ADVOKATANE
KNARDAL OG HEGGEN

STRYN - VOLDA
Advokat Jørund Knardal
Advokat Thore Heggen

I kontorfellesskap
Medlemmer av
Den Norske Advokatforening

Dato: 17.03.2022

Vår ref.: 4153/37466
Ansv. adv.: Jørund Knardal
Dykkar ref.:

SALSOPPGÅVE

Gnr. 19 bnr. 739 snr. 3
Røyslidvegen 17, 6103 Volda
Volda kommune

Meklar:

Advokat Jørund Knardal

Postboks 75, 6101 Volda
Tlf: 70 07 70 07

www.knardal.no-post@knardal.no

Salsoppgåve etter tvfl. § 11-24 over gnr. 19 bnr. 739 snr. 3, Volda kommune.

Salsmåte: Salet gjeld tvangssal av eigedom, og skjer gjennom Møre og Romsdal tingrett som tvangssal etter tvangsfullføringslova av 1992, jfr. særskilt kap. II. Advokat Jørund Knardal er av tingretten oppnemnd som medhjelpar ved tvangssalet.

Heimelshavar: Solfrid Stolsmo Levik.

Eigedomen: Eigedomen består av 4-roms leiligheit , seksjon 3 i plan 2, og har adkomst frå gardsplass via felles trappeoppgang med heis, og er endeleiligheit i terasseblokk.

Leiligheita har romsleg terasse med utsikt over sentrum og Voldsfjorden, garasje og sportsbud i underetasjen

Sameiget består av terasseblokka med hovudinngang og 11 garasjeplassar i nedre plan og 11 leiligheiter fordelt på 4 etasjer over garasjeplanet. Blokka ligg som den midterste av tre terasseblokker i Røyslida. Sameigebrøken til seksjon nr. 3 er 115/995.

Tomteareal: Sameige med areal 2079,4 m^2, iflg. matrikkelen.

Takst: Kr. 3.200.000,-

Bygningar: 4-roms terasseleiligheit, seksjon 3 i plan 2, byggeår 1995, bruksareal 114 m^2, p-rom 111 m^2, i tillegg kjem garasje og bud i underetasjen, s-rom 39 m^2.

Plan 2: Gang, stove/kjøkken, bad, vaskerom. 3 soverom, wc, entrè og terasse.

Underetasje: Garasje og bud/verkstad.

For fleire detaljar om bustaden, tilstandsgrader og avvik på m.a. våtrom, sjå tilstandsrapport.

Oppvarming: Elektrisk oppvarming, varmekablar på bad, naturleg ventilasjon.

Beliggenheit: Solrik tomt i sørvendt hellande terreng i Røyslida. Gangavstand til alle sentrumsfunksjonar, skule, høgskuleområde og sjukehus i Volda. Bebyggelsen i området er hovudsakleg frittliggande småhusbebyggelse og dels som konsentrert bustadsbebyggelse. Hagen

er enkelt opparbeidd naturtomt med fjellskrentar med prydbeplantning nedst ved gardsplassen. Innkøyrsle frå kommunal gate til sameiget sin asfalterte gardsplass med parkering og garasjer. Nabo terasseblokk mot vest har adkomst over sameige sin innkøyrsle og gardsplass.

Felleskostnader : Dagens felleskostnader kr 2.500,- pr. mnd. Dekkjer forsikring bygg, kommunale avgifter, renovasjon, brøyting, trappevask, div. utvendig vedlikehald.

Eigedomskatt: 2021 kr 4.292,-, prognose 2022 kr 5.395,-.

Veg, vatn og kloakk: Eigedomen har tilkomst via offentleg gate, offentleg kloakk og vatn.

Reguleringsplan: Røyslid – Heltne 1, ikraftredelsesdato 10.10.1969, Id 1969001. Formål: Frittliggande småhusbebyggelse.

Kommuneplan: Kommuneplan for tidlegare Volda kommune, Kommunedelplan, Id 2016005, ikraft 12.08.2021.

