

Bolig - Melbu



Adresse: Haugveien 4, 8445 Melbu

Eiendom med bolig. Eiendommen selges ved tvangssalg.

Byggeår	1950	Prisantydning	Kr 700 000 + omkostninger
BRA/ BRA-i	176m ² /115m ²	Saksnr	9244/TMW
Antall soverom (ink. utleiedel)	5	Dato	18.08.2025
Tomtetype	Eiet		
Tomtestørrelse	830,3 m ²		

Medhjelper:

Advokat Trude Marie Wold
 tlf: 76 11 18 20 / 957 68 940
 E-post: trude@advokatwold.no

Viktig informasjon

Adresse

Haugveien 4, 8445 Melbu.

Matrikkelnummer

Gnr. 51 bnr. 37 i Hadsel kommune.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver i grunnboken er Mohammed Abbas Al-Kharasany.

Eiendommen selges ved tvangssalg etter beslutning fra Midtre Hålogaland tingrett.

Type eiendom

Enebolig.

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i etablert boligstrøk. Det er ca 1 km til Melbu sentrum, med butikker, post, skoler og øvrige servicetilbudet. Eiendommen har begrenset utsikt, men fine solforhold. Det er ca 16 km til kommunesentret Stokmarknes og ca 23 km til Skagen flyplass.

Byggeår

1950

Areal bolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Terasse- og balkongareal (TBA)
	Total	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-b)	
Loft	55			5
1. etasje	60			
Kjeller	0		61	
Sum bygning	115		61	

Loft: Hall m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5

1 etasje: Vindfang, Toalettrom, Vaskerom, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Bad

Kjeller: div. boder. Inngang fra utside

Byggemåte

Se vedlagt takst for nærmere opplysninger om eiendommen.

Adkomst

Adkomst fra offentlig vei.

Tomt

Eiet tomt på 830,3 m² ifølge matrikkelen. Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Tomten er relativt flat. Tomten er opparbeidet med plenområder, og gruslagt avkjørsel/parkering.

Mangler

Betydelig oppussing/oppgradering på påregnes da deler som er gjort i senere tid er av ufagmessig karakter og må vurderes separat slik som bæresystem. Bygget har gjennomgående lav standard. Videre nevnes bl.a. følgende:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Observerte noe fuktskjolder på undertaket.
- Det er lekkasje fra taket i kjeller ved overgang til panel på bolig og taket på tilbygget.
- Det er skjevhet i vegg i stue sør/vest av ukjent årsak.
- Påvist fuktskjolder på kjøkkengulvet.
- Elektrisk anlegg må kontrolleres av elektroinstallatør eller El-takstmann. Anlegget anses som høyrisiko.

Vann

Offentlig vann.

Avløp

Offentlig avløp.

Oppvarming

Boligen har vedovn og luft til luft varmepumpe.

Utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Kommunale avgifter

Eiendommen er pr i dag registrert som bolig, og de kommunale avgiftene utgjør per 2024 Kr 17 172,-. Dette inkluderer vann, avløp, feiing og eiendomsskatt. Renovasjon tilkommer etter beholderstørrelse.

Takst

Tilstandsrapport datert 02.05.2025 av uavhengig takstingeniør Tommy Fagerli.

Markedsverdi kr 700 000,-.

Prisantydning

Prisantydningen på eiendommen er kr 700 000,-.

Dersom boligen selges for prisantydningen vil totalsummen inkludert tinglysningsgebyr og dokumentavgift være kr 718 045,-.

I tillegg vil det påløpe kr 545,- 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 545,-
- Dersom kjøper skal belåne eiendommen, betaler kjøper i tillegg tinglysningsgebyr for pantedokument med kr 545,- for hvert dokument som tinglyses. I tillegg kommer attestgebyr på kr 276,- til tinglysningsmyndighetene.

Pantegjeld

Eiendommen selges som tvangssalg og det følger ingen pengeheftelser med eiendommen.

Rettigheter/Servitutter

01.07.1907 Erklæring/avtale

Konsesjon

Søknad om konsesjon påkrevet: Nei

Egenerklæring om konsesjonsfrihet påkrevet: Nei

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Reguleringsbestemmelser

Kommuneplan vedtatt 10.04.2014. Den uregulerte tomter er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Regulerings- og bebyggelsesplan har Hadsel kommune ikke vedtatt.

Ta kontakt med medhjelper for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Ingen søknader om tiltak er registrert i vårt arkiv. Ifølge matrikkelen ble eiendommen opprettet i 1947. Det er registrert en enebolig i eiendomsregisteret. Den ble trolig oppført på 1940-tallet.

Ligningsverdi

Ligningsverdi kr 602 557,- som primærbolig, ifølge Skatteetaten.

Eierskifteforsikring

Eiendommen selges ved tvangssalg og det er ikke tegnet eierskifteforsikring.

Salgsbetingelser/Tvangssalg

Eiendommen selges som tvangssalg. Jeg er oppnevnt som medhjelper av Midtre Hålogaland 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 igjennom «informasjon om tvangssalg ved medhjelper» og annen dokumentasjon 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. tvangsfullbyrdsloven § 11-26. Kortere bud vil ikke bli tatt hensyn til.
- Kjøpesummen må betales innen en oppgjørsdag som er 3 måneder regnet fra den dagen jeg som medhjelper forelegger budet for Midtre Hålogaland tingrett og rettighetshavere etter tvangsfullbyrdsloven § 11-29. Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.
- Risikoen for eiendommen går over på kjøper senest på oppgjørsdagen. Fra denne dagen har kjøperen ansvar for å tegne forsikring, føre tilsyn med eiendommen, betale strøm, og andre utgifter som måtte påløpe. Risikoovergangen skjer selv om kjøpesummen ikke skulle være betalt og selv om tvangssalgsskjøte ikke er utstedt og tinglyst. Dersom overtakelse skjer før oppgjørsdagen, 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 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 angrerett ved kjøp av fast eiendom.

Visning

Visning etter avtale. Ta kontakt med medhjelper for nærmere avtale.

Overtakelse

Etter nærmere avtale, senest på oppgjørsdato 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 1277,-.

Vedlegg:

- Tilstandsrapport datert 02.05.2025
- Matrikkelbrev - utskrift
- Energiattest
- Ligningsverdi
- 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 Trude Marie Wold, Advokatfirmaet Wold AS

Tlf: 76 11 18 20/957 68 940 - e-post: trude@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.