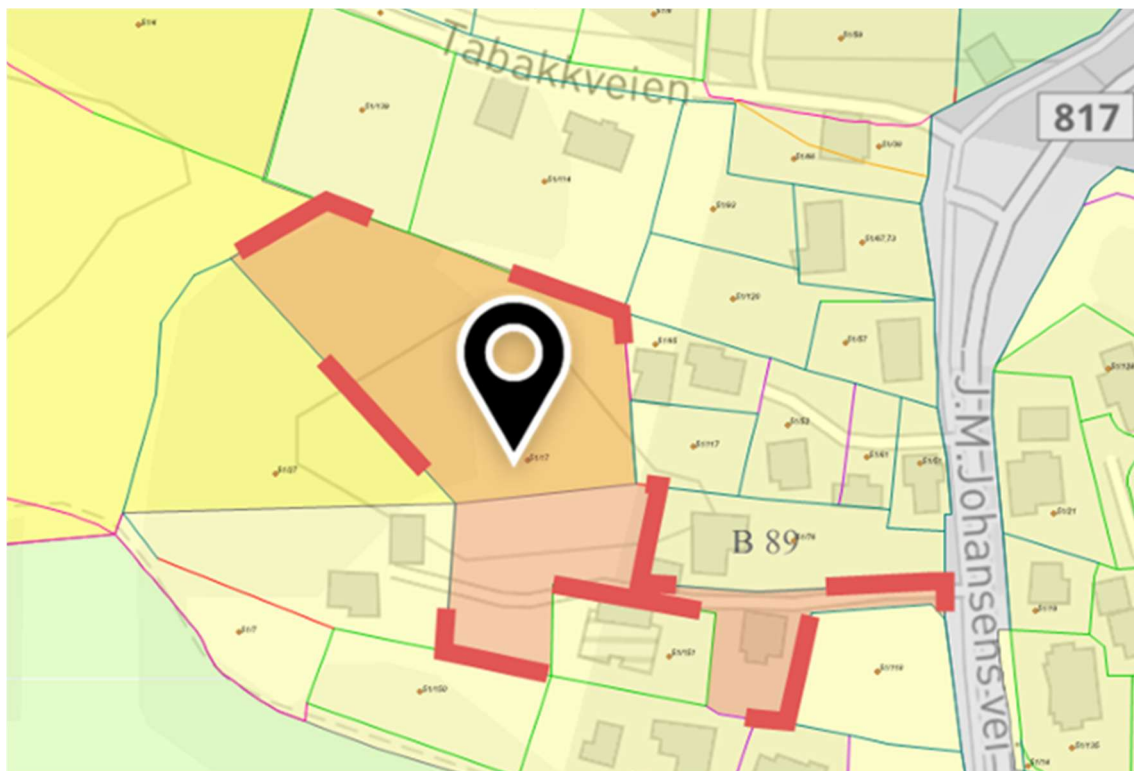


SALGSOPPGAVE

STORE UTBYGGINGSMULIGHETER

1 BESTÅENDE BOLIG

POTENSIAL FOR 10-12 SMÅHUS



SENTRALT I STAMSUND

J.M.JOHANSENS VEI 258

VESTVÅGØY KOMMUNE

Salget gjennomføres av Lofoten Real Estate AS dets konkursbo etter avtale med kreditorer med pant i eiendommen. Salget er derfor ikke underlagt bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven.

Advokat Alf Kirkesæther forestår salget på vegne av konkursboet.

Beskrivelse

Adresse: J.M. Johansens vei 258, 8340 Stamsund.

Registerbetegnelse: Gnr. 51 bnr. 17, Vestvågøy kommune.

Beliggenhet: Stor eiendom med utbyggingspotensial i rolig boligområde. Tilbaketrukket fra Fv. 817 gjennom Stamsund. Ca 500 m til Tommeliten barnehage og Svarholt skole.

Eid tomt ca 8,9 mål. Arealet er uregulert, men omfattes av kommuneplanens arealdel (KPA) område B89 Svarholt nordvest – eksisterende boligbebyggelse og B90 Tabakken-Hellemyr – fremtidig boligbebyggelse.

KPA B89 Svarholt: Ca 3,3 mål omfattes av KPA B89 – eksisterende boligbebyggelse. KPA pkt. 3.1 tillater «*frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, eller lavblokk med inntil 4 boenheter tilpasset eksisterende bebyggelse med krav om enkeltsøknad med forhåndskonferanse.*»

Tillatt grad av utnyttning = 55% BYA.

