

ENEBOLIG I KAUTOKEINO

RIEBANLUODDA 1



SALGSOPPGAVE

vedrørende

"Riebanluodda 1", Gnr. 6, bnr. 176 i Kautokeino kommune

Gartnetluohkka, 9520 Kautokeino

Salget gjennomføres som tvangssalg etter bestemmelsene i lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdelsesloven). Tvangssalg ble besluttet av Indre Finnmark tingrett 20.12.2010 etter begjæring fra Kautokeino kommune v/Linforff AS på grunnlag av ubetalte kommunale avgifter. Advokat Eikanger er oppnevnt som medhjelper.

Advokat Jørn Eikanger

Apotekgården • Pb. 1043, 9503 Alta • Tlf. 78 43 56 33 • Faks 78 43 62 10



**Eiendoms
advokatene
MNA**

Saksøker : Kautokeino kommune v/Lindorff AS

Saksøkt : Ellen Anne Utsi

Prisantydning : kr. 1 250 000

Tomt : 1,447 dekar, se vedlagte kopi av målebrevskart.
Festet tomt.

Beliggenhet : Eiendommen ligger i et etablert og utbygd boligområde ca. 2 km øst for Kautokeino sentrum. Feltet ligger i nordvestvendt bakkehelling, men selve tomta er forholdsvis flat. God utsikt mot nord og vest, solrik.

Tomta er ikke spesielt opparbeidet, men har innkjørsel og parkeringsplass.

Tomta er tilknyttet kommunalt vei-, vann- og avløpsnett.

Bygning : Bolighus i 1 etasje m/loft, uten kjeller. For nærmere beskrivelse - se vedlagt takst

Byggeår : 1991

Ligningsverdi : P.t. kr. 419 873

Komm. avg. : kr. 11 366,37 pr. år (2010)

Konsesjon : Nei

Takst : Takst er utarbeidet av Nils Mathis O. Hætta

Regulering: Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplan kan fåes ved henvendelse til advokat Jørn Eikanger.

Heftelser : Alle pengeheftelser blir slettet.
Heftelser som ikke er pengeheftelser overtas av kjøper.

Bud : Bud sendes advokat Eikanger på vedlagt skjema.

Det tas bare hensyn til bud som er bindende for byder i minst 6 uker. Det kan ikke tas forbehold om finansiering.

Alle som har lagt inn bud får orientering om det kommer inn høyere bud, og får anledning til å høyne sitt bud. Muntlige forhøyelser skal bekreftes skriftlig så snart det er praktisk mulig.

Når budrunden er ferdig, eller det er innkommet et bud som er så høyt at medhjelper kan anbefale at det godtas, forelegges budet for saksøker. Når saksøker skriftlig har godtatt budet, sendes det en begjæring om stadfestelse av budet til tingretten. Eier av boligen, budgiver hvis bud er begjært stadfestet og kreditorene varsles om at budet er begjært stadfestet, og får en 14 dagers frist til å protestere overfor tingretten mot stadfestelse av budet.

Etter at tingretten har stadfestet budet, løper 1 måneds ankefrist.

**Betaling av
Kjøpesum:**

Kjøpesummen betales til advokat Eikanger. Kjøpesummen dokumentavgift og tinglygingsomkostninger skal betales senest på oppgjørsdag som er 3 mnd fra den dag medhjelper forlegger budet for tingretten for stadfestelse.

Betalingsplikt inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.

Dersom kjøpesum eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen 2 uker etter stadfestelsen er rettskraftig, betales et rente tillegg på 6% p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig morarente.

**Overtakelse
av eiendommen :** Hovedregelen i tvangsl. § 11-31 er at når bud er stadfestet, overtar kjøper risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen.

Kjøper blir eier av eiendommen når kjøpesummen og omkostninger er betalt.

Er boligen fraflyttet kan kjøper få overta boligen før overtakelsesdato mot å innbetale kjøpesummen og omkostningene til medhjelpers oppgjørskonto.

Blir ikke boligen fraflyttet på oppgjørsdagen, må kjøpesum og omkostninger likevel betales. Kjøper må selv sende begjæring om utkastelse av tidligere eier til namsmannen. Det påløper ikke gebyr ved begjæring om utkastelse.

