

Salgsoppgave

Oppdragsnr.: E -17-976

Meglerforetak: Legal advokat & eiendom as

Forretningsadresse:Kirkegaten 13, Pb. 64, 4401 Flekkefjord

Saksbehandler: Jorunn K. Ingebretsen, MNA/MNEF

Eiendom: Gnr. 104, bnr. 1, fnr. 5 i Kvinesdal kommune

Adresse: Høgevegen 16, 4480 Kvinesdal

Beliggenhet: Sentral beliggenhet ved gamle E39. Gangavstand til Liknes sentrum og alle fasiliteter.

Eier: Kjell Arvid Håland

Selger: Lister tingrett

Bygninger: Enebolig (tidligere pensjonat og kafe) og «uthus»

Byggear: Ca. 1924 iflg. Norges bebyggelse. Ombygget/påbygget ca. 1942. Etableringsår 1925 jfr. matrikkelutskrift.

Tomt: Ca. 0,8 da, festetomt. 820 m² iflg. matrikkelutskrift. Se punkt om festeforhold. Parkering på den ene siden av boligen, hage med frukttrær på den andre siden. Eiendommen har ikke målebrev. Megler gjør oppmerksom på at det kan foreligge feil i kartmaterialet. Kjøpers ansvar.

Arealer:

Primærareal
ca. 125 m²

Bruksareal
ca. 209 m²

Bruttoareal
ca. 246 m²

Eiendommens beskrivelse:

Tre på mur

Innhold:

U.etg: Gang, stue, 2 soverom, kjøkken, bad

1.etg: Gang, stue, 2 soverom, kjøkken, bad

2. etg.: Gang, 1 stort disponibelt rom, 4 mindre disponible rom, bad, wc

Loft: Ett stort loftsrom med lav takhøyde

Uthus, BRA ca. 69m²: Bod, garasjerom i 1. etg. 4 loftsrom.

Standard/utstyr:

Romslig bolig i 3 etasjer med stort potensiale. Bygningen har vært brukt som pensjonat og kafè og har mange soverom, flere kjøkken og bad. Den er nå inndelt i to leiligheter i underetasje og 1. etg. samt en 2. etg som er under rehabilitering. Eiendommen er registrert med 2 boenheter hos kommunen. Det er installert varmepumpe i underetasje og 1. etg. Leiligheten i u. etg. har stue med peis til vedfyring samt oljekamin. Kjøkken med eldre innredning, ingen vifte på kjøkken. Bad med hvit

tidløs innredning og ett soverom. 1. etg. har to stuer avdelt med skyvedør. Kjøkkenet har Hamran kjøkkeninnredning fra begynnelsen av 90-tallet. To soverom i 1. etg. Bad med hvit innredning. I 2. etg er det gjort en del rivearbeider med tanke på ombygging og oppussing. Arbeidet er ikke ferdigstilt og alt ansvar overtas av kjøper. Wc/bad i 2. etg. har betydelige fuktmerker og må kondemneres. Huset har 2 Jøtul vedovner som ikke synes å være godkjent. Det har ikke vært gjennomført tilsyn, men det gjøres oppmerksom på at det må påregnes betydelige kostnader og tiltak for godkjenning. Kjøpers ansvar. Taktekke i normal stand. Øvrig kledning har noe aldersvekkelser. Vinduer av varierende alder. Boligen har en påkjøringsskade på grunnmur som ikke er ferdig utbedret. Noe murr registrert. Uthus er registrert som anneks til bolig. Strøm og vann innlagt. Dårlig stand. Det foreligger ikke ferdigattest som følge av bygningens alder. Elektrisk anlegg, røropplegg og brannteknisk anlegg er av eldre dato og må påregnes påkostet. Det må for øvrig påregnes betydelig vedlikehold og oppgradering. Boligen er å anse som et renoveringsobjekt. Det foreligger tilstandsrapport som beskriver boligens synlige mangler. Det må tas høyde for skjulte feil og mangler. Boligsalgsrapporten må leses før bud inngis. Rapporten er en del av salgsoppgaven og følger vedlagt. Brann og lydforhold er ikke kontrollert. Kjøpers ansvar.

Festeavgift:

Årlig festeavgift er kr. 9.215,-. Neste ordinære avgiftsregulering er i 2023. I forbindelse med overføring av festeretten til kjøper kan grunneier regulere festeavgiften i henhold til festekontraktens pkt. 2. Overføring av festerett krever samtykke fra bortfester.

Innløsning av festetomt skjer etter reglene i tomtfesteloven § 32:

§ 32. Rett til innløsning av festetomt til bustadhus og fritidshus¹

Festaren kan krevje å få innløyse ei festetomt til bustadhus eller fritidshus² når det er gått 30 år av festetida - om ikkje kortare tid er avtalt - eller når festetida er ute. Etter at det er gått 30 år av festetida, kan festaren også krevje å få innløyse ei festetomt til bustadhus kvar gong det er gått to nye år, og ei festetomt til fritidshus kvar gong det er gått ti nye år.

