

Enebolig Ramså - Dverberg



Adresse: Ramså, 8485 Dverberg

Enebolig med garasje i landlige omgivelser ca 20 km fra på Andenes. Rolig og barnevennlig strøk, flotte turmuligheter. Eiendommen selges ved tvangssalg.

Byggeår	1973	Prisantydning	Kr 400 000 + omkostninger
BRA/ P-rom	122/111m ²	Saksnr	5085/stp
Antall soverom	3	Dato	30.11.2017
Tomtetype	Eiet		
Tomtestørrelse	Ca. 1687 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

Adresse

Ramså, 8485 Dverberg

Matrikelnummer

Gnr 30 bnr 14 i Andøy kommune.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver i grunnboken er Svein Martin Arnesen Rian. Eiendommen selges ved tvangssalg etter beslutning fra Vesterålen tingrett.

Type eiendom

Enebolig med garasje

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Ramså i Andøy kommune, ca 20 km fra kommunesenteret Andenes, og 30 km fra Risøyhamn. Andenes har barnehager, skoler, butikker og offentlig kommunikasjon.

Byggeår

Antatt byggeår 1973 i henhold til takst. Garasje 2010.

Areal bolig

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²		
		Total	Primær (p-rom)	Sekundær rom (S-rom)
1. etasje	130	122	111	11
Sum bygning	130	122	111	11

P-Rom 1. etasje: Vindfang, vaskerom, gang, bad/wc, 3 soverom, stue, kjøkken, hobbyrom.

S-Rom 1. etasje: 2 boder

Garasje har areal på 30 m². Se særlige forhold vedrørende garasje.

Byggemåte

Takstmann kjenner ikke til at det er gjort noen større oppgraderinger de senere år.

- Det antas å være grunnoppbygning iht. byggeår med ventilert ringmur.
- Yttervegger av isolert bindingsverk, utvendig pålagt stående bordkledning
- Takkonstruksjon som A-tak med W-takstoler, undertak av trefiberplater, utvendig kledd med bølgeeternitt. Takstige i tre. Takrenner og nedløp i plast. Adkomst til kaldloft via luker i bod og gang. Isolert undergurt (sydde matter).
- 2-lags vinduer av forskjellig årgang, hovedsakelig fra byggeår. Blyglassvindu i hobbyrom.
- Etasjeskiller etter byggeårets standard oppbygging med stubbloft. Kledd under med bord mot krypkjeller. Gulv pålagt belegg og laminat. Fliser i vindfang, pusset betong i vaskerom.

- Innvendige vegger har overflater av malte plater, panel og strie/tapet. Noe Koreapanel i vindfang. Brystning i gang, del av stue og et soverom. Våtromstapet på bad.
- Overflater himling er malte plater i de fleste rom. Panel i boder og vaskerom, samt hobbyrom. Skråtak i hobbyrom.
- Liten balkong med adkomst fra hobbyrom og bakkenivå. Dekke, trapp og rekkverk i tre.
- Pipe er elementpipe, trolig fra byggeår. Pipebeslag montert. I stue er pipa kledd inn på 3 sider med lettklinker pålimt naturstein.
- Eldre kjøkkeninnredning med malte fronter med 3,9 m benkeplater inkl 1,5 m oppvaskbenk med utslagsvask, kum og avrenning. Oppvaskmaskin under benk. 3,6 m overskap inkl ventilator, utkast over tak. 40 cm høyskap. Plass for komfyr og frittstående kjølfrys.
- Baderomsinnredning: 60 cm vask med skap under, 2 stk 30 cm speilskap, toalett, badekar. Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.
- 200 l VV-bereder i vaskerom. Stoppekran ikke påvist.
- Kjøkkenventilator. Resterende ventiler i vegg/lufting via vinduer.
- Elektrisk installasjon etter byggeårets standard. Sikringsskap i gang med krussikringer. Kan være noe i underkant for "moderne" bruk.
- Garasje av nyere dato i bra stand. Myrt opp 2 legg lettklinker, deretter sandwichelement. Innvendig bæring av 4-kantstål. Pusset og malt gulv. Utvendig kledd med liggende bordkle. Taktekke av bølgeeternitt. Takrenner og nedløp i plast/metall. Adkomst via eldre uisolert inngangsdør med stort glassfelt, samt leddport (en del smalere enn vanlig garasjeport). 2-lags vinduer fra 1974/76. Det er isolert og lagt plast i tak, men ingen kledning.