Mangler :

Kjøpers adgang til å gjøre mangelansvar gjeldende er begrenset i forhold til det som ellers normalt gjelder, jf. lov om avhending av fast eiendom. Etter tvangslovens § 11-39, foreligger bare mangel dersom eiendommen er i "vesentlig dårligere stand" enn kjøperen hadde grunn til å regne med eller det foreligger opplysningssvikt om vesentlige forhold.

Kjøpesummen må betales fullt ut selv om prisavslag kreves. Det er gitt særlige regler om erstatningsansvar og fremgangsmåte ved fremme av krav. Det vises for så vidt til tvangslovens § 11-39 og etterfølgende bestemmelser.


Omkostninger : Kjøper betaler i tillegg til kjøpesum omkostninger forbundet med tinglysning av skjøte som p.t. er :
Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum
Tinglysningsgebyr for skjøte kr. 1.548,-
Tinglysningsgebyrer pr. pantobligasjon er p.t. kr. 1.935,-
For fetede eiendommer eid av FeFo, påløper et gebyr for overdragelse av festerette, som faktureres kjøper direkte. Endres avgifter og gebyrer før overskjøting betaler kjøper de endrede avgifter og gebyrer.

Besiktigelse : Besiktigelse skjer etter avtale med megler.

Kjøpers undersøkelse: Kjøper oppfordres til selv å undersøke eiendommen grundig. Foranstående opplysninger er basert på opplysninger innhentet fra vedlagte takst over eiendommen, fra tinglyste dokumenter, opplysninger fra kommunen og eier. Medhjelper innestår ikke for riktigheten av disse.

Byder kan på henvendelse til advokat Eikanger få kopi av tvangslovens kapittel 11.

Alta, 27. april 2011



Jørn Eikanger
Advokat

*EIENDOMSTAKST
(Boligeiendom i Kautokeino)*



*Eiendom: Riebanluodda 1, gnr 6, bnr 176 i Kautokeino kommune
Sted: Gartnetluohkka, 9520 Kautokeino*

Hjemmelshaver: Ellen Anne Utsi, 9520 Kautokeino

*Taksten utført 07.04.2010
av
Takstmann Nils Mathis O Hætta*

Ring IKonsulent v/Nils Mathis O Hætta

Postboks 139, 9521 Kautokeino

Orgnr. 993 255 890

Bank: 4740 1300836

Tlf: 78 48 67 03 M: 911 39 002

E-post: nimmaha@start.no

VERDI- OG LÅNETAKST (boligeiendom)

over eiendommen: "Riebanluodda 1" gnr. 6, bnr. 176 i Kautokeino kommune.

Eier/hjemmelshaver: Ellen Anne Utsi, 9520 Kautokeino.

Befaring ble foretatt den 5.april 2011.

Taksten er rekvirert av : Adv. Eikanger

Tilstede for huseier: Johan Mikkel Sara

Følgende dokumenter er innhentet: Bilder av bygninger – Matrikkel utskrift – Tegninger –
Utmålsforretning – Kartutsnitt – Flyfoto
Midlertidig brukstillatelse.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN MED TILHØRENDE BYGNINGER

Tomt/områdebeskrivelse:

Tomta er utmålt og festet fra staten i 1998. Arealet på tomta er 1,447 dekar. Eiendommen ligger i et etablert og utbygd boligområde ca. 2 km øst for Kautokeino sentrum, vest for Avzzeveien. Feltet ligger i nord-vestvendt bakkehelling, men selve tomta er forholdsvis flatt. Meget god utsikt mot nord og vest, ser det meste av bygda. Solrikt på ettermiddagen og utover kvelden. Tomta er ikke spesielt opparbeidet, men har innkjørsel og parkeringsplass. Tomta er tilknyttet kommunalt vei-, vann- og avløpsnett. Veien i området er asfaltert og har veibelysning.

Bygninger: **Bolighus i 1 etasje m/loft, uten kjeller. Bolighuset er oppført/ferdigstilt i 1991.**

Eiendommen er fullverdiforsikret i: Vet ikke (huseier var ikke hjemme)

Kort bygningsmessig beskrivelse:

Grunnforhold: Stabil/sand byggegrunn.

