

SALSOPPGÅVE

Einestad, Hansholen 26, 6155 Ørsta Ørsta kommune



Verditakst: Kr 4.750.000,- Prisantydning: kr 4.200.000,-

Følgjande omkostningar kjem i tillegg:

Dokumentavgift, 2,5 % av kjøpesum (som med grunnlag i prisantydning vert kr 105.000,-).

Tinglysingsgebyr skøyte: kr 525,-.

Evt. tinglysingsgebyr for pantedokument pr. stk: kr 525,-

Evt. panteattest pr. stk.: kr 172,-.

Eigedom: Innbydande og romsleg einestad på Hansholane i øvre Ose bustadområde, 5-10 min. gangavstand til Ørsta sentrum. Eigedomen er registrert som horisontaldelt tomannsbustad med to bueiningar, ei bueining i hovedetg./loft og ei bueining i underetasjen. Underetg. består av tre utleieeiningar, herav to leilegheiter og ein hybel. Bustaden har integrert dobbelgarasje.

Tomt: Eigartomt, areal 932 m².

Adresse: Hansholen 26, 6155 Ørsta, Ørsta kommune.

Areal: BRA: 321 m² P-ROM: 283 m²

Meklar: Advokat Thore Heggen,
Tonninggata 42, 6783 Stryn.
Telefon: 57871866
Nettside: www.knardal.no
E-post: thore.heggen@sentrumsgaarden.no

SALSMÅTE: Salet skjer gjennom Søre Sunnmøre tingrett som tvangssal etter tvangsfullbyringslova av 1992, Jf. særskilt kap.11. Advokat Thore Heggen er av tingretten oppnemnd som medhjelpar ved tvangssalet. Det føreligg takst på eigedomen, vi føreset at taksten vert gjennomgått før evt. bod på eigdommen.

ADRESSE/ LOKALISERING: Hansholen 26, 6155 Ørsta.
Eigedomen ligg i øvre Ose bustadområde, ca. 1-2 km til Ørsta sentrum, i gangsavstand til skuler, barnehagar og servicefunksjoner.

MATRIKKELNUMMER: Gnr.47 bnr. 79 snr. 1 og snr. 2, i 1520 Ørsta kommune.

HEIMELSHAVAR: Ronny Dahl, Ann Elin Dahl, Tore Krøvel Dahl

TOMT: Tomtetype: Eigartomt, tomteareal på 932 m².
Solrik, vestvendt tomt med flott utsikt mot Ørstafjorden og Ørsta. Pent opparbeidd hage med stor plen, bed, prydbusker og hekk som skjermar mot innsyn. Det er lagt belleggningsstein ved inngangspartiet, inngangspartiet er fint beplanta med kanta bed av murverk. Romsleg hovudinngang med impregnertrapp/-plating. Steinlagt innkøyrsløp til garasje, singelgangar til bueiningane i underetasjen.

TILKOMST: Eigedomen har lett tilkomst frå offentleg veg.

REGULERINGSTILHØVE: Eigedomen ligg i område regulert til bustadføremål. Området består i all hovudsak av småhusbebyggelse.

VATN – AVLØP: Offentleg vatn- og kloakk.

BYGGEÅR: Opprinneleg byggeår er 1952. Bustaden er dei seinare åra blitt totalrenovert. Dagens hovudbygg vart oppført i 1978, garasje vart oppført ca. 1980. I 1996 vart leilegheiter i underetasjen renovert og omgjort til 2 hybelleilegheiter, samt at det vart innreda hybel under garasje.

BYGGJEMÅTE: Einebustad oppført i tre.

AREAL:	Bruttoareal	Bruksareal:	P-ROM:	S-ROM:
Underetg.,leilegheit nord:	68 m ²	57 m ²	52 m ²	5 m ²
Underetg., leilegheit sør:	68 m ²	57 m ²	53 m ²	4 m ²
Underetg., hybel:	27 m ²	25 m ²	25 m ²	
1.etg.:	153 m ²	146 m ²	117 m ²	29 m ²
Loft:	37 m ²	36 m ²	36 m ²	
Samla:	353 m ²	321 m ²	283 m ²	38 m ²

Areala er henta frå takst utført av aut. takstmann. Ottar M. Skare, befaringsdato 31.08.2016.

