

Kystveien 77

Romslig enebolig på stor tomt, beliggende i Vik



Advokatfelleskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Kystveien 77

Romlig enebolig på 2 plan pluss kjeller



Advokatfelleskapet Brønnøysund

EIENDOMSMEGLING

Kystveien 77

Stor garasje/uthus, med behov for renovering



Advokatfelleskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Kystveien 77

Tidvis oppusset og renoverert



Advokatfelleskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEIGLING

Kystveien 77

Ordinær, brukbar standard



Advokatfelleskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEIING

Salgsoppgave

1. Advokat Geir Løbersli har som oppnevnt medhjelper av Brønnøy tingrett følgende eiendom til salgs:

ADRESSE: Kystveien 77, 8920 Sømna

MATRIKKELNUMMER: 1812/46/80

HJEMMELSHAVER: Maria Angeli Kristoffersen Hansen og Robert Lilleler

2. Det gjøres oppmerksom på at salget er et tvangssalg og at kjøper derfor har begrenset adgang til å påberope seg mangler, jfr tvangsfullbyrdelseslovens § 11-39.
3. Kjøpesum med omkostninger skal innbetales til advokat Løberslis klientkonto 4534.29.13206. Utgifter vedrørende tiltredelse og overtakelse av eiendommen må dekkes av kjøperen utenom kjøpesummen. Dokumentavgift utgjør 2,5 % av kjøpesummen og tinglysingsgebyret beløper seg til kr 585,-. Tinglysning av lånedokument utgjør kr 585,-. Ved kjøpesum kr 860.000,- vil totale tinglysingsomkostninger komme på kr 22.670,-
4. Meglers/medhjelpers honorar er fastsatt i forskrift om tvangssalg ved medhjelper § 3-3.
5. Det tas bare hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker. Kjøpesummen skal betales innen oppgjørsdagen som er 3 måneder regnet fra den dag medhjelper forelegger budet for rettighetshaverne og namsretten, jfr tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27.
6. Det vises til tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser i kap. 11, særlig §§ 11-25 til 11-42.
7. For øvrig vises til takstrapport, kart, orientering om tvangssalg og utdrag av tvangsfullbyrdelsesloven.
8. Bud ønskes på vedlagte budskjema. Finansieringsplan må inngis sammen med budet.
9. Visning etter nærmere avtale.

Nøkkelopplysninger

Takst kr 860.000,-

EIENDOMMEN	<p>Bolighus og garasje/uthus på stor tomt i Vik i Sømna. Sentralt beliggende inntil fylkesveien, med gangavstand til skole, barnehage og butikk. Eiendommen er regulert til næringsformål og har således begrenset mulighet for videre utvikling til boligformål. For nærmere opplysninger om reguleringsmessige forhold, kontaktes Sømna kommune.</p> <p>2530 m2 flat tomt, opparbeidet med plen og gruset innkjørsel. Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Status for tilstand på vann- og avløpsledninger er ukjent.</p>
BYGNINGER	<p>Bolighus på 2 plan i tillegg til kjeller. Bygningen er av variert opprinnelse, tidvis tilbygget og renoveret. Fremstår i brukbar stand, med relativt lav boligstandard. Utover forhold påpekt i takstrappport, må det generelt påregnes avdekking av skjulte feil og mangler av bygningsmessig karakter. Bruksareal 186 m2, p-rom 128 m2 som inneholder hovedplan med vf, entré, bad/vaskerom, kjøkken og to stuer. Etasjeplan med gang, 5 soverom, bad og bod. Kjeller med fire boder.</p> <p>Garasje/uthus på 87 m2 som ett rom. Totalrenoveringsobjekt. Lekestue trenger renovering.</p>
BYGGEMÅTE	Det foreligger verditakst fra Goheim Takst og Byggconsult AS som omtaler eiendommens tekniske forhold og byggemåte nærmere.
REGULERING	Industri/lager, jfr Reguleringsplan for Vik § 4.
KOMMUNALE AVG.	kr 11.922,- pr. år for 2021.
RENOVASJONSAVG.	kr 4.636,- pr. år beregnet ut fra standarddunk, 240 l for 2021.
LIGNINGSVERDI	kr 258.000,- som primærbolig for 2020.

se også www.finn.no



Tlf 75 00 93 30

www.advokateiendom.com

Hjemmelsopplysninger

Grunndata:

1946/189-1/70
01/04-1946**Registrering av grunn**Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1812 Gnr:46 Bnr:1

Rettighetshavere til eiendomsrett:

2007/1050892-1/200**Hjemmel til eiendomsrett**
19/12-2007

Vederlag: NOK 675 000

Omsetningstype: Fritt salg

Hansen Maria Angeli Kristoffersen

IDEELL: 1/2

Født: 11/12-1979

Lilleler Robert

IDEELL: 1/2

Født: 09/10-1980

Påtegning til hjemmel:

2021/400149-1/200 **Tvangssalg besluttet**
08/04-2021 21:00

Gjelder: Hjemmel til eiendomsrett

2007/1050892-1/200

Gjelder andel:Hansen Maria Angeli Kristoffersen

IDEELL: 1/2

Født: 11/12-1979

Gjelder: Hjemmel til eiendomsrett

2007/1050892-1/200

Gjelder andel:Lilleler Robert

IDEELL: 1/2

Født: 09/10-1980

Tingrett: Brønnøy

Saksnr: 21-014495TVA-BRON/

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressenters rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Ifølge tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 kan kjøperen ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag, ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker, partene kan imidlertid avtale en kortere budfrist, minimum 2 uker. Ved salg av andelsleiligheter er fristen minimum 3 uker.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Budet må forelegges saksøkeren med anbefaling om at saksøkeren begjærer stadfestelse av det. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Tingrettens stadfestelseskjennelse er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan trekkes tilbake helt frem til tingrettens stadfestelse av budet. Konsekvensen kan bli at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken gir ikke budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtakelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for tingretten i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper renter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtakelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom salgsobjektet er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.



Anke

Stadfestelseskjennelsen kan ankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøkers fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperne uten gebyr kreve fravikelse.

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgsskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperne blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangssalgsskjøteslovens kapittel 11 og/eller 12.

ANNET ANGÅENDE TVANGSSALG

Kommunale avgifter og renovasjon

Kjøper må regne med å betale alt av påløpte men ikke forfalte kommunale avgifter og renovasjon. Overtas eiendommen for eksempel 1. mars, må kjøper regne med å betale avgifter fra og med januar. Forfalte kommunale avgifter og renovasjon vil bli dekket av kjøpesummen.

