

## Eldre enebolig med garasje, fjøs, sjå - Steine



**Adresse: Bøveien 403, 8470 Bø i Vesterålen**

Eldre enebolig med garasje, fjøs og sjå på Steine i Bø. Stort vedlikeholdsetterslep, omfattende utbedringer må påregnes. Eiendommen selges ved tvangssalg.

<b>Byggeår</b>	1922	<b>Prisantydning</b>	Kr 150 000 + omkostninger
<b>BRA/ P-rom</b>	181/136m <sup>2</sup>	<b>Saksnr</b>	5408/stp
<b>Antall soverom</b>	4	<b>Dato</b>	17.01.2018
<b>Tomtetype</b>	Eiet		
<b>Tomtestørrelse</b>	2208,8 m <sup>2</sup>		

### **Medhjelper:**

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

E-post: [stian.paulsen@advokatwold.no](mailto:stian.paulsen@advokatwold.no)

## Adresse

Bøveien 403, 8470 Bø i Vesterålen

## Matrikelnummer

Gnr 17 bnr 302 i Bø kommune.

## Hjemmelshaver

Hjemmelshaver i grunnboken er Erling Anton Iversen og Ketil Iversen. Eiendommen selges ved tvangssalg etter beslutning fra Vesterålen tingrett.

## Type eiendom

Enebolig.

## Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Steine i Bø kommune. Kort vei til skole og barnehage. Kort vei også til butikker. Til kommunens administrative sentrum Straume er det ca 10 km. Fine turmuligheter i nærområdet.

## Byggeår

Antatt byggeår enebolig og fjøs 1922 i henhold til takst.  
Tørkesjå antatt byggeår ca 1970.  
Garasje antatt byggeår ca 1950.

## Areal bolig

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>		
		Total	Primær (p-rom)	Sekundær rom (S-rom)
Underetasje	54	45		45
1. etasje	80	76	76	
2. etasje	63	60	60	
<b>Sum bygning</b>	<b>197</b>	<b>181</b>	<b>136</b>	<b>45</b>

P-Rom 1. etasje: Vindfang, gang 1, gang 2, stue, kjøkken, bad wc.

P-Rom 2. etasje: Gang 1, gang 2, 4 soverom

S-Rom Underetasje: 5 boder/kjellerrom

## Byggemåte

Det antas å være grunnoppbygning iht. byggeår. Ukjent status på drenering. I eldste del betongplate på mark, trolig ikke plast i grunnen.

Yttervegger i kjeller av betong, trolig med sparestein. Tilbygg står på ringmur. Resten av huset har yttervegger i tre, kledt med panel (2 vegger) og eternittplater (2 vegger).

Takkonstruksjon som A-tak, takstoler trolig i tre. Undertak av trobord, pålagt papp.

Taktekke av eternittplater.

Vinduer med enkelt glass i kjeller, alle bør byttes. 2-lags og koblede vinduer i resten av huset. De fleste har større eller mindre skader.

Etasjeskillere av tre. Gulv i 1. etg tilbygg trolig utført som stubbloftskonstruksjon. Gulv i kjøkken og stue er ødelagt som følge av lekkasje. Takstmann kan ikke si i hvilken grad bjelker er skadet.

Tørkesjå i enkel utførelse. Til dels mye råte i stolper, sig i konstruksjonen. Må påregnes en del arbeider for å unngå at sjenen på sikt faller ned.

Eldre fjøs i tradisjonell utførelse. Trenger ikke så veldig mye vedlikehold for å kunne gjøres om til et bra verksted/bod/hobbyrom.

Garasje på egen teig med støpt plate i mark, vegger i trekonstruksjon. Garasjen er, såfremt skyvedører fungerer, brukbar som garasje/lager – men sig/sprekkdannelse i gulv samt løs vegg bør snarest utbedres for å forhindre videre skader.

Se vedlagt takst for nærmere opplysninger om eiendommen.

### **Adkomst**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, via privat vei på naboeiendom. Det foreligger ingen skriftlig veirett.

### **Tomt**

Eiet tomt på 2208,8 m<sup>2</sup> ihht matrikkelbrev.

### **Mangler**

I utgangspunktet nøktern standard, en større vannskade trekker mye ned. Det var såpass mange feil og mangler at takstmann trolig ikke har klart å beskrive alt i taksten. Med få unntak er rommene enten skadet, uferdig eller av en generell dårlig kvalitet/standard, og må derfor utbedres. Kjøper må regne med relativt store utlegg og mye arbeid for å få boligen opp til beboelig nivå. Strøm og vann er avstengt. Se for øvrig vedlagt takst.

Det oppfordres til å besiktige eiendommen nøye.

### **Vann/Avløp**

Offentlig vann og avløp iht. takst.

### **Oppvarming**

Vedovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet.

### **Utleie**

Boligen har ingen egen utleiedel.

### **Kommunale avgifter**

Eiendommen er pr i dag registrert som bolig, og de kommunale avgiftene utgjør kr 8 767,-. Dette inkluderer vann/avløp, feiing samt eiendomsskatt. Renovasjon tilkommer etter beholderstørrelse.

### **Forsikring**

Eiendommen er fullverdiforsikret. Det er ikke kjent om det gjelder alle bygg.

### **Takst**

Taksten datert 18.12.2017 av ingeniør/takstmann Pål Juliussen

Markedsverdi kr 150 000,-.

### **Prisantydning**

Prisantydningen på bolig er kr 150 000,-.

Dersom boligen selges for prisantydningen vil totalsummen inkludert tinglysningsgebyr og dokumentavgift være kr 154 479,-

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 204,- til tinglysningsmyndighetene.

### **Pantegjeld**

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

### **Rettigheter/Servitutter**

Ingen rettigheter/servitutter registrert i grunnbok.

### **Reguleringsbestemmelser**

Eiendommen ligger i LNRF-regulert område.

Ta kontakt med medhjelper for ytterligere informasjon om arealplanen.

### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

### **Ligningsverdi**

Ligningsverdi kr 240 237,- i følge Skatteetaten.

### **Energimerking**

Boligen er energimerket med oransje G.

### **Godkjente tegninger**

Det foreligger ikke godkjente tegninger i kommunens arkiver.

### **Eierskifteforsikring**

Eiendommen selges ved tvangssalg og det er ikke tegnet eierskifteforsikring.

### **Salgsbetingelser/Tvangssalg**

Eiendommen selges som tvangssalg. Jeg 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. tvangfullbyrdsloven § 11-26. Kortere bud vil ikke bli tatt hensyn til.
- Kjøpesummen må betales innen en oppgjørsdag som er 3 måneder regnet fra den dagen jeg som medhjelper forelegger budet for Vesterålen tingrett og rettighetshavere etter tvangfullbyrdsloven §11-29. Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.
- Risikoen for eiendommen går over på kjøper senest på oppgjørsdagen. 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 oppgjørsdagen, 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 18.12.2017
- Utskrift norsk eiendomsdata
- Grunnbok
- Matrikkelbrev - utskrift
- Situasjonkart
- Energiattest
- Ligningsverdi
- Informasjon om tvangssalg ved medhjelper
- tvangsl. § 11-39 - § 11-41 vedrørende mulighet for å påberope mangler ved tvangssalg
- Budskjema

### **Lovverk**

Tvangssalget reguleres av tvangssalgloven 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](mailto: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.*