INNEHELD: Bustaden er på 3 etasjar. Underetasjen består av to hybelleilegheiter og ein hybel under

garasje.

Hovudetasje inneheld hall, wc/bad, vaskerom, stove m/kjøkken, 2 soverom, samt at det er påbygd ein dobbelgarasje. Loftet består av loftstove, soverom og kott. I underetg. består leilegheit mot nord av vindfang, kjøkken, stove, wc/bad/vaskerom, soverom og ei bod. Leilegheit mot sør består av vindfang, kjøkken, stove, wc/bad/vaskerom, soverom og ei bod. Hybel under garasje inneheld vindfang, stove/kjøkken m/sovealkove, wc/bad/vaskerom.

UTSTYR/STANDARD:

Bustaden har normal og god standard og er dei seinare åra vesentleg oppgradert. I 2010 vart bad og vaskerom fornya. I 2011 vart kjøkkenet fornya, samt at det elektriske anlegget vart skifta ut. I 2013 og 2016 vart det lagt nytt yttertekke på tak inkl. ny pipehatt.

UTVENDIG BESKRIVELSE:

Grunn består av betongsåler på fast grunn. Grunnmur av holmur. Grunnmuren er frå 1952, drenering vart skifta på vest-, aust- og nordsida i 1997. Betong på flytande golv. Ytterveggar av tre. Nytt yttertekke vart lagt på tak i 2013 og 2016. 2-lags isolerglass frå 1978, medan det er 3-lags vindaug på dei 2 store stovevindauga mot vest. Det er montert utvendige persienner mot vest i stova m/verstasjon og automatikk. Støypdekk over underetg., trebjelkelag mot 2. etg. Altan mot vest og sør og utvendig markterrasse mot nord. Garasjen er oppført som tilbygg til bustadhuset, denne har støypdekk over hybel, den er oppført i tre med tresperretak. Garasjen har 2 automatiske leddheiseporør, dør til balkong framfor stova, jf. takst er det noko fukt i garasje.

INNVEDIG BESKRIVELSE:

Hovedetasje:

Kjøkken: Det vart installert nytt Huseby kjøkken i 2011. Kjøkkenet har mørke frontar, integrerte kvitevarer, kjøkkenøy med nedfelt induksjonstopp, integrert kaffimaskin og bakaromn. Side by side kjøleskap, oppvaskmaskin følgjer med i salet. Det er underlimt oppvaskkum, leddbelysning i sokkellist, fuktvakt i kjøkkenbenk. Rørøsr- ventilator hette av børsta stål med glas-skjerm. Smartpanel over benk.

Bad: Badet vart fornya i 2010 med moderne baderomsinnreiing med høgglansfrontar og dobbel servant. Det er flis på golv, varmekablar, Fibo Trespo våtromsplater på vegger, vegghengt wc, dusjkabinett med steamfunksjon.

Stove: Stova er lys og triveleg med panoramautsikt over Ørstaffjorden. Opa løysing med kjøkken. Moderne peis.

Vaskerommet er praktisk innreia med Huseby innreiing med laminert benkeplate og skyvedørgarderobe. Her er flis på golv, varmekablar, smartpanel på veggar.

Soverom: Det er to soverom i hovudetasje, eitt på loft, alle har smarte garderobeløysingar.

Innvendige flater:

Innvendige golv består i all hovudsak av laminatgolv, vinylgolv på eitt soverom, flis på golv på bad og vaskerom. Vegger er stort sett kledd med smartpanel. I hallen er det måla Langlo-panel og smartpanel i tak. Elles i bustaden er det tak-ess. Måla tretrapp til 2. etasje,

Leilegheit mot nord i underetg.: Leilegheita vart pussa opp i 2011, den har eigen inngang. Overflater på golv er vinyl, laminat og parkett på flytande golv. Smartpanel og måla panel på vegger, tak-ess, laminat kjøkken innreiing. El-skap i vindfang med automatsikringar, som var renoverert i 2011. Parkett på golv på wc/bad/vaskerom, men flis i dusjnise, smartpanel på vegger på bad og svingbare dusjevegger, dusj på vegg, MDF baderomsinnreiing, klosett, varmekablar, 115 l. vatn-bereder. Leilegheita har elektrisk oppvarming.