Hefte:

1996/1281-1/57 22.03.1996	**ERKLÆRING/AVTALE** RETTIGHETSHAVER: KNR:1577 GNR:19 BNR:740 SNR:1 RETTIGHETSHAVER: KNR:1577 GNR:19 BNR:740 SNR:2 RETTIGHETSHAVER: KNR:1577 GNR:19 BNR:740 SNR:3 RETTIGHETSHAVER: KNR:1577 GNR:19 BNR:740 SNR:4 RETTIGHETSHAVER: KNR:1577 GNR:19 BNR:740 SNR:5 RETTIGHETSHAVER: KNR:1577 GNR:19 BNR:740 SNR:6 Bestemmelse om veg Bestemmelse om parkeringsplasser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1996/3025-1/57 21.06.1996	**ERKLÆRING/AVTALE** Panterett til sameiet for kr 20.000, som sikkerhet for fellesutgifter. Prioritet etter frivillige pantsettelser fra bank/kredittinst. Med flere bestemmelser
1996/3025-2/57 21.06.1996	**SAMEIEAVTALE**
1996/1280-1/57 22.03.1996	**SEKSJONERING** OPPRETTET SEKSJONER: SNR: 3 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 115/995

Interessentar kan melde seg til meklar for å få tilsendt tinglyste dokument inkl. seksjonering og vedtekter.

Ferdigattest: Teke i bruk (TB) 27.06.1995.

Formuesverdi: Kr 791.357,- ifylgje skatteetaten.

Tiltreding: Kjøpar skal iht. tvfl. §11-24, 2. ledd, betale alle kostnader ved tiltreding og overtaking av eigedomen, som inkluderer evt. rydding og nedvask.

Kjøpesum: I tillegg til bodsummen kjem dokumentavgift med 2,5 % av kjøpesummen samt tinglysingsgebyr for skøyte med p.t. kr 585,-, samt evt. tinglysingsgebyr for pantobligasjon kr 585,- og attestasjonsgebyr kr 172,-.

Betaling skal finne stad til advokat Jørund Knardal og til den bankkonto han oppgjev.

Døme for totalpris for kjøpar:

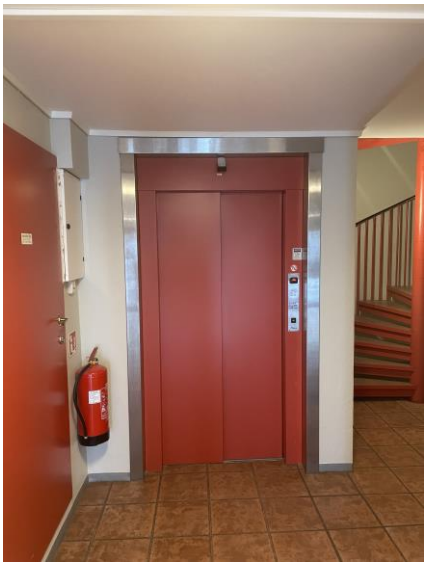
Prisantydning	kr.	3.200.000,-
Dokumentavgift, 2,5% av prisant. (varierande)	kr.	80.000,-
Tinglysingsgebyr for skøyte (fast)	kr.	585,-
Evt. tinglysing pantedokument, pr stk. (fast)	kr.	585,-
Grunnboksutskrift (fast)	kr.	172,-
Totalpris basert på verditakst	kr.	3.281.342,-

Ymse: Eigedomen vert seld på tvangssal, og seljar kjenner ikkje til eigedomen. Eigedomen vert seld i den stand den er ved visning.

På grunn av den avgrensa rett til å påberope seg feil og manglar vert interessentane særskilt oppmoda til å undersøkje eigedomen grundig før bodgjeving.

Vedlegg: Orientering om reglane for tvangssal, tilstandsrapport av Per Mulvik AS datert 13.02.2022, eigedomspakke frå Volda kommune, informasjonsark frå sameiget 17.02.2022, årsmøteprotokoll 2021, vedtekter, tinglyst erklæring 21.06.1996, tinglyst erklæring 22.03.1996 og tinglyst seksjonering 22.03.1996.

Salsoppgåva godkjent av medhjelpar advokat Jørund Knardal den 17.03.2022.



Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper

Den nye loven om tvangsfullbyrdelse trådte i kraft 1. Januar 1993. En av de viktigste endringene i forhold til den tidligere lov er at tvangssalg av fast eiendom i stor utstrekning skjer gjennom medhjelper, i stedet for ved tvangsauksjon.
Det er lovens hensikt at slike salg skal foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmegler. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell.
Den som er interessert i å gi bud på en leilighet eller eiendom som er under tvangssalg, bør merke seg følgende:

Opplysninger om eiendommen
Den oppnevnte medhjelper plikter å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen, på samme måte som ved vanlig eiendomsmegling.
Disse opplysninger skal nedtegnes i en salgsoppgave, som skal tilstiles alle kjøpsinteresserte.
Det skal dessuten avholdes visninger på vanlig måte.

