig:	<p>På gulvene er det belegg, laminat, malte gulvbord og betong. Etter lekkasje i kjelleren vart det lagt nytt laminatgulv i det ene rommet.</p> <p>Innvendige vegger har panel og malte overflater på underlag av panel, plater, strie og murpuss. I himlingene er det malte overflater på underlag av plater og panel. I del av kjelleren er det synlig stubbeloft.</p> <p>Innvendige trapper i trevirke med standard fra byggeåret.</p> <p>Innvendig er det formpresset dører og av furu.</p> <p>Kjøkkeninnredning med malte fronter av finer, laminert benkeplate og oppvaskkum. Ventilatorhette i børstet stål. I innredningen er det gass koketopp.</p> <p>I bad er det belegg på gulv. På veggene er det våtromslaminat. I himlingen er det takess.</p>
Tekniske installasjoner:	<p>Pipen er oppført i element med pusset og malte overflater. I stuen er det brannmur av teglstein med malte overflater. Ved vedovn er det lagt på brannhemmende plater. Over yttertak er det heldekkende pipebeslag.</p> <p>Vedovn i gang m/trapp i 1.etasje.</p> <p>I stuen er det ei luft til luft varmpumpe av nyere dato.</p> <p>Vannrør av kobber og av plast. Avløpsrør av plast. Type avløpsrør og tilstand på rørene i grunnene er ukjent.</p> <p>Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2004 som er plassert i kjelleren.</p> <p>Hovudstoppekran, trykktank og skyllekar i kjelleren.</p> <p>Nytt sikringsskap med automatsikringer. Nytt elektrisk anlegg i store deler av boligen. Noe åpne installasjoner.</p> <p>Ventilator i kjøkken og baderomsvifte i bad, ventilasjonen er ellers basert på naturlig ventilering. Fiber er installert.</p> <p>Bad er innredet med servant i underskap, høyskap, speil, dusj og klosett.</p>

Uthus

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent

Anvendelse: Uthus

Kommentar

Standard: Enkel.

Vedlikehold: Bygningen er i svært dårlig forfatning. Om bygningen skal ha fremtidig bruksrelevanse som uthus må det påregnes behov for ei større oppgradering. En eventuell oppgradering vil medføre kostnader som overstiger påreknelig fremtidig bruksverdi, bygningen er derfor ikke tillagt verdi i taksten.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	36	33		33	Uthus
Sum bygning:	36	33	0	33	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Arealene målt opp på plassen. BTA er bergenet, men ikke målt.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Uthus

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt: Bygningen er oppført på fundament i betong.
Ytterveggene er i hovedsak oppført av tømmerplank. Utvendig er bygningen kledd med trepanel og stålplate.
Taktekkingen er av stålplater.
Carporten er oppført i reisverk med trepanel og takplater på taksperr.

Beregninger

Arlige kostnader

Kommunale avgifter er ikke fremlagt for takstmann.

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Tillegg for installasjoner og innredninger som ligg utenfor bygningen sin yttervegg, men som er en del av bygningen sin bruksfunksjon, samt for installasjoner og innredninger som ikke er taksert som en del av bygningen.	Kr.	75 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	725 000
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	295 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 295 000
Sum teknisk verdi – Uthus	Kr.	0
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	725 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomtetekostnad:	Kr.	400 000
Sum tomteverdi:	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	1 125 000
--	------------	------------------

FØRDE, 11.02.2021

Trond Gjesdal
Telefon: 57 82 07 60

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Registerenhet: 4646-64-20-0-0

Oppdatert per: 22/04-2021 14:56

Hjemmelsopplysninger

Grunndata:

1935/900223-1/55
11/11-1935**Registrering av grunn**

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4646 Gnr:64 Bnr:1

Rettighetshavere til eiendomsrett:

2017/1328198-1/200
28/11-2017 21:00**Hjemmel til eiendomsrett**

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Gave

Nordbø Anethe Camilla

Født: 20/11-1980

Påtegning til hjemmel:

2019/1431958-1/200
29/11-2019 21:00**Tvangssalg besluttet**

Gjelder: Hjemmel til eiendomsrett

2017/1328198-1/200

Gjelder:Nordbø Anethe Camilla

Født: 20/11-1980

Tingrett: Fredrikstad tingrett

Saksnr: 19-136809TVA-SOFT

2020/2266306-1/200
25/03-2020 21:00**Tvangssalg besluttet**

Gjelder: Hjemmel til eiendomsrett

2017/1328198-1/200

Gjelder:Nordbø Anethe Camilla

Født: 20/11-1980

Tingrett: Sogn og Fjordane

Saksnr: 19-193175TVA-SOFT

Data uthentet: 22.04.2021 kl. 14:57

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Registerenhet: 4646-64-20-0-0

Oppdatert per: 22/04-2021 14:56

Heftelser

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1922/900050-1/55
15/06-1922**Rettighet**

Rettighetshaver:Lien Kristian L

Løpenr: 1952870

LEIEAVTALE

ÅRLIG AVGIFT NOK 30

BEST. OM VARIGHET

1929/900027-1/55
18/03-1929**Rettighet**

Rettighetshaver:Melvær Kolbein

Løpenr: 1952871

LEIEAVTALE

ÅRLIG AVGIFT NOK 600

2018/1175750-1/200
23/08-2018 21:00**Pantedokument**

Beløp: NOK 1 000 000

Pantehaver:Sparebanken Sogn Og Fjordane

Org.nr: 946 670 081

2019/399123-1/200
04/04-2019 09:35**Utleggsforretning**

Avholdt: 04/04-2019, kl.:09:00

Beløp: NOK 57 775

Saksøker:Ålgård Fotostudio AS

Org.nr: 992 256 737

Prosessfullmektig:Modhi Norge AS

Org.nr: 952 226 010

Saksøkt:Nordbø Anethe Camilla

Født: 20/11-1980

Elektronisk innsendt

2019/626818-1/200
04/06-2019 09:39**Utleggsforretning**

Avholdt: 04/06-2019, kl.:09:00

Beløp: NOK 27 821

Saksøker:Lowell AS

Org.nr: 979 683 529

Prosessfullmektig:Lowell Norge AS

Org.nr: 848 579 122

Saksøkt:Nordbø Anethe Camilla

Født: 20/11-1980

Elektronisk innsendt

2020/2273855-1/200
26/03-2020 14:43**Utleggsforretning**

Avholdt: 26/03-2020, kl.:14:40

Beløp: NOK 101 596

Saksøker:Alvørvik Gråsteinsmuring AS

Org.nr: 911 703 017

Prosessfullmektig:Modhi Norge AS

Org.nr: 952 226 010

Saksøkt:Nordbø Anethe Camilla

Født: 20/11-1980
Elektronisk innsendt

2020/2273949-1/200
26/03-2020 14:54

Utleddsforretning
Avholdt: 26/03-2020, kl.:14:50
Beløp: NOK 19 734
Saksøker:Sunnfjord Energi AS
Org.nr: 916 501 420
Prosessfullmektig:Kreditor Sa
Org.nr: 953 556 472
Saksøkt:Nordbø Anethe Camilla
Født: 20/11-1980
Elektronisk innsendt

2020/2274008-1/200
26/03-2020 14:58

Utleddsforretning
Avholdt: 26/03-2020, kl.:14:56
Beløp: NOK 6 738
Saksøker:Fjordane Varmepumpeservice AS
Org.nr: 917 398 577
Prosessfullmektig:Fjordane Varmepumpeservice AS
Org.nr: 917 398 577
Saksøkt:Nordbø Anethe Camilla
Født: 20/11-1980
Elektronisk innsendt

2020/2325502-1/200
14/04-2020 10:42

Utleddsforretning
Avholdt: 14/04-2020, kl.:10:10
Beløp: NOK 8 210
Saksøker:Sunnfjord Energi AS
Org.nr: 916 501 420
Prosessfullmektig:Credicare AS
Org.nr: 843 805 442
Saksøkt:Nordbø Anethe Camilla
Født: 20/11-1980
Elektronisk innsendt

2020/3059309-1/200
22/09-2020 11:00

Utleddsforretning
Avholdt: 22/09-2020, kl.:10:56
Beløp: NOK 25 447
Saksøker:Straumsnes Bygg AS
Org.nr: 997 167 511
Prosessfullmektig:Straumsnes Bygg AS
Org.nr: 997 167 511
Saksøkt:Nordbø Anethe Camilla
Født: 20/11-1980
Elektronisk innsendt