Rydding og rengjøring

Med hensyn på rydding og rengjøring må kjøper regne med å overta eiendommen "som den er". Medhjelper har ingen hjemmel til å be hjemmelshaver vaske og rydde.



Utdrag av tvangsfullbyrdelsesloven – lov av 26. juni Nr 86 1992

§ 11-24. *Salgsoppgave*

Medhjelperen skal utforme en skriftlig salgsoppgave om formuesgodet som gis til kjøpsinteresserte før bud inngis. Oppgaven skal så langt det er mulig inneholde de opplysninger som det er vanlig å gi ved frivillig omsetning gjennom megler. Har medhjelperen ikke hatt anledning til å innhente bestemte opplysninger eller til å kontrollere dem, skal det gis opplysning om grunnen til det.

Salgsoppgaven skal opplyse om at salget er et tvangssalg, og om at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Videre skal det gå fram hvem kjøpesummen skal betales til. Det skal fastsettes hvem som skal bære utgiftene ved tiltredelsen og overtakelsen av formuesgodet. Det skal opplyses om heftelser som ikke er pengeheftelser og som fortsatt skal bestå. Krever erverv av formuesgodet konsesjon, skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for at konsesjon blir gitt. For odelseiendommer skal det opplyses at kjøperen bærer risikoen for odelsløsning.

Salgsoppgaven skal for øvrig gi de nødvendige opplysninger om salgsordningen etter denne loven og dessuten inneholde eventuelle utfyllende salgsvilkår som medhjelperen har fastsatt.

§ 11-25. *Avertering, visning og sikkerhet for bud*

Medhjelperen skal avertere formuesgodet på den måte som er vanlig ved frivillig omsetning gjennom megler. Kjøpsinteresserte skal gis adgang til å besiktige formuesgodet i samsvar med vanlig praksis ved frivillig omsetning, jf § 5-9 annet ledd.

Medhjelperen kan kreve at en byder legger fram en finansieringsplan. Finner ikke medhjelperen planen tilfredsstillende, kan medhjelperen pålegge byderen å stille sikkerhet for budet innen en frist medhjelperen fastsetter. Gjør ikke byderen det, kan budet settes ut av betraktning.

§ 11-26. *Budenes bindende virkning*

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst seks uker. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Et bud som ikke lenger er bindende, kan bare stadfestes dersom byderen samtykker. Et bud er ikke bindende for byderen når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at byderen er ubundet.

Stadfester retten et bud, løses samtidig andre bydere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige bydere fra sine bud. En byder løses dessuten fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet.

Endret ved lover nr. 34/2000, nr. 67/2002.

§ 11-27. *Betalingsfrist og oppgjørsdag*

Kjøpesummen skal betales innen en oppgjørsdag som er tre måneder regnet fra den dag medhjelperen forelegger bud m m for rettighetshaverne og retten etter § 11-29. Betalingsplikten inntre likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Del av kjøpesummen som etter fordelingskjennelsen dekker en pengeheftelse som kjøperen skal overta etter avtale med rettighetshaveren, innbetales ikke. Kjøpesummen plasseres til best mulig rente i norsk bank inntil den utbetales.

Betales hele eller en del av kjøpesummen etter oppgjørsdagen, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et rentetillegg fastsatt av Kongen. Betales ikke kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter etter første punktum, innen betalingsfristen etter første ledd, gjelder § 11-32.

Endret ved lover nr. 34/200, nr. 67/2002.

§ 11-28. *Saksøkerens begjæring om stadfestelse av bud*

Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen straks forelegge budene for saksøkeren med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Foruten for den opprinnelige saksøkeren skal budene forelegges for den som har trådt inn som saksøker etter § 11-11, og den som har stilling som saksøker etter §§ 11-14 eller 11-15. Saksøkeren skal snarest mulig underrette medhjelperen om stadfestelse begjæres eller om grunnen til at stadfestelse ikke begjæres.

Saksøkeren må ikke uten saklig grunn begjære stadfestelse av et bud når et høyere bud kan stadfestes. Saksøkeren må heller ikke uten saklig grunn forbigå bud fra en etterstående panthaver som har gitt likt bud med en annen. Er saksøkeren i tvil om hvilket av flere bud som skal velges, kan saksøkeren overlate valget mellom disse til tingretten.

Dersom saksøkeren har begjært tvangssalg for flere pantekrav, skal det opplyses hvilket krav som er grunnlag for begjæringen om stadfestelse.

En begjæring om stadfestelse kan trekkes tilbake inntil budet er stadfestet.

Unnlater saksøkeren å begjære stadfestelse i tide, eller oppgir saksøkeren en grunn for ikke å begjære stadfestelse som medhjelperen mener ikke er rimelig, skal medhjelperen straks varsle saksøkeren om forholdet. Unnlater saksøkeren deretter å begjære stadfestelse innen en kort frist medhjelperen har fastsatt, skal medhjelperen underrette tingretten og samtidig varsle saksøkeren om at innsigelser mot at saken heves, må fremsettes direkte for tingretten innen to uker fra avsendelsen av varselet. Etter utløpet av fristen skal retten heve saken dersom saksøkeren ikke hadde rimelig grunn for ikke å begjære stadfestelse.

Endret ved lov nr. 67/2002.

§ 11-29. Foreleggelse av bud m m for rettighetshaverne og tingretten

Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet, skriftlig melding med:

- (a) opplysning om hvem som er saksøker og hvilket krav tvangssalget er begjært for,
- (b) opplysning om hvilket bud som er begjært stadfestet og om det er stilt eller krevet sikkerhet for budet,
- (c) gjenpart av salgsoppgaven,
- (d) fortegnelse over heftelser som ikke er pengeheftelser og som skal settes til side,
- (e) opplysning om hvorvidt høyere bud enn det som er begjært stadfestet, er avvist på grunn av manglende sikkerhet eller andre forhold, og
- (f) utkast til kjennelse om fordelingen av kjøpesummen.

I underretningen skal det opplyses om at innsigelser mot stadfestelse eller mot utkastet til fordelingskjennelse må være kommet fram til tingretten innen to uker fra avsendelsen av underretningen.

Dersom medhjelperen finner at et bud som bare er bindende i kort tid bør godtas, kan bud m m forelegges for rettighetshaverne og retten samtidig som budet forelegges for saksøkeren med forespørsel om begjæring om stadfestelse. I underretningen til rettighetshaverne og retten skal det opplyses at saksøkeren ikke har vært forelagt budet tidligere, og dessuten gis opplysninger som nevnt i første ledd bokstav b om budet og opplysninger som nevnt i første ledd bokstav e om andre bud. Saksøkeren skal snarest mulig underrette både medhjelperen og retten om budet begjæres stadfestet.

