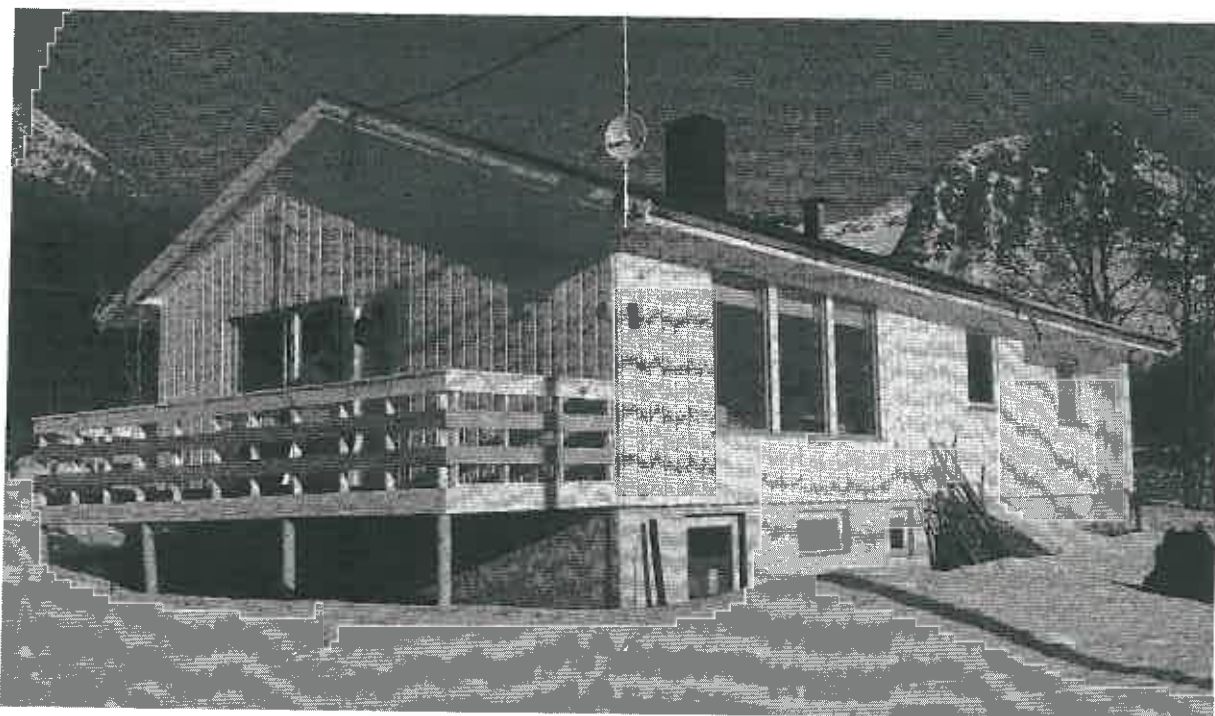


# Enebolig med garasje - Hognfjorden



**Adresse: Hognfjordveien 250, 8407 Sortland**

Enebolig med garasje i landlige omgivelser innerst i Hognfjorden, ca 17 km fra Sortland sentrum. Eiendommen selges ved tvangssalg.

<b>Byggeår</b>	1981	<b>Prisantydning</b>	Kr 1 500 000 + omkostninger
<b>BRA/ P-rom</b>	186/150m <sup>2</sup>	<b>Saksnr</b>	5723/stp
<b>Antall soverom</b>	5	<b>Dato</b>	13.03.2018
<b>Tomtetype</b>	Eiet		
<b>Tomtestørrelse</b>	1749,7 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)

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

TELEFON  
76 11 18 20

TELEFAKS  
76 11 18 21

POSTADRESSE  
Advokatfirmaet Wold AS  
Postboks 400  
8401 Sortland  
BESØKSADRESSE  
Rådhusgata 20 (Blåbrygga)  
8400 Sortland

BANKKONTO  
4760.21.14461  
KLIENKONTO  
4760.21.14453  
KLIENK. EIENDOM  
4760.21.14496

ORG. NR.  
NO 984 430 361 MVA

Advokat Trude Marie Wold  
Advokat Stian Paulsen  
Advokat Daniel Riibe-Stokland  
Advokat Elise Riibe-Stokland



**Adresse**

Hognfjordveien 250, 8407 Sortland

**Matrikelnummer**

Gnr 30 bnr 153 i Sortland kommune.

**Hjemmelshaver**

Hjemmelshaver i grunnboken er Stian Holten Pedersen og Heidi Katariina Isolatus. Eiendommen selges ved tvangssalg etter beslutning fra Vesterålen tingrett.

**Type eiendom**

Enebolig med garasje.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i landlige omgivelser innerst i Hognfjorden, ca 17 km fra Sortland sentrum. Sortland har barnehager, skoler, butikker og offentlig kommunikasjon. Rolige omgivelser, kort vei til flott turterreng.

**Byggeår**

Antatt byggeår 1981 i henhold til takst.

**Areal bolig**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>		
		Total	Primær (p-rom)	Sekundær rom (S-rom)
Underetasje	103	90	57	33
1. etasje	103	96	93	3
<b>Sum bygning</b>	<b>206</b>	<b>186</b>	<b>150</b>	<b>36</b>

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

P-Rom underetasje: Trapperom, kjellerstue, gang og 2 soverom.