2020/3059346-1/200
22/09-2020 11:04

Utleddsforretning
Avholdt: 22/09-2020, kl.:11:02
Beløp: NOK 33 164
Saksøker:Lowell AS
Org.nr: 979 683 529
Prosessfullmektig:Lowell Norge AS
Org.nr: 848 579 122
Saksøkt:Nordbø Anethe Camilla
Født: 20/11-1980
Elektronisk innsendt

2020/3059396-1/200
22/09-2020 11:09**Utleddsforretning**

Avholdt: 22/09-2020, kl.:11:06
Beløp: NOK 8 759
Saksøker:Førde Bilberging AS
Org.nr: 899 204 182
Prosessfullmektig:Contar AS
Org.nr: 989 158 309
Saksøkt:Nordbø Anethe Camilla
Født: 20/11-1980
Elektronisk innsendt

2020/3226544-1/200
23/10-2020 15:35**Utleddsforretning**

Avholdt: 23/10-2020, kl.:11:29
Beløp: NOK 24 831
Saksøker:Lindorff Capital AS
Org.nr: 958 422 830
Prosessfullmektig:Lindorff Obligations AS
Org.nr: 945 153 547
Saksøkt:Nordbø Anethe Camilla
Født: 20/11-1980
Elektronisk innsendt

2020/3469270-1/200
10/12-2020 13:11**Utleddsforretning**

Avholdt: 10/12-2020, kl.:13:03
Beløp: NOK 50 757
Saksøker:Ålgård Fotostudio AS
Org.nr: 992 256 737
Prosessfullmektig:Modhi Norge AS
Org.nr: 952 226 010
Saksøkt:Nordbø Anethe Camilla
Født: 20/11-1980
Elektronisk innsendt

2021/77804-1/200
20/01-2021 21:00**Utleddsforretning**

Avholdt: 15/01-2021, kl.:13:00
Beløp: NOK 9 617
Saksøker:Mokleiv Sigvald
Født: 19/04-1973
Saksøkt:Nordbø Anethe Camilla
Født: 20/11-1980

2021/306192-1/200
12/03-2021 14:38**Utleddsforretning**

Avholdt: 12/03-2021, kl.:14:34
Beløp: NOK 3 193
Saksøker:Modhi Finance AS
Org.nr: 919 628 103
Prosessfullmektig:Modhi Collect AS
Org.nr: 948 063 603
Saksøkt:Nordbø Anethe Camilla
Født: 20/11-1980
Elektronisk innsendt

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Data uthentet: 22.04.2021 kl. 14:57

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Registerenhet: 4646-64-20-0-0

Oppdatert per: 22/04-2021 14:56

Grunndata

1935/900223-1/55
11/11-1935**Registrering av grunn**Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4646 Gnr:64 Bnr:1**1989/2433-1/55**
10/05-1989**Registrering av grunn**Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4646 Gnr:64 Bnr:133
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN**2020/2729-1/200**
01/01-2020 00:00**Omnummerering ved kommuneendring**

Tidligere: Knr:1429 Gnr:64 Bnr:20

Data uthentet: 22.04.2021 kl. 14:57

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN

Registerenhet: 4646-64-20-0-0

Oppdatert per: 22/04-2021 14:56

Eiendommens rettigheter

1935/900333-1/55
11/11-1935**Bestemmelse om veg**

Rettighet hefter i:Knr:4646 Gnr:64 Bnr:1

1936/1184-1/55
14/08-1936**Vilkår i kjøpekontrakt**

Rettighet hefter i:Knr:4646 Gnr:64 Bnr:1

Data uthentet: 22.04.2021 kl. 14:57

§ 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
- (b) kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen 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 Andreas Rønnekleiv
Naustdalsvegen 1B, 6800 FØRDE
Telefon 57 82 91 90
an@sunnfjordadvokatane.no

B O D S K J E M A

Bodskjema vedkomande gnr 64 bnr 20 i Fjaler.

Eg/vi har mottatt salsoppgåve m/vedlegg. Eg/vi har vidare blitt oppmoda til og fått tilstrekkeleg høve til, og faktiske også synfare/undersøkt husværet. Eg/vi er også på det reine med salet er eit tvangssal, og at kjøpar har avgrensa rett til å pårope seg feil og manglar ved salet.

