

TM

EstateProspekt

Hytte

Trysilfjellet hytte 569

Stor hytte med flott beliggenhet og ski inn/ski ut

Prisantydning: Kr. 4.400.000,- +omk. / BTA 228 m² / BOA 170 m²



Rønes & Engemobakken AS

Statsautoriserte eiendomsmeglere MNEF

Storgata 20, Elverum

Tel.: 62 43 14 00

www.estate.no/elverum

Eiendom

Flott hytte i "Smørøyet" i Trysilfjellet

Trysilfjellet hytte 569, 2420 TRYSIL

Matrikelnr.: Gnr.37, Bnr.711 i Trysil kommune

Beliggenhet

Hytta ligger flott til med storslagen utsikt og med ski inn/ski ut til Norges størst alpinanlegg. Lett adkomst ut i varierte langrennsløyper i Trysilfjellet og kort avstand til Trysils 18-hulls golfbane.

Eier

Steinar Lundeby



Bebyggelse

Oppført i bindingsverk med utvendig villmarkspanel. Saltak teknet med torv. Noe glissent med torv på deler av taket. Trevinduer med 2-lags isolerglass og koblete utvendige glass med faste sprosser.

Betydelige påkostninger må påregnes da store deler av innredning og utstyr er fjernet:

El-installasjoner med fordeling skap, lamper,

downlights, panelovner og badstuovn.

Kjøkkeninnredning. Baderomsinnredning med servant, badekar og dusjhjørne. Utvendig boblekar og utelamper.

Det er ikke utstedt brukstillatelse eller ferdigattest.

Byggeår:	Bruttoareal:	Boareal:
1997	228 m ²	170 m ²

Tomten

Hovedsakelig naturtomt med lyngvegetasjon. Gruset adkomstvei og gårdsplass. Tomta heller mot øst og har gedigen utsikt . Tomteareal: 996,9 m² Eiertomt

Innhold

Overbygget inngang, vindfang/entré, stue med åpen kjøkkenløsning, tv-stue, wc, soveromsgang, tre soverom, garderobe, bad, badstue, bod med utgang til garasje. Utgang fra begge stuene til stor, delvis overbygget terrasse.

Garasje/Parkering

Inntilbygget garasje med forblending av skifer. Leddheiseport og gangdør, samt direkte adkomst fra hytta.



Standard

Hytta er solid oppført med høy standard og god håndverksmessig utførelse.

Eksempel på materialvalg:

Gulv:

Fliser på bad. Skifergulv i entré, wc, kjøkken og deler av stuene, gulvbord i tre ellers i stuene og i øvrige rom.

Ujevnheter og krympesprekker i tregulv i begge stuene.

Vegger:

Flislagt bad. Øvrige rom med trepanel.

Himling:

Skråhimling med trepanel i alle rom.





Diverse

Før budgivning oppfordres interessenter til å få seg forelagt dokumenter som eiendomsmegler i h.h.t. Eiendomsmeglerlovens §3-6 er pålagt å innhente. Disse dokumenter gir opplysninger om reguleringsbestemmelser, heftelser, evt. rettigheter m.v.

Takst

Takst / tilstandsrapport er avholdt av takstmann Harald Juliussen. Takstdokumentet følger vedlagt.

Servitutter

Bestemmelser vedr. bruk av tomt, bebyggelse, vegger, vann og avløp mv. tatt inn i skjøte tingl. 24.01.1997. kopi av dokumentet fås ved henvendelse til megler.

Oppvarming

Flott peis forblenndet med naturstein. Sannsynligvis varmekaler i flis- og skiferbelagte gulv.

Vei-, vann- og kloakkforhold

Privat vei. Privat vann fra Trysilfjellets felles vannanlegg. Offentlig kloakk.

Avgifter

Årlige kommunale avgifter ca. kr. 14.790,-
Årlige avgifter til Trysilfjell utm.lag ca kr 6.844,-
Avgiftene til Trysilfjell utm.lag inkluderer vann, renovasjon, veg- og parkeringsavgift, samt tv-avgifter.