Leilegheit mot sør i underetg.: Leilegheita er ein spegelvend versjon av leilegheita mot nord. Overflater på golv består av vinylbelegg på flytande golv. Innvendige vegger har panel og brystningspanel. Tak-ess. Elektrisk oppvarming. Laminat kjøkkeninnreiing. På bad/WC/vaskerom er det vinylbelegg på golv, malt strie og noko smartpanel på vegg. Servant/servantskap, klosett, dusj, varmekablar. 115 l. vatn-bereder. Leilegheita har elektrisk oppvarming. Eige el-skap med automatsikringar.

Hybel under garasje: Garasjen vart oppført i 1980, hybelen innreia i 1996. Golvoverflater av belegg og teppeflis på flytande golv. Smartpanel og panel på vegger. Panel i himling, laminatkjøkken, 30 l. vatn-bereder på benk. På wc/bad/vaskerommet er det golvbelegg på betonggolv og smartpanel vegger, servant med servantskap, klosett, dusjkabinett. Eige elskap med automatsikringar.

TILSTAND:	Prisantydning er sett slik huset framstår på befaringstidspunktet for takstmann som føretok verditaksering den 31.08.2016, jf. vedlagt verditakst.
OPPVARMING:	Bustaden har i hovudsak elektrisk oppvarming, varmekablar på bad og vaskerom, peis i stova. Bustaden er energimerka med F og har oppvarmingskarakter oransje.
UTLEIGEEINING:	Underetasjen har to leilegheiter og ein hybel til utleige. Jf. takst var leilegheitene på befaringstidspunktet utleigt med ei leigeinntekt på kr. 5.000,- pr. mnd kvar. Hybelleilegheit under garasjen har tidlegare vore utleigd til kr. 4.000,- pr. mnd. Det er ligg ikkje føre dokumentasjon på at utleigebustadane er godkjent som bueining.
OFFENTLEGE AVGIFTER:	Vanlege offentlege avgifter som straum, vassavgift, renovasjon og eigedomsskatt. Jf. takst er det pr. 2016 oppgitt til ca. kr 21.500,-.
FASTE LØPANDE KOSTNADER:	Vanlege kostnader som kommunale avgifter, renovasjon, forsikring, straum etc., vedlikehald, administrasjon mv.
FERDIGATTEST/BRUKSLØYVE:	Utferda i 1976.
RETTAR:	Ingen
HEFTER:	Eigedomen vert seld heftfri.
KONSESJON:	Eigedomen er konsesjonsfri.
DØME FOR TOTALPRIS FOR	Prisantydning (verditakst)/kjøpesum kr 4.200.000,-

KJØPAR:	Dokumentavgift 2,5 % av prisant. (varierende)	kr	105.000,-
	Tinglysingsgebyr for skøyte (fast)	kr	525,-
	Eventuelt panterett pr. stk. (fast)	kr	525,-
	<u>Sluttpanteattest (fast)</u>	kr	172,-
	Totalpris basert på verditakst	kr	4.306.222,-

EIGARSKIFTEFORSIKRING: Huset vert seld utan eigarskifteforsikring.

TAKST/
VEDLEGG TIL SALSOPPGÅVA: Med omsyn til påviste manglar ved eigedomen føreset eit ev. kjøp at kjøparen har lest føreliggande takst av 31.08.2018. Kjøpar pliktar å gjere seg kjend med innhaldet i taksten før det vert lagt inn bod på eigedomen. Meklar gjer elles merksam på kjøpar si undersøkingsplikt med heimel i avhendingslova.

ORIENTERING TIL KJØPS-
INTERESSERT OM TVANGSSAL VED
MED MEDHJELPAR: Den nye lova om tvangsfullbyrding trådde i kraft 1. januar 1993. Ei av dei viktigaste endringane i høve til den tidlegare lova er at tvangssal av fast eigedom i stor utstrekning skjer gjennom medhjelpar i staden for ved tvangsauksjon.