Eg/vi gir med dette følgjande kjøpetilbod på egedomen:

kr

I tillegg kjem dokumentavgift (2,5 % av kjøpesummen) tinglysingsgebyr for heimelserklæring kr 585,-, samt tinglysingsgebyr kr 585,-for kvart pantedokument som evt skal tinglysast.

Finansieringsplan:

Eigenkapital: Finansieringsinst.:

Lånekapital: Finansieringsinst.:

Eg/vi ønskjer å overta egedommen den

Bodet står fast til og med den (minimum 6 veker).
Eg/vi er kjent med at bodet er bindande fram til dette tidspunkt, og at det ikkje kan trekkast tilbake.

Eventuelt

.....

Bydar nr 1:

Namn

Personnr

Adresse

Telefon

Epost

Stad/dato

Signatur

Bydar nr 2:

Namn

Personnr

Adresse

Telefon

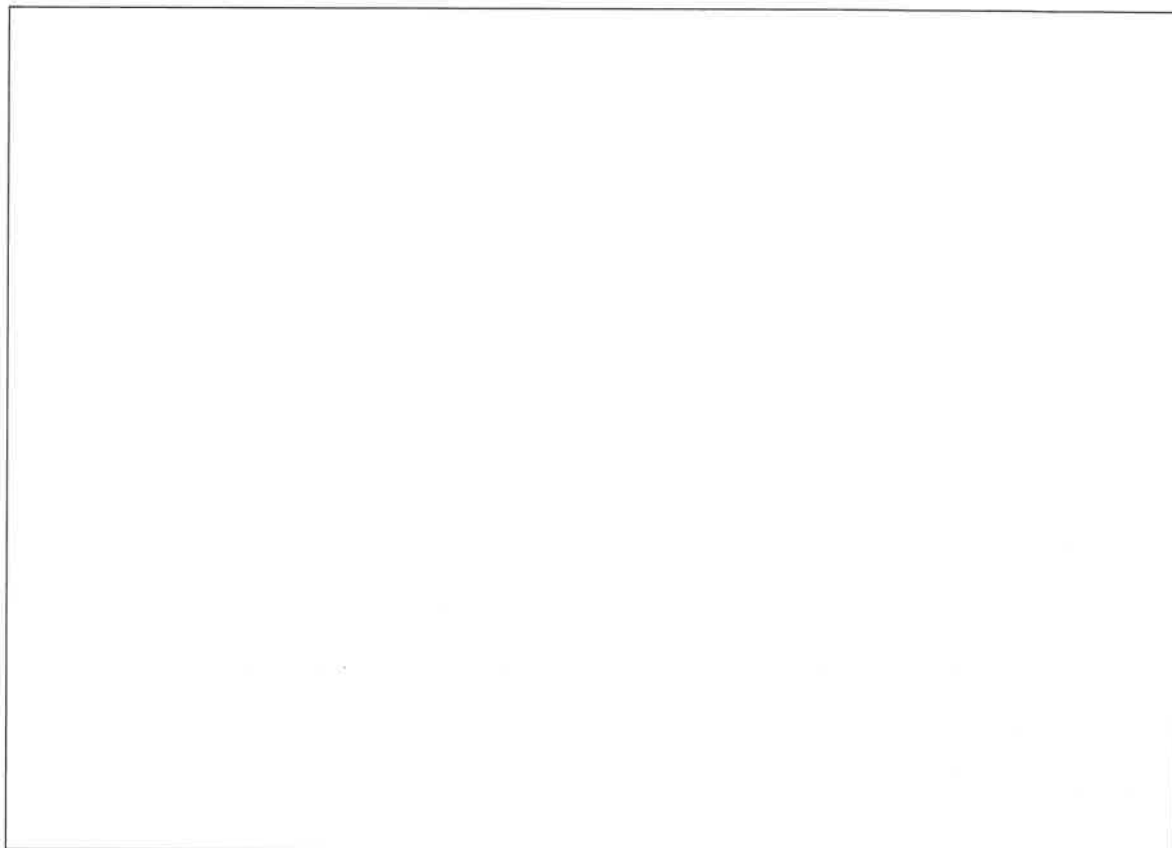
Epost

Stad/dato

Signatur

LEGITIMASJON BODGJEVAR

Saman med første bod må bodgjevar legitimere seg. Dette er eit vilkår for at bodet skal kunne akseptert. Gyldig legitimasjon kan vere førarkort, pass eller annan gyldig legitimasjon.