Tvangssalg

Eiendommen er underlagt tvangssalg gjennom Sør-Østerdal Tingrett. Dette innebærer at kjøper har begrenset adgang til å påberope feil og mangler. Kjøper kan kun påberope mangler i henhold til Tvfl. § 11-39.

Budgivning

Før bud sendes saksøker, gjennomfører Rønnes & Engemobakken AS en såkalt ordinær budrunde med de aktuelle budgiverne. Første bud avgis skriftlig på ordinært budskjema. Forhøyelse av bud kan skje pr. telefon til medhjelper. Så snart den tradisjonelle budrunden er avsluttet, vil normalt det høyeste bud med dokumentert finansiering blir oversendt saksøker. Bud som skal oversendes saksøker må avgis skriftlig på eget budskjema. Budgiver må også underskrive på salgsoppgaven.

.....
Budgivers underskrift

Saksbehandler

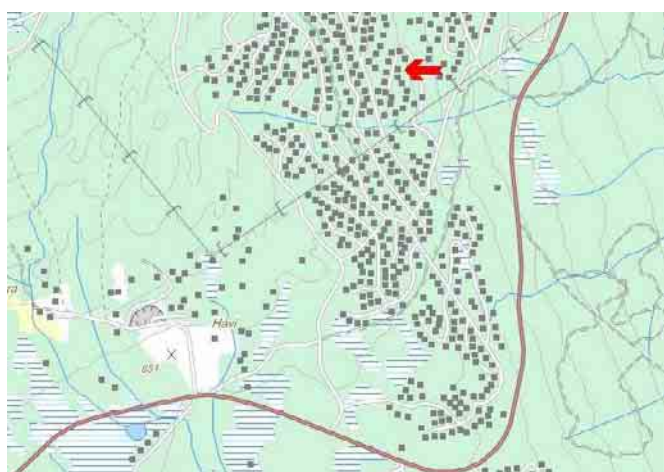


Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Jan Martin Rønes

Direkte telefonnr.: (a:) 62 43 14 00
(m:) 95 08 31 05

email: post@reng.no



Adkomst

Fra RV 26, ta av mot Trylsilfjellet Sør før Trylsil sentrum. Følg skilt inn til hytteområdet gjennom bommen. Følg Fjellveien og ta andre avkjøring til høyre. Se forøvrig skilting i området og vedlagt kart.

Visning

Kontakt megler for avtale.

Eiendommens ligningsverdi

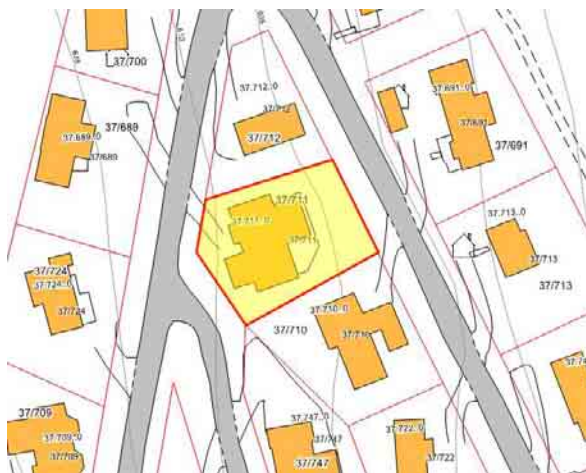
Kr. 796.158,-

Budfrister

Bud som skal presenteres overfor saksøker/Tingretten kan ikke inneholde kortere akseptfrist enn 6 uker fra oversendelsesdato.

Betalingsfrist

Kjøpesummen skal betales til Rønes & Engemobakken AS innen fastsatt oppgjørsdato, som er 3 – tre – måneder etter at bud er forelagt Tingretten. Dersom kjøpesummen ikke blir betalt innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. § 3, første ledd.



Eiendommens nøkkelopplysninger

Oppdragsnr.	Adresse	Sted/by	Bruttoareal	Nettoareal	Byggeår	Prisantydning
27049	Trysilfjellet hytte 569	Trysilfjellet	228m ²	170 m ²	1997	kr 4.400.000,-

Omkostningene utgjør følgende:

Dokumentavgift til Staten 2,5% av kjøpesummen.
Rettsgebyr for tinglysing av skjøte kr. 1.548,-
Eventuelt gebyr til grunneier ved overføring av festerett.
Meglerprovisjon betales av selger.
Det tas forbehold om endring av offentlige gebyrer.

