

SALGSOPPGAVE



Seksjonsbolig
Brannklokkeveien 9 A, 8622 Mo I rana
Eierbrøk: ½
Markedsverdi: kr. 2.100 000,-

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: Kurt Andre Solbakken

Matrikelnr: Gnr. 20 bnr. 65, snr. 1, fnr. 873 i Rana kommune

Beliggenhet:

Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk i Toraneset, om lag 800 m fra Mo sentrum. Skole, barnehage og forretning innenfor en radius på 800 m.

Tomten:

Tomt terrasert i 2 nivåer opparbeidet med gressplen.

Tomteareal: 585 m² - Andel fellesareal 292 m².

Tomtetype: Festet tomt

Adkomst: Offentlig asfaltert vei.

BOLIGEN

Byggeår: 1953 ifølge eier

Arealer:

1. etg: BTA 70 m²

Kjeller: BTA 55 m²

Totalt: BTA 125 m²

Generelt:

Sameiet består av i alt 2 boligseksjoner. Hver seksjon består av ideell andel av bygningen med enerett til bruk av sameiets bruksenheter.

Sameiet omfatter fellesareal i kjeller, gang, loft og trapperom samt grunnen til Brannklokkeveien 9 B. Tomta og alle deler av bebyggelsen som den enkelte sameier etter oppdelingsbegjæringen ikke har enerett bruk av, er fellesareal.

Seksjonen ligger i byggets 1. etg.

Boligen er tidvis påkostet og modernisert.

Innvendige arealer fremstår i hovedplanet i forholdsvis tilfredsstillende god forfatning.

Et soverom bør oppusses.

Kjeller fremstår med byggeårs standard.

Utvendig kledning står for skiftning.

Grunn og fundamenter

Betongfundamenter sannsynligvis på løse masser.

Gulv på grunn

Helstøpt uisolert betongplate på mark.

Frittbærende dekker

Standard trebjelkelag isolert etter byggeårs byggeskikk.

I følge eier er det etablert lydhimling i del av etasjeskiller mot leiligheten over.

Yttervegger

Kjellervegger av betong innvendig isolert med innpusset tresonitt.

Vegger over grunnmur av isolert bindingsverk.

Deler av ytterveggene ble i 1991 etterisolert.

Takkonstruksjon

Saltakskonstruksjon med kaldt loft i hovedsak.

Taktekning og membraner

Stålplatetekke på undertak av tretto.

Taktekke fra 1996.

Vinduer

Vinduer av tre med 2 lags isolerglassruter, dels 3 lags.

Vindusutskiftninger i 1984 og 2008.

I 2017 ble det innmontert gjenbruksvinduer med isolerglassruter i kjelleren.

Baderomsvindu er soppskadet grunnet fukt fra dusj.

Innvendige dører

Lette glatte dører med falske profileringer.

Himlinger inkl. taklisert

Plane platebelagte flater.

Utvendige overflater

Liggende kledning, malt.

Ny kledning på østvegg i 2008.

Kledning på vegger mot nord og sør står for utskiftning.

Belegg/overflater på innvendige gulv

I hovedsak laminat. Belegg i entre. Betong over alt i kjeller.

Overflater på innvendige vegger

I hovedsak tapet. Dels tynnplatefiner.

Respatex våtromsplater på bad.

Balkonger

Nordvendt altan med utgang fra stue.

Altan fra 1988.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

1 stk. felles røykpipe tilknyttet et ildsted i 1 etg.

Vedovn fra 2003.

Kjøkkeninnredning

Laminatinnredning med heltre eikfronter. Hjørneløsning med karusellskap.

Integrerte hvitevarer. Innredningen er godt utrustet.

Innredning fra 2003.

Innredning og garnityr for våtrom

Badekar, wc, innredning med servant.

200 ltrs vv bereder i kjeller.

VVS-installasjoner, generelt

Innvendig felles soilavløp og kobber – dels galvaniserte jern vannledningsrør – åpent.

Gjenværende vannledninger av galvanisert jernrør står for utskiftning.

Varme, generelt

Ved og elektriske panelovner.

Elkraft, generelt

Inntak via luftspenn.

Sikringsskap med gamle krussikringer.
5 fordelingskurser. 25 Amp hovedsikring.

El.anlegget har dårlig kapasitet. Det er registrert en del løse ledninger.
Anlegget anbefales kontrollert av fagkyndig.

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 tvangsfullbyrdsloven § 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 tvangsfullbyrdsloven § 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 odell 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 inntreer 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 tvangsfullbyrdsloven § 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 oppgjørsdato 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 oppgjørsdagen eller for det tilfellet tingrettens stadfestelse pr oppgjørsdato 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. 525,-

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

Tinglysningsgebyr pr. pantedokument er p.t. kr 525,-

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 tinglysning av skjøtet sammen med eventuelle pantedokumenter 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. Budskjema