Endret ved lov nr. 67/2002.

§ 11-30. Tingrettens stadfestelse

Etter at fristen for å fremsette innvendinger mot stadfestelse er utløpt, skal tingretten ved kjennelse snarest mulig avgjøre om bud skal stadfestes.

Retten skal nekte et bud stadfestet dersom:

- (a) det er sannsynlig at fornyede salgsforsøk vil lede til større utbytte,
- (b) budet ikke dekker samtlige heftelser med bedre prioritet enn saksøkerens krav,
- (c) budet ikke er bindende for byderen etter alminnelige avtalerettslige regler,
- (d) saksøkte har oppfylt saksøkerens krav, eller saken av annen grunn skal heves etter § 5-17 jf § 6-1,
- (e) budet er inngitt i strid med § 2-11,
- (f) det foreligger en annen feil som ikke er avhjulpet og som ikke settes ut av betraktning etter § 5-6 annet ledd, når feilen åpenbart har hatt betydning for salget.

Nekter retten stadfestelse, skal saken heves dersom nektelsen skyldes forhold som ikke kan avhjelpest eller retten finner det klart at det ikke kan oppnås bud som dekker samtlige heftelser med bedre prioritet enn saksøkerens krav. Saken skal også heves dersom begjæringen om stadfestelse trekkes tilbake uten rimelig grunn.

Ved stadfestelse av bud ved tvangssalg av tillatelser som er registrert i Petroleumsregisteret, skal det i stadfestelseskjennelsen tas inn som betingelse for ervervet at byderen får konsesjon. Har ikke byderen fått konsesjon innen tre måneder fra stadfestelseskjennelsen, kan partene, rettighetshaverne og byderen begjære at tingretten ved kjennelse tar stilling til om stadfestelseskjennelsen skal oppheves. Virkningene av stadfestelsen etter § 11-31 og byderens plikt til å betale kjøpesummen inntreer først når konsesjon er gitt.

Endret ved lover nr. 20/1993, nr. 67/2002.

§ 11-31. Virkningen av stadfestelsen

Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen. Når kjøperen dessuten har betalt kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter, blir kjøperen eier av formuesgodet og overtar retten til avkastningen. Tiltrer kjøperen formuesgodet før oppgjørsdagen etter annet ledd, blir kjøperen eier og overtar risikoen og retten til avkastningen på det tidspunkt formuesgodet tiltres.

Dersom det er fare for at saksøkte urettmessig vil forføye over formuesgodet til skade for kjøperen, kan retten på begjæring ved kjennelse beslutte at kjøperen skal få tiltre formuesgodet før oppgjørsdagen straks kjøpesummen er betalt. Dersom formuesgodet allerede er fraveket, kan medhjelperen på begjæring bestemme at kjøperen skal få tiltre formuesgodet straks kjøpesummen er betalt.

Når kjøperen er blitt eier av formuesgodet, kan kjøperen på grunnlag av stadfestelseskjennelsen og uten gebyr begjære tvangfullbyrdelse etter kapittel 13 dersom saksøkte eller en person som er varslet etter § 11-8 første ledd, ikke frivillig fraviker formuesgodet. Det samme gjelder når kjøperen er gitt adgang til å tiltre formuesgodet før oppgjørsdagen, og kjøpesummen er betalt.

Når kjøperen er blitt eier, faller samtlige pengeheftelser i formuesgodet bort unntatt pengeheftelser som kjøperen skal overta etter avtale med rettighetshaveren. Fra samme tidspunkt bortfaller heftelser som er satt til side etter § 11-21 annet ledd.

Når kjøper av akvakulturtillatelse har betalt kjøpesummen, eventuelt med tillegg av renter, skal rette sørge for at kjøper straks blir innført i akvakulturregisteret.

Endret ved lover nr. 67/2002, nr. 79/2005.

§ 11-32. Mislighold fra kjøper

Dersom kjøpesummen ikke blir betalt innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. § 3 første ledd første punktum.

Oversitter kjøperen betalingsfristen, skal medhjelperen, eller retten dersom den skal motta kjøpesummen, straks varsle kjøperen om at kjøpet vil bli hevet dersom kjøpesummen med renter ikke er betalt innen en frist på minst to uker. Oversittes denne fristen, skal retten ved kjennelse oppheve stadfestelseskjennelsen og deretter underrette medhjelperen om at salget skal fortsettes. Ved opphevelsen faller kjennelsen om fordelingen av kjøpesummen bort.

Er formuesgodet gått tapt eller blitt skadet etter at kjøperen overtok risikoen for det, plikter kjøperen å erstatte tap som skyldes at kjøperen ikke har holdt formuesgodet forsikret mot brann og annen tingsskade i den utstrekning det er vanlig. Blir salg gjennomført etter opphevelsen, er kjøperen ansvarlig for forskjellen overfor rettighetshavere som fikk bedre dekning etter den første fordelingskjennelsen enn etter den siste, dersom ikke misligholdet skyldtes en uforutsett hindring utenfor kjøperens kontroll. Krav mot kjøperen etter dette ledd gjøres gjeldende ved søksmål for de alminnelige domstoler. Søksmålet kan reises i den rettskrets der tvangssalget er gjennomført.

Endret ved lover nr. 83/1993, nr. 67/2002.

§ 11-33. Utstedelse av skjøte

Når kjøperen er blitt eier av formuesgodet og stadfestelseskjennelsen er blitt rettskraftig, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte. Skjøtet skal opplyse om pengeheftelser som skal bli stående. Det skal videre inneholde en fortegnelse over heftelser som er satt til side etter § 11-21 annet ledd. Er det begjært oppfriskning mot oversittelse av fristen for å påanke stadfestelseskjennelsen før skjøte er utstedt, skal utstedelsen utstå til angrepet er rettskraftig avgjort.

Kjøperen og medhjelperen kan avtale at medhjelperen skal begjære skjøte utstedt, og at retten skal sende det til medhjelperen. Avtalepant som sikrer lån gitt til kjøperen for erverv av formuesgodet, som medhjelperen har besørget registrert og som er registrert samme dag som skjøtet, går foran alle andre rettsstiftelser som utledes fra kjøperen uansett når de er registrert. Ved tvangssalg av skip gjelder dessuten sjøloven § 24 tredje ledd tredje punktum.

