Halvvegan Sør 4

Takst kr 2.000.000,-

- Romslig enebolig med integrert garasje
- Etablert boligfelt
- Gangavstand til butikk, skole og idrettsanlegg
- Gode sol- og utsiktsforhold

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

SALGSOPPGAVE INNHOLD

- Bilder
- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Orientering om tvangssalg
- Utdrag av tvangsfullbyrdelsesloven
- Verditakst
- Reguleringsplan
- Målebrev/kart
- Budskjema

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

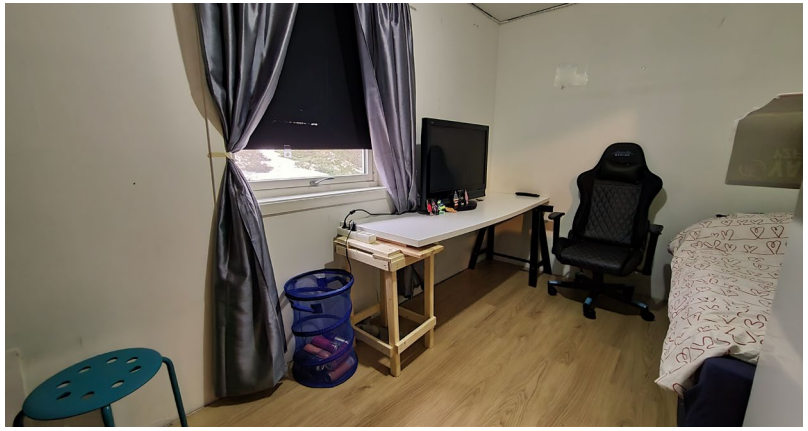
Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Halvvegan Sør 4

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Halvvegan Sør 4

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING



Halvvegan Sør 4

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Salgsoppgave

1. Advokat Tore Walle-Jensen har som oppnevnt medhjelper av Helgeland tingrett følgende eiendom til salgs:

   ADRESSE: Halvvegan 4, 8920 Sømna

   MATRIKKELNUMMER: 1812/46/233

   HJEMMELSHAVER: Leif-Erik Helstad

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 Toe Walle-Jensens klientkonto 4516.23.62740. 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,-. Tinglysing av lånedokument utgjør kr 585,-. Ved kjøpesum kr 2.000.000,- vil totale tinglysingsomkostninger komme på kr 51.170,-

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 tingretten, jfr tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27.

6. Det vises til tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser i kap. 11, særlig §§ 11-25 til 11-42.

7. For øvrig vises til verditakst, grunnkart, reguleringsplan, 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 2.000.000,-

EIENDOMMEN	Boligeiendom ved Vik i Sømna kommune. Etablert boligfelt med gangavstand til butikk, skole og idrettsanlegg. Nærhet til fine turområder på land og sjø. Gode solforhold, god utsikt mot vest. 1245 m2 eiet tomt i skrått terreng. Opparbeidet med gruset innkjørsel, plen, busker og trær. Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
BYGNINGER	Romslig enebolig med innredet sokkeletasje, byggeår 1983. Integrert garasje under terrasse mot vest. Det er foretatt noen oppgraderinger som skifte av vinduer/dører i 2009 – 2012, nytt kjøkken i 2012, nye innerdører i 2015 og ny vv-bereder i 2021. For øvrig fremstår boligen med normal, oppusset standard fra byggeår. Bruksareal 184 m2, p-rom 151 m2 som inneholder hovedplan med stue, kjøkken, gang, kontor, wc og 2 soverom. Sokkeletasje med kjellerstue, bad/vaskerom, entrè, vf, soverom, bod og garasje.
BYGGEMÅTE	Det foreligger verditakst fra Drevland AS som omtaler eiendommens tekniske forhold og byggemåte. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til byggeår.
REGULERING	**Boliger, jf reguleringsplan Halvvegan**
KOMMUNALE AVG.	**kr 15.468,- pr. år for 2023.**
RENOVASJONSAVG.	**kr 5.507,- pr. år beregnet ut fra standarddunk, 240 l for 2023.**
LIGNINGSVERDI	**kr 500.000,- som primærbolig for 2022.**

se også www.finn.no

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Tlf 75 00 93 30

www.advokatenehla.no

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 eiendomsmeglere. 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 eiendomsmegling. 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 overtagelse 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.

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 inntrer 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 avhjelpes 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 inntrer 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 tvangsfullbyrdelse 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 fordelen.