Se vedlagt takst for nærmere opplysninger om eiendommen.

Adkomst

Eiendommen har grei adkomst fra fylkesvei.

Tomt

Eiet tomt på ca. 1687 m² ihht matrikkelbrev.

Mangler

- Noe etterslep på vedlikehold
- Maling flasser av bordkledning over deler av huset
- Snøfanger på tak ikke montert. Enkelte fuktmerker i undertak, bla ved pipa
- Vinduer har generelt bruk for vedlikehold, primært utvendig men også noe innvendig. En del harde pakninger og noen punkterte vinduer med fuktskader.
- Altandør er noe slitt både utvendig og innvendig, lås/vrider er løs, mangler utvendig vrider.
- Dører: Stygge merker i dør til bod, bad og et soverom. Vrider og beslag løs på dør til bad.
- Innvendige vegger: Lister rundt åpning mellom gang og stue mangler, noe tapet revet bort. Lister rundt dør på soverom mangler delvis.

Stygge overflater på vegger, samme rom. Gulvlister mangler i deler av hobbyrom. Fuktmerker i vaskerom ved avløp fra vaskemaskin.

- Himling: Maling flasser av takplater på bad, mulig kondensskade. Plater bør byttes. Stor åpning i hjørne på taklist på et soverom.
- Kjøkkeninnredning: En del slitasje, spesielt hengsler. Fuktskade på oppvaskbenk under utslagsvask. "Folie" på kanten av benkeplate revet av.
- Bad: Store fuktskader i front av innredning. Skader etter drypplekkasje innvendig i skap. Sluk ikke påvist grunnet manglende adkomst – gjelder også vaskerom.
- Løs lyslist på kjøkkenet
- Garasje har en del fuktmerker innvendig på vinduer, vindu mot nord lot seg ikke åpne på inspeksjonstidspunktet. Trenger noe utvendig vedlikehold.

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

Særlige forhold

Interessenter og budgiver bes spesielt bemerke seg at garasje ligger delvis inne på naboeiendom. Dette forholdet blir et forhold mellom kjøper og eier av naboeiendommen. Se vedlagt kart for eiendomsgrenser. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Vann/Avløp

Offentlig vann, privat avløp til septikk iht. takst.

Oppvarming

Stråleovn på bad. Vedovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet.

Utleie

Boligen har ikke egen utleie del.

Kommunale avgifter

Eiendommen er pr i dag registrert som bolig, og de kommunale avgiftene utgjør kr 7 035,50. Dette inkluderer vann, feiing samt eiendomsskatt. Renovasjon tilkommer etter beholderstørrelse.

Forsikring

Eiendommens forsikringsstatus er ikke kjent.

Takst

Taksten datert 22.12.2015 av ingeniør/takstmann Asle Thomassen og ingeniør/takstmann Pål Juliussen.

Markedsverdi kr 600 000,-.

Prisantydning

Prisantydningen på bolig er kr 400 000,-. Har vært satt ned fra kr 600.000,-. Dersom boligen selges for prisantydningen vil totalsummen inkludert tinglysningsgebyr og dokumentavgift være kr 411.254,-

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

Ingen rettigheter eller servitutter registrert i grunnboken.

Reguleringsbestemmelser

Området er uregulert, se kommuneplanens arealdel.

Ta kontakt med medhjelper for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse datert 08.10.1974.

Ligningsverdi

Ligningsverdi kr 276 423,- i følge Skatteetaten.

Energimerking

Boligen er energimerket med oransje G.

Godkjente tegninger

Godkjente plantegninger ligger vedlagt.

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. 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 oppgjørsgdato 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 22.12.2015
- Utskrift norsk eiendomsdata
- Grunnbok datert 30.11.2016
- Matrikkelbrev - utskrift
- Situasjonkart
- Tegninger
- Kommuneplanens arealdel
- Midlertidig brukstillatelse
- 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 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.