

SALGSOPPGAVE



Torolv Kveldulvsonsgate 35 8800 Sandnessjøen

Markedsverdi: **kr. 2 550 000,-**

Salget gjennomføres som tvangssalg etter bestemmelser i lov av 26. juni 1992 nr 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdelsesloven). Avhendingsloven gjelder ikke. Det gjelder derfor begrensninger i kjøpers adgang til å påberope eventuelle mangler, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 og 11-40. Interessenter må lese informasjon om tvangssalg nedenfor nøye.

Advokat Tom Bertil Eriksen er oppnevnt som medhjelper.

Hjemmelshaver: Hans Christer Starckenberg

Matrikelnr: gnr. 38, bnr. 407 snr. 6 i Alstahaug kommune

Beliggenhet:

Eiendommen består av ei selveierleilighet som ligger i andre etasje i en bygård i sentrum av Sandnessjøen. Bygården består av 7 leiligheter i andre og tredje etasje. I første etasje er det forretningslokaler, og i kjeller er det boder og lager.

Tomten:

Tomtearealet er for hele bygningen. Bygningen er en bygård med fortau mot gate. Flatt terreng.

Tomteareal: 458,8 m²

Tomtetype: Eiertomt

Adkomst: Eiendom har offentlig vei tett på hovedbygningen.

Parkering:

Garasje: Nei

Konsesjon: Nei

Byggeår:

Bygd i 1961 **Rehabiliteret:** 2010

Arealer:

Kjeller: BTA 6 m²

2. etg: BTA 72 m²

Totalt: BTA 78 m²

Vann- og kloakkforhold:

Kommunalt

Eiendommen inneholder følgende:

Kjeller: Bod

2. etg.: Stue/kjøkken, 2 stk soverom, bad/vaskerom og gang

Grunnforhold/fundamentering:

Byget er fundamentert med betongmur på antatt fast grunn. Gulvet i kjeller er av betong.

Grunnmur og utvendig fasade:

Veggene er av betong. Utvendig fasade er av pusset betong.

Dører og vinduer:

Trefyllingsdører og skyvedør ut til terrasse. Vinduer av tolags isolerglass.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjonen er taksperrer i tre.

Piper, ildsteder og oppvarming:

Leiligheten har ikke pipe eller ildsteder. Oppvarming med vannbåren varme i gulv.

Bad og vaskerom:

Badet inneholder baderomsinnredning som har dører med innfelt glass, vaskeservant i glass, massasjedusj, klosset og uttak for vaskemaskin.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med hvitmalte profilerte laminatdører. Oppvaskbenk med 2 stålkummer og uttak for oppvaskmaskin.

Innvendige overflater:

Tak: malte gipsplater.

Vegger: Malt betong, malte gipsplater og keramiske fliser.

Gulv: Parkett og keramiske fliser.

Elektrisk anlegg:

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer.

VVS-installasjoner:

Bygningen er tilknyttet kommunalt vann- og kloakkanlegg.

Annet:

På det ene soverommet er det utgang til en luftbalkong på 2 m. Det ble opplyst at ny dør til denne balkongen er innkjøpt og skal skiftes.

Leiligheten har en andel av en felles terrasse på 46,8 m og har utgangspunkt fra stua.

Terrassen har dekke av impregnerte trebord og rekkverk av stål og glass. Utsikt utover havna i Sandnessjøen. En lekkasje i taket på terrassen var reparert, men ikke rengjort.

I kjeller er det bod på 5,4 m som tilhører leiligheten.

I stua er det ingen ventilasjon utenom avtrekksvifte i kjøkkenseksjonen.

Det ble observert knirk i parkett, og noe dårlig utført malerarbeid i stua.

Det ble opplyst at det ikke er garasjeplass til leiligheten.

Besiktigelse:

Etter avtale med vårt kontor.

Heftelser:

Alle pengeheftelser blir slettet med unntak av eventuelle pengeheftelser kjøper etter avtale skal overta. Heftelser som ikke er pengeheftelser skal overtas av kjøper.

Bud:

Bud sendes/leveres advokat Tom Bertil Eriksen på fastsatt skjema (se vedlegg) Budet kan også sendes pr. telefaks/e-post.