14.17
Genus A/

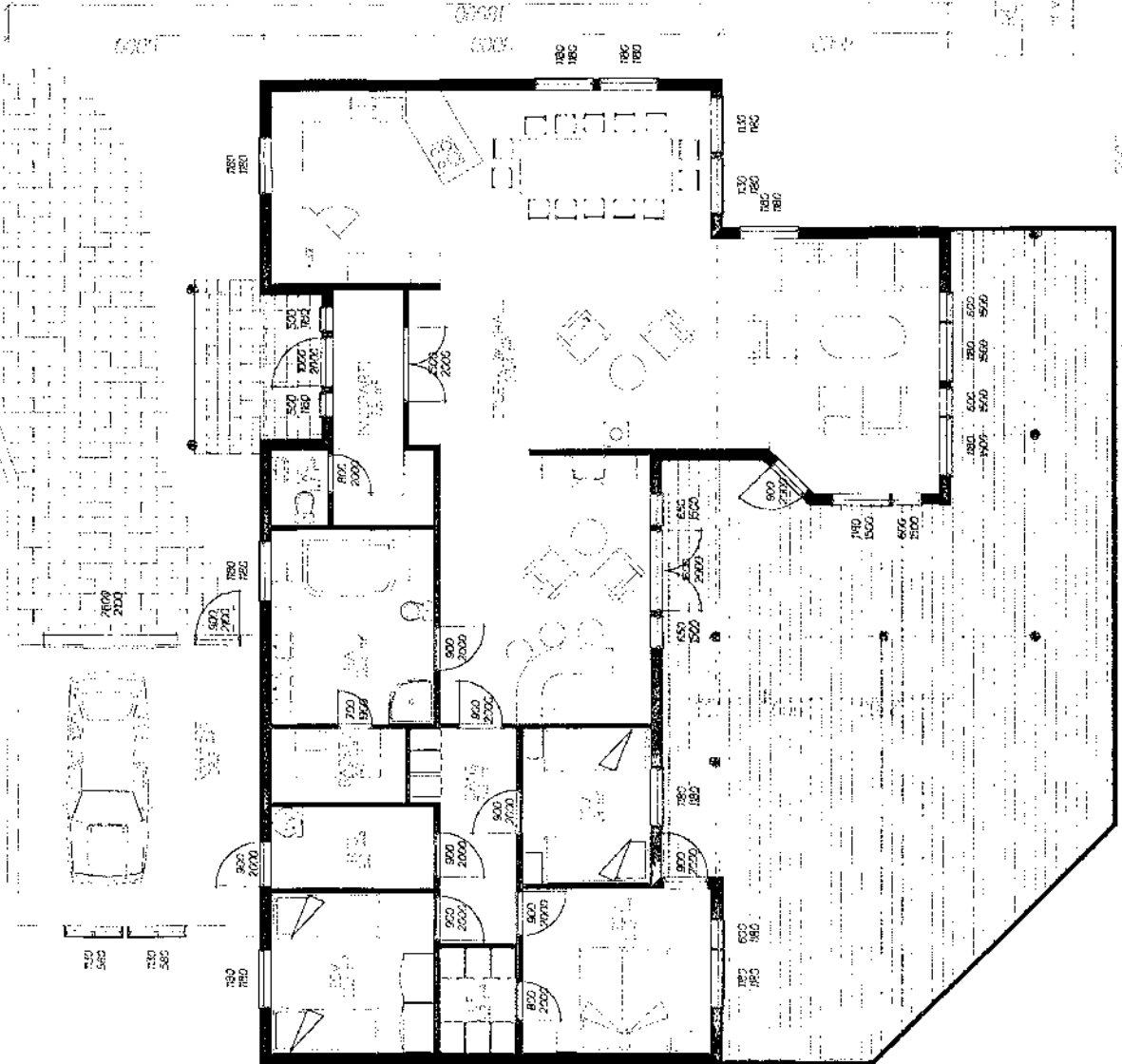
100 22.11.15, Projekt: ...

