

Næringseiendom med eldre skolebygning i Kavåsen



Adresse: Sminesveien 454, 8408 Sortland

Næringseiendom med påstående eldre skole som er påbegynt fornyet/ombygget. Solåpen tomt med adkomst fra offentlig veg.

Eiendommen selges ved tvangssalg.

Byggeår	1956	Prisantydning	Kr 990 000 + omkostninger
BRA/ BTA	615m ² /659m ²	Saksnr	8633/TMW
		Dato	17.09.2025
Tomtetype	Eiet		
Tomtestørrelse	Ca. 14 743 m ²		

Medhjelper:

Advokat Trude Marie Wold
tlf: 76 11 18 20 / 957 68 940

E-post: trude@advokatwold.no

E-POST
post@advokatwold.no

TELEFON
76 11 18 20

ORG. NR.
NO 984 430 361 MVA

POSTADRESSE
Advokatfirmaet Wold AS
Postboks 400
8401 Sortland

BESØKSADRESSE
Rådhusgata 20 (Blåbrygga)
8400 Sortland

BANKKONTO
4760.21.14461

KLIENTKONTO
4760.21.14453

KLIENTK. EIENDOM
4760.21.14496

Advokat Trude Marie Wold
Advokat Stian Paulsen
Advokat Daniel Riibe-Stokland
Advokat Thea Ekran Gustavsen
Advokatfullm. Marita Slåttkjær Pedersen

WWW.ADVOKATWOLD.NO

Medlem av Den Norske Advokatforening

Adresse

Sminesveien 454, 8408 Sortland.

Matrikkelnummer

Gnr. 52 bnr. 19 i Øksnes kommune.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver i grunnboken Dag Hansen.

Eiendommen selges ved tvangssalg etter beslutning fra Midtre Hålogaland tingrett.

Type eiendom

Næringseiendom.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng i Kavåsen. Solåpen tomt, med atkomst fra offentlig vei. Ca. 30 km. til kommunesenteret Myre, hvor det bl.a. finnes service- og forretningstilbud, skoletilbud og kollektivtrafikk som buss og båt. Ca. 22. km til regionsenteret Sortland, hvor det bl.a. er et godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud og kommunikasjon med buss, båt og fly.

Byggeår

Antatt byggeår 1956 ifølge hjemmelshaver.

Areal bolig

Etasje	Bruttoareal m2 (BTA)	bruksareal m2 (BRA)
Kjeller	215	195
1. etasje	222	210
2. etasje	222	210
Sum bygning	659	615

Kjeller: Gymsal, fyrrom, diverse kjellerrom, ganger

1. etasje: Ganger, stue/kjøkken, soverom, wc, oppholdsrom, bøttekott, trapperom

2. etasje: Oppholdsrom, eldre kjøkken, boder, ganger, trapperom

Byggemåte

Grunnmur fra byggeår.

Sans. Mur- eller betongfundamenter på byggegrunn som mest sannsynlig er bestående av fast grunn eller sprengsteinsfylling. Yttervegger bestående av trekonstruksjon, som er utført i standard/vanlig utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår med tillegg av utføring og etterisolering. Fasade bestående av liggende bordkledning. Stedvis manglende kledning.

Se vedlagt takst for nærmere opplysninger om eiendommen.

Adkomst

Adkomst fra kommunal vei.

Tomt

Eiet tomt på 14 743 m² ifølge matrikkelen. Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Mangler

Bygningen gir generelt et tilfredsstillende helhetsinntrykk utvendig, hensyntatt alder og bruksformål, dette bl.a. med grunnlag i utførte påkostninger. Det er diverse gjenstående arbeider i forbindelse med påbegynte påkostninger.

Innvendig er det utført mindre arbeider, og bygningen fremstår generelt med preg av elde, slitasje og utidsmessighet, samt betydelig gjenstående arbeider med tilhørende omfattende vedlikehold- og påkostningsbehov.

Ved takstmanns befaring var bygningen ikke tilkoblet strømtilførselsnett, og vanntilførsel var stengt.

Se vedlagt takst. Det oppfordres til å besiktige eiendommen nøye.

Vann

Offentlig vann. Tilknyttet kommunalt ledningsnett

Avløp

Privat. Septik.

Oppvarming

Eldre elektrisk varmeanlegg av eldre dato som ikke kan forventes benyttet. Det må påregnes installert nytt anlegg for oppvarming av bygningen.

Utleie

Ingen deler av bygningen er for tiden utleid ifølge hjemmelshaver. Eiendommens inntektsoverskudd, se takstrapport.

Kommunale avgifter

De kommunale avgifter for 2024 beløper seg til kr. 9 503,-.

Renovasjon tilkommer etter beholderstørrelse.

Forsikring

Det er usikkert om eiendommen er forsikret.

Takst

Taksten datert 15.05.2025 av Takstingeniør Dag Daae Johansen. Markedsverdi kr 1 200 000,-

Prisantydning

Prisantydningen på eiendommen er kr 990 000,-.

Dersom boligen selges for prisantydningen vil totalsummen inkludert tinglysningsgebyr og dokumentavgift være kr 1 015 295,-

I tillegg vil det påløpe kr 545,- per panteobligasjon som skal tinglyses på eiendommen.

Panteobligasjon er normalt det som tinglyses som sikkerhet for det lån du eventuelt finansierer boligen med.

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen betales følgende omkostninger.

