

SALGSOPPGAVE

4 LEILIGHETER

under oppføring
hver på ca 93 m² BRA



SENTRALT I STAMSUND
J. M. JOHANSENS VEI 260 A – D
VESTVÅGØY KOMMUNE

Postadresse:
Postboks 163
8001 Bodø

Kontor Bodø:
Sjøgata 5, 4. etg.
8006 Bodø

Kontor Hammerfest:
Hamnegata 15
9600 Hammerfest

Org.nr: 892 047 782 MVA
Driftskonto: 1503 44 96045
Klientkonto: 1503 44 96061



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 260 A-D, 8340 Stamsund.

Registerbetegnelse: Gnr. 51 bnr. 151, Vestvågøy kommune.

Beliggenhet: Flott beliggende 4-mannsbolig. Sørvendt flat byggetomt med lett skrånende terreng i front som gir fantastiske sol og lysforhold!

Rolig boligområde. Tilbaketrukket fra Fv. 817 gjennom Stamsund. Ca 500 m til Tommeliten barnehage og Svartholt skole.

Eid tomt ca 1,1 mål. Tillatt fradelt fra bnr. 17. Fradelingstillatelse følger vedlagt.

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

Areal 4-mannsbolig: Ca totalt areal: 386 m² BRA / 356 m² BRA-i ifølge tilstandsrapport.

Ifølge kommunens matrikkelrapport: BYA 282 m². BRA Bolig 372 m².

4 selvstendige leiligheter av 93 m² BRA. Areal er ikke kontrollmålt.

4 mannsbolig under oppføring. Boligen er oppført etter Tek-17 standard når det gjelder tekniske installasjoner og isolering i gulv, vegger og tak. Det gjenstår i hovedsak arbeid innvendig og noe utvendig.

Kjøper forventes å sette seg inn i faktisk størrelse av alle rom på visning slik at kjøper er kjent med hvilket areal boligen faktisk har som grunnlag for bud. Dette slik at mulighet for prisavslag pga. arealavvik ikke er til stede.

Innhold bolig: 4 selvstendige leiligheter som egner seg for seksjonering. Hver leilighet inneholder entre, gang, teknisk rom, 3 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og bod.

Standard: Innvendig: Se tilstandsrapport og bilder for informasjon om status i byggeprosjektet. Ingen rom er fullført.

Utvendig: Se tilstandsrapport og bilder for informasjon om tilstand, samt sterk oppfordring til å gjennomføre egen befaring.

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 under oppføring med gjestående arbeider.

Bygningsmateriale etc.: På eiendommen og inne i bygningen befinner det seg blant annet en rekke løse bygningsdeler og materialer som er innkjøpt til bruk på eiendommen, herunder blant annet kjøkkeninnredninger, ventilasjonsaggregater, deler til ventilasjon, ytterdører, gipsplater, rørdeler, el-materiell, stort antall spotter mm. (Anslått ny-prisverdi på dette er rundt kr 450 – 500 000.) Konkursboet påpeker at det ikke kjenner materialenes tilstand eller om det som befinner seg av kjøkkendeler, ventilasjon mm. er komplett. Alle disse bygningsdelene og utstyret inngår i salget og følger eiendommen ved salg. Bud gis for eiendommen og utstyret som helhet.

Adkomst: Eiendommen ligger i sidevei til J.M. Johansens vei som er Fv. 817. Ca 80 m inn blindvei fra Fv 817. Fylkeskommunen hadde ingen merknader til avgjøring fra Fv 817 som følge av utbyggingen og økt trafikk, se uttalelse ifm byggesak som følger vedlagt.

Sideveien er i Statens vegvesens database registrert som privat vei. Veiarealet eies av gnr. 51 bnr. 17 som også skal selges av konkursboet. Konkursboet mener at det bør 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. Selger har fått opplyst at det bakover i tid ikke har vært noe fungerende samarbeid mellom brukerne av veien med hensyn til vedlikehold, brøyting og kostnadsfordeling. Dette må eventuelt nye eier bidra til sammen med øvrige grunneiere langs stikkveien.

Parkering: Det er ikke garasje til eiendommen. Parkering på egen eiendom.

Økonomi

Prisantydning: Kr 6 650 000 + 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 162 500.

Sum omkostninger forutsetter oppnådd prisantydning og tinglysing av kun ett pantedokument: kr 163 590. Totalt ved oppnådd prisantydning: Kr 6 813 590. Dokumentavgiften er basert på bygningsverdi lik verditakst kr 6 500 000.

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

Offentlige avgifter: Vestvågøy kommune opplyser at det pr. i dag ikke faktureres kommunale avgifter for slamavgift og vann, da eiendommen ikke er tatt i bruk med tilkobling til offentlig vann og avløp. Kjøper må regne med at dette blir endret for fremtiden.

