

LANDBRUKSEIENDOM TIL SALGS

«Farmen-gården»



Horsevika 21, 9420 Lundenes

Gnr. 134, bnr. 1 i Harstad kommune

Prisantydning: 1 800 000

MEDHJELPER:

Advokat Morten Dragvik Ellevoll

Tlf. 98 23 96 47

E-post: morten@advokatfirmaetfinn.no

Beliggenhet og atkomst

Eiendommen ligger i Horsevik på Grytøya, i Harstad kommune. Eiendommen er cirka 26 kilometer fra Harstad sentrum. Fra Stornes går det ferge over til Grytøya. Fra fergeleiet på Grytøya er det ca. 14 km. å kjøre med bil.

Fra parkeringsplassen er det cirka 400-500 meter å gå til bebyggelsen. Adkomst til parkeringsplassen skjer fra offentlig veg.

Omkringliggende eiendommer benyttes for det meste som fritidsboliger. I tillegg er det fradelt noen tomter fra eiendommen som er beregnet til hyttetomter.

Eiendommen har gode solforhold og havutsikt. Strandlinje med sandstrand er cirka 50-100 meter fra bebyggelsen. Det er også flere skjermede sandstrender på eiendommen.

Eiendommen ble brukt til innspillingen av TV-serien «Farmen» i 2003. I den forbindelse ble det gjort flere endringer og oppgraderinger.

Særskilt om tvangssalg

Oppløsning av sameie og forkjøpsrett

Salget gjelder oppløsning av sameie, og gjennomføres etter bestemmelsen i lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdelsesloven) kapittel 11.

Tvangssalg besluttet av Midtre Hålogaland tingrett 29. mai 2024 og omfatter Gnr. 134 Bnr. 1 i Harstad kommune med adresse Horsevika 21, 9420 Lundenes.

Etter sameieloven § 15 har en sameier rett til å overta eiendommen på samme vilkår som en utenforstående er villig til å tilby (forkjøpsrett).

Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budskjemaet utgjør sammen med tingrettens stadfestelseskjennelse kontraktsdokumentet dersom tingretten har stadfestet budet. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Overtakelse og oppgjør

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt tingrettens stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan overtakelse være mulig før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtakelse kan likevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøper må selv, etter å ha overtatt eiendommen, sende en begjæring til namsmyndighetene om at tidligere eier/e skal fravike eiendommen med sine eiendeler, dersom dette ikke allerede er gjort, se tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31.

Medhjelpers vederlag

Medhjelpers vederlag er avhengig av kjøpesummens størrelse, og beregnes iht. satser i Forskrift om tvangssalg ved medhjelper kapittel 3. I tillegg mottar medhjelper et særskilt oppgjørshonorar.

Oppgjør betales til

Medhjelper, advokat Morten Dragvik Elvevoll. Kontonummer 4730.18.11094.

Mangelsbeføyelser

Medhjelper er ikke kjent med feil eller mangler som ikke er nevnt i denne salgsoppgaven og i den vedlagte verditaksten.

Tvangssalg innebærer at kjøper har begrenset adgang til å påberope seg mangler, se tvangsfullbyrdsloven §§ 11-24 andre ledd første setning, og 11-39 til 11-41. Kjøpet kan heller ikke heves.

Interessenter oppfordres derfor særskilt til å undersøke eiendommen grundig og lese verditaksten før budgivning.

Vask av bolig, nøkler etc.

Ved tvangssalg kan det generelt forekommer at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekommer at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget, og omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

Budgivning og budfrist

Dersom interessenter etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør det så snart som mulig inngis skriftlig kjøpetilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering må vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste / beste budet til tingretten for stadfestelse.

Hjemmelshavere til eiendomsretten:

Gerd Eilertsen

Tor Arne Eilertsen

Aud Johanna Karlsen

Sverre Eilertsen

Randi Horsevik

Opplysninger om eiendommen

Arealer og byggeår

BRA (P-rom) bolig første- og andre etasje:	Første- og andre etasje 92 m ²
Bolig byggeår:	1850
Fjøs BTA:	89 m ²
Fjøs byggeår:	1942
Fjøs rehab. år:	1990-2015
Naust BTA:	19 m ²
Naust byggeår:	1994
Antall soverom totalt:	10 stk.

Regulering

Landbrukseiendom / LNF.

Tomtestørrelse:

1 111 923,8 m²

Konsesjon

Konsesjonspliktig ved salg til utenforstående. Som utgangspunkt ikke boplikt, men kommunen kan pålegge boplikt ved salg ut av familien. Det er budgiver / kjøper som har risikoen for at han får konsesjon, jfr. tvfl. § 11-24, annet ledd.