Endret ved lover nr. 67/2002, nr. 90/2005 som endret ved lov nr. 3/2007.

§ 11-34. Rettsmiddel mot stadfestelsen

En kjennelse som stadfester et bud, kan angripes ved anke. Anke kan bare grunnes på at budet ikke skulle ha vært stadfestet etter § 11-30 annet ledd bokstavene b til f. Anke kan ikke grunnes på innvendinger mot stadfestelse som ikke har vært fremsatt for tingretten. Anke kan likevel grunnes på nye innvendinger dersom det ikke kan legges den ankende til last at innvendingen ikke ble fremsatt tidligere, eller særlige omstendigheter taler for det.

Ankefristen er en måned regnet fra avsigelsen. Det kan ikke begjæres oppfriskning for oversittelse av ankefristen etter at skjøte er registrert eller kjøpesummen er utbetalt. Begjæres det oppfriskning etter at skjøte er utstedt, skal retten straks sørge for at det anmerkes i realregisteret at stadfestelsen er angrepet.

Ankerett har partene, personer som er varslet etter § 11-8 første ledd, kjøperen og rettighetshavere med en rett som salget har grepet inn i. Ankemotpart er enhver annen som er part eller kjøper.

Dersom stadfestelsen av et bud blir opphevet, faller en kjennelse om fordelingen av kjøpesummen bort.

Endret ved lover nr. 3/1994, nr. 67/2002, nr. 90/2005 som endret ved lov nr. 3/2007.

§ 11-35. Oppgjøret ved opphevelse av stadfestelsen

Dersom stadfestelsen oppheves etter anke, bortfaller virkningene av stadfestelsen når opphevelsen er rettskraftig.

Oppheves stadfestelsen etter at kjøperen har tiltrådt formuesgodet, skal formuesgodet tilbakeføres. På grunnlag av opphevelsen kan det begjæres tvangsfullbyrdelse etter kapittel 13 dersom kjøperen ikke frivillig fraviker formuesgodet.

Oppheves stadfestelsen etter at kjøpesummen er betalt, dekkes lån som skulle ha vært sikret etter § 11-33 annet ledd, før resten av kjøpesummen med renter etter §§ 11-27 og 11-32 betales tilbake til kjøperen. Kjøpesummen tilbakebetales ikke før formuesgodet i tilfelle er tilbakeført.

Kjøperen kan kreve dekning for forsvarlige kostnader til forsikring og omsorg for formuesgodet. Er formuesgodet gått tapt eller blitt skadet etter at kjøperen har overtatt risikoen for det, plikter kjøperen å erstatte tap som skyldes at kjøperen ikke har holdt det forsikret mot brann eller annen tingsskade i den utstrekning det er vanlig. Er formuesgodet gått tapt eller blitt skadet etter at kjøperen har tiltrådt, er kjøperen ansvarlig for tap som skyldes at kjøperen har forsømt å dra slik omsorg for formuesgodet som er rimelig etter forholdene.

Har kjøperen mottatt avkastning eller hatt vesentlig nytte av formuesgodet, plikter kjøperen å betale rimelig vederlag for fordelene.

Krav etter fjerde og femte ledd avgjøres av tingretten ved kjennelse dersom kravene kan avregnes i kjøperens krav på tilbakebetaling av kjøpesummen eller i krav som avregnes i tilbakebetalingskravet. For øvrig gjøres krav etter fjerde og femte ledd gjeldende ved ordinært søksmål etter tvistelovens regler. Søksmålet kan reises i den rettskrets der tvangssalget er gjennomført.

Endret ved lover nr. 67/2002, nr. 90/2005 som endret ved lov nr. 3/2007.

§ 11-36. Fordelingen av kjøpesummen

Retten skal ved kjennelse fastsette fordelingen av kjøpesummen. Fordelingskjennelsen kan avsies samtidig med stadfestelseskjennelsen, og skal senest avsies innen en uke etter at stadfestelsen er blitt rettskraftig.

Rettsgebyret og godtgjørelse til medhjelperen dekkes forlods av kjøpesummen. Det samme gjelder kostnader ved kjøperens tiltredelse og overtakelse av formuesgodet som kjøperen ikke skal bære selv. Etter prioritet dekkes deretter pengeheftelser og erstatning for ikke-pengeheftelser som er satt til side etter § 11-21 annet ledd. Medhjelperens krav etter § 11-15 annet ledd dekkes foran saksøkerens krav. Heftelsene med renter og kostnader beregnes etter kravenes størrelse på oppgjørsdagen.

Den del av kjøpesummen som dekker et betinget krav, skal i kjennelsen avsettes til dekning av kravet. Til dekning av et omstridt eller usikkert krav kan det avsettes en del. Når det kan avgjøres hvordan den avsatte delen av kjøpesummen skal fordeles, avsier retten på begjæring fordelingskjennelse om fordelingen av denne delen.

Endret ved lov nr. 67/2002.

§ 11-37. Rettsmiddel mot fordelingen

Fordelingskjennelsen kan angripes ved anke og gjenåpning. Endres fordelingen etter at kjøpesummen er utbetalt, skal de som har fått for meget utbetalt, pålegges å betale det de har fått for meget, til de berettigede. Den som har mottatt betaling i god tro, kan likevel ikke pålegges slik betaling.

Endret ved lov nr. 90/2005 som er endret ved lov nr. 3/2007.

§ 11-38. Utbetaling av kjøpesummen

Salget avsluttes ved at kjøpesummen utbetales til de berettigede. Kjøpesummen skal utbetales når både fordelingskjennelsen og stadfestelseskjennelsen er rettskraftige. Selv om fordelingskjennelsen er angrepet, skal kjøpesummen utbetales i den utstrekning fordelingen ikke er angrepet. Er det påløpt renter av kjøpesummen, får de berettigede del i rentene etter den enkeltes forholdsmessige del i kjøpesummen. Er det begjært oppfriskning mot oversittelse av fristen for å anke stadfestelseskjennelsen før kjøpesummen er utbetalt, skal utbetalingen utstå til angrepet er rettskraftig avgjort.

For pantekrav som er knyttet til et verdipapir, skal det ikke utbetales del av kjøpesummen før panthaveren har fremlagt dokumentet. Ved utbetaling skal beløpet noteres på dokumentet. Gir dokumentet uttrykk for at kravet er sikret ved panterett i formuesgodet, skal det også noteres at panteretten er falt bort som følge av tvangssalget.

Endret ved lov nr. 90/2005 som er endret ved lov nr. 3/2007.

