

# SALGSOPPGAVE



## **Lagerbygg innredet med 2 leiligheter i Vikaveien 38E, 8622 Mo i Rana Markedsverdi: kr 1 800 000,-**

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.

Advokat Silje Sandstedt er oppnevnt som medhjelper og bistår med den praktiske utførelsen av salget. Medhjelper oppfordrer interessenter til å gjennomgå salgsoppgave og takstrapport nøye, samt sette seg inn i reglene som gjelder ved tvangssalg (informasjon fremgår nedenfor).

**Hjemmelshaver:** Hågensen Eiendom AS

**Matrikelnr.:** Gnr. 20, bnr. 65 fnr. 1336 i 1833 Rana kommune

**Beliggenhet:**

Eiendommen ligger sentrumsnært, om lag 1,2 km fra sentrum av Mo i Rana, nærmere bestemt i Vikaveien.

**Nærområdet:**

Eiendommen ligger med kort avstand til butikk, kjøpesenter, parker, restauranter og andre kultur/fritidstilbud i sentrum av Mo i Rana og andre forretninger Vika.

**Bebyggelsen:**

Bebyggelsen består av en frittstående lagerhall fra 1961, bygd over 1 plan som er leid ut som 2-mannsbolig. Uthus plassert i innkjørsel mot nordøst. Bebyggelsen i nærområdet er preget av næringsbygg, samt noe småhusbebyggelse/villastrøk.

**Tomten:**

Bygningen er trolig oppført på leirholdige masse. Eiendommen ligger i relativt plant terreng. Opparbeidet tomt med plen. Asfaltert og gruset innkjørsel og gårdsplass. Parkering på egen eiendom.

**Tomteareal:** 626,4 m<sup>2</sup>

**Tomtetype:**

Festet tomt. Bortfester er Rana kommune, og festeavgiften er kr 6 914 (sist regulert 1. juli 2022).

**Adkomst:**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Type, eierform og byggeår:**

Næringsbygg, festet tomt, 1961.

Festekontrakten er tinglyst i 1. juli 1979, med en varighet på 30 år, og har løpt videre selv om avtalen formelt ikke er fornyet. Ved salg vil det være ønskelig at ny eier tar kontakt med kommunen for å formelt forlenge festekontrakten.

**Offentlige forhold:**

Offentlig vei, vann og avløp.

Området er regulert til Kontor/Industri iht. reguleringsplan for "Endring Mellomvika", plan-ID 2078. Ikrafttredelse 08.10.1996.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

**Arealer og fordeling per etasje:**

Leilighet 1: 71 m<sup>2</sup>  
Leilighet 2: 30 m<sup>2</sup>  
Bod: 6 m<sup>2</sup>

**Lovlighet bod:**

Det foreligger ingen tegninger på boden.

**Lovlighet lagerbygg m/2 leiligheter:**

Det finnes ikke byggegodkjente tegninger på bygningen. Rana kommune opplyser at det ikke finnes noen godkjente boenheter på eiendommen, dette da bygningen er registrert som lagerhall.

Eiendommen ligger i et område regulert til Industri/kontor – og det er en restriktiv praksis for å gi dispensasjon til bolig i industri/kontor-formål. Bruk av bygningen til boligformål er derfor ifølge kommunen ulovlig.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at det ved en byggesøknad vil TEK-17 komme til anvendelse, noe som vil medføre behov for bygningsmessige endringer, herunder branntekniske tiltak. Det må påregnes betydelige kostnader, som ikke lar seg estimere. Det gis ingen garanti for at det vil være mulig å få godkjent bygningen til boligformål.

Kjøper bærer ethvert ansvar og risiko knyttet til nevnte forhold, herunder enhver kostnad som påløper. I ytterste konsekvens må kjøper være forberedt på at kjøpesummen kan gå tapt.

Det bemerkes at bygningen er registrert som lagerhall (næringsbygg), og ligger i næringsgruppen for "varehandel, reparasjon av motorvogner". Bygningen kan derfor ikke benyttes som bolig uten godkjenning av Rana kommune.

**Bygninger og byggemåte:**

Lagerbygg innredet med 2 leiligheter.

**Standard:**

Bygningen holder generelt god standard, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje. Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt. Det bør påregnes noe vedlikehold av bygget.

**Utvendig:**

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp av stål. Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig tekket med A-profilerte stålplater som er kledd utenpå gammel bordkledning på fasade mot nord. Sørveggen er delvis kledd med profilerte eternittplater utenpå stående bordkledning. Takrenner og nedløp av stål. Saltak takkonstruksjon av tre. Undertak av ukjent type.

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1990.