Bebyggelse

Bebyggelsen består av én bolig, et fjøs, og et naust.

○ Bolig

Fritidsboligen har i første etasje vindfang, kjøkken, gang og to stuer. Andre etasje inneholder to ganger og seks soverom. Bruksarealet i første etasje er 58 m², og i andre etasje 34 m².

Kjøkkenet har ikke montert vask. Mulighet for matlaging er med gass og ovn. Boligen har ikke vaskerom eller bad. Utedo i egen bygning.

Boligen har setningsskader som bør utbedres. Rømningsvei fra andre etasje er ikke tilfredsstillende, her bør det gjøres tiltak. Fyringsanlegget bør kontrolleres av fagperson før bruk. Ellers bærer bygningen preg av slitte og eldre bygningsdeler. Utbedringskostnader både innvendig og utvendig bør dermed regnes med.

○ Fjøset

Fjøset er ombygget til et anneks med fire soverom og to oppholdsrom. Fjøset er bygget i 1942 og har bruttoareal 89 m². Eier har opplyst at fjøset er restaurert fra rundt 1990 til 2015. De fleste flater er dermed godt vedlikeholdt. Under halve fjøset er det kjeller som kan brukes til redskapsbod/lager, resterende er kryperom. Oppvarming i fjøset er med gassovner. Fjøset får strøm fra to solcellepanel for belysning. Solcellepanelene er montert på sørsiden.

○ Naustet

Naustet er oppført med en saltakskonstruksjon og plassbygde sperrer. Naustet er bygget i 1994.

Vann og avløp

Det er kun koblet vann til en vask i vindfang. Eier har opplyst at vannet ikke bør drikkes. Ellers er det montert pumpehus / brønn ved parkeringsplassen. Det er overdratt til eier og kan disponeres. Utedo.

Kommunal avgifter

Iflg. eier utgjør disse ca. kr. 270,- pr. mnd.

Oppvarming

Vedfyring, gassovner og elektrisk (solcellepanel).

Det er registrert en del feil med fyringsanlegget.

Omkostninger for kjøper

Utenom kjøpesummen må kjøper dekke kostnader ved tinglysning (dokumentavgift og tinglysningsgebyr). Dokumentavgift utgjør 2,5 % av kjøpesummen og tinglysningsgebyret for skjøte og pantobligasjonen er kr. 500,- for hvert dokument som skal tinglyses.

Heftelser

Eiendommen overdras fri for rene pengeheftelser.

Tinglyste heftelser som følger med eiendommen og overtas av kjøper:

Heftelser i eiendomsrett:

1877/900118-1/79
10.12.1877

UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1913/900127-1/79
13.01.1913

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om torvrettigheter m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1914/900352-1/79
10.08.1914

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om torvrettigheter

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1918/900535-1/79
13.07.1918

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om torvrettigheter

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1919/900651-1/79
21.07.1919

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om torvrettigheter

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1929/900362-1/79
01.07.1929

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om bebyggelse m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1940/28-3/79
09.01.1940
- Bestill pantebokkopi
- Søk på dokument

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om torvrettigheter m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1955/3294-1/79

10.12.1955

- Bestill pantebokkopi

- Søk på dokument

JORDSKIFTE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/1165-1/79

18.03.1992

- Bestill pantebokkopi

- Søk på dokument

JORDSKIFTE

22/86.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/5295-2/79

24.08.1994

- Bestill pantebokkopi

- Søk på dokument

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Rett for selgeren evt.hennes barn til
vederlagsfritt å få

tildelt en tomt på ca 1 mål,så fremt Bjarkøy
kommune gir

tillatelse til å utskille tomter av ed.

Andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mulig å bestille
eierskifteforsikring/boligkjøperforsikring i forbindelse med tvangssalg.

Bolig og naust er registrert i Sefrak-registeret.

Det er registrert 8 kulturminner på eiendommen.

Det antas å medfølge elg- og fiskerettigheter

Oppnevnt medhjelper

Advokatfirmaet FINN AS ved advokat Morten Dragvik Ellevoll.

Telefon: 98 23 96 47

E-post: Morten@advokatfirmaetfinn.no

Visning avtales med medhjelper

Vedlegg

- Verditakst av Rekkedal Takst, datert 20.06.2024
- Lov om tvangsfullbyrdelse
- Forskrift om tvangssalg
- Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper
- Budskjema