

SALSOPPGÅVE

Einbustad, Kløvledet 2, 6774 Nordfjordeid Stad kommune



Prisantydning: Kr 1.700.000,-

Følgjande omkostningar kjem i tillegg:

Dokumentavgift, 2,5 % av kjøpesum som med grunnlag i prisantydning blir kr 42.500,-

Tinglysingsgebyr skøyte: kr 585,-.

Tinglysingsgebyr pantedokument pr. stk: kr 585,-

Eigedom: Einbustad i Mogrenda, på Nordfjordeid i Stad kommune, ca. 6,1 km aust for Nordfjordeid sentrum. Byggeår 1953.

Tomt: Eigartomt, areal 568,8 m².

Adresse: Kløvledet 2, 6774 Nordfjordeid.

Areal: BRA: 197 m² P-ROM: 135 m² S-ROM: 62 m²

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

INNVENDIG BESKRIVELSE:

Innvendig er det laminat og betong på golv, Trepanel og måla plater på vegg, Måla plater i tak. Etasjeskilje av trebjelkelag. Betonggolv i kjellar. Måla tretrapp og måla glatte dører. Kjøkkenet har glatte frontar og laminert benkeplate. Kvitevarer er ikkje integrert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Våtromma må renoverast. Varmvasstank på 200 liter. El-skap med automatsikringar. Det er påvist mangelfull ventilasjon i fleire rom i bustaden.

TILSTAND:

Bustaden har gjennomgåande elde og slitasje og har behov for vedlikehald og oppgradering. Det ligg føre tilstandsrapport for eigedomen datert 01.08.2022. Ut i frå denne bør tak og vindauge skiftast, det er funne fukt/råteskader, skadedyr i takkonstruksjon og etasjeskilja, samt fuktskader på overflater innvendig og fukt i mur/golv i kjellar. Utvendige fasader er slitt og kledding treng vedlikehald. Kostnadsestimat for oppgradering er lagt fram i tilstandsrapporten.

OPPVARMING:

Bustaden har varmekablar i golv på bad i hovedetg,, mursteinspipe, vedovn og kamin (ikkje i bruk).

OFFENTLEGE AVGIFTER:

Stipulerte eigarkostnadar til offentlege avgifter, forsikring og vedlikehald er av taksmann sett til ca. kr 42.000,-.

FERDIGATTEST/BRUKSLØYVE:

Ikkje opplyst.

RETTAR:

Ingen

HEFTER:

Eigedomen vert seld heftefri.

KONSESJON:

Eigedomen er konsesjonsfri.

DØME FOR TOTALPRIS FOR**KJØPAR:**

Prisantydning med grunnlag i verditakst	kr	1 700 000,-
Dokumentavgift 2,5 % av prisantydning (varierende)	«	42 500,-
Tinglysingsgebyr for skøyte	«	585,-
Tinglysingsgebyr for pantedokument pr. stk.	«	585,-
Totalpris basert på verditakst	kr	1 743 670,-

EIGARSKIFTEFORSIKRING:

Eigedommen vert seld utan eigarskifteforsikring.

TAKST/**VEDLEGG TIL SALSOPPGÅVA:**

Med omsyn til påviste manglar ved eigedomen føreset eit ev. kjøp at kjøparen har lest føreliggande tilstandsrapport datert 01.08.2022. Kjøpar pliktar å gjere seg kjend med innhaldet i tilstandsrapporten 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 trådte 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 gå føre seg 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 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.

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 i midlertid 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 sørgje for forsikring etc.

Anke over stadfestinga:

Stadfestingsorskurd kan angripast ved anke. Ankefristen er ein månad frå orskurd er avsagt. Ein anke kan som hovudregel ikkje grunngjevast 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 saksøkjær 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 tvangsfyllbyrding 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 medhjelpar 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 for skøyte og kr 585,- i tinglysingsgebyr for pantedokument pr. stk.

BETALINGSVILKÅR:

YMSE:

Salet vert gjennomført som eit tvangssal i h.h.t. tvangsførføringsslova sine reglar, der kjøpar har avgrensa høve til å gjere gjeldande manglar, jf. tvangsslova §§ 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:

Etter avtale med medhjelpar advokat Thore Heggen.

BOD

på gnr. 56 bnr. 132 i 4649 Stad kommune, Kløvledet 2, 6774 Nordfjordeid

Meklar Advokat Thore Heggen

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

Underteikna byr kr.for gnr. 56 bnr. 132 i Stad kommune,

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

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/..... 2022 (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.