Fundamentering/grunnmur: Armert betong såle, Leca ringmur, blindkjeller.

Byggebeskrivelse:

Over grunnmur er huset oppført på tradisjonell byggemåte. Plassbygd bindingsverk/lekter. Utvendig liggende utvendig trepanel, vindtette plater, 15 cm isolasjon, fuktssperre og innvendige kledning. Innvendige vegger er delvis isolert med 10 cm glava. Tre-bjelkelag med 20 cm isolasjon, 22 mm gulvplater og gulvbelegg.

Tak av A-takstoler/sperretak og taktroplater. Himling isolert med 20 cm glava. Sanda takstein. Stål takrenner m/nedløp.

Innvendig materialvalg:

Gulv: Vinylbelegg på gulvplater i alle rom. Sveiset våtromsbelegg på gulv i bad/vaskerom.
Innvendige vegger: I stue, gang og vindfang er vegger kledd med 12 mm plater og Koreaplater.
Vegger i øvrige rom kledd med malte plater. Våtromstapet på vegger i bad/wc/vask.
Himling av ferdigmalte plater.

Kjøkkeninnredninger av hvit laminat.
Garderobeskap: Laminat, tilstrekkelig med skap.
Brannslukkingsapparat og røykvarsler montert.
Vinduer med 2 lag eneglass. Furu innvendige (speil)dører. Isolert ytter- og verandadør.

El- og rør opplegg/oppvarming:

Skjult elektrisk anlegg. Normalt med punkter for lys og kontakter. Automat sikringsskap.
Oppvarming med el.panelovner i alle rom, vedovn i stue og Eswa varmegulv i badrom.
200 liters varmtvannbereder i vaskerom.

Generelle kommentarer (standard, kvalitet, vedlikehold, funksjonalitet, fleksibilitet):

Huset er ikke særlig godt vedlikeholdt, hverken ut- eller innvendig. Utvendig bør huset males, en del treverk rundt vinduer er ikke malt. Innvendig bør deler oppusses.
Boligen har god planløsning. Huset har innvendig livsløpsstandard. Stor veranda mot syd/vest.
Meget bra utsikt mot bygda. Boligen er godt beboelig.
Det kan ikke sees setnings-, råtedannelse eller lekkasjer, kun mindre fuktskader på badrom.

NB! Besiktigelsen er visuell. Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler.

Bygningens arealdisponering – etasjevis:

Etasje	BYA	BRA	Arealbruk
1. etasje	115,0 kvm	77,0 kvm	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad/wc/vask, gang, trapperom og yttergang
Loftsetg.		27,0 kvm	Trapperom/gang, 2 soverom og bod + Veranda/trapp ca. 20 kvm
Totalt	115,0 kvm	104,0 kvm	

Leieinntekter:

Boligen er ikke vært utleid, men beboes av huseier.
Dagens normal husleie beregnes til **kr.78.000,- pr. år** (eks. strøm).
Driftsutgifter pr. år vil normalt være kr.15.200,- (komm.avgifter, forsikring, festeavgift og vedlikehold).

Andre forhold/grunnboksbladet:

Tomta er ikke konsesjonspliktig. Ingen forkjøpsrett er tinglyst. Området er regulert og det finnes ingen kjente planer om reguleringsendringer.
Utskrift fra grunnboka kan innhentes hos Statens Kartverk, Hønefoss.

Markedsanalyse

De siste par år har etterspørselen på leie og kjøp av boligeiendommer økt meget sterkt i Kautokeino sentrumsområde. Dette skyldes sterk økning av byggepriser de siste år og meget stor boligmangel. Når det gjelder denne eiendommen bemerkes det at denne ligger sentralt og fint til. Dette feltet er populært (ble fort utbygd) og boligen er som foran nevnt ikke i topp stand vedlikeholdsmessig, men godt beboelig. Bra utsikt. Boligen passer fint for en mindre familie. Bra utsikt mot bygda. Bygda er stor vekst når det gjelder nyetableringer. Nytt hotell og Samisk Vitenskapssenter nylig åpnet. Nytt teaterbygg og ny videregående skole under planlegging. Utleie- og salgsmulighetene anses å være meget gode og forventes å øke ytterligere.


