

## SALSOPPGÅVE

### Einestad, Hagevegen 58, 6152 Ørsta Ørsta kommune



**Verditakst: Kr 1.750.000,- Prisantydning: kr 900.000,-**

**Følgjande omkostningar kjem i tillegg:**

Dokumentavgift, 2,5 % av kjøpesum (som med grunnlag i prisantydning vert kr 22.500,-).

Tinglysingsgebyr skøyte: kr 585,-.

Tinglysingsgebyr pantedokument pr. stk: kr 585,-

**Eigedom:** Einestad bygd i 1966 med dobbelgarasje (byggjeår 1982) som ligg i landlege omgjevnadar i Hagen vest for Ørsta sentrum. Eigdommen ligg solrikt og fint til med flott utsikt mot fjord og fjell. Bustaden er på to etasjar.

**Tomt:** Eigartomt, areal 1 296 m<sup>2</sup>.

**Adresse:** Hagevegen 58, 6152 Ørsta, Ørsta kommune.

**Areal:** BRA: 257 m<sup>2</sup> P-ROM: 216 m<sup>2</sup>

**Meklar:** Advokat Thore Heggen,  
Tonningsgata 42, 6783 Stryn.  
Telefon: 57871866  
Nettside: [www.knardal.no](http://www.knardal.no).  
E-post: thore.heggen@sentrumsgaarden.no

**SALSMÅTE:** Salet skjer gjennom Møre og Romsdal tingrett som tvangssal etter tvangsfullbyringslova av 1992 etter krav om oppløysing av sameige. Advokat Thore Heggen er av tingretten oppnemnd som medhjelpar ved tvangssalet. Det er utarbeidd tilstandsrapport og det vert lagt til grunn at rapporten er gjennomgått før det evt. blir gitt bod på eigdommen,

**ADRESSE/ LOKALISERING:** Hagevegen 58, 6152 Ørsta. Eigedomen ligg i Hagen ca. 3,6 km vest for Ørsta sentrum i Ørsta kommune.

**MATRIKkelNUMMER:** Gnr. 10 bnr. 21, i 1520 Ørsta kommune.

**HEIMELSHAVAR:** Bjørn Roger Hagen, Idar Hagen, Liv Karin Hagen, Grete Hagen Myklebust

**TOMT:** Eigartomt, tomteareal på 1 296 m<sup>2</sup>. Solrik tomt som ligg høgt og fritt i landlege omgjevningar med flott utsikt mot fjord og fjell. Opparbeidd med grusa innkøyrse til garasje og bustadhus. Hage med plen og stor terrasseplating på garasjetak (pr. i dag er hagen ustelt). Det er opplyst at tomta ligg i ras utsett område.

**TILKOMST:** Eigdommen har tilkomst frå offentleg veg via privat felles veg med opplyst tinglyst gjensidig vegrett for denne eigdommen og hovudbruket (gnr. 10 bnr. 1). Noko oppstillingsplass på eigen grunn, pluss dobbelgarasje/lagerbygg på eigdommen. Garasjen ligg delvis inne på gnr. 10 bnr. 1, sjå pkt. «Andre tilhøve.»

**REGULERINGSTILHØVE:** Ikkje regulert område.

**VATN – AVLØP:** Privat eigen brønn i elv på hovudbruket. (Bør knytast til offentleg vassleidning, vasskvalitet kan variere). Privat avløp, septiktank med utløp til bekk.

**ANDRE TILHØVE:** Garasjebygget ligg delvis inne på hovudbruket gnr. 10 bnr.1. Bygget er bekosta av tidlegare eigar av gnr. 10 bnr. 21. Pr. i dag føreligg det ikkje avtale om bruksrett for 10/21 til 10/1 sin del av grunn (Det føreligg heller ikkje bruksrett for 10/1 til garasjebygget). Det bør etablerast ein avtale om grenseforretning om overføring av gjeldande areal.

**BYGGEÅR:** Byggeår 1966. Det er ikkje føreteke spesielle påkostingar dei seinare åra, kun minimalt vedlikehald.

**BYGGJEMÅTE:** Einebustad oppført i tre.

AREAL:	Bruttoareal	Bruksareal:	P-ROM:	S-ROM:
Underetg.:	140 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>
1.etg.:	140 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>	
Samla:	280 m <sup>2</sup>	257 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>

Areala er henta frå tilstandsrapport utført av siviling./takstmann. Trond Ose, synfaringdato 22.06.2021, datert 13.09.2021.