S-Rom Underetasje: 2 boder, uferdig del (tenkt som bad, badstue, teknisk rom)

**Areal garasje**

21m<sup>2</sup> S-rom: Garasjerom.

**Byggemåte**

Det antas å være grunnoppbygning iht. byggeår.

Se vedlagt takst for nærmere opplysninger om eiendommens byggemåte. Da det er et tvangssalg bes interessenter om å foreta en nøye undersøkelse av eiendommen.

Utbedringer som fremgår av taksten er ikke fullført.

**Adkomst**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

**Tomt**

Eiet tomt på ca. 1 749,7 m<sup>2</sup> ihht matrikkelbrev.

Svakt skrånende tomt ned mot vei. Bra utsyn mot øst, sør og vest.

Biloppstillingsplasser på gårds plass ved hus.

**Mangler**

- Gulv i kjellerstue heller fra bærevegg mot yttervegg, ca 3,5 cm over 3,5 m. Også andre veien heller det, men i mindre grad.
- Skifer rundt pipa er limt rett på sponplatene, og har i all hovedsak løsnet.
- Hull i vegg (bordkledning) i "innhuk", trolig etter rør til gammel varmpumpe.
- Deler av takrenner mangler, trolig grunnet mye isdannelse på tak
- Isolasjon undergurt ligger ikke korrekt, store glipper der varm luft slipper ut. Trolig årsak til isdannelse på tak.
- Vindu i stue punktert, det samme gjelder vindu på begge soverom mot øst. Merkbar trekk rundt vinduer i kjellerstue og soverom mot vest. Hovedårsak er trolig at utvendig tetting/omramming ikke er utført. Fugeskum rundt vinduer "spises opp" av vær og vind. Vindu i soverom mot øst (kjeller) ikke godkjent rømningsvei. Det må påregnes at minimum punkterte vinduer må byttes.
- Merker i tak i stue etter tidligere fuktskade.
- Belegg i innvendig trapp løsner fra trinn. Øverste og nederste trinn har annen høyde enn resterende trinn, noe som gjør trappen noe ubehagelig å gå i.
- Ingen drenering fra innebygd cisterne – vegghengt toalett bad 1 etg.
- Rør til avtrekksvifte ligger stedvis helt opp i yttertak, noe som kan bidra til problemene med isdannelse. Ingen soverom i 1. etg har ventiler.

Se for øvrig vedlagt takst. Det bemerkes at forhold som er beskrevet gjennomført før salg i takst, ikke er gjennomført. Det oppfordres til å besiktige eiendommen nøye da eiendommen selges ved tvangssalg, og det bes om at interessenter setter seg inn i vedlagt informasjon om muligheten for reklamasjon.

**Vann/Avløp**

Privat vann og avløp iht. takst.

**Oppvarming**

Vedovn og varmpumpe i stue. Gulvvarme på bad, samt på soverom mot vest i kjeller. Øvrig oppvarming med elektrisitet.

**Utleie**

Boligen har ikke utleie.

**Kommunale avgifter**

Eiendommen er pr i dag registrert som bolig, og de kommunale avgiftene utgjør kr 2308,-. Dette inkluderer slam, feiing samt eiendomsskatt. Renovasjon tilkommer etter beholderstørrelse.

### **Forsikring**

Eiendommen er fullverdiforsikret.

### **Takst**

Taksten datert 12.02.2018 av ingeniør/takstmann Asle Thomassen

Markedsverdi er satt til kr 1 500 000,-.

### **Prisantydning**

Prisantydningen på bolig er kr 1 500 000,-.

Dersom boligen selges for prisantydningen vil totalsummen inkludert tinglysningsgebyr og dokumentavgift være kr 1 538 229,-

I tillegg vil det påløpe kr 525,- per pantedokument som skal tinglyses på eiendommen. Pantedokument tinglyses som sikkerhet for det lån kjøper 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 pantedokument med kr 525,- for hver pantedokument 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**

1976/2909-2/78 Erklæring/Avtale

### **Reguleringsbestemmelser**

Eiendommen ligger i LNRF-regulert område.

Ta kontakt med medhjelper for ytterligere informasjon.

### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

### **Ligningsverdi**

Ligningsverdi kr 362 735,- i følge Skatteetaten.

### **Energimerking**

Boligen er energimerket med gul E.

### **Godkjente tegninger**

Godkjente tegninger 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 oppgjørsdag som er 3 måneder regnet fra den dagen jeg som medhjelper forelegger budet for Vesterålen tingrett og rettighetshavere etter tvangsfullbyrdelsesloven § 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. Eiendeler til tidligere eier som eventuelt befinner seg på eiendommen er ikke medhjelper ansvarlig for å rydde bort, men det skal gis melding til eier om dette.

### **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 oppgjørsgjeldsdato 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 1.130,-.

### **Vedlegg:**

- Takst datert 12.2.2018
- Utskrift norsk eiendomsdata
- Grunnbok
- Matrikkelbrev - utskrift
- Oversiktskart
- Tegninger
- 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](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.*