_____ den ____ / ____ 2021

(signatur)

ORIENTERING TIL DEG SOM KJØPER EIGEDOM PÅ TVANGSSAL

Kjøp av fast eiendom på tvangssal skil seg på ein del punkt frå frivillig omsetning av fast eiendom. I dette skrivet vil du finne 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 i lys av rettspraksis og anna relevant fagleg framstilling på området regulerer denne salsforma.

Kva er medhjelpar sin funksjon?

Medhjelpar 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?

Fyrste 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 naudsynte opplysningar. Bodskjemaet skal sendast til medhjelpar i underteikna stand pr telefaks, e-post eller vanleg brev. Bodskjemaet kan også leverast personleg på kontoret til medhjelpar.

Auke av bod kan skje munnleg. Medhjelpar noterer dato, klokkeslett og storleiken på bodet.

Har eg rett til innsyn i bodrunden?

I utgangspunktet har du ikkje rett til innsyn i bodrunden. Dersom du ønskjer innsyn kan du likevel ta kontakt med medhjelpar som normalt vil ta eit slik ønskje opp med dei andre bodgjevarane. Dersom desse samtykker, vil du kunne få innsyn i bodrunden. Tingretten vil alltid ha rett til innsyn i bodrunden.

Kvifor er det så lang bindingstid på boda?

Lova fastset at bod på fast eiendom skal ha ei bindingstid på minst seks veker. For burettslagdelar er fristen minst tre veker. Årsaka til lengda på fristen er for at alle partar skal kunne uttale seg om bodet før det vert stadfesta. Det høgste bod i ein bodrunde blir normalt oversendt til stadfesting relativt raskt. Stadfestingsprosessen tek minimum 14 dagar og sjeldan meir enn tre veker. I denne perioden vil medhjelpar som regel fjerne salsannonsa frå internett.

I dei tilfelle der høgste bod er langt under takst, prisantydning og medhjelpar 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 ønskje om ein høgare pris. I slike tilfelle kan det oppstå fleire bodrunder, 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. Teoretisk sett er det altså ein risiko for at eit lågt bod vert stadfesta, sjølv om andre har gitt høgare bod i bodrunden.

Kva skjer dersom eg har høgaste bod og ingen byr over?

Dersom medhjelpar finn at bodet bør akseptertast gir medhjelpar saksøkar ei tilråding om at bodet vert stadfesta. Dersom saksøkar krev bodet stadfesta, sender medhjelpar 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 komme med merknader mot bodet eller fordeling av kjøpesummen.

Tingretten vil avgjere saka når fristen er ute. Tingretten legg vekt på medhjelpar sitt framlegg, samt evt merknader.

Kven kan akseptere bodet mitt?

Korkje eigar eller medhjelpar kan akseptere bod på salsobjektet. Medhjelpar tilrår den som er saksøklar 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 ei eiga kjøpekontrakt. Tingretten si avgjerd om stadfesting er dokumentet som gir deg rett til å bli eigar av salsobjektet. 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 si avgjerd om stadfesting gir deg rett til å bli eigar, men du blir ikkje eigar før du har overteke salsobjektet og betalt kjøpesummen.

Kva skjer dersom stadfestingsorskurden vert anka?

Retten si avgjerd skjer gjennom ein orskurd som vert rettskraftig ein månad etter at den vert avsagt. Før den vert rettskraftig kan partane anke avgjerda. Det er sjeldan slike avgjerder vert anka, og endå meir sjeldan at dei fører fram.

Dersom avgjerda vert anka er du framleis bunden av bodet. Du pliktar å betale kjøpesummen og du vert eigar av salsobjektet. Du har rett til å overta salsobjektet 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 salsobjektet tilbake mot å få kjøpesummen tilbake. Dette er heldigvis svært sjeldan at slike situasjonar oppstår.

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 medhjelpar sin oppgjerskonto og kjøpar overta salsobjektet.

Dersom du betaler kjøpesummen etter oppgjersdag må du betale renter frå oppgjersdagen fram til betaling skjer. Sjølv om du ikkje overtek salsobjektet på oppgjersdag, så har du likevel risiko for salsobjektet. Du må altså sørgje for forsikring og ta ansvar for salsobjektet.