På naboeiendommen (gnr. 51 bnr. 151) har konkursdebitor under oppføring nybygg med 4 leiligheter. Bygget viser hva kommunen må antas å ville godkjenne av fremtidige bygg på B89. Den eiendommen selges også av konkursboet, men som selvstendig salg.

Disse 3,3 mål støter til forgreiningen av JM Johansens vei fra Fv 817 og har dermed atkomst uten opparbeidelse av ny vei. Kommunen har opplyst at det i området er offentlig vannledning, men privat avløp. Kommunen opplyser at vannledningen kan oppleves å ha trange rør av eldre dato.

Selger *antar* at det på denne del av eiendommen kan være areal til 3 eller 4 nye 4-mannsboliger tilsvarende bygget på bnr. 151.

KPA B90 Tabakken: Ca 5,6 mål omfattes av KPA B90 – fremtidig boligbebyggelse. KPA pkt. 3.1 angir at «*fremtidig boligbebyggelse skal løses med utarbeidelse av detaljreguleringsplan eller områdeplan.*»

Tillatt grad av utnyttning = 55% BYA.

Disse 5,6 mål støter til opparbeidet vei. Avstand til vann og avløp er ukjent for selger.

Dersom man forutsetter at det tillates oppført 4-mannsboliger tilsvarende bygget på bnr. 151, *antar* selger at det kan være areal til 7 eller 8 nye 4-mannsboliger.

Denne del av eiendommen støter mot ytterligere areal som også omfattes av KPA B90 men som ligger på eiendommen gnr. 51 bnr. 27 som ikke er eid av konkursboet. Selger ser derfor et ytterligere utbyggingspotensial på naboeiendommen som f.eks. kan gi anledning til samarbeid om reguleringsplan og opparbeidelse av teknisk infrastruktur. Selv om samarbeid ikke skulle være aktuelt, har plan- og bygningsloven regler i kapittel 18 som kan gi rett til refusjon av kostnader til vei, vann og avløp inn i området.

Liten parsell ved sjøen: NB: Eiendommen oppgis i Matrikkelen og har Statens kartverk med en liten parsell på ca 71 m² beliggende ved Hellesjyen småbåtanlegg. Se vedlagt kartutsnitt som viser antatt beliggenhet. Arealet antas ikke å kunne ha selvstendig utnyttelse eller bruksverdi.

Samsund: Tettsted i Vestvågøy kommune i Lofoten. Tettstedet har ca 1100 innbyggere. Samsund har blant annet barne og ungdomsskole, alpinanlegg, restaurant, pub, dagligvarebutikk og hurtigrute kai. Samsund ligger ca 13 km fra Leknes som er kommunesentret i Vestvågøy.

Eksisterende bolig: På eiendommen, nærmest Fv 817, er det oppført en eldre bolig. Antatt byggeår er 1937. Boligen er i kommunen godkjent som enebolig. For noen år siden har tidligere eier bygget huset om til to selvstendige leiligheter i hhv. 1. etg. og 2. etg. med separate innganger. Ombyggingen er ikke godkjent i kommunen. Det foreligger ingen byggetegninger, brukstillatelse eller ferdigattest for arbeidene. Konkursboet har ingen kjennskap til den håndverksfaglige utførelsen av arbeidene som er foretatt.

Selger har forstått det slik at boligen har vært leid ut som to selvstendige boenheter tidligere.

Boligens areal er opplyst å være 239 m² BRA og 171 m² BRA-i fordelt som følger:

- Kjeller 68 m² BRA
- 1. etasje 77 m² BRA-i
- 2. etasje 73 m² BRA-i
- Loft 21 m² BRA-i

Se nærmere opplysninger i vedlagt tilstandsrapport. Kjøper forventes å sette seg inn i faktisk størrelse av alle rom på visning slik at kjøper er godt

kjent med hvilket areal boligen faktisk har som grunnlag for bud. Dette slik at mulighet for prisavslag på grunn av arealavvik ikke er til stede.

Innhold bolig:

Kjeller: 3 uinnredede rom med lav grad av opparbeidelse (boder)

1. etasje: Entré, gang, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue

2. etasje: Entré, hall m/trapp, bad, vaskerom 2 soverom, kjøkken/stue

Loft: Stue og soverom

Tekniske forhold:

Nettselskapet Elmea har opplyst at bygget i 2020 ble frakoblet strøm.