§ 11-39. Mangler

En mangel foreligger når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet,
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom formuesgodet har mangler, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som har behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven. Ved søksmål om prisavslag saksøkes de som har fått del i den del av kjøpesummen som rammes av prisavslaget.

Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Dersom kjøperen krever at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag, ikke skal utbetales til de berettigede, skal denne delen av kjøpesummen holdes tilbake hvis ikke retten finner kravet om prisavslag åpenbart grunnløst. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.

Endret ved lover nr. 67/2002, nr. 90/2005 som er endret ved lov nr. 3/2007.

§ 11-40. Rettsmangel

Dersom formuesgodet før tvangssalget helt eller delvis var eiet av en person som ikke var saksøkt og heller ikke ble varslet etter § 11-8 første ledd, er vedkommendes eiendomsrett fortsatt i behold hvis ikke eiendomsretten er falt bort ved registrering av kjøpet etter alminnelige regler om godtroerverv. Tvist om eiendomsretten avgjøres ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven.

Dersom kjøperen må gi fra seg formuesgodet, kan denne av enhver som har fått del i kjøpesummen, kreve tilbake det vedkommende har fått. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av rettsmangelen. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav på tilbakebetaling eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven.

Kjøpesummen må betales selv om det er fare for at kjøperen må gi fra seg formuesgodet til en tredjeperson etter første ledd. Dersom kjøperen krever at kjøpesummen ikke skal utbetales til de berettigede, skal kjøpesummen holdes tilbake med mindre retten finner at det åpenbart ikke er fare for at kjøperen må gi fra seg formuesgodet.

Dersom kjøperen ikke har reist søksmål mot tredjepersonen innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.

Endret ved lover nr. 67/2002, nr. 90/2005 som er endret ved lov nr. 3/2007.

§ 11-41. Partiell rettsmangel

En ikke-pengeheftelse som det ikke er tatt forbehold om i salgsoppgaven, er likevel i behold dersom den ikke er satt til side etter § 11-21 annet ledd og heller ikke er falt bort ved registrering av skjøtet etter alminnelige regler om godtroerverv. Er en ikke-pengeheftelse i behold til tross for at det ikke er tatt forbehold om den i salgsoppgaven, gjelder § 11-39 annet og tredje ledd tilsvarende.

§ 11-42. Saksøkerens ansvar for feil

Dersom saksøkeren har unnlatt å gjøre oppmerksom på en uregistrert rettighet i formuesgodet som saksøkeren kjente til, og rettighetshaveren derved lider tap, er saksøkeren ansvarlig for tapet. Kravet gjøres gjeldende ved søksmål for de alminnelige domstoler. Søksmålet kan reises i den rettskrets der tvangssalget er gjennomført.

Verditakst - fast eiendom



Kystveien 77
8920 SØMNA
Gnr. 46 Bnr. 80
Sømna kommune

Benevnelse	BRA	Markedsverdi
111-Enebolig	186 m ²	Kr. 860 000
Garasje/uthus	87 m ²	
Lekestue	6 m ²	
<i>Fullstendig arealoversikt inne i rapporten</i>		
Tomteareal	2 531 m ²	



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr./Ref.nr. 540302
Befaringsdato 27.08.2020
Rapportdato 04.09.2020

Rapportansvarlig Goheim Takst og Byggconsult AS
Takstingeniør: Gøran Heimen
Postboks 316, 8901 BRØNNØYSUND
Tlf.: 90612231
E-post: goheim@online.no

Verditakst - fast eiendom

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:

<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/540302>

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Kystveien 77	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	8920 SØMNA	46	80			
Område/bydel	Vik					
Kommune	Sømna					
Rekvirent	Advokat Linda Kristiansen					
Hjemmelshaver(e)	Maria Angeli Kristoffersen Hansen, Robert Kristoffersen Lilleler					
Befaringsdato	27.08.2020					
Tilstede/opplysninger gitt av	Siril Johansen					

Premisser - generelle opplysninger

Verditakst utført som en visuell besiktigelse. Avdekker ikke eventuelle skjulte feil eller mangler. Utvendig kontroll foretatt fra bakkenivå, det var ikke nedbør ved befaring. Det er ikke foretatt fysiske inngrep i konstruksjonene. Tekniske anlegg, installasjoner og bygningsdeler som drenering, vindtetting, taktekking osv. er ikke funksjonstestet.

Opplysninger vedrørende forsikring, ligningsverdier og avgifter fås ved henvendelse til oppdragsgiver. Tidsangivelser vedrørende bygningen med tilhørende anlegg, er basert på opplysninger gitt ved befaring.

Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan og bygningslovgivningen. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på naboeiendommer. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt eller innhentet dokumenter fra offentlige arkiver. Det er derfor ikke kjent om det finnes andre opplysninger som har påvirkning på taksten. Undertegnede har kun innhentet matrikelutskrift, situasjonskart og prisstatistikk for område.

Denne takstrapporten er en verditakst som benyttes for å ansette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Verditakst må ikke forveksles med Boligsalg rapport/Tilstandsrapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang og hvor det blant annet foretas utvidet fuktsøk og fuktmålinger, og hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstanden synliggjøres.

Denne taksten er utarbeidet for bruk av nåværende hjemmelshaver/ oppdragsgiver. Grunnet endringer i boligmarkedet og eventuelt bygningstekniske forhold, frarådes det å benytte rapporter eldre enn 6 mnd.

Verditakst - fast eiendom

Sammendrag

Bolig nord i Vik på stor tomt med tilhørende garasje/uthus og lekestue. Deler av bygningen er opprinnelig av tømmer, antatt flyttet til plassen på 40-tallet og brukt under oppføring. Bad i 1.et og vf antatt tilbygget tidlig på 80-tallet. Deler av fasade fra tidlig 80-tallet, liggende kledning mulig fra 90-til tidlig 2000-tallet. Taktekke fra ca. 2005. Bad i 2.et renoveret ca. 2009.

Det nevnes spesielt alder, drenering/fuktsikring og kjeller med fuktvanding fra grunn. Eldre deler av vanninstallasjonen. Eldre deler av el-installasjonen. Iboende skjevheter i gulv, vegger og tak. Eldre dører og vinduer med punkterte glass. Observasjoner av musekskrementer på kaldt loft. Lukkede flater i gulv, vegger og tak uten adkomst for kontroll. Forhold ved vindtetting og isolering i lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert. En eventuell bruksendring av våtrommene. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstillers dagens forskriftskrav. Hensyntatt observasjoner nevnt i takst og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering må påregnes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader. Det henvises for øvrig til rapportens kommentarer.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger i Vik som er kommunesenteret i Sømna. Gangavstand til skole, dagligvarehandel, rådhus, idrettsanlegg, sykehjem, lege med videre. Kort vei til rekreasjonsområder som utmark med turområder. Trafikkert vei vest for eiendommen, trafikkstøy bør påregnes.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til områder for industri/lager.

