

Enebolig med jakt- og fiskerettigheter - Sigerfjord



Adresse: Langbakkveien 142, 8406 Sortland

Eldre enebolig med landlig beliggenhet i Sigerfjord. Stor tomt med jakt- og fiskerettigheter, størsteparten av tomten befinner seg i fjellskråning opp mot Galten. Solåpen tomt rundt huset. Eiendommen selges ved tvangssalg.

Byggeår	1950	Prisantydning	Kr 1 100 000 + omkostninger
BRA/ P-rom	123/123 m ²	Saksnr	5644/stp
Antall soverom	4	Dato	22.03.2018
Tomtetype	Eiet		
Tomtestørrelse	98 019 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

Langbakkveien 142, 8406 Sortland

Matrikelnummer

Gnr 3 bnr 58 i Sortland kommune.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver i grunnboken er Tor Anders Davidsen.

Eiendommen selges ved tvangssalg etter beslutning fra Vesterålen tingrett.

Type eiendom

Enebolig.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser i Sigerfjord, ca 10 km fra Sortland sentrum. Kort vei til skole og barnehage. Sortland er kommunesenter med godt utbygde offentlige tjenester, skoletilbud og handel. Gode kommunikasjonsmuligheter til resten av Vesterålen og omland.

Byggeår

Antatt byggeår 1950 i henhold til takst.

Areal bolig

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²		
		Total	Primær (p-rom)	Sekundær rom (S-rom)
1. etasje	68	63	63	0
2. etasje	64	60	60	0
Sum bygning	132	123	123	0

P-Rom 1. etasje: Vindfang, gang, bad, bad/vaskerom, kjøkken, stue.

P-Rom 2. etasje: Gang/trapperom, hobbyrom, 4 soverom

Kjeller ikke måleverdig grunnet for lav takhøyde.

Byggemåte

Det antas å være grunnoppbygning iht. byggeår.

Kjeller har støpt dekke på grunn og murte vegger, innvendig stedvis pusset og malt.

Utvendig for det meste ubehandlet.

Yttervegger kledd med panel (2 vegger) og eternitt (1 vegg). Kledning fjernet på vegg mot vest, panel mangler.

Takkonstruksjon som A-tak med sperrer av tre. Undertak av trobord, pålagt papp.

Taktekke av bølgeblekk, løs takstige montert. Undergurt isolert med 10-15 cm isolasjon.

Vinduer består av 2- og 3-lags vinduer i all hovedsak fra 1977/78. I kjeller 1-lags glass på 1 vindu, resten av vindushull er kledd igjen.

Etasjeskiller i tre etter byggeårets standard, isolasjonsmengde ikke kjent. Gulv 1 etg har laminat i VF og på kjøkken, belegg i gang og på bad, parkett i stue. Bad under oppussing har flis på gulv. 2 etg har laminat i alle rom.

Overflater innvendige vegger i kjeller er mur eller panel. 1 etg har panel og strue/tapet, brystningspanel i VF. Våromsplater på bad under oppussing (mangler 3 plater). 2 etg har for det meste strie, noe tapet. Brystningspanel i gang og et soverom.

Himlinger i kjeller for det meste ubehandlede asfaltplater. 1 etg malte takplater, plankett i gang. 2 etg har malte takplater, malte porøsplater på et soverom.

Pipe av tegl fra byggeår, innvendig pusset og malt. Feieluke i kjeller, utvendig beslag montert. Peis i stue.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik. Ca 3,65 m benk inkl benkebeslag med 1,5 kum og avrenning. Oppvaskmaskin under benk, induksjonskokeapp og stekeovn. Ca 2,1 m overskap inkl ventilatorskap.

Bad/vaskerom 1 etg har innredning med 1,2 m benk med nedfelt vask, skap under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. Toalett, badekar og tilkobling for vaskemaskin. Vaskemaskin er tilkoblet dusjgarnityr, avløp fra vaskemaskin går i badekaret.

Bad under oppussing har planlagt toalett, dusjkabinett, vask og opplegg for vaskemaskin.

