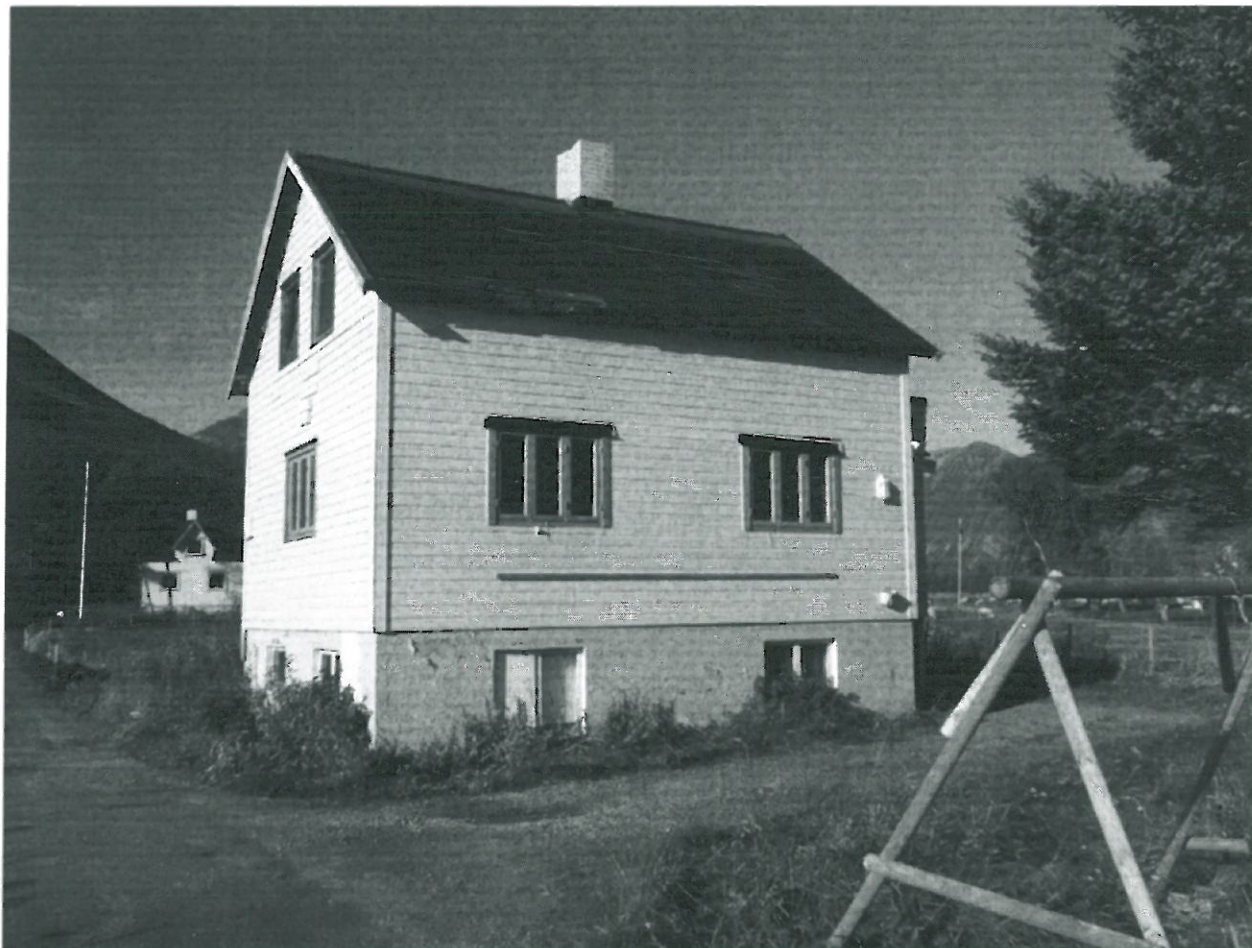


Enebolig på Grytting



Adresse: Grytting 2, 8450 Stokmarknes

Eiendom med landlig beliggenhet på Grytting, ca 17 km fra Sortland og ca 10 km fra Stokmarknes. Ca 4,5 km til Skagen flyplass. Flotte turmuligheter. Eiendommen selges ved tvangssalg.