Reguleringsbestemmelser for Vik:

Område for industri/lager.

- Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- Anlegges art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre industristrøk. Det er ikke tillatt med anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligtomter.
- I industriområdet tillattes ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan tillatte innredet boliger i 2. etasje dersom helserådet samtykker.
- Den ubebygde del av tomta tillates, i den grad det er nødvendig, kun nytt til plassering av biler.

Arealer regulert til næringsformål ved eiendommen. For ytterligere avklaringer/kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til Sømna kommune.

Eiendommens tomt

Tomteareal	2 530,5 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	------------------------	-----------	------	--

Verditakst - fast eiendom

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Opparbeidet tomt med plen, bedd, busker og trær, noe naturtomt mot bekk i nordøst. Eiendommen er opplyst tilknyttet kommunalt vann og avløp. Gruset innkjøring, noe sig i masser. Stor gruset gårdsplass, gode parkeringsforhold på eiendommen. Avkjøring til eiendommen fra Fylkesvei 76. I reguleringsplan er det opplyst at:
§8
Trafikkområder.
Enkeltomter skal ikke ha direkte adkomst til riksveg. Det skal opparbeides nødvendig frisikt i alle kryss.

Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert. Ikke undersøkt om det finnes kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

Terrengforhold

Flatt terreng i område og på eiendommen. Helning mot bekk i nordøst.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
111-Enebolig	1946	80 og 90-tallet
Garasje/uthus	40-tallet	
Lekestue	Ukjent	

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår	2007				
Kjøpesum / kostpris	Kr. 675 000				
Forsikringselskap	Ikke opplyst eller undersøkt	Type forsikring	Ikke opplyst eller undersøkt	Polisenummer	

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Byggegrunn antatt bestående av stedlige masser. Kjeller under hovedbygget med plass-støpt dekke og plass-støpte kjellermurer. Lecamurer på en del mot nordvest som er en krypkjeller. Ingen fungerende drenering eller fuktsikring for byggegrop, kjellergulv og kjellervegger. Takvann til terreng ved mur. Stedvis sprekker og riss i dekke og murer. Mye vegetasjon ved mur, begrenset adkomst for kontroll.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Bjelkelag av tre, skjevheter og stedvis knirk. Ikke adkomst for kontroll av bunnsvill. Vegger av tømmer, tre og bindingsverk, ukjent om det også er plank i veggene. Veggene en innvendig kledd med plater. Veggene er utvendig kledd med kledning av tre, variert kvalitet og opprinnelse. Stående og liggende kledning, variert opprinnelse og kvalitet, noe svertesopp på fasade, det kan finnes kledning med skade. Hjørnebord mot sørøst mangler. Veranda i sør-sørvest oppført av tre. Sig i fundamentering, konstruksjon, svak dimensjonering, innfesting og slitasje på treverk. Samlet ca. 35 m². Veranda og trapp av tre ved hovedinngang på ca. 5 m², ikke overflatebehandlet.

Verditakst - fast eiendom

Dører og vinduer

Kjellervinduer med enkle glass, utslitt.

Vinduer i boligen fra rundt 1980, trevinduer med tolags glass. Slitasje på treverk, vinduslister og observert noe punkterte glass ved befarings.

Skiftet noen vinduer, ca. 2003 på stue mot sør ca. 2008, 2012 og 2016 i 2.et.

Dør i tre til kjeller, ikke beslag under dør. Eldre tredører i kjeller.

Verandadør i sør fra ca. 2003 av tre med trelags glass, utvendig fuktskade på dør.

Hovedinngangsdør med tolags glass og lakkert overfalte, dør fra ca. 1999.

Innvendige dører av typen lettdører, variert opprinnelse og kvalitet, nyere lettdør til badet i 2.et.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak over boligen med krypeloft og noe skrå takflater mot langvegger.

Noe svank i taksidene.

Taket er tekket med profilerte metallplater, det er montert vannbordbeslag. Noe mose/alger på taket. Opplyst fra ca. 2005.

Eldre vindskier på taket har skader. Nyere vindskier er slitte.

Plast i takrenner og nedløp, flere lekkasjepunkter på takrennene.

Adkomst til kalt loft via luke med løs stige. Undertak av bord, stedvis noe fuktmerker på undertaket, ikke kontrollert hva som befinner seg mellom undertaket og taktekingen.

Observert musekskrementer på kaldt loft.

Skråtak med profilerte metallplater på utbygget i nord. Råteskader på vindskier. Ikke adkomst til kaldt loft.

Piper, ildsteder og oppvarming

Teglsteinspipe fra byggeår, sprekker på pipe i kjeller.

Feieluke i kjeller, skiftet luke.

Et ildsted på stue i 1.et. Løst røykrør til pipen.

Pipebeslag og takstige er montert.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet ved befarings.

Det anbefales ytterligere kontroll og kommentar av pipe og ildsted, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Oppvarming ved elektrisitet, luft til luft varmepumpe og fyring med fast brensel.

Bad og vaskerom

Bad/vaskerom i 1.et antatt fra tidlig 80-tallet. Støpt gulv med varme, ikke funksjonstestet. Belegg på gulvet, noe misfarging.

En plastsluk i gulvet under kabinett, ikke besiktiget nede i sluk.

Malte plater på vegg. Mekanisk avtrekk i vegg, starter ikke, ikke tilluft under dør. Montert et toalett, underskap med en vask, overskap og høyskap på vegg og et dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Det ble ved et fuktsøk på tilgjengelige overflater på gulv og vegg, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulig bakenforliggende fukt fra bruk av våtrommet.

På generelt grunnlag nevnes det at ved en bruksendring av våtrom med økt bruk og fuktbelastning, kan det ikke utelukkes at skader oppstår. Det må alltid benyttes tett dusjkabinett.

Bad i 2.et antatt fra ca. 2009. Fliser på gulvet, gulvvarme, ikke funksjonstestet.

En sluk i gulvet under kabinett, ikke besiktiget nede i sluk, mulig dårlige fallforhold til sluk.

Våtromsplater på vegg, ikke fuget til sokkellist i våt sone. Ikke tilluft fra under dør.