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 forlodds 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 skjøtet 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

Halvvegan Sør 4 , 8920 SØMNA

SØMNA kommune

Gnr. 46, Bnr. 233

Markedsverdi

2 000 000

Areal (BRA): Enebolig 184 m²

Befaringsdato: 28.04.2022 **Rapportdato:** 03.05.2022 **Oppdragsnr:** 13960-1118 **Referansenummer:** SV1326

Autorisert foretak: Drevland AS **Sertifisert takstmann:** Tom Ove Drevland

Gyldig rapport
03.05.2022

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Drevland AS

Drevland AS ble etablert i 2014 og har siden den gang foretatt flere hundre takseringsoppdrag på Helgeland. Drevland AS har også utført et stort antall våtromskontroller på nybygg over hele Helgeland.

Tom Ove har erfaring i bygge-bransjen siden midten av 1990-tallet og har utdannelse som teknisk tegner, tekniker, eiendomsforvalter og innen prosjektledelse. Han har under Norges Takseringsforbund (NTF) utdannet seg hos Eiendomsakademiet til takstmann innenfor Boligsalgsrapport, tilstandsvurdering av bolig, verdivurdering av bolig samt skade/skjønn.

Videre har Tom Ove også tatt kurs i Våtromsnormen og termofotografering med trykktesting av boliger.

Drevland as

Tom Ove Drevland
Uavhengig Takstmann
03.05.2022 | BRØNNØYSUND

Drevland AS
Salhusoddan 19
916 35 269

Rapportansvarlig
Tom Ove Drevland
Uavhengig Takstmann
post@drevland.as
916 35 269

Norsk takst

SENTRALT GODKJENT

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

184 m²/151 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, Gang, Kontor, Wc, 3 Soverom, Garasje, Kjellerstue, Bad/vaskerom, Entré, Vindfang, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 2 000 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 3 350 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**2 000 000**
Konklusjon markedsverdi	=	**2 000 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Halvvegan Sør 8 ,8920 SØMNA 79 m²	1996	3 sov	19-06-2018	1 150 000	**1 200 000**	0	1 200 000	**15 190**
2	Kleivveien 1 ,8920 SØMNA 113 m²	1962	3 sov	07-11-2021	1 470 000	**1 400 000**	0	1 400 000	**12 389**
3	Halvvegan Sør 1 ,8920 SØMNA 124 m²	1983	0 sov	03-04-2012	1 310 000	**1 200 000**	0	1 200 000	**9 677**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 100 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 100 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**250 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 350 000**

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Hovedplan	85	85	0	Stue , Kjøkken , Gang , Kontor , Wc , Soverom , Soverom 2	
Sokkel	99	66	33	Kjellerstue , Bad/vaskerom , Entré , Vindfang , Soverom	Garasje , Bod
Sum	184	151	33		

Kommentar

Arealer er oppmålt på plassen. "rom" mellom grunnmur og berg er ikke medtatt i areal.

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Mindre endring av et rom fra byggetegning til dagens bruk.

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
28.4.2022	Tom Ove Drevland	Takstmann	916 35 269
	Leif-Erik Helstad	Hjemmelshaver	

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1812 SØMNA	46	233		0	1245.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Halvvegan Sør 4

Hjemmelshaver
Helstad Leif-Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i boligfeltet halvvegan, omkringliggende eneboliger.
Ca 1,3 km til vik sentrum med matbutikk, butikker, skole og legesenter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan : Halvvegan, regulert for boliger. U=0,15

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 945 000	2022	Beløp tatt fra Sømna Kommunes skatteliste for 2022

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
250 000	2020	Opphør av samboerskap

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
1983

Kommentar
I hht eiendomsverdi

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur
Enebolig med sokkel fra 1983. Sokkel på sprengt fjellgrunn. Etasjeskille og hovedetasje som tradisjonelt bindingsverk med w-takstoler med luftet kaldt loft. Garasje under balkong mot vest.

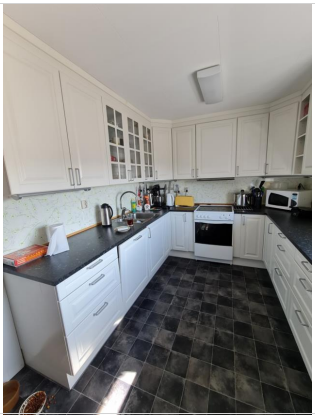
Utvendige forhold
Støpte gulv med lettklinker murblokk i sokkelen. Pusset utvendig og innlektet og platekledt på innside. W-takstoler med luftet kaldt loft. Sutakplater som undertak med Zanda betongtakstein. Ikke snefangere eller stigetrinn til pipe. Takrenner i plast. Takrenner er avsluttet ved bakken. Ett nedløp var løssnet fra vegg. Isolert ytterdør med sidefelt i sokkelen. Ytterdør fra ca 2011. Vinduer på hovedplan fra 2009. Glass i vinduer stue skiftet i 2010. Balkongdør i stue fra 2012.
I sokkelen er det skiftet vindu på badet, dette er ikke innpusset eller har beslag under. Resterende vindu i sokkelen og 2 vindu i stue fra byggeår. Alle vinduer som malte trevindu med 2-lags glass.