Teknisk verdiberegning og verdikonklusjon.

Dagens normale byggekostnader	Kr. 1.800.000,-
Fradrag for: Isolasjon i vegger/gulv/tak og elde/standard (25%)	” 450.000,-
	<hr/>
	Kr. 1.350.000,-
Tomteverdi (tilknytningsavgift og tomt)	” 150.000,-
	<hr/>
	Kr. 1.500.000,-
	<hr/>
Sum teknisk verdi	<u>Kr. 1.500.000,-</u>

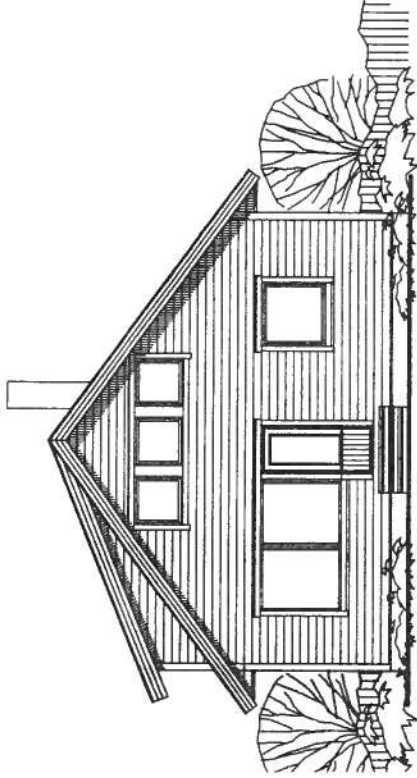
Ut fra befaring, gitte forutsetninger og dokumenter settes:

Dagens normale salgsverdi til Kr. 1.250.000,-

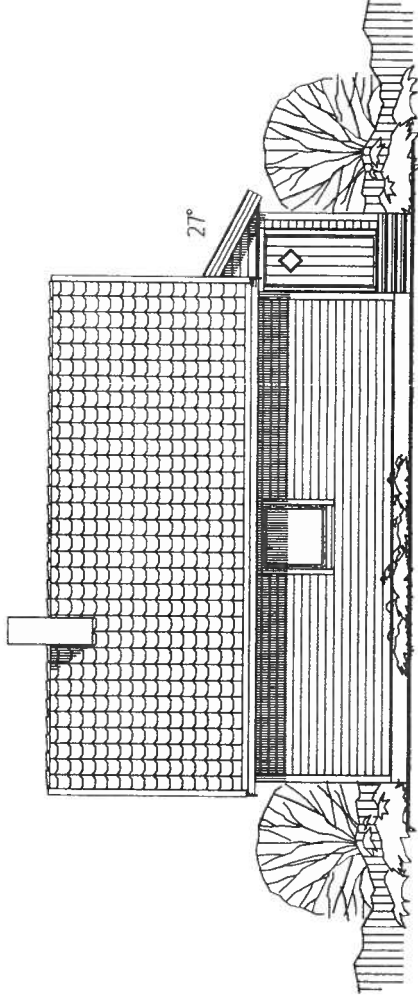
Kautokeino, 7. april 2011


Nils Mathis O Hætta

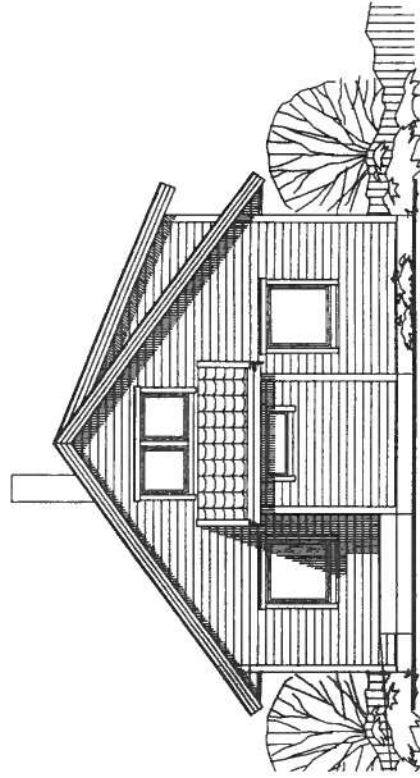
Ring 1 Konsulent
Nils Mathis O Hætta
911 39 002