Byggeår	1952	Prisantydning	Kr 200 000 + omkostninger
BRA/ P-rom	137/89 m ²	Saksnr	16-012335
Antall soverom	3	Dato	02.11.2016
Tomtetype	Eiet		
Tomtestørrelse	Ca. 277,5 m ²		

Medhjelper:

Advokat Stian Paulsen
tlf: 76 11 18 20/ 916 84 076
faks: 76 11 18 21

E-post: stian.paulsen@advokatwold.no

E-POST
post@advokatwold.no

TELEFON
76 11 18 20

TELEFAKS
76 11 18 21

POSTADRESSE
Advokatfirmaet Wold AS
Postboks 400
8401 Sortland

BESØKADRESSE
Rådhusgata 20 (Blåbrygga)
8400 Sortland

4760.21.14461

4760.21.14453

4760.21.14496

NO 984 430 361 MVA

Advokat Trude Marie Wold

Advokat Stian Paulsen

Advokat Daniel Riibe

Advokatfm. Elise Stokland



Adresse

Grytting 2, 8450 Stokmarknes

Matrikelnummer

Gnr 83 bnr 53 i Hadsel kommune.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver i grunnboken er Trond Ivar Martinsen. Eiendommen selges ved tvangssalg etter beslutning fra Vesterålen tingrett.

Type eiendom

Enebolig

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Grytting, ca 17 km fra Sortland og ca 10 fra Stokmarknes. Adkomst fra privat vei. Flotte turmuligheter i nærområdet. Stokmarknes er kommunesenteret i Hadsel, og har godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly. Ca 4,5 km til Skagen flyplass.

Byggeår

Antatt byggeår 1952 i henhold til takst.

Areal bolig

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²		
		Total	Primær (p-rom)	Sekundær rom (S-rom)
Kjeller	51	45	11	34
1. etasje	50	46	46	
Loft	36	34	32	2
Sum bygning	137	125	89	36

P-Rom 1. etasje: Gang, kjøkken, stue, bad/wc

P-Rom Loft: trapperom/gang, 3 soverom

S-Rom Kjeller: Trapperom/vaskerom

Byggemåte

Det antas å være grunnoppbygning iht. byggeår.

Se vedlagt takst for nærmere opplysninger om eiendommen.

Adkomst

Adkomst fra privat vei.

Tomt

Eiet tomt på ca. 277,5 m², i følge opplysninger fra Hadsel Kommune.

Slett tomt, parkeringsmulighet ved bolig. Noe utsyn mot sørøst. Tomt fremstår som overgrodd.

Mangler

Manglende vedlikehold har medført stor slitasje og store skader. Det er et spørsmål om det i det hele tatt vil lønne seg å reparere. I kjeller var det i følge takst så mye rot at feil eller mangler kan være oversett. Følgende er bemerket i takst:

- Noe avflassing maling utvendig kjellermur. Større sprekker i betong over 2 vinduer. Begynnende råte flere plasser i utvendig bordkledning. Skifte av all bordkledning må påregnes.
- Tak kun inspisert fra bakkenivå og kaldloft. Store skader/råte i tak. Deler av papptekke er borte. Deler av trobord er råtnet bort. Nederste del av flere sperrer er også råtnet bort. Råte i vindskibord. Hele taktekke må fjernes, råtnet trobord og eventuelt sperrer erstattes/utbedres. Vindskibord og takkasse må byttes.
- Fra moderate til store skader på alle vindu. Alle vinduer bør byttes.
- Dør til luftbalkong ble ikke åpnet, da sjansene var store for at den ikke ville la seg lukke. My byttes. Dør til kjeller har en god del slitasje og bør vurderes byttet.
- Laminat i stue har store fuktskader, må byttes. Grunnet mengde vann som har kommet inn, er det trolig at underliggende konstruksjon også er skadet. Mindre skader på beleg, kjøkken. Sprekker opp i skjøt. Skade/skjolder på beleg bad.
- En del slitasje på innvendige dører utover normal, forventet bruksslitasje.
- Skade på panel i stue, det ble på befaring målt 100% RF i yttervegg. Panelet buler pga fukt. Generelt ufagmessig arbeide på de fleste innvendige overflater. På bad er plater fuktskadet, disse platene skal ikke brukes i våtsone. Vegger på loftgang og på 2 soverom har til dels store skader pga lekkasje. Det bør påregnes at alle innvendige flater må byttes ut. Det er ikke usannsynlig at bærende konstruksjon i vegg mot sørøst har fått skader også.
- Store skader i tak på 2 soverom, loftgang og kott. Skader i tak i kjøkken og stue. Mindre skader også i kjeller. Det bør påregnes bytting av alle overflater, med unntak av panel i kjeller.
- Rekkverk luftbalkong er pill råttent og må byttes. Hele konstruksjonen, der balkong fungerer som tak over bad, er i beste fall uheldig. Endring av konstruksjonen bør vurderes.
- Kjøkkeninnredning har store fuktskader på fronter under vask. Manglende fronter/skuffer. Generelt stor slitasje.
- Trolig ikke sluk i bod med VV-bereder.
- Elektrisk anlegg ikke spesielt vurdert av takstmann, anbefales på generelt grunnlag vurdert av fagperson. Deler av anlegget er imidlertid gammelt.

Se for øvrig vedlagt takst. Det oppfordres til å besiktige eiendommen nøye.

Vann/Avløp

Privat vann og avløp. Kloakk til septik, forutsettes godkjent.

Oppvarming

Kombiovn i stue, oljedel ikke i bruk. Stråleovn på vegg, bad, ellers panelovner (tilsv.).

Utleie

Boligen har ikke utleie.

Kommunale avgifter

Eiendommen er pr i dag registrert som bolig og de kommunale avgiftene utgjør pr i dag kr 8.167. I tillegg vil det påløpe renovasjon.

Forsikring

Kr 7 500,- pr år, stipulert av takstmann

Takst

Taksten er datert 30.09.2016 av ingeniør/takstfullmektig Pål Juliussen og ingeniør/takstmann Asle Thomassen.

Markedsverdi kr 200.000,-.

Prisantydning

Prisantydningen på bolig er kr 200 000,-.

Dersom boligen selges for prisantydningen vil totalsummen inkludert tinglysningsgebyr og dokumentavgift være kr 205 525,-

I tillegg vil det påløpe kr 525,- per panteobligasjon som skal tinglyses på eiendommen. Panteobligasjon er normalt det som tinglyses som sikkerhet for det lån du eventuelt finansierer boligen med.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betales følgende omkostninger.

- Dokumentavgift på 2,5 % av kjøpesummen
- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 525,-
- Dersom kjøper skal belåne eiendommen, betaler kjøper i tillegg tinglysningsgebyr for panteobligasjonen med kr 525,- for hver panteobligasjon som tinglyses. I tillegg kommer attestgebyr på kr 202,- til tinglysningsmyndighetene.

Pantegjeld

Eiendommen selges som tvangssalg og det følger ingen pengeheftelser med eiendommen.

Rettigheter/Servitutter

1810 09/06/1955 Erklæring/Avale: Bestemmelse om anlegg vannkum/ledninger

2416 16/06/1971 Jordskifte.

Ta kontakt med advokat for ytterligere informasjon.

Reguleringsbestemmelser

Eiendommen ligger i et LNRF område, der spredt boligbebyggelse er tillatt. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunen arkiv.

Ligningsverdi

Ikke opplyst.

Godkjente tegninger

Det foreligger ingen godkjente plantegninger for boligen i kommunens arkiver.

Eierskifteforsikring

Eiendommen selges ved tvangssalg og det er ikke tegnet eierskifteforsikring.

