

Østmofeltet 35, 2266 ARNEBERG

**Enebolig med landlig beliggenhet
og romslig, solrik tomt. Boligen er
å anse som kondemnabel. Stabbur
og driftsbygning.**



Eiendomsmegler

Line M Strøm

Mobil 970 94 147

E-post line.strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 500 000,-
Omkostn.: Kr 13 740,-
Total ink omk.: Kr 513 740,-
Selger: Østre Innlandet Tingrett

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
P-rom/BRA 144/219 kvm
Tomtstr.: 1393.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 76
Gnr. 192, bnr. 78
Oppdragsnr.: 1211240302

Ditt nye hjem?

Velkommen til Mosogn og Østmofeltet 35!

Eiendom bebygget med enebolig, stabbur og driftsbygning. Eneboligen er å anse som kondemnabel grunnet omfattende råteskader både i tilbygget del og opprinnelig del av boligen.

Romslig, landlig tomt med plen og noe beplantning. Tomten bærer preg av manglende stell og vedlikehold. Stille og rolig beliggenhet i et område med spredt jord/skogbruk og boligbebyggelse.

Det er ca. 12 km til Flisa sentrum, som har det meste av servicefasiliteter. Kort vei til Glomma. Nærmeste barnehage er ca. 1 km fr eiendommen og det er ca. 5 km til nærmeste barneskole.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	26

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 219kvm

P-rom 144kvm

BTA 159

Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

1. etasje: 83 kvm Beskrivelse: Vindfang, bad/wc, trapperom/entre, kjøkken og stuer.

2. etasje: 63 kvm Beskrivelse: Trappegang, garderoberom og tre soverom.

Primærrom

1. etasje: 144 kvm

Garasje/uthus

Et stort rom med 2 løp, med korns jakt og tørkebinge i 2. etasje. Et stort rom med 2 løp for maskinparkering/drift i 1. etasje, samt et fullisolert rom og plass til personbil. Et fullisolert rom/lager på baksiden av garasjen.

Stabbur

Bruksareal

1. etasje: 32 kvm Beskrivelse: Lagerrom.

1. etasje: 41 kvm Beskrivelse: Lagerrom med innvendig adkomst.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1393.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 393,1 kvm. Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning, men bærer preg av manglende vedlikehold og stell.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en

eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendom med beliggenhet på Arneberg, ca. et kvarters kjøretur fra Flisa sentrum. Området rundt boligen består for det meste av jord/skogbruk og spredt boligbebyggelse. Normale solforhold.

Det er ca. 2 km til nærmeste barnehage, ca. 5 km til nærmeste barneskole og ca. 12 km til ungdomsskole. Til Flisa sentrum er det ca. 12 km og det er ca. 21 km til Våler sentrum.

Det er fine turmuligheter i nærområdet og både Strandsjøen og elven Glomma ligger ikke langt unna.

Byggemåte

Betongringmurer i sandtomt, kun kryperom under bjelkelag. Trebjelkelag antatt isolert med Glava. Yttervegger av bindingsverk med utvendig stående tømmermannspanel med behov for utskifting av råteskadet panel. Yttervegger antatt isolert med flis. Trevinduer med isolerglass. Stedsbygget sperretak tekket med profilerte metallplater. Tilbygget tak med lite fall for denne tekkemåten, viktig med godt undertak her mot yttervegg på hovedbygg. Skråhimling i del av annen etasje isolert med flis.

Stabbur bygget på betongpilarer. Uisolerte trebjelkelag i begge etasjer med adkomst fra betongtrapp. Uisolerte bindingsverksvegger med utvendig stående lektepanel, annen etasje er utlagt. To inngangsdører i 1. etasje og buevinduer i 2. etasje. Stedsbygget sperretak er tekket med stikktak og derover lekter og steintekking. Ingen renner. Ikke innlagt strøm.

Beskrivelsene er hentet fra tidligere verditakst på eiendommen. Denne sier ingenting om driftsbygningen.

Innhold

Eneboligen inneholder:

- 1. etasje: Vindfang, bad/wc, trapperom/entre, kjøkken, to stuer og spisestue.
- 2. etasje: Trappegang, garderoberom og tre soverom.

Standard

Enebolig - Byggeår 1930.

Den påbygde delen av boligen har omfattende råteskader. Den opprinnelige delen av boligen har også et stort omfang av råteskader i treverket under gulvet. Boligen er å anse som kondemnabel.

Stabbur - Byggeår 1938.

Bygget har generelt lav standard og er å anse som et restaureringsobjekt.

Driftsbygning -Byggeår: Antatt 1974.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter for flere kjøretøy på egen gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Feiing ble sist utført den 23.08.2017. Tilsyn ble sist gang utført den 21.06.2010, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Eiendommen overtas slik den står, uten ytterligere rydding, tømming og rengjøring.

Energi

Oppvarming

Oppvarming av boligen med elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 500 000

Kommunale avgifter

Kr 5 488

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 5 488, 48,- for 2024.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Eiendomsskatt: Kr. 1 927,-
- * Renovasjon: Kr. 6 531,25,-
- * Administrasjonsgebyr: Kr. 87,50,-
- * Tilsyn spredt avløp: Kr. 252,-
- * Feiing: Kr. 650,-

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres og gebyr for dette må påregnes. Det ble ikke fakturert gebyr fra Midt- Hedmark Brann- og redningsvesen på eiendommen i 2024. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 76 i Åsnes kommune. Gårdsnummer 192, bruksnummer 78 i Åsnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser (dokument) vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 15.05.2018, dagboknummer 765738. Eier av gnr/ bnr 192/11 i Åsnes kommune har veirett over denne eiendommen med gnr/ bnr 192/76.

* Elektriske kraftlinjer, tinglyst den 24.07.1934, dagboksnummer 900172.

* Erklæring/avtale, tinglyst den 28.08.1974, dagboknummer 3108. Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv.

* Bestemmelse om veg, tinglyst den 11.02.2019, dagboknummer 907809.

Dokumentene kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen. Kommunen opplyser av nybygg driftsbygning fra 1974 er byggemeldt. Opprinnelig bolig ble oppført før bygningsloven av 1965 og kan være lovlig oppført uten søknad.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger av eneboligen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Det er mottatt byggetegninger av nybygg driftsbygning.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir

pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Privat vann fra sandspiss. Nyere trykktank og pumpe (hentet fra tidligere salgsoppgave).

Privat avløp med infiltrasjon.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredgrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Kommunen informerer om at avløpsanlegget er gammelt (fra 1965) og bør utbedres på sikt. Kommunen holder på med fortløpende tilsynsarbeid av private avløpsanlegg. Dette kan medføre framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Åsnes kommune fra 2019, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det gjøres oppmerksom på at oppføring av nye tiltak vil falle utenfor LNRF-formålet og kan ikke skje uten dispensasjon eller reguleringsplan.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdsloven.

Etter tvangsfullbyrdsloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdsloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand

for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl. gebyr skjøte)

500,- (Tingl. gebyr pantedokument)

12 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum 500 000))

13 740,- (Omkostninger totalt)

513 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 13 740

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsgjeld. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgjeld må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsgjeld inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsgjeld eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglernes vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdsloven kapittel 3.

Oppdragsansvarlig

Line M Strøm
Eiendomsmegler
line.strom@aktiv.no
Tlf: 970 94 147

Ansvarlig megler

Line M Strøm
Eiendomsmegler
line.strom@aktiv.no
Tlf: 970 94 147

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato
17.12.2024



Velkommen til Østmofeltet 35!



Gulvet i stuen bærer preg av de omfattende skadene i underlaget.



Husets inngangsparti/gang.



Utgang til terrasse fra stuen.



Dør fra gangen og inn til stuen.



Boligen har et stort potensiale ved utbedring av skadene.



Boligen varmes opp blant annet med vedfyring.



Vedovn i tilknytning til spisestue/kjøkken.



Romslig kjøkken med god plass til spisebord.



Kjøkkenet har rom for frittstående hvitevarer.



Kjøkkenet har innredning i furu.



Boligen har 3 soverom totalt. Enkelte av rommene har blitt malt og fått montert garderobeskap.



Alle tre soverom befinner seg i boligens 2.etasje.



Soverom/kontor.



Badet er av eldre opprinnelse og må totalrenoveres.



Badet er i dag innredet med toalett, servant på innredning og dusjkabinett.



Eiendommen ligger i et landig og rolig område.



Eiendommen er også bebygd med et stabbur og en driftsbygning.



Påbygget del av boligen med råteskader.



Terrasse rundt store deler av boligen.



Eiendommen ligger skjermet og landlig til.



Tomten bærer preg av manglende vedlikehold, men har mye potensiale.



Eldre stabbur med lav standard.



Driftsbygning fra 1974.



Inne i driftsbygningen.



Eiendommen ligger i landlige omgivelser.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Østmofeltet 35

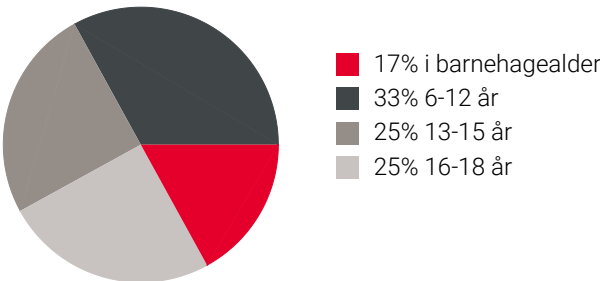
Offentlig transport

🚶 Korskrykset	12 min 🚶
Linje 761, 780, 786, 789	0.9 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 35 min 🚗

Skoler

Jara skole (1-7 kl.)	6 min 🚗
52 elever, 7 klasser	5.2 km
Åsnes ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min 🚗
200 elever, 20 klasser	12.6 km
Solør vgs. avd. Flisa	14 min 🚗
250 elever	12.5 km
Solør vgs. avd. Våler	26 min 🚗

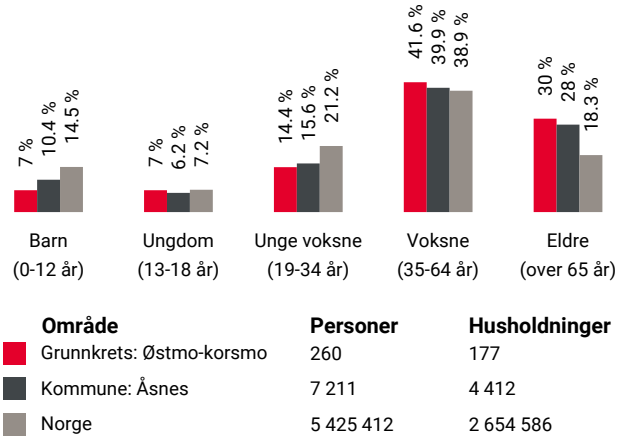
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

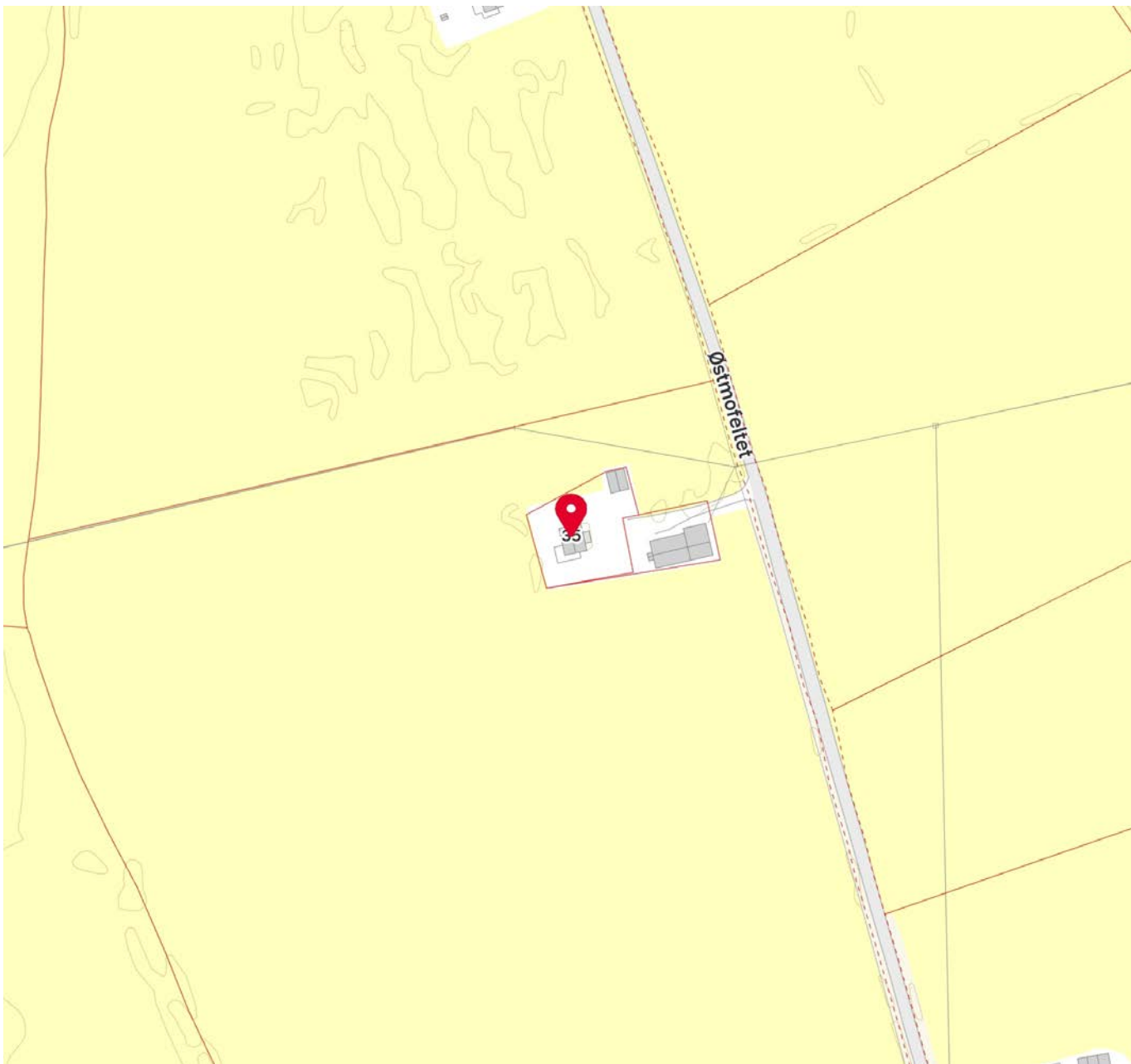
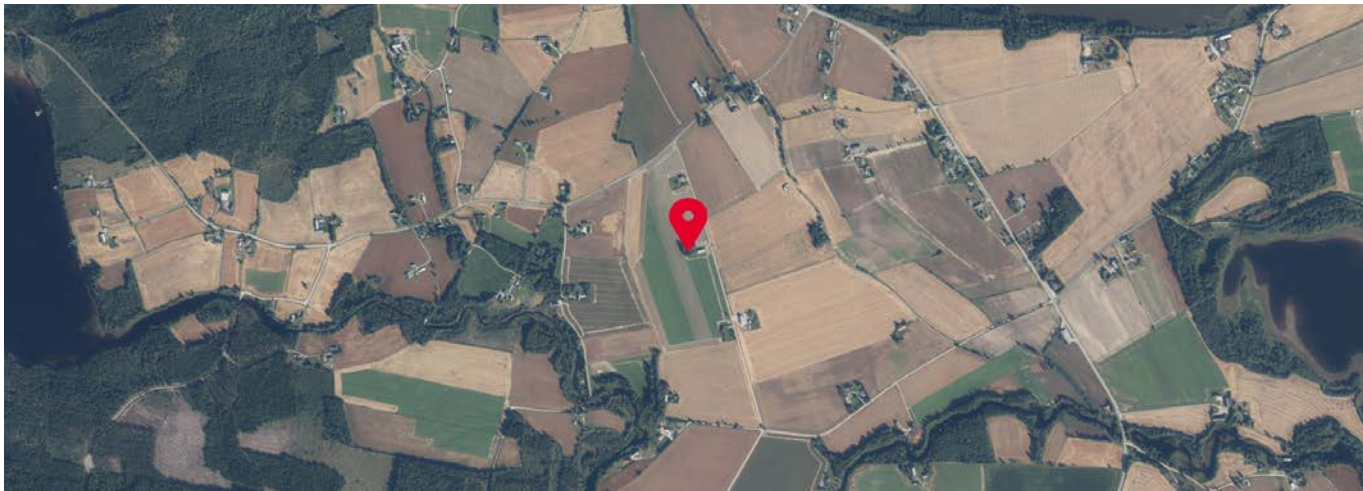
Mosogn barnehage (0-5 år)	22 min 🚶
34 barn	1.7 km
Jara barnehage (1-5 år)	6 min 🚗
17 barn	5.1 km
Solør Montessori barnehage (0-5 år)	14 min 🚗
32 barn	11.5 km

Dagligvare

Joker Amundsen	6 min 🚗
Post i butikk, PostNord	5.1 km
Coop Extra Kirkenær	12 min 🚗

Sport

🏃 Jara skole, gymsal	6 min 🚗
Aktivitetshall	4.9 km
🏃 Sundenga idrettspark	7 min 🚗
Ballspill, fotball, friidrett	5.7 km
🏊 Gym i gata	12 min 🚗
🏊 Puls Flisa	14 min 🚗





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

For eiendommen:

Adresse:
Østmofeltet 35, 2266 Arneberg
gnr. 192, bnr. 76 (Ideell andel 1/1) - gnr. 192, bnr. 78 (Ideell andel 1/1) i Åsnes kommune
Oppdragsnummer:
1211240302

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS
Saksbehandler: Line M Strøm
Telefon: 970 94 147
E-post: line.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____
Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdsloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____
Totalt: _____ Kr: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgraden. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmedling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

MANGLER

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper 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 kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

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

BUDGIVNING

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odeløsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene 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 for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

SKJØTE

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

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

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.

aktiv.
Tar deg videre