Det er lova sitt føremål at slike sal skal føregå mest mogleg likt friviljug sal gjennom advokat eller eigedomsmeklar. På ein del viktige punkt er det likevel forskjell. Den som er interessert i å gje bod på ei leilegheit eller eigedom som er under tvangssal, bør merke seg følgjande:

Opplysningar om eigedomen:

Den oppnemnde medhjelpar pliktar å innhente og kontrollere naudsynpte opplysningar om eigedomen, på same måte som ved vanleg eigedomsmekling. Desse opplysningar skal vere nedteikna i ei salsoppgåve, som skal stilast til alle kjøpsinteresserte. Det skal dessutan haldast visningar på vanleg måte.

Feil og manglar.

Som hovudregel skal ein eigedom kjøpt på tvangssal overtakast i den stand den er i. Lov om avhending av fast eigedom vert ikkje lagt til grunn.

Kjøper kan imidlertid kreve prisavslag dersom:

- Eigedomen ikkje svarar til opplysningar om vesentlege tilhøve som medhjelpar har gjeve, eller
- Medhjelparen har forsømt å gje opplysningar om vesentleg tilhøve som han måtte kjenne til og som kjøpar hadde grunn til å rekne med å få, eller
- Eigedomen er i vesentleg dårlegare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med, og desse tilhøve kan ha hatt innverknad på kjøpet.

Kjøparen kan ikkje heve kjøpet, men krevje prisavslag, ev. ved søksmål mot dei som har fått den del av kjøpesummen som krevjast redusert. Kjøpesummen må betalast sjølv om det det vert kravd prisavslag, men kjøparen kan krevje at den del av summen som vert ramma av kravet om prisavslag ikkje vert utbetalt til dei berettiga inntil saka er avgjort, dersom ikkje

namsretten finn kravet openbert grunnlaust.

Bod:

Bod vert gjeve i hovudsak som ved ordinær eigedomsmekling. Ein vesentleg forskjell er at eit bod for å kome i betraktning må vere bindande for bydaren i minst 6 veker. Dette kan mellombels etter avtale mellom partane kortast ned til minimum 2 veker. I praksis vil dette vere for lite. Ved sal av andelsleilegheiter er fristen 3 veker. Bod som inneheld atterhold om finansiering vil normalt ikkje bli anbefalt godkjent før finansieringa er ordna.

Bodgjeving skal skje skriftleg på vedlagt bodskjema til meklar. Ved ev. høging av bodet kan dette skje på e-post eller pr. telefon.

Anbefaling av bod:

Medhjelparen kan etter lova ikkje akseptere eit innkome bod. Han legg fram bodet for saksøkjaren og andre rettshavarar, og ber om at saksøkjaren krev bodet stadfesta. Saksøkjaren kan unnlate å gjere dette, og også trekkje heile saka attende inntil bodet er stadfesta av namsretten. (Dette kan skje dersom saksøkte ordnar sitt gjeldsforhold i siste liten. Medhjelparen vil i det enkelte tilfelle kunne uttale seg om sannsynet for dette). Det vert ikkje utsteda kjøpekontrakt. Stadfestingsorskurd er stadfesting på at kjøpet er kome i stand.

Oppgjer og overtaking:

Oppgjersdagen er tre månader etter at medhjelparen førelegg bodet for namsretten og rettshavarane. Etter oppgjersdagen kjem til morarenter. Dersom eigedomen er fråviken, kan medhjelparen etter førespurnad frå kjøparen tillate at overtaking skjer tidlegare, når kjøpesummen er betalt. Etter at kjøparen er blitt eigar, overtek han risikoen for eigedomen, og må sjølv sørge for forsikring etc.

Anke over stadfestinga:

Stadfestingsorskurd kan angripast ved anke. Ankefristen er ein måned frå orskurd er avsaugt. Ein anke kan som hovudregel ikkje grunnjevast med innvendingar som ikkje har vore framsett overfor namsretten før orskurd vert sagt.