Kan eg overta før oppgjersdagen?

I mange tilfelle kan medhjelpar akseptere at du overtek før oppgjersdag. Dette krev at stadfestingsorskurden er rettskraftig og at kjøpesummen er innbetalt.

Kven ordnar med tinglysing av skøyte og pantedokument?

Medhjelpar syt for at du får eit 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 4 X rettsgebyret + mva.

Kjøpar må betale alle kostnader i samband med tinglysing av skøyte og evt pantedokument.

Korleis kan eg vere sikker på at alle hefte i eigedommen 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 som oftast følgje salsobjektet og bli overtatt av kjøpar. Medhjelpar har alltid opplysningar om tinglyste hefte i salsobjektet.

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 frå salsobjektet sjølv om det er seld og tidspunktet for overtaking er komen. I ein slik situasjon vert du påført kostnader ved krav om fråviking og skifte av lås. Du må i så fall setje fram krav om fråviking a til namsmannen. Medhjelpar vil kunne vere behjelpelig med dette om du ønskjer det, men dette skjer i tilfelle på di rekning. Namsmannen vil deretter, sørgje for at tidlegare eigar vert kasta ut. Med mindre innbu og lausøyre vert fjerna frivillig, må dette fraktast vekk etter særskilt varsel. Medhjelpar kan som oftast opplyse om det er sannsynleg at ein slik situasjon vil oppstå.

Kan eg reklamere på feil og manglar ved eigedommen?

Retten til å reklamere er 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. Den er ingen femårsfrist for reklamasjonar.

Utgangspunktet er at salsobjektet vert seld som det står. Du må derfor sjølv skaffe deg kunnskap om objektet du kjøper. Opplysningar som du får frå medhjelpar skal vere korrekte og dekkande for salsobjektet, men det er sjeldan det er føreteke avanserte tekniske undersøkingar. Medhjelpar sin kunnskap om salsobjektet vil ofte vere avgrensa og eigar har inga utadvendt rolle i sjølve salsprosessen.

Salsobjektet har ein mangel dersom

- salsobjektet ikkje svarar til opplysningar om vesentlege forhold som medhjelpar har gitt og som kan ha innverke på kjøpet
- medhjelpar har gitt uriktige eller ufullstendige opplysningar om forhold som er vesentlege som medhjelpar måtte kjenne til, som kjøpar hadde grunn til å rekne med å få og dette har innverka på kjøpet, eller
- salsobjektet er i vesentleg dårlegare stand enn kjøpar hadde grunn til å rekne med.

Du kan krevje prisavslag og 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 stemming mot den som skal dekke prisavslaget eller erstatninga. Dette kan vere medhjelpar, men det skal svært mykje til å få medhald i eit slikt krav. Normalt vert eit slikt krav retta mot dei som fekk kjøpesummen utbetalt.

Kven har ansvar for rydding og reingjering?

Det er eigar sitt ansvar å syte for rydding og reingjering av salsobjektet. 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 salsobjektet etter overtaking. Dersom salsobjektet ikkje er heilt tømt ved overtakinga, kan skrot og boss kastast. Dersom du er i tvil om gjenstandane har verdi for tidlegare eigar, bør du kontakte medhjelpar før det vert kasta.

Korleis føregår sjølve overtakinga?

Medhjelpar har som oftast inga aktiv rolle ved overtaking. Normalsituasjonen er at salsobjektet er fråflytta og tømt. Kjøpar får utlevert nøkkel hos medhjelpar og overtar med dette salsobjektet. Det vert ikkje oppretta overtakingsprotokoll. Husk å teikne ny forsikring og melde inn nytt straumabonnement.

Det er alltid ein fordel å skifte lås etter overtaking. Det vil aldri kunne reklamerast 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 salsobjektet og du får problem med finansieringa er dette ditt ansvar.

Det er også ditt ansvar dersom det er krav om offentleg konsesjon for kjøp av salsobjektet eller din bruk av salsobjektet krev særleg løyve av offentleg eller privat karakter.

Du må normalt akseptere andre sine odels-/løysings- eller forkjepsrettar. Salsoppgåva skal alltid innehalde opplysningar om slike rettar.