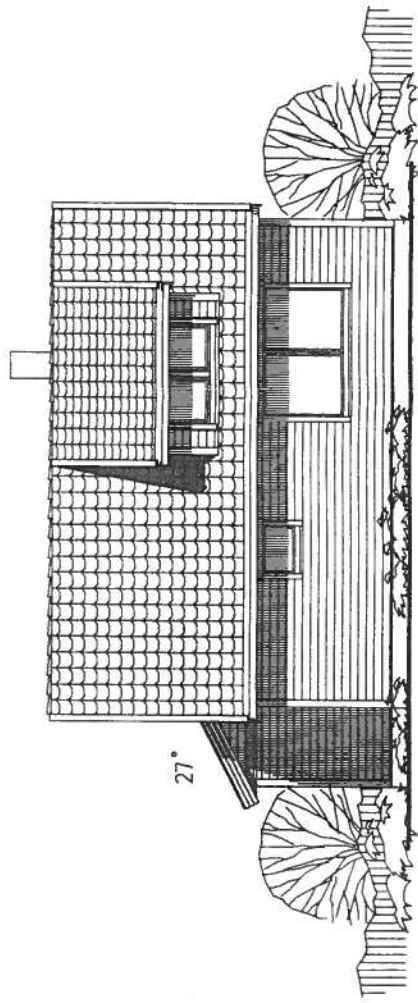
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