Saksøkte si fråflytting:

Når kjøparen har blitt eigar av eigedomen, pliktar saksøkte og husstanden til saksøklar å flytte frå den. Dersom dette ikkje skjer, kan kjøparen utan gebyr krevje utkastning.

Skøyte:

Når kjøparen er blitt eigar, vil namsretten utstede tvangssalskøyte som skal tinglysast på eigedomen. Dette medfører at samtlige hefte som ikkje skal overtakast av kjøpar, vert sletta.

Ovanstående er meint å gje ei oversikt over hovudreglane ved tvangssal av fast eigedom ved medhjelpar. Framstillinga er ikkje uttømande. Dei fleste av dei aktuelle reglane følgjer av lov om tvangsfullbyrding av 26. juni 1992, kapittel 11 og 12.

Kjøpar ber i h.h.t tvfl. § 11-24, 2. ledd ev. utgifter ved tiltreding og overtaking av egedomen, som inkluderer ev. rydding og nedvask.

TILTREDING:

Kjøpesummen skal overførast til meklar advokat Thore Heggen til særskilt oppretta oppgjerskonto. I tillegg til kjøpesummen skal det innbetalast 2,5 % av kjøpesummen i

BETALINGSVILKÅR:

dokumentavgift og kr 525,- i tinglysingsgebyr til Staten. Ev. gebyr for panteobligasjon på kr 525,- pr. stk og gebyr kr 172,- for panteattest vil kome i tillegg.

YMSE:

Salet vert gjennomført som eit tvangssal i h.h.t. tvangsfullføringslova sine reglar, der kjøpar har avgrensa høve til å gjere gjeldande manglar, jf. tvangsl. §§ 11-39 til 11-41, som følgjer vedlagt i kopi. Lov om avhending av fast egedom gjeld ikkje jf. avhendingslova § 1-1.

Egedomen vert seld i den stand den er i ved visning. På grunn av den avgrensa rett til å gjere gjeldande feil og manglar vert interessentane særskilt oppmoda til å undersøkje egedomen grundig før bodgjeving.

VISNING:

Torsdag 22.11. kl 16.00 - 17.300 og laurdag 24.11. kl 15.00 - 16.00. Elles kan visning avtalast med meklar tlf 57 87 1866 eller på e-post: postadvokat@sentrumsgaarden.no

BOD

på gnr. 47 bnr. 79 s.nr. 1 og s. r. 2 i Ørsta kommune, Hansholen 26, 6155 Ørsta

Meklar Advokat Thore Heggen

Tonningsgata 42, 6783 Stryn Tlf: 57 87 18 66 E-post: hore.heggen@sentrumsgaarden.no

Underteikna byr kr.for gnr. 47 bnr. 79 s.nr. 1 og s.nr. 2 i Ørsta kommune,

I tillegg til bodsummen kjem dokumentavgift med 2,5 % samt tinglysingsgebyr kr 525,- og ev. gebyr for pantedokument 525,- og gebyr for panteattest kr 172,-.

Eg/vi har motteke salsoppgåve m/alle vedlegg. Eg/vi har vidare blitt oppmoda til, fått tilstrekkeleg høve til og faktisk også synfart/undersøkt eigedomen. Eg/vi er kjende med at salet er eit tvangssal, og at kjøpar difor har avgrensa rett til å påberope seg feil og manglar.

Kjøpesummen vert å innbetale til meklar på eigen klientkonto innan 3 månader frå bodet vert førelagt heimelshavar/tingrett med betalingsplikt 2 veker etter at bodet er stadfesta av tingretten.

Finansieringsplan:

Lån i : _____ referanse: _____ kr _____

Lån i : _____ referanse: _____ kr _____

Eigenkapital: kr _____

Bodet står fast til og med den/..... 2018 (minimum 6 veker). Eg/vi er kjent med at bodet er bindande fram til dette tidspunkt og at det ikkje kan trekkast tilbake.

Namn: _____

Adresse: _____

Tlf./e-post: _____

Stad/dato: _____

Underskrift: _____

Alle som har gjeve inn bod på eigedomen vert kontakta av meklar og informert om høgste bod og førespurde om dei ønskjer å vere med i vidare bodrunde.