Se vedlagt takst for nærmere opplysninger om eiendommen.

Adkomst

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tomt

Eiet tomt på 98 019,2 m² ihht matrikkelbrev.

Mangler

- Fremdrift i oppussing har stoppet opp, en god del fremstår derfor som uferdig. En del arbeider bærer preg av at det er blitt valgt billigste løsning. Det meste av det som er påpekt i taksten var planlagt utbedret.
- Støpt dekke i kjeller er hygget opp i et par rom ifm skifting av vann- og avløpsrør.
- En del innvendig saltutslag på murte vegger i kjeller. Stedvis en del utvasking under ytterste del av mur.
- En del råte i panel utvendige vegger, flere eternittplater er knust/mangler. Panel mangler på vegg mot vest. Det må påregnes en del kostnader til skifting av kledning.
- Takrenner skadet/ødelagt mot sør, mangler mot nord. Nedløp mangler.
- Flere punkterte vinduer, flere med fuktskader, generelt harde, overmalte pakninger. Med unntak av vindu på nytt bad bør man beregne skifting av alle vindu. 3 nye vinduer står i kjeller, beregnet til vestvegg.
- Inngangsdør bør byttes. Dør til luftbalkong lar seg ikke åpne, bør byttes. Dør fra mark til kjeller med relativt stor slitasje, bør byttes.
- Flere mindre mangler/skader på dørvidere innvendige dører, større skade på dør mellom kjøkken/gang. Del av vridere på 2 dører mangler.

- Hull etter vindu på innvendig vegg vest 2 etg, tettet igjen utvendig. Soverom mot sørøst mangler deler av brystningspanel samt list i overgang panel/plate.
- Begynnende råte ytterst i gulvbord på luftebalkong over VF.
- Dør til feieluke mangler lås, en del rust på/rundt luka.
- På bad under oppussing er det lagt kutterlexrør skjult i vegg, også med skjøt i vegg. Ifølge rørlegger skal det ikke være skjøt i rør i vegg uten tilgang (inspeksjonsluke).
- Varmepumpe er ødelagt og må byttes

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

Vann/Avløp

Offentlig vann. Privat avløp.

Oppvarming

Peis i stue. Vedovn på soverom. Varmepumpe er ifølge hjemmelshaver ødelagt og må byttes. 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 7081,-. Dette inkluderer vann, slam, feiing samt eiendomsskatt. Renovasjon tilkommer etter beholderstørrelse.

Forsikring

Eiendommen har ukjent forsikringsstatus.

Takst

Taksten datert 05.02.2018 av ingeniør/takstmann Pål Juliussen

Markedsverdi kr 1 100 000,-.

Prisantydning

Prisantydningen på bolig er kr 1 100 000,-.

Dersom boligen selges for prisantydningen vil totalsummen inkludert tinglysningsgebyr og dokumentavgift være kr 1 128 025,-

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

900154	01/11/1895	Rettighet – Leie av grustak
901255	11/04/1945	Rettighet – Elektriske kraftlinjer
2805	01/06/1973	Jordskifte – Bestemmelse om fiskerett
2133	06/04/1978	Erklæring/Avtale – Bestemmelse om kloakkledning

Reguleringsbestemmelser

Eiendommen ligger i uregulert område. Se Kommuneplan for Sortland kommune.

Ta kontakt med medhjelper for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Ligningsverdi

Ligningsverdi kr 273 080,- i følge Skatteetaten.

Energimerking

Boligen er energimerket med oransje G.

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 dokumentasjons 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. tvangfullbyrdelsesloven § 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 tvangfullbyrdelsesloven §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 angre rett 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 1130,-.

Vedlegg:

- Takst datert 05.02.2018
- Utskrift norsk eiendomsdata
- Grunnbok
- Matrikkelbrev - utskrift
- Oversiktskart
- Tegninger
- Energiattest
- Ligningsverdi
- Kommuneplanens arealdel
- Bestemmelser til kommuneplanens arealdel
- 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.