... / ...

Station ...



IdehusGruppen AS ...



100

100

100



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

Takstrådet Harald Juliussen

Postboks 339

2403 ELVERUM

Tlf.: 62 43 20 00

Mobiltf.: 99 52 73 07

Fax: 62 43 20 01

E-post: harald@takstraadet.no

Hjemmeside: www.takstraadet.no

Verdi- og lånetakst over

Trysilfjellet- T-569

Fritidsbolig

2420 TRYSIL

Gårdsnr. 37 Bruksnr. 711

TRYSIL KOMMUNE



Utført av:

Takstrådet Harald Juliussen

TAKSTRÅDET

Postboks 339

2403 ELVERUM



Verdi- og lånetakst over

Trysilfjellet- T-569

Fritidsbolig

2420 TRYSIL

Gårdsnr. 37 Bruksnr. 711

TRYSIL KOMMUNE

Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Egne forutsetninger

Det gjøres spesielt oppmerksom på at målereglene i NS 3490 (utgave 1986) for boligareal IKKE samsvarer med Byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold. Normale byggekostnader er beregnet ut fra befaringsdagens gjeldende priser og forskrifter. Fradrag for gjenstående arbeider, alder, utidsmessighet eller lignende omfatter også fradrag for økning i byggekostnad som skyldes endring av forskrifter fra byggeåret.

Sammenfattet beskrivelse

Fritidseiendom beliggende i området Almengrenda i Trysilfjellet ca. 7- 8 km vest for Innbygda sentrum.

Tomten er stort sett naturtomt. Forstøtningsmur langs innkjøring mot inntilbygd garasje. Innkjøring og parkering på antatt gruset areal.

Tomten skråner mot øst og er solrik. Fin utsikt over Innbygda. Fritidsområde i umiddelbar nærhet med ski ut/- inn til skitrekk, alpinbakker og oppkjørte skiløypenett. Golfbane i nærheten.

Bebyggelsen består av en fritidsbolig i en etasje med inntilbygd garasje. Oppført i 1997 i flg. EDR.

Fritidsboligen framstår med god og solid håndverksmessig utførelse. Innvendige påkostninger må påregnes i og med at innredninger og tekniske installasjoner er fjernet.

Siden tomt og tak delvis var dekket av snø på befaringsdagen er opplysninger om dette dels antatt.

Gyldig rapport skal være på NTF's fargede originalpapir for rapport sikring. Programmet kan kun brukes av NTF's medlemmer. Ettertrykk forbudt.	Vår ref: HJ	Oppdr.nr: 2007209	Bef.dato: 12.10.2007	Side: 2 av 8
--	----------------	----------------------	-------------------------	-----------------



Eiendom: Gårdsnr. 37 Bruksnr. 711 KOMMUNE TRYSIL

Adresse: Trysilfjellet- T-569 - Fritidsbolig, 2420 TRYSIL

Markeds- og låneverdi

Fritidseiendom med beliggenhet i et attraktivt hytteområde i Trysilfjellet ca. 7- 8 km vest for Innbygda sentrum i Trysil kommune. God bygningsmessig standard og planløsninger i forhold til byggeår. Innvendige innredninger og tekniske installasjoner var fjernet ved befaringen, slik at det må påregnes betydelige påkostninger.

Fritidsboligen var dels innredet og umøblert på befaringsdagen og det er kun synlige overflater som er kommentert og vurdert i taksten.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke har oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	4 400 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	3 800 000

Elverum, 25.10.2007

Takstrådet Harald Juliussen
TAKSTRÅDET
Postboks 339
2403 ELVERUM



Eiendom: Gårdsnr. 37 Bruksnr. 711 KOMMUNE TRYSIL

Adresse: Trysilfjellet- T-569 - Fritidsbolig, 2420 TRYSIL

Rekvirent

Rekvirert av: Rønes og Engemobakken AS v/Jan Martin Rønes Tlf.: 62431400

Besiktigelse, tilstede

Dato: 12.10.2007 Takstrådet Harald Juliussen Takstmann Tlf.: 62432000

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: EDR
Andre dok./kilder: Tilstedeværendes egne opplysninger