For budgivning gjelder at det bare tas hensyn til bud som er bindende for byder i minst 6 uker. Med samtykke fra partner og rettighetshavere, dvs. fra saksøker og saksøkte i tvangssalgssaken og de som for øvrig har rettigheter i eiendommen, kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 2 uker. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdsloven § 11-26.

Mottas det bud som medhjelper mener bør aksepteres, vil dette bli forelagt for saksøker. For det tilfellet saksøker godtar budet og ønsker dette stadfestet, vil medhjelper sende begjæring om stadfestelse til tingretten. En gjør imidlertid oppmerksom på at nye bud kan mottas helt frem til retten har avsagt sin stadfestelseskjennelse.

Oppgjør dato (overtagelsesdato) regnes 3 måneder fra dato medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Etter at tingretten har stadfestet budet, løper 1 måneds ankefrist i stadfestelseskjennelse regnet fra dato den ble avsagt.

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen er bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

Betaling av kjøpesum:

Kjøpesummen betales til advokat Tom Bertil Eriksens konto. Kjøpesummen og omkostninger skal betales senest pr oppgjørsdato som er 3 måneder fra den dag medhjelper sender begjæring om stadfestelse av et bud til tingretten.

Betalingsplikt inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelse er rettskraftig. Dersom kjøpesummen, eller deler av denne, betales etter oppgjørsdagen, men innen 2 uker etter stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6% rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig morarente. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 og §11-32 som angir andre regler ved mislighold fra kjøper.

Overtakelse:

Hovedregelen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31 er at når et bud er stadfestet, overtar kjøper risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen.

I enkelte tilfeller kan eiendommen overtas på et tidligere tidspunkt enn oppgjørsdato nevnt i rettens stadfestelseskjennelse. Det forutsettes imidlertid at det foreligger en rettskraftig stadfestelseskjennelse og at kjøpesummen, samt omkostninger er innbetalt til medhjelpers konto.

Kjøper blir eier av eiendommen når kjøper har gjort opp for kjøpet, herunder betalte omkostninger og eventuelle renter av kjøpesummen. Det blir ikke utferdiget kjøpekontrakt. Bud som blir stadfestet av tingretten er bestemmende for rettigheter og plikter.

Som foran nevnt skal kjøpesummen betales på oppgjørsdagen eller for det tilfellet tingrettens stadfestelse pr oppgjørsdato ikke er rettskraftig, senest 2 uker etter at stadfestelse er rettskraftig.

Det tilligger kjøper selv, etter å ha blitt eier av eiendommen, å fremme begjæringer for namsmyndighetene om at saksøker og eventuelt andre som angitt i loven, skal fravike eiendommen med seg og sitt, dersom fravikelse ikke allerede har funnet sted, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §11-31.

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 tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39, foreligger bare mangel dersom eiendommen er i "vesentlig dårligere stand" enn kjøperen hadde grunn til å regne med eller det foreligger opplysningssvik om vesentlige forhold.

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

Omkostninger:

Kjøper betaler i tillegg til kjøpesum tinglysningsomkostninger, samt dokumentavgift som p.t. utgjør 2,5% av kjøpesummen. Tinglysningsgebyret er p.t. kr. 525,-

Kjøper betaler ytterligere tinglysningsgebyr for eventuelle pantedokumenter kjøpers bankforbindelse utsteder, og som skal tinglyses i forbindelse med eiendomsoverdragelsen.

Tinglysningsgebyr pr. pantedokument er p.t. kr 525,-

Endres avgifter og gebyrer før overskjøting har funnet sted, betaler kjøper de endrede avgifter og gebyrer.

Ved å gi bud gir kjøper medhjelper fullmakt til å begjære skjøtet utstedt og utlevert medhjelper som besørger tinglysning sammen med pantedokumenter kjøper måtte utstede for lån kjøper opptar til finansiering av kjøpet.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper oppfordres på generelt grunnlag til alltid å besiktige eiendommen grundig – gjerne sammen med fagkyndig person.

Foranstående opplysninger er basert på opplysninger innhentet fra vedlagte takst over eiendommen, fra tinglyste dokumenter, opplysninger fra kommunen og andre. Medhjelper innestår ikke for riktigheten av disse.

Byder kan på henvendelse til advokat Tom Bertil Eriksen få kopi av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11.

Det vises for øvrig til vedlagte takst utarbeidet av Arnt Fagerli.