

## SALGSOPPGAVE



### GRANEVEGEN 170 8684 GRANE

Markedsverdi: kr. 150 000,-.

Advokat/partner Monica Nøtland v/Advokathuset Helgeland er formidler av salget.

Tlf: 992 52 601  
E-post: [notland@advhelg.no](mailto:notland@advhelg.no)  
Pb 203, 8651 Mosjøen

**Selger:** Dødsboet etter Dag Sørensen  
Åge Sørensen

**Gnr/Bnr:** Gnr 48 Bnr 12 i Grane kommune

**Beliggenhet:**

Tomt med påhvilende bebyggelse ligger i et spredt boligområde på Nystad ved E6 ca. 5 km nord for tettstedet Trofors. Avstand til barneskole er ca. 3,5 km, til ungdomsskole og butikk er ca. 5 km.

**Tomten:**

Forholdsvis flat tomt opparbeidet med innkjørsel/gårdsplass, overgrodd plen samt div. busker og trær rundt bolig. Tomt for øvrig bestående av ca. 2,7 dekar overgrodd fulldyrka jord.

Tomteareal: ca. 5433 m<sup>2</sup>

Tomtetype: Eiet

**Adkomst:**

Avkjørsel fra E6.

Det bemerkes at E6 er under ombygging og at ny trase blir på vestre side av elven Vefsna (ferdigstilles i løpet av 2025).

**Parkering:** Ja

**Garasje:** Nei

**Konsesjon:** Ja

**Byggeår:** 1928

**Arealer:**

|                    | <b>BRA-i</b> | <b>BRA-e</b> |
|--------------------|--------------|--------------|
| <b>Våningshus</b>  | <b>141</b>   |              |
| <b>Redskapsbod</b> |              | <b>12</b>    |

**Offentligrettslige forhold:**

Området er uregulert men avsatt i kommuneplanens arealdel til LNFR - uten tillatelse til tiltak.

**Eiendommen inneholder følgende:**

Kjeller: Bod/berederrom

1. etg: Gang/trapperom, Bad/WC, kjøkken, stue, soverom og bod

2. etg: Trapperom/gang, bod og 4 soverom

**Standard**

Enkel standard. Dårlig vedlikehold.

Det vises til vedlagte verditakst utarbeidet av Helgeland Byggekontroll AS v/ Marvin Egil Breimo, som må leses nøye for nærmere opplysninger.

Registrerte mangler ved befaring: Bygningen er i svært dårlig forfatning grunnet mangelfullt vedlikehold, stått uten oppvarming i lange tider (alt av sanitær og røropplegg er sundfrosset), skader på ringmur m.m. etter tele, skader etter vanninntrengninger flere steder, flere knuste ruter i vinduer m.m. Pga. boligens tilstand må det også påregnes å være skjulte råteskader.

Det bemerkes at grunnet bygningens tilstand må kostnader med en eventuell rehabilitering oppveies i mot kostnader med rivning og oppføring av ny bolig.

**Det gjøres særskilt oppmerksom på at dødsboet ikke har kjennskap til boligens beskaffenhet ut over det som går frem av ovenfornevnte takst.**

**Faste løpende utgifter:**

|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| Kommunale avgifter | Fritatt grunnet bygningens tilstand |
| Eiendomsskatt      | Fritatt grunnet bygningens tilstand |
| Renovasjon         | Fritatt grunnet bygningens tilstand |

Vedlikeholdskostnader kommer i tillegg.

**Besiktigelse:**

Etter avtale med vårt kontor

**Heftelser:**

Alle pengeheftelser blir slettet med unntak av eventuelle pengeheftelser kjøper etter avtale skal overta. Heftelser som ikke er pengeheftelser skal overtas av kjøper.

**Kjøpers undersøkelsesplikt:**

Kjøper oppfordres på generelt grunnlag til alltid å besiktige eiendommen grundig – gjerne sammen med fagkyndig person.

Foranstående opplysninger 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.

**Bud:**

Bud sendes/leveres advokat Monica Nøtland på fastsatt skjema. Budet kan også sendes pr. e-post. Ved inngivelse av første bud skal det oversendes kopi av legitimasjon.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 oppfordres det til å legge inn en akseptfrist på minimum 30 minutter.

**Betaling av kjøpesum:**

Kjøpesummen betales til advokat Monica Nøtland sin meglerkonto. Kjøpesummen og omkostninger skal betales senest pr oppgjørsgdato.

**Overtakelse:** Etter nærmere avtale.

**Omkostninger:**

Kjøper betaler i tillegg til kjøpesum tinglysningsomkostninger. Ved salg til prisantydning utgjør omkostningene følgende:

|           |                                    |
|-----------|------------------------------------|
| 545,-     | (Tinglysing pantedokument)         |
| 545,-     | (Tinglysing skjøte)                |
| 3 750,-   | (Dokumentavgift, 2,5% av salgssum) |
| 154 840,- | (Totalpris inkl. omkostninger)     |

Endres avgifter og gebyrer før overskjøting har funnet sted, betaler kjøper de endrede avgifter og gebyrer.

### **Øvrige kjøpsforhold**

#### **Kjøpekontrakt:**

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud

#### **Overtakelse:**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

#### **Vilkår ved salg:**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport. Kjøper anses som kjent med forhold som er beskrevet i salgsdokumentene. Disse kan ikke påberopes som mangler. Dette uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekke forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert at det foreligger en mangel ved eiendommen.

Eiendommen vil ikke bli ryddet eller vasket for salg.

#### **Meglers vederlag:**

Selger betaler tilrettelegging og oppgjørshonorar med kr 18000,-, eks. mva. Øvrig arbeid i forbindelse med salget faktureres etter medgått tid, med timesats på kr 2000,-, eks. mva. I tillegg dekker selger faktiske utlegg på saken, annonsering på finn.no, verditakst, meglerforsikring og grunnboksutskrift.

#### **Vedlegg:**

- verditakst av 29.11.2024
- Bilder av eiendommen
- Budskjema