Når festetida er ute for ei slik tomt som er festa bort for festaren si livstid,³ kan desse krevje innløsning:

- a) festarens ektemake,*
- b) livsarving⁴ til festaren,*
- c) fosterbarn som står i same stilling som livsarving,*
- d) nokon som dei siste to åra har høyrte til same husstand som festaren.*

Til innløsning av festetomter med hus som skjer etter paragrafen her eller med heimel i festeavtala, trengst det ikkje samtykke frå offentleg styresmakt dersom samtykke til bortfeste vart gjeve på bortfestingstida,⁵ eller ikkje trongst etter reglane på den tida.

Innløsning forutsetter at kommunen gir tillatelse til fradeling. Se for øvrig vedlagt informasjon om festeforholdet i festekontrakt og lov om tomtefeste.

Vei, vann/kloakk: Offentlig, eiendommen har vannmåler.

Kommunale avg.: Kr. 3.188. I tillegg kommer renovasjon som faktureres fra IRS og branntilsyn. Forbruk vann kr. 14 pr m³ og avløp kr. 23 pr m³ kommer i tillegg til fast avgift. Opplysninger om satser for kommunale avgifter kan fås hos megler.

Ligningsverdi: Kr. 605.031,- som primærbolig og kr. 1.694.087,- som sekundærbolig.

Regulering: Eiendommen er ikke regulert, men ligger i et område som er avsatt til boligområde i kommunedelplanen for Liknes 2006-2015.

Heftelser: Pengeheftelser slettes ved salg. Andre heftelser slettes ikke. Tinglyst festekontrakt vedlegges salgsoppgaven samt erklæring/avtale som gjelder festeforholdet. Det er tinglyst en bestemmelse om vannledning; Vegvesenets betingelser vedtatt. Dokumentet er innhentet, men pr dato ikke mottatt. Konf. megler. Kopi av eiendommens grunnbokutskrift kan fås hos megler.

Utleie: 1. etg. og 2. etg. er per tiden utleid. Ingen av partene har fremskaffet leiekontrakten til megler og denne forefinnes derfor ikke. Leiepris er muntlig opplyst å være kr. 4.800 for 1. etg. og kr. 4.600 for 2. etg. Leieforholdet overtas av kjøper med mindre annet er avtalt eller leietaker har sagt opp avtalen før overtagelse. Det bør utformes en ny leieavtale ved kjøp av eiendommen. Kjøpers ansvar.

Takst: Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Egersund Bygg og Tomteutvikling AS pålydende kr. 1.600.000.

Tvangssalg: Dette oppdraget gjelder tvangssalg gjennom Lister tingrett. Ved tvangssalg gjelder **ikke** avhendingsloven og kjøper har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved eiendommen. Det er ikke adgang til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, jfr ovenfor. Kjøper bærer selv risikoen for dette.

Ved tvangssalg er det en bindingstid på innkomne bud på min. 6 uker. Med partenes og rettighetshavernes samtykke kan bud med bindingstid ned til 2 uker hensyntas. Det er namsretten som tar endelig stilling til budene.

Kjøpesummen skal betales pr. oppgjørsdag som er tre måneder fra den dag medhjelper forelegger bud m.m. for rettighetshaverne og namsretten for stadfestelse. Betalingsplikt inntreer likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6% p.a. Øvrig

forsinkelse med betaling av kjøpesummen betales med vanlig morarente, p.t. 8,50 %.

Kjøpesummen skal innbetales til Legal advokat & eiendom as` klientkonto eiendom 3030.32.64694. I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale tinglysningsomkostninger som utgjør dokumentavgift med 2,5 % av kjøpesummen, tinglysningsgebyr på kr. 525,-. Ev. tinglysning av pantobligasjoner utgjør kr. 525,-. I tillegg kommer pantattest på kr. 172.

Innvending mot stadfestelse av bud må innkomme innen to uker fra partene, rettighetshavere og byderne har mottatt underretning om at bud er begjært stadfestet. Etter at namsretten har akseptert bud, har berørte parter 30 dager ankefrist på avgjørelsen innen fristen blir bindende. Det vises for øvrig til «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» som må leses før bud inngis.

Sammen med budskjemaet må salgsoppgave for eiendommen innsendes påført budgivers signatur. Det lages ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Salgsoppgave samt budskjema med vedlagt informasjon om tvangssalg utgjør kjøpekontrakten. Budskjema og orientering om tvangssalg ved medhjelper er vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Kopi av legitimasjon må leveres sammen med budskjema.

Energimerking: Orange/ G

Rydding/rengjøring: Eiendommen er utleid og leieforholdet overtas av kjøper. Innbo og løsøre tilhører leietakerne og medfølger derfor ikke. Dette gjelder alt av innbo/ løsøre, også det som ellers er å betegne som tilbehør til bolig. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort, dvs at kjøper må forholde seg til leietaker når denne fraflytter eiendommen. Selger eller megler kan ikke holdes ansvarlig for manglende rydding og rengjøring. Det kan påregnes at noe innbo og løsøre ikke fjernes fra eiendommen ved overtagelse/ fraflytting. Det som står igjen etter at eiendommen er overtatt og leietaker har fraflyttet eiendommen, overtas av kjøper.

Visning: Som annonsert eller etter avtale.

Overtakelse: Se ovenfor.

Det tas forbehold om endringer i salgsoppgaven.

Vi anbefaler Dem å ta med bygningskyndig person ved besiktigelse.