Montert et toalett, underskap med en vask, skap og speil. Det ble ved et fuktsøk på tilgjengelige overflater på gulv og vegg, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulig bakenforliggende fukt fra bruk av våtrommet.

På generelt grunnlag nevnes det at ved en bruksendring av våtrom med økt bruk og fuktbelastning, kan det ikke utelukkes at skader oppstår. Det må alltid benyttes tett dusjkabinett.

Kjøkken

Kjøkken med laminat på gulvet, skader ved avsatt plass til kjøleskap. Eldre innredning med slette fronter og laminert

benkeplate. Tokummers vask med avrenningsrist i benkeplate. Ventilator over komfyrtopp. Eldre komfyr, komfyrtopp og oppvaskmaskin montert. Fliser på vegg mellom over og underskap. Slitt og brukspreget innredning.

Verditakst - fast eiendom

Innvendige overflater

Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Innvendige overflater av varierende kvalitet og opprinnelse. Normalt vedlikehold, oppussing og renoveringsarbeider må påregnes.

Elektrisk anlegg

Ingen dokumentasjon vedrørende EL- anlegget er fremlagt eller kontrollert.

Sikringsskapet er plassert på gang i 2.et, vippesinger i skapet.

EL-installasjonen og elektriske komponenter/montert utstyr, er ikke funksjonstestet.

Undertegnede har ikke spesiell elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet en autorisert EL- fagmann.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Det må påregnes renovering av eldre deler av anlegget.

VVS-installasjoner

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS-installasjoner er fremlagt eller kontrollert.

Rør-installasjonen og komponenter/montert utstyr, er ikke funksjonstestet.

Vann og avløpsledninger i grunn er ikke kontrollert.

Innvendig stoppekran i krypkjeller. Observert noe eldre galvaniserte vannrør, noen kobberør og nyere vannrør av plast. Synlige avløpsledninger av plast.

Observert en gammel soilsluk på bod i kjeller, rust i sluk, funksjon ukjent.

Varmtvannsbereder på bod i kjeller, denne er på 194 liter og fra 2019.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse på vann og avløpsanlegg. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet en autorisert rørlegger.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Det må påregnes renovering av eldre deler av anlegget.

Annet

Montert utstyr er ikke funksjonstestet.

Monter luft til luft varmepumpe, eldre opprinnelse.

Mekaniske avtrekk. Integrerte hvitevarer av eldre opprinnelse på kjøkkenet.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Lav høyde i trappeveksling til 2.et.

Generelt om andre bygg

Uthus/garasje var opprinnelig en smie. Plass-støpte ringmurer og dekke, skader. Sponplategulv på den mot nord, ikke adkomst for kontroll under gulvet. Vegger av tre med metallplater, trekledning på gavl mot sør. Saltak teknet med metallplater. Ikke adkomst for kontroll av kaldt loft.

Montert garasjevinduer med enkle glass, leddport i tre og tredør.

Terrasse av tre på ca. 23 m² mot øst, skjevheter og slitasje.

Bygget trenger samlet vurdert en totalrenovering.

Lekestue av ukjent opprinnelse.

Løst på lecasteiner på terreng. Sig og skjevheter i bygget. Vegger av tre med liggende kledning. Saltak med metallplater.

Tredør og vinduer med enkelt og koblet glass.

Bygget trenger samlet vurdert en totalrenovering.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstil mellom NS 3940:2012 og "Taksersingsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Verditakst - fast eiendom

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

111-Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Kjeller	63	54	0	54		Kjellergang og fire boder.
Hovedplan	74	66	66	0	Vf, entré, bad/vaskerom, kjøkken og to stuer.	
Etasjeplan	71	66	62	4	Gang, fem soverom og bad.	En bod.
Sum	208	186	128	58		

Garasje/uthus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Hovedplan	93	87	0	87		Ett rom.
Sum	93	87	0	87		

Lekestue	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Hovedplan	8	6	0	6		Ett rom.
Sum	8	6	0	6		

Sum alle bygninger	309	279	128	151		
---------------------------	------------	------------	------------	------------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Takhøyde i kjeller ligger på rundt 1,96 meter. Under 2.4 meter i 1 og 2.et.

Kommentarer til planløsningen

Planløsning tilpasset aktive personer og familier.
Innvendig og utvendig adkomst til kjeller.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Heftelser

Det henvises til oppdragsgiver for utskrift og vurdering av grunnbok.

Servitutter

Det henvises til oppdragsgiver for utskrift og vurdering av grunnbok.

Økonomi

Kostnader / andel fellesutgifter

Normale Kommunale avgifter og renovasjon, ikke spesifikt opplyst eller undersøkt.

Verditakst - fast eiendom

Teknisk verdiberegning

Bygg A: 111-Enebolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	3 999 000
	Verdireduksjon	56% - Kr.	2 239 440
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 759 560
Bygg B: Garasje/uthus	Beregnete byggekostnader	Kr.	652 500
	Verdireduksjon	85% - Kr.	554 625
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	97 875
Bygg C: Lekestue	Beregnete byggekostnader	Kr.	48 900
	Verdireduksjon	80% - Kr.	39 120
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	9 780
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 867 215
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	379 575
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	2 247 000

Markedsanalyse

På generelt grunnlag har markedet for boligeiendommer i disse områdene vært noe variabelt i en lengre periode. Det er pr i dag liten tilgang på boliger i denne prisklassen for dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg i område over tid, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi
Kr. 860 000,-

Sted og dato

Brønnøysund, 04.09.2020



Gøran Heimen

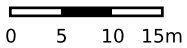
Dokumentkontroll

Fremlagt

Ingen dokumenter er fremlagt.

Vedlagt

Ingen dokumenter følger vedlagt.
Det henvises til oppdragsgiver for vedlegg.



Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 07.06.2021 13:50

Eiendomsdata verifisert: 05.01.2021 11:01

GÅRDSKART 1812-46/80/0

Tilknyttede grunneiendommer:
46/80/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.1	2.6
2.5	2.6
0.0	0.0
2.6	2.6

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



SØMNA KOMMUNE
 RÅDMANNEN
 8924 VIK I HELGELAND
 TH. * (086) 29200

REGULERINGSPLAN FOR VIK I SØMNA KOMMUNE.

I medhold av § 27, nr. 6 i bygningsloven av 18.06.65 og Miljøverndepartementets skriv datert 24.07.84 er reguleringsplanen for Vik datert januar 1986 vedtatt av Sømna kommunestyre i møte den 19.06.1986, sak 24/86. Kommunestyret godkjente under samme sak bestemmelsene tilknyttet reguleringsplanen. Disse er trykt på plankartet.