*Fasade mot nord/vest,
inngang*



Kjøkken

Del av stue



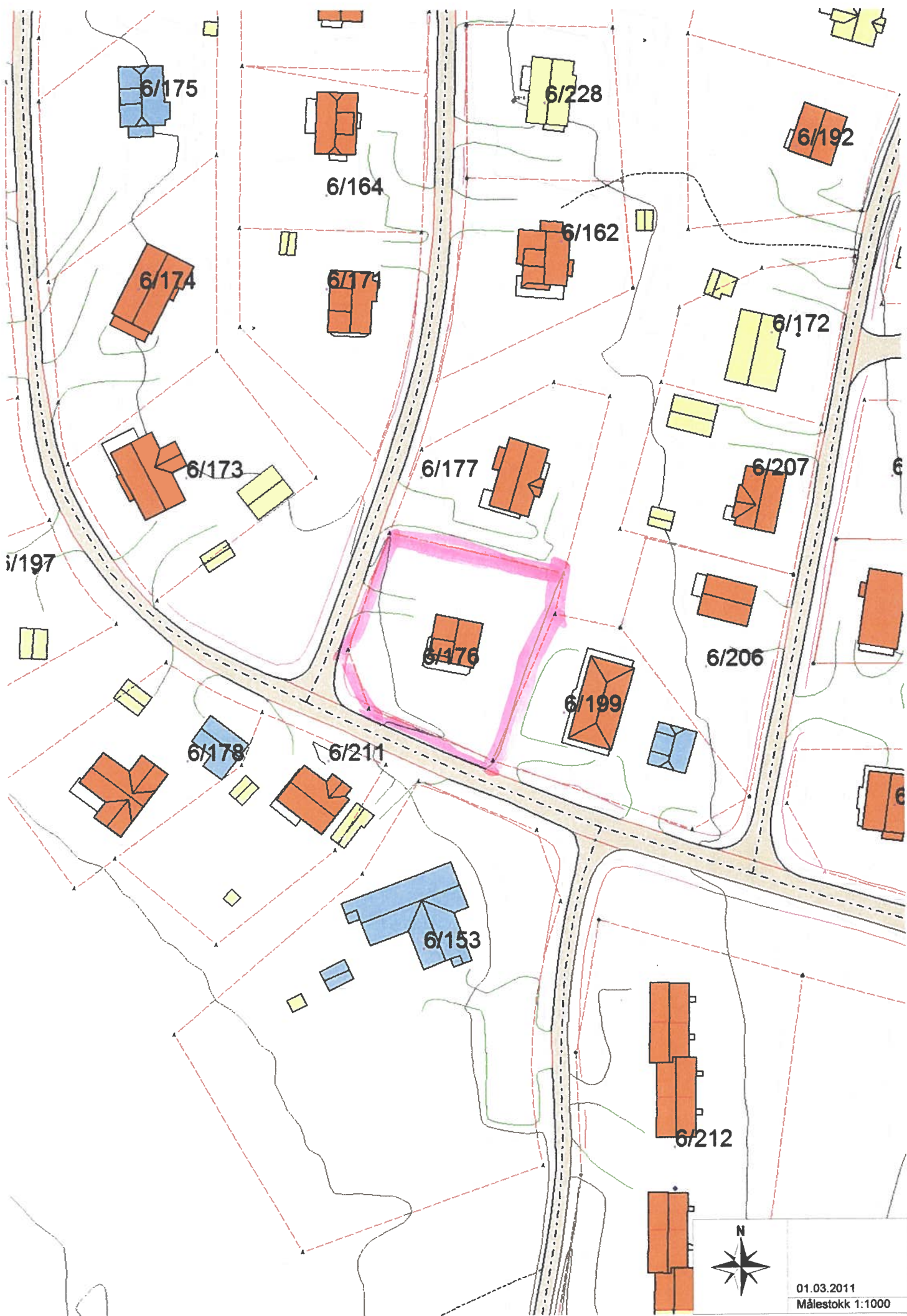
Del av baderom



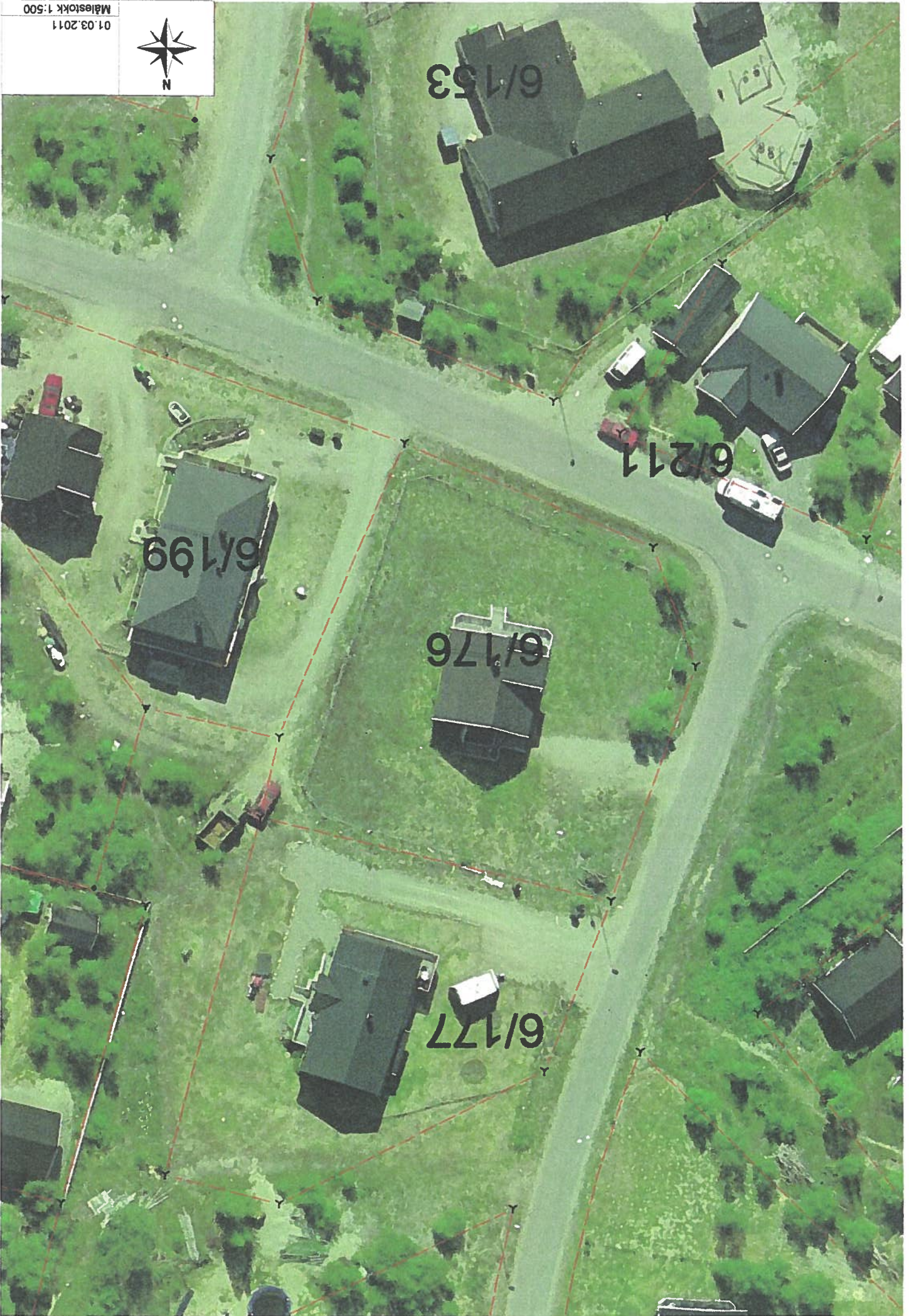
Loftrom

Soverom, loft





01.03.2011
Målestokk 1:1000





Matrikkelenheter - enkel

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Areal	Merknad / Kilde	Avgivere	Etab.dato	Mangel ved	Ikke fullført	
				Bruksnavn			Status	Utgitt dato	matr.føring	oppm.førr.	
6	176			Grunneiendom	1 447,5 (beregnet)			15.11.1988			
Hjemmelshaver/aktuell eier/kontaktinstans											
Rolle		Navn		Bruksenhet			Adresse		Føds.d./org.nr		Andel
Hjemmelshaver		FINNMARKSEIENDOMMEN					Postboks 133 9811 VADSØ		989480731		1 / 1
Fester		UTSI ELLEN ANNE					RIEBANLUODDA 1 9520 KAUTOKEINO		260760		1 / 1

Kommune
Guovdageaidnu Kautokeino

J.nr.	61/88
Målebrev nr.	46/88
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	6	176	
Bruksnavn/adresse			
Riebanluodda 1			
Areal	1447 m ²		

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	21.11.1988
Rekvirent	Kautokeino kommune
Bestyrer	Isak Klemetsen
Forretning	Kart- og ddelingsforretning over en parsell av gnr 6, bnr 1 til boligformål.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kauto- keino	24.11.88	<i>Vijell Nilssen</i>	<i>Isak Klemetsen</i>

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
---------------	--------------------

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