Boligen skal ha offentlig vannledning. Selger antar ut fra foreliggende opplysninger at boligen har eldre septiktank.

Stikkveien fra Fv 817 opplyses er privat uten noe fungerende samarbeid ifht vedlikehold, brøyting etc.

Nabo har muntlig opplyst at gravearbeider ifm utbygging på gnr. 51 bnr. 151 har ført til at vannledning er utsatt for frost. Forholdet bør undersøkes og vannledning om nødvendig graves ned til frostsikker dybde.

Tilstandsrapport:

Nordpå Takst AS v/takstmann Roger Håkonsen har utarbeidet tilstandsrapport på oppdrag fra konkursboet. Rapporten følger vedlagt. For nærmere informasjon om boligens tekniske stand vises det til tilstandsrapporten som *forventes å være svært nøye lest*.

Budgivere oppfordres til å gjøre en grundig vurdering om bruk av eiendommen, eiendommen størrelse, samt oppfordres til å besiktige eiendommen grundig. Det anses uforsvarlig å gi bud uten enten selv å ha nødvendig bygningsteknisk kunnskap eller å ha konsultert bygningskyndig rådgiver, siden bygget er ombygd uten påkrevd byggesøknad og med usikker fagmessig utførelse.

Adkomst:

Eiendommen ligger i sidevei til J.M. Johansens vei som er Fv. 817. Ca 80 m inn blindvei fra Fv. Sideveien er i Statens vegvesens database registrert som privat vei. Veiarealet eies av gnr. 51 bnr. 17 som også skal selges av konkursboet.

Økonomi

Prisantydning:

Kr 3 600 000 + omkostninger.

Omkostninger:

Kjøper betaler i tillegg til kjøpesummen omkostninger forbundet med tinglysing av skjøte mv. som p.t. er:

- Tinglysingsgebyr for pantedokument, kr 545.
- Tinglysingsgebyr for skjøte, kr 545.
- Dokumentavgift til staten 2,5 %, kr 90 000.

Sum omkostninger forutsetter oppnådd prisantydning og tinglysing av kun ett pantedokument: kr 91 090. Totalt ved oppnådd prisantydning: Kr 3 691 090.

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer. Endres avgifter/gebyrer før overskjøting betaler kjøper dette.

Offentlige avgifter: Vestvågøy kommune har opplyst at det for 2024 ble fakturert følgende gebyr:

- Eiendomsskatt kr 7 257
- Vannavgift kr 10 087,40

Formuesverdi: Nøyaktig skattemessig formuesverdi foreligger ikke siden boligen inneholder to boenheter som ikke er bygningsmessig godkjent. Som enebolig er formuesverdi beregnes på Skatteetatens boligkalkulator (www.skatteetaten.no) som primærbolig til ca kr 778 000 og som sekundærbolig ca kr 3 111 000 for inntektsåret 2024.

Øvrige kjøpsforhold

Takst: Verditakst for selve boligen er kr 3 600 000, se vedlagt tilstandsrapport.

Forkjøpsrett: Ingen forkjøpsrett.

Adgang til utleie: Ingen restriksjoner på utleie.

Heftelser: Alle pengeheftelser blir slettet med unntak av eventuelle pengeheftelser kjøper etter særskilt avtale skal overta (vurderes som uaktuelt).

Heftelser som ikke er pengeheftelser overtas av kjøper. Se vedlagt grunnbokutskrift for info om eventuelle slike heftelser.

Naboeiendommene gnr. 51 bnr. 27 og bnr. 118 har begge tinglyst veirett og rett til tilknytning til tilkobling til vann- og avløpsnett som ligger på gnr. 17. Kopi av tinglyste dokumenter følger vedlagt.

Konkursboet mener at det bør også tinglyses veirett for gnr. 51 bnr. 151 før salget gjennomføres.

Etter veglova plikter alle med veirett å delta i vedlikehold og drift av veien ifht forholdsmessig andel av bruken.