- Dokumentavgift på 2,5 % av kjøpesummen
- Tinglysningsgebyr for skjøte kr 545,-
- Dersom kjøper skal belåne eiendommen, betaler kjøper i tillegg tinglysningsgebyr for pantedokument med kr 545,- for hvert dokument som tinglyses.

Pantegjeld

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

Rettigheter/Servitutter

- Rettighet tinglyst 18.12.1930: Rettighetshaver Lastebilsentralen AS.
- Erklæring/avtale tinglyst 3.10.20: Fordeling av inntektene ved salg av deler av eiendom.

Konsesjon

Søknad om konsesjon er ikke påkrevet.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet påkrevet.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Reguleringsbestemmelser

Eiendommen ligger i regulert område til «LNFR areal for spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse mv».

Ta kontakt med medhjelper for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Ligningsverdi

Ligningsverdi er ifølge skatteetaten 80% av markedsverdi, tilsvarende 960 000,-.

Energimerking

Boligen er energimerket med Rød G.

Godkjente tegninger

Det foreligger ikke godkjente plantegninger.

Eierskifteforsikring

Eiendommen selges ved tvangssalg og det er ikke tegnet eierskifteforsikring.

Salgsbetingelser/Tvangssalg

Eiendommen selges som tvangssalg. Advokat Trude Marie Wold er oppnevnt som medhjelper av Midtre Hålogaland tingrett for å gjennomføre tvangssalget. I den forbindelse gjøres det oppmerksomt på følgende:

- Ved tvangssalg har kjøperen bare begrenset adgang til å gjøre gjeldende mangler ved eiendommen, jf. tvangsl. § 11-39 til § 11-41 (se vedlagte bestemmelser). Interessenter oppfordres derfor til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen med sakkyndige.
- Interessenter oppfordres til å lese nøye igjennom «informasjon om tvangssalg ved medhjelper» og annen dokumentasjon som ligger vedlagt salgsoppgaven.
- Kjøpesummen skal betales til Advokatfirmaet Wold AS klientkonto 4760.21.14496
- Kjøperen har selv risikoen for konsesjon hvis kjøpet utløser konsesjon.
- Bud som avgis ved tvangssalg må være bindende i minst 6 uker, jf. tvangssalgloven § 11-26. Kortere bud vil ikke bli tatt hensyn til.
- Kjøpesummen må betales innen en oppgjørsdag som er 3 måneder regnet fra den dagen jeg som medhjelper forelegger budet for Midtre Hålogaland tingrett og rettighetshavere etter tvangssalgloven § 11-29. Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.
- Risikoen for eiendommen går over på kjøper senest på oppgjørsdagen. Fra denne dagen har kjøperen ansvar for å tegne forsikring, føre tilsyn med eiendommen, betale strøm, og andre utgifter som måtte påløpe. Risikoovergangen skjer selv om kjøpesummen ikke skulle være betalt og selv om tvangssalgsskjøte ikke er utstedt og tinglyst. Dersom overtakelse skjer før oppgjørsdagen, går risikoen over på kjøperen ved overtakelsen.
- Det vil ikke bli foretatt noen ytterligere rydding eller vasking av eiendommen. Kjøper vil måtte gjøre dette selv.

Budgivning

Alle bud må innleveres skriftlig med signatur eller scannet pr e-post. Budet kan sendes på skjema som er vedlagt salgsoppgaven. Medhjelper kan avvise bud som avgis på SMS og e-post.

Det gjøres oppmerksom på at budet er bindende når det er formidlet til saksøker ved tvangssalget. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp av fast eiendom.

Visning

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale, senest på oppgjørsdato som er innen 3 måneder etter at tingretten har avsagt kjennelse som stadfester inngitt bud.

Medhjelpers vederlag

Medhjelpers godtgjørelse beregnes iht. forskrift om tvangssalg ved medhjelper av 04.12.1992 nr. 895 § 3-3.

Følgende satser er gjeldene per i dag:

- 3 % av kjøpesummen inntil kr 500.000,-
- 2 % av det overskytende til og med 1.000 000,-
- 1 % av det overskytende til og med 3.000.000,-

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyr. I tillegg skal medhjelper ha 5 ganger rettsgebyret for å motta og fordele kjøpesummen. Et rettsgebyr tilsvarer kr 1277,-.

Vedlegg:

- Takst datert 15.05.2025
- Matrikkelbrev - utskrift
- Situasjonsskart
- Tegninger
- Bilder
- Kopi av målebrev/skylddeling
- Energiattest
- Jordskiftesak – jordskifte av utmark til Langstrand, gnr. 51 i Øksnes kommune
- Jordskiftesak – grensefastsetting for sjøtomter
- Informasjon om tvangssalg ved medhjelper
- Tvangsl. §§ 11-39 til og med 11-41 vedrørende mulighet for å påberope mangler ved tvangssalg
- Budskjema

Lovverk

Tvangssalget reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.06.1992 nr 86 kapittel 11.

Lov om avhending av fast eiendom av 03.07.1992 nr 93 får ikke anvendelse, og det gjøres spesielt oppmerksomt på at muligheten for å påberope mangler er begrenset ved tvangssalg, jf. tvfbl. § 11-39 - § 11-41

Medhjelper

Advokat Trude Marie Wold, Advokatfirmaet Wold AS

Tlf: 76 11 18 20/95 76 89 40 - Trude.Wold@advokatwold.no

Salgsoppgaven er basert på innhentet informasjon fra takstmann og offentlige myndigheter. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen med sakkyndige, da medhjelper ikke har kunnskap om boligen.