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Fra	Ant. sider
1	Bilder	Eiendommen	1

Eiendomsdata

Hjemmelshaver:	Lundeby, Steinar i flg. EDR
Tomt:	Eiet tomt. Areal 996,9 m ² i flg. EDR
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Hyttefeltvei via bom
Vann:	Privat vannverk (Trysilfjellet Utmarkslag)
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ja
Kommuneplan:	Ja
Offentl. avg. pr. år:	Kr 18 000 Ca. Stipulert beløp som antaes å inndeke bla. vann, kloakk, vegavgift, snøbrøyting, kabel- tv og bomavgift.

Forsikringsforhold

Premiebeløp:	Kr 10 000
Kommentar:	Ukjente forsikringsforhold, antatt forsikringsbeløp.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Byggeår:	1997. Dato tatt i bruk:30.06.1997 i flg. EDR
-----------------	--

Inntilbygget garasje

Byggeår:	1997. i flg. EDR
-----------------	------------------



Eiendom: Gårdsnr. 37 Bruksnr. 711 KOMMUNE TRYSIL

Adresse: Trysilfjellet- T-569 - Fritidsbolig, 2420 TRYSIL

Arealer og anvendelse

Boligarealet er angitt i henhold til måleregulene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Fritidsbolig

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
1. etasje	194	175		Vindfang/ garderobe, wc, åpen løsning med kjøkken/ stue/ spisestue, bad med badstue, soveromsgang, soverom med garderoberom, soverom og gang mot garasje.
Sum bygning	194	175		

Inntilbygget garasje

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
1. etasje	34	26		Garasje plass for en bil, samt noe lagerplass.
Sum bygning	34	26		

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Fritidsbolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Fritidsbolig	<p>200 Bygning, generelt Fritidsbolig i 1 etasje uten kjeller. Oppført i 1997 med tilsynelatende god og solid håndverksmessing utførelse. <i>Vedlikehold:</i> Innvendige påkostninger må påregnes i og med at innredninger og tekniske installasjoner er fjernet.</p> <p>210 Grunn og fundamenter, generelt Antatt støpte banketter under ringmur.</p> <p>221 Gulv på grunn Støpt, isolert plate på grunn med overflater av skifer, lakkert tre, tre og fliser. <i>Vedlikehold:</i> Krympesprekker i tregulv, noe bulket ujevn overflate i spisestuedel med glippe mot vegg mot soverommsdel.</p> <p>225 Yttervegger Isolerte bindingsverksvegger med utvendig beiset villmarkspanel. Sannsynligvis isolert med 150 mm mineralull. Overflater som for innervegger.</p>



Eiendom: Gårdsnr. 37 Bruksnr. 711 KOMMUNE TRYSIL

Adresse: Trysilfjellet- T-569 - Fritidsbolig, 2420 TRYSIL

227 Takkonstruksjoner

Mønt tak med antatt taksperrer og tretakstoler, antatt bordtak, papp, platon og tekking av torvtak. Sannsynligvis isolert med mineralull. Takrenner og nedløpsrør til terreng.

Vedlikehold:

Loft ikke inspisert grunnet vanskelig adkomst.

233 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass med koblede utvendige glass med faste sprosser. Noen innvendige persienner.

235 Ytterdører og porter

2- fløyet inngangsdør i malt tre med glass. 2- fløyet terrassedør og 2 terrassedører med 2-lags isolerglass med utvendig koblet glass med faste sprosser.

244 Innvendige dører

Innvendige dører i furu.

252 Belegg på terrasse, balkong og utvendige trapper og ramper

Dels overbygget veranda/ balkong på totalt ca. 102 m², inkl. adkomstareal/ skråplan til terreng. Gulv av impregnerte terrassebord, beiset rekkverk og beiset spaltepanel i himling.

Vedlikehold:

Rekkverk har løsnet ved tilslutning mot yttervegg på ene side. Utvendige lampepunkter på rekkverk og downlights i himlinger er fjernet.

254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Bindingsverkvegger med overflater av panel.

255 Overflater på innvendig himling

Himling av panel, skråhimlinger i stuedel.