Særlige forhold/

Opplysninger:	Boligen selges av konkursbo. Konkursboets medarbeidere har ikke bebodd eller befart boligen grundig og har derfor langt mindre opplysninger om eiendommen enn en vanlig selger eller utbygger selv ville ha hatt. Dette påvirker naturlig konkursboets grunnlag for å gi opplysninger om eiendommen. Boligen blir ikke ytterligere ryddet eller rengjort, og kjøper må derfor påregne å bli ansvarlig for rydding/bortkjøring av søppel m.m.
Bud:	Skriftlig bud sendes på eget skjema, inntatt i salgsoppgaven, til Alf Kirkesæther pr. post eller e-post alf@angelladvokatfirma.no. Budskjema fås også ved henvendelse til vårt kontor. Budet skal være signert av budgiver og kopi av legitimasjon må medfølge. Bud må være bindende i minst 5 arbeidsdager. Det av hensyn til nødvendig dialog med kreditorene i konkursboet som må konsulteres ifm budgivningen og avgjørelse av om bud skal aksepteres eller ikke. Salgsoppgaven må leses nøye. Kontakt medhjelper dersom det er spørsmål ved salgsprosessen.
Kjøpesum:	Kjøpesummen med tillegg av omkostninger betales innen avtalt oppgjørsdag til klientkonto hos Angell Advokatfirma AS. Kjøper plikter å betale for sitt kjøp via konto i Norsk finansinstitusjon.
Rett til å stanse Gjennomføringen av en transaksjon:	Konkursboet er i henhold til lov av <u>1. juni 2018</u> om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter pliktig til å gjennomføre risikobaserte kundetiltak av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Tilsvarende gjelder for eventuelle medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Ved mistanke om at transaksjonen er tilknyttet utbytte fra straffbare handling eller øvrige forhold som rammes av terrorbestemmelsene i straffeloven vil megler kunne stanse gjennomføring av transaksjonen. Det samme vil gjelde dersom lovens krav til kundetiltak ikke overholdes. Konkursboet kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle konsekvenser slik stansing medfører for kjøper og/eller andre involverte.
Overtakelse:	Når et bud er akseptert, kjøpekontrakt signert og kjøpesummen betalt, overtar kjøperen eiendomsretten til og risikoen for boligen på

oppgjørssdagen. Angell Advokatfirma AS sørger for tinglysning av skjøte til kjøper. Bruk av blanco skjøte aksepteres ikke.

Mangler – ansvarsfraskrivelse:

Kjøpers rett til å gjøre mangelskrav gjeldende er begrenset i forhold til det som ellers normalt gjelder. Eiendommen selges fra konkursbo som selv har minimal kjennskap til eiendommen og som har vært helt og fullt avhengig av den tekniske informasjon som fremgår av vedlagt tilstandsrapport. Etter salg skal salgssummen dekke kostnadene ved salget og fordeles til kreditorene etter den prioritet disse har i henhold til tinglyste panterettigheter og dekningslovens regler. Når bobehandlingen er ferdig, avsluttes konkursboet. Konkursboet blir da slettet i Foretaksregisteret.

Av disse årsaker kan ikke konkursboet som selger akseptere noen form for selgeransvar. Dette er ikke ment som et tradisjonelt «solgt som den er»-forbehold, men en bevisst altomfattende ansvarsfraskrivelse. Eiendommen antas kun å være aktuell for profesjonelle eiendoms- og utbyggingsaktører hvor konkursboet forutsetter at det er avtalefrihet om salgsvilkår.

Visning/befaring: Ved ønske om visning, ta kontakt med vårt kontor v/advokat Alf Kirkesæther, tlf. 75 54 45 00, e-post alf@angelladvokatfirma.no.

Bodø, 16. juli 2025

Alf Kirkesæther
Advokat

Vedlegg: Tilstandsrapport fra Takstmann Roger Håkonsen

Ambita eiendomsdokumenter

- Utskrift matrikkeldata
- Eiendomskart målestokk 1:4000

Kartverket

- Kartutsnitt hovedparsell gnr. 51 bnr. 17
- Kartutsnitt liten parsell gnr. 51 bnr. 17 ved Hellesjyen småbåtanlegg
- Tinglyste erklæringer/skjøte ang. veirett mv for bnr. 118

Grunnbokutskrift for gnr. 51 bnr. 17 i Vestvågøy

Dokumenter fra Vestvågøy kommune

- Planopplysninger
- Kartutsnitt kommuneplanens arealdel
- Utdrag kommuneplanens bestemmelser pkt. 3.1 Boligbebyggelse

- Kartutsnitt B89 Svarholt nordvest – eksisterende boligbebyggelse
- Kartutsnitt B90 Tabakken-Hellemyr – fremtidig boligbebyggelse
- Kommunale gebyr 2024
- Informasjon om offentlig vann og avløp
- Informasjon om manglende bygningstegninger
- Informasjon om manglende brukstillatelse/ferdigattest

Budskjema