Innvendige forhold
Innvendige overflater som malte plater, tapetserte vegger noe trepanel. Himling som malt panel og malte himlingsplater. Gulv som parkettgulv, laminatgulv og gulvbelegg/vinylflis.

Tekniske installasjoner
Varmepumpe luft/luft plassert i trapp, 300 ltr vv-bereder fra 2021.
Vannrør som rør-i-rør med samleskap på bad. Avløpsrør av plast.

Spesialrom
WC på hovedplan med toalett og servant. Gulvbelegg og malte vegger.

Kjøkken
Kjøkken med hvite profilerte fronter, takhøye overskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1 ½ oppvask kum i stål. Integrert ventilator og oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og frittstående kjøleskap. Gulvbelegg på gulv. Veggplater og sprutbeskyttelse bak benkeplate.



Våtrom
Bad/vaskerom i sokkelen med flis på gulv og aquatile veggplater på vegg. Ved enkelt fuktsøk ga dette ingen indikasjon på fukt i bakenforliggende konstruksjon. 3 stk sluker, membran ikke observert klemt i tilgjengelig sluk. Veggplater er ikke våtromsplater. Badinnredning med høyskap, speil og heldekkende servant. Wc, Badekar, dusjkabinett og kran/avløpt for vaskemaskin. Bereder er plassert her. Tidligere var del av bad også badstue, denne er innlemmet i badet men himling er ikke tilpasset resten av badet. Vegger der badstue var har malt trepanel på vegger.

Tilbygg / modernisering		
2009	Modernisering	Nye vindu og nye glass. 2009 og 2010
2011	Modernisering	Ny ytterdør i sokkelen.
2012	Modernisering	Ny balkongdør i stue.
	Modernisering	Nytt kjøkken
2015	Modernisering	Nye innerdører.
2021	Modernisering	Ny Vv-bereder

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	29.03.2022		Innhentet	2	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Ved befaringen var det lettskyet og ca 3°.

Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk takst etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Andre bilder

Utsikt fra altan

Sikringsskap

FYLKESMANNEN I NORDLAND

SØMNA KOMMUNE. REGULERINGSPLAN FOR HALVVEGAN.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 og Miljøverndepartementets rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973, har jeg i brev av 15. mai 1979 til formannskapet i Sømna kommune stadfestet nevnte reguleringsplan.

Videre har jeg samtidig stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen. Reguleringsplanen er tegnet inn på dette kartet, slik som den er vedtatt av Sømna kommunestyre, den 7. mars 1979.

Åse Olsbo Johannessen
kst.
O.K. Paulsen

TEGNFORKLARING:

BYGGEOMRÅDER:
- BOLIGER U = 0,15
- FORRETNINGER, KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL

LANDBRUKSOMRÅDER:

TRAFIKKOMRÅDER:
- KJØREVEG
- GANGVEG, FORTAU

FRIOMRÅDER:

FAREOMRÅDER:
- HØGSPENTLEDNING

SPESIALOMRÅDER:

ANDRE BESTEMMELSER:
- Felles adkomst
- PLANENS BEGRENSNING
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- TOMTEGRENSE
- BYGGELINJE
- FRISIKTLINJE
- FORMÅLSGRENSE
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- EKSISTERENDE BYGG SOM IKKE INNGÅR I PLANEN
- VANN

SAKSBEHANDLING

dato	sign.	
21.12.-78	B.Brenvik	BEHANDLET AV BYGNINGSRÅDET
07.03.-79	B.Brenvik	BEHANDLET AV KOMMUNESTYRET
		STADFESTET AV FYLKESMANNEN

KORREKSJONER

dato	sign.
18.12.1978	B.Brenvik

REGULERINGSPLAN FOR "HALVVEGAN" i Sømna kommune

MÅLESTOKK 1:1000

DATO Vik, 26.10.1978

SIGN. B.Brenvik

TEGN.NR.