261 Trapper og ramper

Overbygget inngangsparti på ca. 8,5 m² med støpt platting overflate av skifer.

265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Jøtul peisinnsett i plassmurt peis med natursteinforblending. Brannmur med natursteinforblending.

Ettløps elementpipe med natursteinforblending over yttertak.

Vedlikehold:

For å konstatere tilstand på pipe, bør man kontakte feierinspektør. Forøvrig er ikke ildsted vurdert.

270 Fast inventar, generelt

Kabel-TV tilgjengelig. Benker i badstue.

Brannslukningsapparat og røykvarsler. Plassbygde senger/- køyesenger med integrerte skap.

Vedlikehold:

Sentralstøvsuger nedmontert. Badstueovn fjernet.



Eiendom: Gårdsnr. 37 Bruksnr. 711 KOMMUNE TRYSIL

Adresse: Trysilfjellet- T-569 - Fritidsbolig, 2420 TRYSIL

	<p>272 Kjøkkeninnredning Romslig kjøkkendel med gipsplater på vegger og felter med fliser mellom benker og overskap. Brystning mot stuedel med natursteinforblending. <i>Vedlikehold:</i> Kjøkkeninnredningen var fjernet.</p> <p>274 Skap og reoler Tilsammen 12 plassbygde garderobeskap med malte profilerte fronter. (Noen i forbindelse med plassbygde senger).</p> <p>315 Utstyr for sanitærinstallasjoner Bad med veggmontert klosett. Wc med veggmontert klosett. <i>Vedlikehold:</i> Annet bad/ sanitærutstyr var fjernet, inklusive utvendig badekar på verande og de tekniske installasjonene forøvrig.</p> <p>320 Varme, generelt Ved. Sannsynligvis ligger det varmekabler i skifer/- og flislagte gulv.</p> <p>400 Elkraft, generelt 3- faset el- inntak. Inntaksikringer og måler i utvendig skap på garasjevegg. <i>Vedlikehold:</i> El- installasjoner, fordelingsskap, lamper og eventuelle panelovner var fjernet.</p>
--	--

Inntilbygget garasje

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Inntilbygget garasje	<p>200 Bygning generelt Inntilbygd garasje med støpt gulv. Vegger med utvendig skiferforblending. Tak av tretakstoler, bordtak og tekking av taktorv som bygningen forøvrig. Takrenner og utkast til terreng. 1 stk. leddheisport. 2 stk. koblede vinduer og en gangdør. Innvendig med puss/ panel på vegger og rupanel i himling. Luke i himling til liten lagerhems med noe gulvbord for lagring. Innvendig adkomst til hyttedel.</p>

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	18 000	
	Forsikring:	10 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	8 000	
	Sum kostnader Kr:		36 000
	Årlige driftskostnader er antatte.		



Eiendom: Gårdsnr. 37 Bruksnr. 711 KOMMUNE TRYSIL

Adresse: Trysilfjellet- T-569 - Fritidsbolig, 2420 TRYSIL

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.
-------------------	--

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Fritidsbolig	5 200 000
	Inntilbygget garasje	300 000
	Sum normale byggekostnader:	5 500 000
	Fradrag (utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser):	1 050 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	4 450 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	1 050 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	5 500 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	4 400 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	3 800 000

Budskjema

Oppdragsnr.:

Bud på eiendommen:

Navn:

F. pnr.:

Navn:

F. pnr.:

Adresse:

Tlf. arb.:

Tlf. priv.:

Tlf. mob.:

gir herved bindende bud stort

Kr.:

Kroner:

på ovennevnte eiendom, + vanlige handelsomkostninger (tinglysningsgebyr, dokumentavg. m.m. i henhold til prospekt)

Finansieringsplan:

Kontant ved kjøpekontraktens underskrift betales:

Kr.

Finansieringsplan: (Bank/Saksbehandler)

Kr.

Kr.

Kr.