Reguleringsplanen er tegnet inn på dette kartet slik den er vedtatt av kommunestyret under sak 24/86.

Vik 7.10. 1986
 RÅDMANNEN I SØMNA
 Inger - Annen Engb

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VIK

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsens plassering fastsettes av byggningsrådet.

§ 2

Områder for åpen, villamessig bebyggelse.

- a. Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 1 1/2 etasje. Sokkeletasje kan hvor terrenget etter byggningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyder skal fastsettes av byggningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i § 72 i bygningsloven.
- b. For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av 1 bil pr. bolig for besøkende. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m². Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 3

Område for forretningsbygg og andre serviceanlegg.

- a. Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasje. Byggningsrådet kan tillate innredet boliger, dog ikke i 1. etasje. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i dette området.
- b. Bebyggelsens art, utforming og plassering skal i hvert tilfelle godkjennes av byggningsrådet, som kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 4

Område for industri/lager.

- a. Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av byggningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- b. Anleggets art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byggningsrådet som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre industristrøk. Det er ikke tillatt med anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligtomter.
- c. I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Byggningsrådet kan tillate innredet boliger i 2. etasje dersom helserådet samtykker.
- d. Den ubebygde del av tomta tillates, i den grad det er nødvendig, kun nytt til plassering av biler.

§ 5

Område for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsen skal nyttes til offentlig institusjoner samt tilhørende garasjer, uthus o.l. Boliger kan oppføres når dette etter byggningsrådets skjønn er nødvendig for anleggets drift, så som betjentboliger, vaktmesterboliger o.l. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byggningsrådet. Byggningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 6

Landbruksområder.

Landbruksområdene skal nyttes til jordbruk. I disse områdene kan ikke oppføres boliger eller andre bygninger som ikke har direkte tilknytning til jordbruksdriften.

§ 7

Friområder.

Friområdene skal opparbeides parkmessig. I friområdene kan byggningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til reguleringsområdet, f.eks. museumbygninger, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 8

Trafikkområder.

Enkelttomter skal ikke ha direkte adkomst til riksvei. Det skal opparbeides nødvendig frisikt i alle kryss.

§ 9

Fellesbestemmelser.

- a. Byggningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av byggningsrådet.
- b. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedelings- og bebyggelsesplan for vedkommende husgruppe godkjent av byggningsrådet.
- c. Ved byggemelding skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomta er tenkt planert og opparbeidet.
- d. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av byggningsrådet. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter byggningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- e. Avkjørsler til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- f. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene i § 9.

TEGNFORKLARING

§ 5 25 REGULERINGSTORMLIG BYGGOMRÅDER	§ 5 26 ANDRE BESTEMMELSER
1. BOLLIGOMRÅDE	1. ATTERKOMST
2. FRIOMRÅDE	2. ATTERKOMST
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)	3. ATTERKOMST
4. FRIOMRÅDE	4. ATTERKOMST
5. FAREOMRÅDE	5. ATTERKOMST
6. SPESIALOMRÅDE	6. ATTERKOMST

VIK i Sømna kommune

REVISJONER

REVISJON	DATE	SKA
1	10.07.86	GS
2	14.08.86	GS
3	15.08. - 01.10.85	GS
4	8.11.86	GS
5	19.06.86	GS
6	19.06.86	GS

Saksbehandling iflg. Bygningsloven

Sømna kommunestyre
 Sak 24/86
 Jan.-86
 B. Brunseth

Reguleringsbestemmelser for Vik

§1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsens plassering fastsettes av bygningsrådet.

§2

Områder for åpen, villamessig bebyggelse.

- a. Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 1 ½ etasje. Sokkeletasje kan hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyder skal fastsettes av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i §72 i bygningsloven.
- b. For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av 1 bil pr. bolig for besøkende. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m². Den skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjer ikke skal oppføres samtidig med dette.

§3

Område for forretningsbygg og andre serviceanlegg.

- a. Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate innredet boliger, dog ikke i 1. etasje. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i dette området.
- b. Bebyggelsens art, utforming og plassering skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§4

Område for industri/lager.

- a. Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- b. Anlegges art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre industristrøk. Det er ikke tillatt med anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligtomter.
- c. I industriområdet tillattes ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan tillate innredet boliger i 2. etasje dersom helserådet samtykker.
- d. Den ubebygde del av tomta tillates, i den grad det er nødvendig, kun nytt til plassering av biler.

§5

Område for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsen skal nyttes til offentlig institusjoner samt tilhørende garasjer, uthus o.l. Boliger kan oppføres når dette etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for anleggets drift, så som betjentsboliger, vaktmesterboliger o.l. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhengning mv. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§6

Landbruksområder.

Landbruksområdene skal nyttes til jordbruk. I disse områdene kan ikke oppføres boliger eller andre bygninger som ikke har direkte tilknytning til jordbruksdriften.

§7

Friområder.

Friområdene skal opparbeides parkmessig. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til reguleringsformålet, f.eks. museumsbygninger, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§8

Trafikkområder.

Enkelttomter skal ikke ha direkte adkomst til riksveg. Det skal opparbeides nødvendig frisikt i alle kryss.

§9

Fellesbestemmelser.

- a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedelings- og bebyggelsesplan for vedkommende husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c. Ved byggemelding skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomte er tenkt planert og opparbeidet.
- d. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- e. Avkjørsler til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- f. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

BUDSKJEMA

på eiendommen gnr 46 bnr 80 i Sømna kommune

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte andel av eiendom:

Bud	kr	
+ 2,5 % dokumentavgift	kr	
+ Tinglysingsgebyr skjøte	kr	585,-
+ Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	585,-
		<hr/>
Til sammen	kr	
		<hr/>

Lånetilsagn/bankgaranti ønskes fremlagt.

Betingelser:.....

.....

Budet er bindende i minst 6 uker dersom byderen ikke har tatt spesielt forbehold på budskjemaet. Det vil kun bli tatt hensyn til bud hvor slikt forbehold ikke er tatt. Byderen erklærer at han/hun er kjent med at salget er et tvangssalg, og at de vilkår som fremgår av salgsoppgaven er gjennomgått og akseptert.

.....den...../...../.....

.....

underskrift

.....

navn med blokkbokstaver

.....

adresse

.....

telefon

.....

e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

Budet sendes advokat Geir Løbersli, Postboks 153, 8901 Brønnøysund
Telefon 75 00 93 30 Telefaks 75 00 93 31 e-post: halsen@advokatenehla.no