SØMNA TEKNISKE ETAT
8924 Vik i Helgeland

SØMNA KOMMUNE. REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN FOR "HALVVEGAN" DATERT 26.10.1978.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

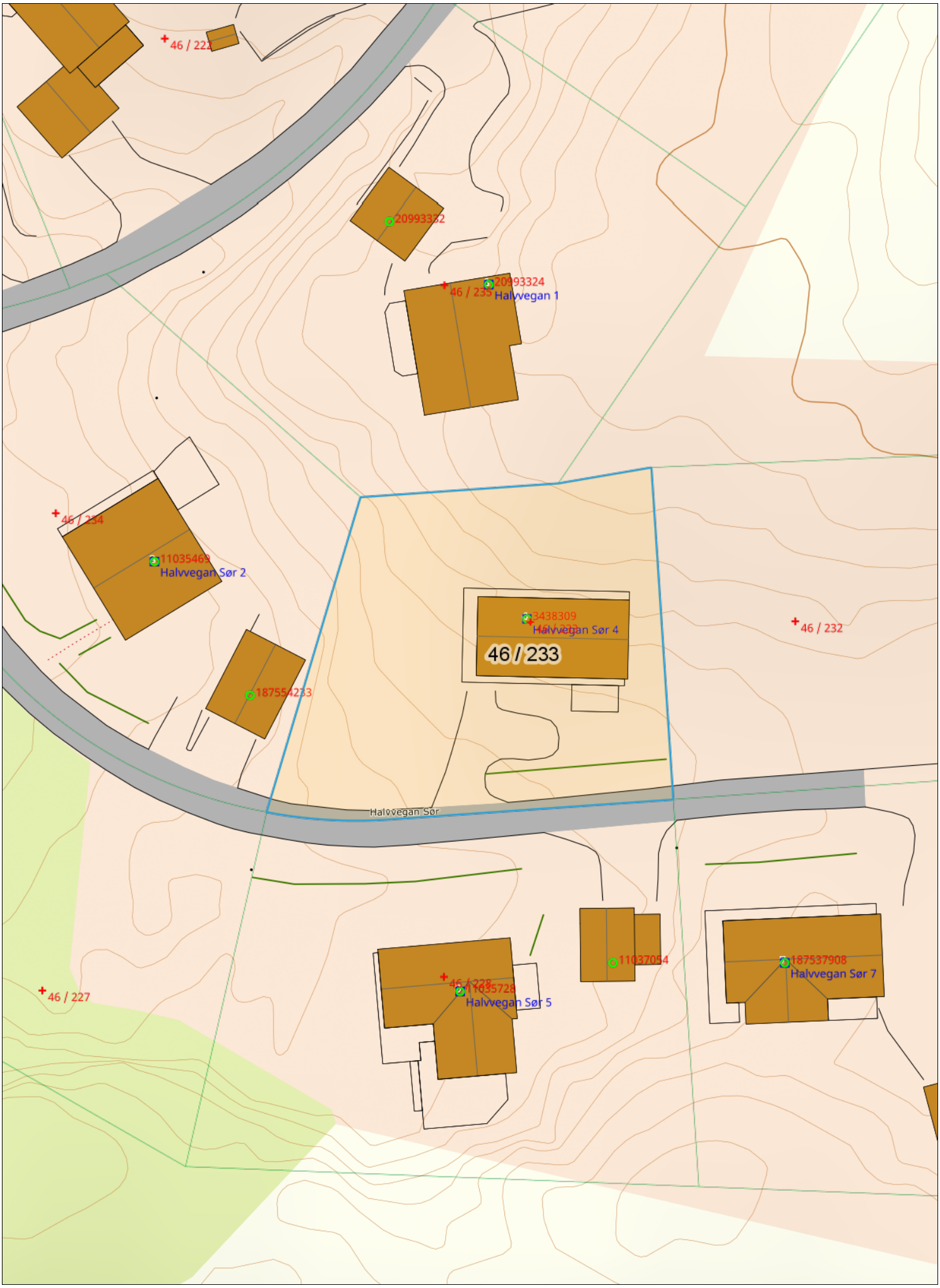
Areal for småhusbebyggelse.

a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøgde fastsettes av bygningsrådet.
b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset, men kan i de tilfeller det er inntegnet på planen, settes opp frittliggende. Garasjer kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
c) Avkjørsler fra offentlig vei til boligtomtene skal plasseres som vist på planen. For de tomter hvor avkjørsel ikke er tegnet inn, skal plassering av disse godkjennes av vedkommende veimyndighet etter tilråing fra bygningsrådet.

§ 3.

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 helhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
d) Avkjørsler til offentlige veier skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
f) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.



Senterposisjon: 367526.04, 7245310.38
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 28.02.2023

0 5 10 15 20m

Kartverket

BUDSKJEMA

på eiendommen Halvvegan Sør 4 - gnr 46 bnr 233 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,-
	Til sammen	kr	

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 Tore Walle-Jensen, Postboks 153, 8901 Brønnøysund
Telefon 75 00 93 30 e-post: halsen@advokatenehla.no