Ing. A. Claußen
90 86 SØRKROEN

Byggherre (navn, adresse)
Førgen Pedersen
Bols 416
9520 Kambelien

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rieban/woldda nr. 1	6	176		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
29.6.90	nybygg	bolig

Behandling/vedtak: delegasjon Vedtak dato: 5.9.90 Saksnr.: A/90

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

hele bygget

følgende del av bygget: 1. etasje

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider utført

Merknader

1. Brannstokklingsutstyr monteres.
2. Avstand fra feilsluke til brannbart materiale min. 30cm, kasset med brannpanel.
3. Løstet ferdig isoleres.
4. Utv. panel behandles.
5. Trapp bygges og fundamenteres, og verand
6. Plastfolie mot grunn i kynnrom.
7. Takstige monteres.
8. Pipehatt monteres eller pipe pusses.
9. Fylling/planering slik at det blir fall for huset.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)
1 og 2: Stats, 3-9: 1. august

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Kambelien	28.5.91	Sten Olav Kalle

Kopi sendt til

ansvarshavende	Navn	Adresse
<input checked="" type="checkbox"/>	Per Mikkel P. Siri	Økeid, 9520 Kambelien
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

KORT ORIENTERING VEDR BEGREPER I TAKSTEN

Bygningsmessig

Den bygningsmessige beskrivelsen uttrykker teknisk oppbygging. Det bemerkes at bygget ikke er kontrollert for skjulte feil og mangler.