Feil og mangler
Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse.

Kjøperen kan imidlertid kreve prisavslag hvis:
- Eiendommen ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som han 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 innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kreve prisavslag, eventuelt ved søksmål mot de som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert.
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 de berettigede inntil saken er avgjort, dersom ikke namsretten finner kravet åpenbart grunnløst.

Bud
Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. En vesentlig forskjell er at et bud for å komme i betraktning må være bindende for byderen i minst 6 uker. Dette kan imidlertid etter avtale mellom partene nedkortes til minimum 2 uker. I praksis vil dette være for lite. Ved salg av andelsleiligheter er fristen 3 uker.
Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt godkjent før finansieringen er ordnet. *

Anbefaling av bud
Medhjelperen kan etter loven ikke akseptere et innkommet bud. Han forelegger budet for saksøkeren og andre rettighetshavere, og ber om at saksøkeren begjærer budet stadfestet. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og også trekke hele saken tilbake inntil budet er stadfestet av namsretten. (Dette kan skje dersom saksøkte ordner sitt gjeldsforhold i siste liten. Medhjelperen vil i det enkelte tilfelle kunne uttale seg om sannsynligheten for dette).
Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøpet er kommet i stand.

Oppgjør og overtakelse
Oppgjørsdagen er tre måneder etter at medhjelperen forelegger budet for namsretten og rettighetshaverne. Etter oppgjørsdagen påløper morarenter. Dersom eiendommen er fraveket, kan medhjelperen etter anmodning fra kjøperen tillate at overtakelse skjer tidligere, når kjøpesummen er betalt. Etter at kjøperen er blitt eier, overtar han risikoen for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke over stadfestelsen
Stadfestelseskjennelsen kan angripes ved anke. Ankefristen er en måned fra kjennelsen avsies.
En anke kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor namsretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting
Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse.

Skjøte
Når kjøperen er blitt eier, vil namsretten utstede tvangssalgsskjøte som tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtligeheftelser som ikke skal overtas av kjøperen, blir slettet.

Ovenstående er ment å gi en oversikt over hovedreglene ved tvangssalg av fast eiendom ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De fleste av de aktuelle bestemmelser er inntatt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. Juni 1992, kapittel 11 og 12.

BODSKJEMA

Bindande bod på eigedomen gnr. 19 bnr. 739 snr. 3, Volda kommune.

Underteikna gjev herved bod på ovanfornemnde eigedom:

Pris kr……..+ dokumentavgift (som utgjer 2,5 % av salgssum) og tinglysingsgebyr for skøyte og evt. pantobligasjonar.

Finansieringsplan:

Eigenkapital			Kr
Lån i	v/	Tlf	Kr
Lån i	v/	Tlf	Kr_____
Til saman			Kr _____

Eg/vi har motteke salsoppgåve m/alle vedlegg. Eg/vi har vidare blitt oppmoda til, fått tilstrekkeleg høve til og faktisk også synfare/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.

Bodet står fast til og med den ……./…….. 2022 (minimum 6 veker). Eg/vi er kjent med at bodet er bindande fram til dette tidspunkt og at det ikkje kan trekkast tilbake.

Kjøpesummen vert å innbetale til meklar på eigen klientkonto innan 3 mnd frå bodet vert førelagt heimelshavar/tingrett.

Bodgjevar 1:	**Bodgjevar 2:**
Namn: Personnummer: Tlf: E-post: Adresse: Stad og dato: Underskrift: Kopi av legitimasjon ligg ved:	Namn: Personnummer: Tlf: E-post: Adresse: Stad og dato: Underskrift: Kopi av legitimasjon ligg ved:
Bankkort: / Pass: / Førarkort:	Bankkort: / Pass: / Førarkort:

Bodskjemaet og kopi av legitimasjon må leverast evt. scannast:

Advokat Jørund Knardal
Ørstavegen 10, Postboks 75, 6101 Volda
Telefon: 70 07 70 07
Mobil: 48 15 61 94
E-post: post@knardal.no