Jeg/vi er klar over, at dette budet er bindende, dersom det ikke er tatt spesielle forbehold nedenfor. Et avgitt bud kan ikke trekkes tilbake. Dersom det ikke er satt spesiell akseptfrist nedenfor, står budet i en rimelig tid for selger til å vurdere dette. Hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale. Videre er jeg/vi inneforstått med, at selger når som helst kan avslå eller akseptere et hvilket som helst bud – uten nærmere begrunnelse. Jeg/vi bekrefter å være kjent med salgsoppgavens innhold eventuell takst/boligsalg rapport og selgers egenerklæring vedr. eierskifteforsikring.

Overtagelse:

Ønsket overtagelsesdato for eiendommen:

Budet er bindende frem til:

dag den

/

200

klokken

Eventuelle forbehold:

Kjøpetilbudet forhøyes herved på for øvrig uendrede vilkår

Sted:	Dato:
Byderens underskrift:	
Byderens underskrift:	

Kjøpesum:	Står ved makt til:	Dato:	Signatur:

Trygghet når du handler eiendom

Rønes & Engemobakken AS Tlf. 62 43 14 00



Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund og er på høring hos Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening.

Nedenfor gis under overskriften "Gjennomføring av budgivning" en oversikt over de retningslinjer som anbefales benyttet ved budgivning på eiendommen.

Avslutningsvis under overskriften "Viktige avtalerettslige forhold" gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Alle bud på eiendommen bør ha minst 24 timers akseptfrist regnet fra siste annonserte visning. Bud med akseptfrist kortere enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning kan megler ikke formidle.
4. Budgivere bør ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til å informere samtlige interessenter. Dette gjelder også etter at 24-timersfristen har utløpt. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Normalt kreves det at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Hvis slike endringer skjer per e-post, SMS-melding eller til telefonsvarer, bør de umiddelbart bekreftes skriftlig. Risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
5. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
6. For bud med lengre akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning, vil megleren uoppfordret og umiddelbart gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren.
7. Megleren vil så langt som mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud.
8. Dersom en budgiver ber om det vil den faglige leder i meglerforetaket bekrefte andre bud på eiendommen. En slik opplysning vil ikke inneholde annen informasjon enn budrundens historikk, dog uten at budgiverne kan identifiseres.
9. Dersom en kjøper krever det, kan han be om å få kontrollere saksgangen på budgivingen etter at eiendommen er solgt. Dette vil skje hos meglerforetaket med faglig leder til stede. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Ved å be om slik informasjon aksepterer kjøper at han ikke kan offentliggjøre den informasjon han får. Sensitive opplysninger om for eksempel finansiering m.v., vil ikke fremkomme da dette er underlagt personvern/taushetsplikt. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom advokat eller statsautorisert eiendomsmegler, som kan bekrefte at budet er reelt.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer **ingen angrenerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper

Generelt

1. januar 1993 trådte ny lov om tvangsfullbyrdelse i kraft. Den nye loven innfører noe helt nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper.

Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon.

At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er Namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivning, forhandlingene osv skal skje mest mulig likt et vanlig salg, salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun statsautoriserte eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter overfor Namsretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese nedenforstående orientering nøye.

Det vil ikke fremgå av salgsannonser for eiendommen at den tvangsselges. Men på salgsoppgaven eller -prospektet for eiendommen skal det opplyses at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling. Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås.

Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eidegdom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man 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 hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

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 kreditorene før saken er avgjort. Dersom Namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan Namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel betale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

Budgivningingen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledning til å ta forbehold osv. Derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis.

Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Loven gir imidlertid adgang til at bindingstiden kan settes ned til 2 uker. Vær oppmerksom på at 2 uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av Namsretten.

Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt akseptert før finansieringen er ordnet.

Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette. Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be Namsretten stadfeste budet. (Stadfestelse tilsvarer selgerens aksept ved et frivillig salg.) Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til Namsretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er stadfestet av Namsretten. F eks kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten.

Når Namsretten har stadfestet et bud har partene (bl a saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen avsies. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken er avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtagelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for hvorledes oppgjør skal foretas. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntre 3 måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper det renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens §11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjør dato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøperens risiko.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper plikter da å sørge for eventuell bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Skjøte/adkomstdokumenter

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil Namsretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing sammen med kjøperens eventuelle pantobligasjoner.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til i denne brosjyren finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.