**INNEHELD:** Bustaden er på 2 etasjar. Underetasjen består av gang, kjellarstove, tre soverom, wc, 5 bodar, teknisk rom/fyrrom/tidlegare bad/bod. Hovudetasjen inneheld vindfang, bad, vaskerom, kjøkken, gang, arbeidsrom/soverom, to soverom, daglegstove, peis-stove og wc.

**UTSTYR/STANDARD:****UTVENDIG BESKRIVELSE:**

Plass støypt betongsåle. Grunnmuren er behandla med puss og måling. Ytterveggar over grunnmur er bord-kledd bindingsverk, truleg isolert med mineralull. Ytterveggar er måla/beisa. Vindauge av tre i hovudsak av kopla glas, nokon to-lags isolerglas. Takkonstruksjon av tre med sperre og undertak av trod. Pulltak med normalt god avrenning. Yttertak er tekt med Derbigum folie. Taktekkinga har vore skifta ut etter byggjeår.

Tilstand: Det bør gjerast tiltak m.o.t. fukt i underetasjen som isolasjon og fuktsikring. Det er fuktutslag i nedre del av grunnmur og i oppfora tregolv i underetasjen, Våtrom tilfredsstillar ikkje dagens krav. Elles er det normal slitasje på ytterveggar og vindauge. Huset har ikkje vore påkosta/oppgradert utanom minimum av vedlikehald sidan byggjeår 1966 og må oppgraderast spesielt m.o.t elektrisk anlegg, drenering/fukt i underetg, takrenner, våtrom mv. jf. tilstandsrapport datert 13.09.2021.

**INNVEDIG BESKRIVELSE:**

Kjøkken: Kjøkkeninnreiing av laminert type. Rustfri oppvaskkum. Ventilering v/kjøkkenventilator over komfyr. Golv har vinylbelegg, tapet på veggjar, samt flisfelt, måla himling.

Bad: Vinylbelegg på golv, tapet på veggjar, måla himling. Servant integrert i tilhøyrande baderomsinnreiing, dusjkabinett, ikkje mekanisk ventilasjonsvifte. Badet bør renoverast.

Vaskerom: Vinylbelegg på golv, tapet på veggjar, måla himling. Noko innreiing med hyller og skap, skyljekum, sluk i golv. Ikkje mekanisk ventilasjon.

WC underetasje: Som følgje av vasslekkasje er vatn kobla frå.

WC hovedetasje: Vinylbelegg på golv, tapet på veggjar, måla himling. Ikkje mekanisk ventilasjon. WC bør renoverast.

Etasjeskille av trebjelkelag, normalt isolert i forhold til byggeår. Betongplate over fyrrom.

Det er utgang frå stove og eit soverom til altan av betong. Rekkverk er for lågt i hht dagens krav. Utgang frå kjellargang til uteplass.

**PIPER:**

Røykpipe som er beslått med heildekt beslag over tak. Peis i stove.

**VVS:**

Vatn frå eigen brønn som må overvåkast og rensast, usikker kapasitet og vasskvalitet. Lekkasje i røyr har vore registrert. Relativt ny 300 ltr. varmtvassbereidar som er brukt både til forbruksvatn og vassboren varme.

**OPPVARMING:**

Hovudoppvarming med vassboren radiatorvarme, oppvarma ved hjelp av elektrokolbe. Nedgraven oljetank må fjernast. Ikkje elektriske varmekablar. Isolasjonsmateriale rundt varmerør kan vere asbestholdig.

**EL-ANLEGG:**

El-inntak via jordkabel. Sikringssskåp med skrusikringar. Det er registrert jordfeil på straumforsyning frå bustadhus til garasjen. Dert er utarbeidd el-rapport pr. 30.08.2021, utbetringar er pålagde.

**VENTILASJON:**

Bygget har ikkje mekanisk ventilasjon med unntak av kjøkkenventilator.

<b>TILSTAND:</b>	Som nemnd har ikkje huset blitt oppgradert sidan byggjeår utanom det mest nødvendige vedlikehald og heile huset bør renoverast. Viser til tilstandsrapport av 13.09.2021.															
<b>DOBBEL GARASJE/LAGER:</b>	Garasje med støypte betongsåler/grunnmur på antatt fast grunn. Vegger av leca, forblenda med skifter i front, betong terrassedekke over, tekt med folie og singel og pålagt tredekke. To manuelle vippeportar, innlagt straum/lys. Det er konstatert vasslekkasje frå dekket over garasjen.															
<b>RETTAR:</b>	Ingen															
<b>HEFTER:</b>	Eigedomen vert seld heftfri.															
<b>KONSESJON:</b>	Eigedomen er konsesjonsfri.															
<b>DØME FOR TOTALPRIS FOR KJØPAR:</b>	<table> <tr> <td>Prisantydning (verditakst)/kjøpesum</td> <td>kr</td> <td>900.000,-</td> </tr> <tr> <td>Dokumentavgift 2,5 % av prisant. (varierende)</td> <td>kr</td> <td>22.500,-</td> </tr> <tr> <td>Tinglysingsgebyr for skøyte (fast)</td> <td>kr</td> <td>585,-</td> </tr> <tr> <td>Eventuelt panterett pr. stk. (fast)</td> <td>kr</td> <td>585,-</td> </tr> <tr> <td><u>Totalpris basert på verditakst</u></td> <td>kr</td> <td><u>923.670,-</u></td> </tr> </table>	Prisantydning (verditakst)/kjøpesum	kr	900.000,-	Dokumentavgift 2,5 % av prisant. (varierende)	kr	22.500,-	Tinglysingsgebyr for skøyte (fast)	kr	585,-	Eventuelt panterett pr. stk. (fast)	kr	585,-	<u>Totalpris basert på verditakst</u>	kr	<u>923.670,-</u>
Prisantydning (verditakst)/kjøpesum	kr	900.000,-														
Dokumentavgift 2,5 % av prisant. (varierende)	kr	22.500,-														
Tinglysingsgebyr for skøyte (fast)	kr	585,-														
Eventuelt panterett pr. stk. (fast)	kr	585,-														
<u>Totalpris basert på verditakst</u>	kr	<u>923.670,-</u>														
<b>EIGARSKIFTEFORSIKRING:</b>	Huset vert seld utan eigarskifteforsikring.															
<b>TAKST/VEDLEGG TIL SALSOPPGÅVA:</b>	Med omsyn til påviste manglar ved eigedomen føreset eit ev. kjøp at kjøparen har lest føreliggande takst av 13.09.2021. 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.															
<b>ORIENTERING TIL KJØPS-INTERESSERT OM TVANGSSAL VED MED MEDHJELPAR:</b>	<p>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.</p> <p>Det er lova sitt føremål at slike sal skal skje 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:</p> <p><b>Opplysningar om eigedomen:</b></p> <p>Den oppnemnde medhjelparen pliktar å innhente og kontrollere naudsynte 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.</p> <p><b>Feil og manglar.</b></p> <p>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.</p>															

**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 vesentlege 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, evt. ved søksmål mot dei som har fått den del av kjøpesummen som vert kravd gjort avslag i. Kjøpesummen må betalast sjølv om det det vert kravd prisavslag, men kjøparen kan krevje at den del av summen som vert omfatta 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 andelseilegheiter er fristen 3 veker. Bod som inneheld atterhold om finansiering vil normalt ikkje bli tilrådd 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. Det vert ikkje utferda kjøpekontrakt. Tingretten vil i staden ved orskurd stadfeste bodet og kjøpet er med det kome i stand.

**Oppgjer og overtaking:**

Oppgjersdagen er tre månader etter at medhjelparen legg bodet fram for namsretten og rettshavarane. Dersom eigedomen er fråviken kan medhjelparen tillate at overtaking skjer tidlegare under føresetnad av at 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 avsagt.

**Saksøkte si fråflytting:**

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

**Skøyte:**

Når kjøparen er blitt eigar, vil namsretten utferde tvangssalskøyte som skal tinglysast på

eigedomen. Dette medfører at samtlige hefte som ikke 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 eigedomen, 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 dokumentavgift og kr 585,- i tinglysingsgebyr til Staten. Evt. gebyr for pantedokument på

**BETALINGSVILKÅR:**

kr 585,- 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 eigedom gjeld ikkje jf. avhendingslova § 1-1.

Eigedomen 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 eigedomen grundig før bodgjeving.

**VISNING:**

Visning etter avtale med medhjelpar advokat Thore Heggen.

# BOD

på gnr. 10 bnr. 21 i Ørsta kommune, Hagevegen 58, 6152 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. 10 bnr. 21 i Ørsta kommune,

I tillegg til bodsummen kjem dokumentavgift med 2,5 % samt tinglysingsgebyr kr 585,- og ev. gebyr for pantedokument 585,- pr. stk. 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 ...../..... (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.



Stove hovedetg.



Stove hovedetg.



Kjøkken hovedetg.



Vaskerom hovedetg.





Soverom hovedetg.



Bad hovedetg.



Gang hovedetg.



Underetg.



Underetg,



Underetg.