

SALGSOPPGAVE



**Knuserveien 4 G, 8630 Storforshei
Heia Borettslag AL**

Markedsverdi: kr. 1.250 000,-

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 Ane Larsdatter Fladvad er oppnevnt som medhjelper og bistår med den praktiske utførelsen av salget.

Hjemmelshaver: Mona-Lisa Thomassens dødsbo

Matrikelnr: Gnr. 87 bnr. 197 i Rana kommune

Beliggenhet:

Eiendommen ligger på Storforshei, omlag 32 km nordøst for Mo sentrum.

Strøket er regulert for bolig – åpent bebygget med rekkehus, lavblokker og villaer i 1 og 2 etasjer.

Eiendommen ligger i kort gangavstand fra skole, barnehage og forretning.

Lett tilgjengelighet.

Forkjøpsrett for MOBO medlemmer.

Tomten:

Plan tomt. Lett tilgjengelighet.

Tomteareal: 12 358m² - Borettslagets totalareal.

Tomtetype: Eiet tomt

Adkomst: Offentlig asfaltert vei.

LEILIGHETEN

Byggeår: 1963

Arealer:

1. etg: BTA 45 m²

2. etg: BTA 45 m²

Kjeller: BTA 45 m²

Totalt: BTA 135 m²

Generelt:

Leiligheten ligger i midtseksjonen i et rekkehus bestående av flere leiligheter. Bygningen er oppført av tre over grunnmur av betong.

Utvendig

Yttervegger har liggende og stående kledning og vinduer med energiglass. Veggene er isolert med 100 mm mineralull. Saltakskonstruksjon med kaldt loft isolert mot 2. etg. loftsbjelkelag med mineralull.

Vedlikehold av utvendige arealer som vegger, tak, grunnmur og dreneringssystem er borettslagets ansvar.

Innvendig

Bygget holder normal bygningsmessig standard – tidvis vedlikeholdt.

Overflater på gulv av laminat i hovedsak. Flislagt bad i 2. etg.

Vegger av trepanel, tapet/strie – dels plankett plater.

Plane platebelagte himlinger i kjeller og 1. etg. Dels skråhimlinger på loft.

Profilert laminat kjøkkeninnredning som er en del slitt.

Leiligheten er tilknyttet egen pipe tilknyttet en vedovn. For øvrig el.oppvarming.

Garnityr på badet består av wc, dusjkabinett og servant med underskap. 200 ltrs vv bereder i kjeller.

Innvendig åpen elektrisk anlegg. Sikringsskap med i alt 7 fordelingskurser.

Soverommene er utrustet med plassbygde skap/garderober.

Innvendige glatte profilerte standarddører.

2 ytterdører hhv. på inngangsparti og til terrasse. Romslig vestvendt terrasse.

Kjeller virker ved befaring tørr. Enkle fuktsøk med protimeter på kjøkken, bad og i kjeller ga ingen negative utslag.

Konklusjon:

Innvendige overflater og teknisk utrusting holder normal standard. Ingen komponenter står foran umiddelbar utskifting. Innvendige overflater og utrusting er tidvis modernisert.

Garasjerekke like utenfor boligen.

Vann- og kloakkforhold:

Offentlig.

Eiendommen inneholder følgende:

1. etg.: Vf., entre m/trapp, stue og kjøkken

2. etg.: Bad/wc, 3 soverom, gangareal

Kjeller: Bod og lagerareal

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 Ane Larsdatter Fladvad på fastsatt skjema (se vedlegg). Budskjemaet kan også sendes pr. telefaks 75 13 52 21 eller som vedlegg pr. e-post til solhaug@advhelg.no.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26.

Dersom medhjelperen finner at et bud som bare er bindende i kort tid bør godtas, kan bud forelegges for rettighetshaverne og retten samtidig som budet forelegges for saksøkeren med forespørsel om begjæring om stadfestelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29.

Vi gjør imidlertid oppmerksom på at nye bud kan mottas helt frem til retten har avsagt sin stadfestelseskjennelse.

Oppgjørsdato (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. Hvilker det odelsrett på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

Betaling av kjøpesum:

Kjøpesummen betales til advokat Ane Larsdatter Fladvads klientkonto. 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 etter 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 oppgjørsmøtet 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 nevnt ovenfor skal kjøpesummen betales på oppgjørsmøtet eller for det tilfellet tingrettens stadfestelse pr oppgjørsmøtet 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 etter 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. Vi viser forøvrig 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. 430,-

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

Tinglysningsgebyr pr. pantdokument er p.t. kr 430,-

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. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøtet sammen med eventuelle pantdokumenter som måtte bli utstedt i forbindelse med lån som kjøper opptar til finansiering av kjøpet.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

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

Opplysningene i denne salgsoppgaven 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 Ane Larsdatter Fladvad få kopi av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11.

Det vises for øvrig til vedlagte verdi- og lånetakst utarbeidet av Takstteknikk AS v/Terje Haugsnes.

Vedlegg:

1. Verdi- lånetakst utarbeidet av Takstteknikk AS v/Terje Haugsnes
2. Matrikkelutskrift
3. Budskjema