Loftskillet er isolert med ukjent tykkelse og kvalitet isolasjon. Takstmann har ikke besiktet og tilstandsvurdert takkonstruksjon.

Markplatt på ca. 9 m<sup>2</sup>. Adkomst fra hage.

### **Leilighet 1:**

Bruksareal: 71 m<sup>2</sup>

Romfordeling: Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, samt bod

Inngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Dør til bod: Takoverbygget malt isolert dør.

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malt strie/tapet. Innvendige tak har malte plater.

Dørene er malte finerte kompaktdører med "hotell" håndtak og beslag.

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, malte profilerte lakkerte fronter, laminat benkeplate, dobbel oppvaskum med ett-greps blandebatteri, overskap, flis på vegg bak benkeplate og høyskap. Frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, kjøleskap, fryseboks og komfyr med platetopp ved befaringen.

Veggene på badet har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3. Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### **Leilighet 2:**

Bruksareal: 30 m<sup>2</sup>

Romfordeling: Entré , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom

Trapp av metall til repos. Stående rekkverk og gelender i metall. Rekkverket har en høyde på ca. 80 cm i trapp og ca. 75 cm på repos.

Inngangsdør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Dør til utebod: Enkel malt tredør uten håndtak. Markplatt på ca. 9 m<sup>2</sup>.

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, malt tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kjøkkenet har innredning med laminerte skrog, malte profilerte fronter, laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer som kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp.

Badet har flis på vegg og malte himlingsplater på innvendig tak. Gulv er tekket med flis og har termostatstyrte varmekabler. Badet har plastsluk med stakeplugg og klemring, smøremembran med ukjent utførelse til tettesjikt. Avtrekk med elektrisk styrt vifte ut via yttervegg.

Badet har innredning med nedfelt servant, ett-greps blandebatteri, vegghengt speilskap med innebygd belysning, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

**Bod:**

Byggeår: 2000.

Bruksareal: 6 m<sup>2</sup>

Frittliggende bod med normal god standard. Bygget er oppført med bindingsverk av tre med utvending stående malt kledning. Salttakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av stål. Enkel labank malt tredør. Boden er fundamentert rett på bakken og det er derfor en del råteskader i nedre del av bordkledningen.

Boden fremstår som normalt vedlikeholdt. Boden holder generelt god standard, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

**Oppvarming/ventilasjon:**

Elektrisk oppvarming.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler vindu. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Offentlige forhold:**

Offentlig vei, vann og avløp.

Reguleringsplan 2038.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

**Økonomiske forhold:**

Årlig festeavgift kr 6 914,-

Renovasjon: kr 12 464,-

Kommunale avgifter: kr 10 090,-

Eiendomsskatt: kr 3 556,-

**Omkostninger:**

500,- (Tinglysingsgebyr obligasjon)

500,- (Tinglysingsgebyr skjøte)

45 000,- (Dokumentavgift forutsatt salgssum kr 1 800 000,-)

46 000,- (Omkostninger totalt)

**1 846 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)**

## INFORMASJON OM REGLER FOR TVANGSSALG

### 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 Silje Sandstedt på fastsatt skjema (se vedlegg). Budskjemaet kan også sendes som vedlegg pr. e-post til [sandstedt@advhelg.no](mailto:sandstedt@advhelg.no)

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker. Dersom bindingstid ikke er oppgitt legges 6 uker bindingstid til grunn. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager etter tvangsfullbyrdelsesloven § 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29.

Vi gjør imidlertid oppmerksom på at nye bud kan mottas helt frem til retten har avsagt sin stadfestelseskjennelse.

Oppgjør dato (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 odelsrett på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

### Betaling av kjøpesum:

Kjøpesummen betales til advokat Silje Sandstedt klientkonto. Kjøpesummen og omkostninger skal betales senest pr. oppgjør dato som er 3 måneder fra den dag medhjelper sender begjæring om stadfestelse av et bud til tingretten. Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelse er rettskraftig.

Dersom kjøpesummen, eller deler av denne, betales etter oppgjør dagen, 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 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 oppgjør dagen.

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. tvangsfullbyrdsloven §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 tvangsfullbyrdsloven § 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 i tvangsfullbyrdsloven gitt særlige regler om erstatningsansvar og fremgangsmåte dersom krav skal fremmes. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdsloven § 11-39 og etterfølgende bestemmelser.

#### **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 Silje Sandstedt få kopi av tvangsfullbyrdsloven kapittel 11.

Det vises for øvrig til vedlagte verdi- og lånetakst utarbeidet av MOBO Helgeland BBL v/John-Roger Hansen.

Vedlegg:

1. Verdi- lånetakst utarbeidet av MOBO Helgeland BBL v/John-Roger Hansen datert 11.09.2024
2. Budskjema