Salgsbetingelser/Tvangssalg

Eiendommen selges som tvangssalg. Advokat Stian Paulsen er oppnevnt som medhjelper av Vesterålen tingrett for å gjennomføre tvangssalget. I den forbindelse gjøres det oppmerksomt på følgende:

- Ved tvangssalg har kjøperen bare begrenset adgang til å gjøre gjeldende mangler ved eiendommen, jf. tvangsl. § 11-39 til § 11-41 (se vedlagte bestemmelser). Interessenter oppfordres derfor til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen med sakkyndige.
- Interessenter oppfordres til å lese nøye gjennom "informasjon om tvangssalg ved medhjelper" og annen dokumentasjon som ligger vedlagt salgsoppgaven.
- Kjøpesummen skal betales til Advokatfirmaet Wold AS klientkonto 4760.21.14496
- Kjøperen har selv risikoen for konsesjon hvis kjøpet utløser konsesjon.
- Bud som avgis ved tvangssalg må være bindende i minst 6 uker, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26. Kortere bud vil ikke bli tatt hensyn til.
- Kjøpesummen må betales innen en oppgjørsgdag som er 3 måneder regnet fra den dagen jeg som medhjelper forelegger budet for Vesterålen tingrett og rettighetshavere etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Betalingsplikten inntreer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.
- Risikoen for eiendommen går over på kjøper senest på oppgjørsgdagen. Fra denne dagen har kjøperen ansvar for å tegne forsikring, føre tilsyn med eiendommen, betale strøm, og andre utgifter som måtte påløpe. Risiko overgangen skjer selv om kjøpesummen ikke skulle være betalt og selv om tvangssalgsskjøte ikke er utstedt og tinglyst. Dersom overtakelse skjer før oppgjørsgdagen, går risikoen over på kjøperen ved overtakelsen.
- Det vil ikke bli foretatt noen ytterligere rydding eller vasking av eiendommen. Kjøper vil måtte gjøre dette selv.

Budgivning

Alle bud må innleveres skriftlig med signatur eller pr faks eller scannet pr e-post. Budet kan sendes på skjema som er vedlagt salgsoppgaven. Medhjelper kan avvise bud som avgis på SMS og e-post.

Det gjøres oppmerksom på at budet er bindende når det er formidlet til saksøker ved tvangssalget. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp av faste eiendom.

Visning

Visning etter avtale. Ta kontakt med medhjelper for nærmere avtale.

Overtakelse

Etter nærmere avtale, senest på oppgjørsdato som er innen 3 måneder etter at tingretten har avsagt kjennelse som stadfester inngitt bud.

Medhjelpers vederlag

Medhjelpers godtgjørelse beregnes iht. forskrift om tvangssalg ved medhjelper av 04.12.1992 nr 895 § 3-3.

Følgende satser er gjeldene per i dag:

3 % av kjøpesummen inntil kr 500.000,-

2 % av det overskytende til og med 1.000 000,-

1 % av det overskytende til og med 3.000.000,-

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyr. I tillegg skal medhjelper ha 5 ganger rettsgebyret for å motta og fordele kjøpesummen. Et rettsgebyr tilsvarer kr 860,-.

Vedlegg:

- Takst datert 30.09.2016
- Utskrift norsk eiendomsdata
- Matrikelbrev - utskrift
- Situasjonkart
- Kommuneplanens arealdel
- Energiattest
- Informasjon om tvangssalg ved medhjelper
- tvangsl. § 11-39 - § 11-41 vedrørende mulighet for å påberope mangler ved tvangssalg
- Budskjema

Lovverk

Tvangssalget reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.06.1992 nr 86 kapittel 11.

Lov om avhending av fast eiendom av 03.07.1992 nr 93 får ikke anvendelse, og det gjøres spesielt oppmerksomt på at muligheten for å påberope mangler er begrenset ved tvangssalg, jf. tvfbl. § 11-39 - § 11-41

Medhjelper

Advokat Stian Paulsen, Advokatfirmaet Wold AS

Tlf: 76 11 18 20/916 84 076 - e-post: stian.paulsen@advokatwold.no

Salgsoppgaven er basert på innhentet informasjon fra takstmann og offentlige myndigheter. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen med sakkyndige, da medhjelper ikke har kunnskap om boligen.