Teknisk vurdering

De fleste boliger forringes over tid. Dels forringes overflatematerialer fra bruk og slitasje, dels fra utidsmessigheter og lignende og dels ved at offentlige forskrifter og kvalitetskrav endres. I tillegg er det forskejjellig og individuelle enkelte materialer som brukes i en bolig. Med utgangspunkt i en forenklet vurdering av en del hoveddeler i bygningen vil tilnærmet riktig verdifradrag fremkomme. Det presiseres at den antatte verdireduksjon er i forhold til nytt. Med kostnader som påløper for å oppdatere objektet til dagens kvalitetskrav

Arealbenevnelser

Arealbenevnelserne er i henhold til Norsk Standard – NS 3940. For nærmere forklaringer henvises det til originalen som fås kjøpt i bokhandelen.

BRA = Bruksareal – er det areal av bruksenheter og felles deler som ligger innenfor omsluttende vegger med fri henhold til nærmere retningslinjer i NS 3940.

BYA = Bebygd areal – er det areal som bygningen opptar av terrenget.

Boligareal = Boligens bruksareal BRA med fradrag av boder. Ikke Norsk Standard.

Brutto årsleie

Dette innbefatter normal husleie i området.

Driftsutgifter

I posten er medtatt boligens årlige driftsutgifter til bl.a forsikring, festeavgift, kommunale avgifter, normale vedlikeholdsutgifter.

Normale byggekostander

Her er medtatt det bygningen normalt koster komplett ferdigstilt. Dette inkluderer alle håndverksgrupper, offentlige og normale byggelånsrenter.

Verdireduksjon

I denne posten føres opp det forhåndsberregnede verdifradrag for elde, slitasje osv. På nybygg gjøres fradrag for gjensstående arbeider, for at bygget skal ansees som ferdigstilt til å bo i. Dette er normalt det arbeidet som må utføres for at kommunen skal utstede ferdigattest.

Normale tomtkostnader

Tomtekostandene omfatter normalt grunnlagskostnader som råtomt med påkostninger for vann, vei, avløp, strøm, tilknytningsavgifter, opparbeidelse av tomt, justering av terreng og ferdigstilling av berørt terreng. Hellelegging, støttemurer, utv lysarmaturer, gjerde, flaggstang og andre ting av varig verdi medtas her.

Eiendommens tekniske verdi

Eiendommens tekniske verdi er summen av de forannevnte poster.

Dagens salgsverdi

Denne settes til det beløp taksingeniøren mener eiendommen eller leieretten kan omsettes til på takstdagen. Dette viser prisen interesserte kjøpere er villig til å betale. Den normale salgsverdi vil derfor gjenspeile de priser og svingninger som er i markedet. Denne verdi er det som betegnes <verditakst>.

Anbefalt låneverdi

Denne verdi skal danne grunnlag for langsiktig beløpning og ansettes slik at den gir lånegiver nødvendig sikkerhet vil låneverdien ligge i underkant av en grundig vurdert salgsverdi, men aldri over teknisk verdi.

**BUD VED TVANGSSALG
ETTER TVANGSFULLBYRDELSLOVEN**

(lov av 26.06.92 nr. 86)

Undertegnede :

Født

Adresse :

Tlf. : Arb.:

Mob.:

Priv.:

med dette følgende bud på eiendommen **gnr. 6 bnr. 176 i Lautokeino**

Vårt/mitt bud er kr. _____ og vår/min finansiering fremkommer slik: (oppgi gjerne navn og tlf. vedr. finansiering. Dokumentasjon for finansiering kan bli krevd).

_____ Kr. _____

_____ Kr. _____

Til sammen Kr. _____

Vi/jeg er kjent med salgsoppgave datert 24.5.06 m/vedlegg, og har gjort oss/meg kjent med de regler som gjelder for kjøp ved tvangssalg.

Vi/jeg er kjent med at det i tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger, dvs. Dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. Andre gebyrer som må til for å få gjennomført salget. Budet står i 6 uker fra i dag. Dersom det ønskes at budet skal stå i kortere tid, angi dato _____ (minimum 2 uker).

Begrunnelse : _____

Sted/dato

Underskrift

Høyner: