ADVOKATANE
KNARDAL OG HEGGEN VOLDA

I kontorfellesskap – Medlemmer av Den Norske Advokatforening

STRYN

Advokat Jørund Knardal AS
Advokat Thore Heggen AS

SALSOPPGÅVE

Einebustad, Kvitefjell 46, 6789 Loen

Prisantydning: **Kr 4 550 000,-**

Følgjande omkostningar kjem i tillegg:
Dokumentavgift, 2,5 % av kjøpesum som med grunnlag i prisantyding blir kr 113 750,-
Tinglysingsgebyr skøyte: kr 545,-.
Tinglysingsgebyr pantedokument pr. stk: kr 545,-

Eigedom: Einebustad som ligg fint til i nytt byggefelt i Kvitefjell i Loen. Bustadhuset er eit Alvsby ferdighus som vart oppført i 2023. Huset består av ein hovudetasje bygd over krypkjellar. Bustaden inneheld gang/stove/kjøkken, fire soverom, walk in-closet, to bad og vaskerom/teknisk rom. Det er om lag 2 km til barnehagen og barneskulen i Loen og om lag 8 km til ungdomsskulen i Olden. Til forretnings- og kommunesenteret i Stryn sentrum er det om lag 14 km..

Tomt: Eigartomt, areal 929,2 m².

Adresse: Kvitefell 46, 6783 Stryn

Areal: BRA 173m²

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

SALSMÅTE: Salet skjer gjennom Sogn og Fjordane tingrett som tvangssal etter tvangsfullbyrdingslova av 1992, Jf. særskilt kap.11.Advokat Thore Heggen er av tingretten oppnemnd som medhjelpar ved tvangssalet. Det føreligg verditakst på eigedomen, vi føreset at verditaksten vert gjennomgått før evt. bod vert gjeve på eigedommen.

ADRESSE/ LOKALISERING: Eigedommen ligg fint til i nytt byggefelt i Kvitefjell i Loen om lag 14 km vest for Stryn sentrum. Ca. 2 km til barnehage og barneskule i Loen og ca. 8 km til ungdomsskulen i Olden.

MATRIKKELNUMMER: Gnr. 70 bnr. 205 i 4651 Stryn kommune.

HEIMELSHAVAR: Stine Larsen Myren og Bård Olav Myren

TOMT: Eigartomt, tomteareal på 929,2m². Flat planert tomt med førstøtningsmurar av betong og stort oppgrusa tun. Utsikt mot nærområdet, fjellheimen og fjorden.

TILKOMST: Tilkomst frå offentleg veg.

REGULERINGSTILHØVE: Eigedommen ligg i område regulert til bustadføremål.
Kommuneplan/planidentifikasjon: 2012KP0. Plantype: Kommunedelplan.
Plan status: Endeleg vedtatt arealplan. Ikrafttreding dato: 19.12.2012.
Plan namn: Kommunedelplan for Loen sentrum.
Areal formål: Bustadbebyggelse. Arealbrukstatus: Noverande. Område namn: B213.
Planidentifikasjon: 2012KP01.

VATN – AVLØP: Eigedommen er tilknytt kommunalt vassverk og avløpsnett.

BYGGEÅR: Bustaden er oppført i 2023.

BYGGEMÅTE: Huset er eit Alvsbyhus ferdighus som er oppført på fundament av betong og med byggesystem av prefabrikkerte element som vert sett saman på byggeplassen.

AREAL BYGNINGAR: BRA/1.etg.: 173 m²

Areala er henta frå verditakst utført av autorisert føretak: Mulvik AS v/ takstmann Arne Skrede, datert 14.08.2026.

BUSTADHUSET: Bustaden består av ein hovudetasje som inneheld gang/stove/kjøkken, to bad og fire soverom, walk-in closet, teknisk rom/vaskerom og elles er det eit terrasse-areal på 4 m². Det er krypkjellar/kryprom som har tilkomst frå walk-in closet.

UTVENDIG BESKRIVELSE:
Alvsby ferdighus oppført på fundament av betong og med byggesystem av prefabrikkerte element som vert sett saman på byggeplass.
Utvendig taktekking med takpanner av metall, takrenner og nedløp er av metall. Bustaden er kledd utvendig med ståande bordkledning. Ytterdører er kvitmåla tredører, og vindauga er kvitmåla trevindauge med 3-lags glas. Huset har normal standard og er jamleg vedlikehalde, men treng å målast utvendig.

INNVENDIG BESKRIVELSE:

Hovudetasjen har laminat på golv, måla eller tapetserte vegg-flater og måla innvendige tak.

Kjøkken:

Kjøkkeninnreiing av glatte frontar, laminat benkeplate, dobbel vaskekum med stålbeslag, integrerte kvitevarer, vasstoppsystem og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Våtromma:

Begge bada og teknisk rom/vaskerommet har folierte himlingsplater i innvendig tak, baderoms-plater på vegger og vinyl-belegg med oppbrett på golv.

Bad 1 (hovudbad) har innreiing med glatte frontar og heildekkande servant, badekar, toalett og oppvarma tørkestativ (vatn). Det er varmekablar i golvet.

Bad 2 har innreiing med glatte frontar og heildekkande servant, dusj-veggar og toalett. Det er varmekablar i golvet og radiator.

Teknisk rom/vaskerom har skyllekar og opplegg for vaskemaskin og det er montert benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel.

TEKNISKE INSTALLASJONAR:

Bustaden har varmepumpe luft til vatn og er oppvarma via radiatorar. Balansert ventilasjonssystem via varmepumpe og radiatorar. Det er 230 V straum anlegg og sikringsskåp med automatsikringar. Innvendige vassrøyr er av plast og er røyr i røyr.

Det er stoppekran på vaskerommet. Det er 2 stk. røyrskåp. Avløpsrøyra er av plast.

Bustaden har 4 stk. røykvarslarar som er seriekopla, samt brannsløkkingsapparat. Varmepumpa leverer og varmtvatn til forbruk. Krypkjellaren har montert avfukter, som vert styrt frå teknisk rom.

TILSTAND:

Det er krav til oppføring av utvendig bod. Det er krav til senking ca. 30-80 cm av forstøtningsmur av betong der det også må utførast terrengtilpassing på tunet. Takstmann har stipulert kostnad for dette til om lag 100 000,-.

ÅRLEGE KOSTNADAR:

Eigedomsskatt, andre kommunale avgifter, renovasjon, forsikring, årleg vedlikehald mv er jf. verditaksten stipulert til kr 45 000,- årleg,

FORMUESVERDI:

Kr 531 570,-

FERDIGATTEST/BRUKSLØYVE:

Status er midlertidig brukstillatelse.

RETTAR:

Ingen

HEFTER:

Eigedomen vert seld heftefri.

KONSESJON:

Eigedomen er konsesjonsfri.

DØME FOR TOTALPRIS FOR KJØPAR:

Prisantyding med grunnlag i verditakst	kr	4 550 000,-
Dokumentavgift 2,5 % av prisantyding (varierande)	«	113 750,-
Tinglysingsgebyr for skøyte	«	545,-
Tinglysingsgebyr for pantedokument pr. stk.	«	545,-
Totalpris basert på verditakst	**kr**	**4 664 840,-**

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 verditakst datert 14.08.2026.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 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 krevje 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 saksøkjar å flytte frå den. Dersom dette ikkje skjer, kan kjøparen utan gebyr krevje utkasting.

Skøyte:

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

Ovanståande 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.

TILTREDING: 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.

BETALINGSVILKÅR: 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 545,- i tinglysingsgebyr for skøyte og kr 545,- i tinglysingsgebyr for evt. pantedokument pr. stk.

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. tvangslova §§ 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. 70 bnr. 205 i 4651 Stryn kommune, Kvitefjell 46, 6789 Loen

Meklar Advokat Thore Heggen

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

Underteikna byr kr. .....for gnr. 70 bnr. 205 Stryn kommune,

I tillegg til bodsummen kjem dokumentavgift med 2,5 % samt tinglysingsgebyr kr 545,- og gebyr for pantedokument 545,- 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 ……./…….. 2026 (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.