Ligningsverdi: Nøyaktig ligningsverdi foreligger ikke siden leilighetene ikke er ferdig bygd. Ligningsverdi kan beregnes på Skatteetatens boligkalkulator som finnes på www.skatteetaten.no. Beregning som primærbolig tilsier formuesverdi ca kr 640 000 og som sekundærbolig ca kr 2 500 000 **per leilighet** for inntektsåret 2024, **forutsatt at** disse hadde vært bygningsmessig ferdigstilt med ferdigattest.

Teknisk

Byggemåte: Bygningen er under utbygging med 4 selvstendige boenheter. Boligen skal iht gjeldende regler være oppført etter TEK-17 standard når det gjelder tekniske installasjoner og isolering i gulv, vegger og tak. Det gjenstår i hovedsak arbeid innvendig og noe utvendig. Igangsettingstillatelse gitt 22.06.2021. Om utførelsen rent faktisk er i samsvar med TEK-17 kjenner ikke konkursboet til.

Bygget er utført med radonsperre. Byggegrunn er sprengsteinsfylling som antas å være ca 3 år gammel. Grunnmur i isolerte elementer

Flere rom er klargjort for balansert ventilasjon.

Se grundig beskrivelse i vedlagt tilstandsrapport.

Eierform: Eiet bolig på eid grunn.

Boligtype: 4 selvstendige leiligheter. Eiendommen egner seg for seksjonering og salg som 4 eierseksjonsleiligheter. Eiendommen kan også beholdes som utleiebygg.

Ferdigattest/ midl. brukstillatelse: Ikke gitt. Bygget er under oppføring. Bygget har ikke ferdigattest. Konkursboet har ikke kjennskap til om bygget slik det fremstår i dag er

oppført i samsvar med gitt igangsettingstillatelse eller om det forekommer avvik. Dette er forhold selger ikke kan ta ansvar for som konkursbo.

Ansvarlig søker var Drevland AS (org.nr. 914 414 172) ved Tom Ove Drevland, epost: post@drevland.as mobil: 916 35 269. Selger har vært i kontakt med Drevland som har fremskaffet en god del dokumentasjon fra byggesaken (vedlagt). Drevland har stilt seg positiv til å ta på seg oppdrag for ny eier for å bidra til at byggesaken kan avsluttes på en egnet måte.

Vann/ avløp:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), ikke ferdigstilt. Innvendige avløpsrør av plast, ikke ferdigstilt. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023. Ifølge kommunen er det privat kloakk. Se utslippstillatelse for kjemiskbiologisk minirensanlegg av typen Odin Batchpur MBK40 for inntil 40 PE, med utslipp til bekk med helårs vannføring nordvest på eiendommen. Tillatelsen er gitt på vilkår som interessenter selv må sette seg inn i, se vedlegg til salgsoppgaven.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023. Eiendommene i stikkveien er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Dette *antas* også å være utbyggers plan for denne eiendommen. Det er ikke kjennskap til utvendige tilkoblinger, verken for vann inn eller avløp.

Brannstrategi:

Asplan Viak AS har utarbeidet Brannteknisk notat datert 27.01.2021 for nybygget. Rapporten følger som vedlegg til salgsoppgaven. Bygget defineres som risikoklasse **RKL 4**. Med bakgrunn i byggets risikoklasse og 2 tellende etasjer er bygget plassert i brannklasse 1 (BKL1).

Hver boenhet, samt boder tilknyttet trapperommet, er prosjektert utført som egne brannceller med brannskillende konstruksjoner som tilfredsstiller EI 30 [B30] mot sine grensesnitt. Branncelleinndeling er angitt i vedlegg til Asplan Viaks notat.

Oppvarming:

Oppvarming elektrisk, samt ovn for biobrensel i henhold til igangsettingstillatelse. Ingen aktiv varme i bygget.

Eiendom/ Tomteareal:

Eiendommen er en eid tomt. I matrikkelrapport fra Vestvågøy kommune er tomtearealet oppgitt til 1 143,8 m². Det foreligger ikke målebrev. Eventuelt avvik i tomtearealet gir ikke grunnlag for reklamasjon overfor selger.

Regulering/ Konsesjon:

Eiendommen er ifølge kommunen avsatt til boligbebyggelse iht Kommuneplanens arealdel, områdenavn B 89. Tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA = 55% (prosent bebygd areal). Eiendommen er ikke omfattet av reguleringsplan.

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Egenerklæring om konsesjonsfrihet er ikke nødvendig.

Øvrige kjøpsforhold

Takst: Verditakst bygning kr 6 500 000. Befaring er avholdt den 26.11.24 av takstmann Roger Håkonsen. Bygningsmaterialer og utstyr er ikke taksert.

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.

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 rengjort eller tømt og ryddet før overtakelse.

Det vises her også til det som er skrevet ovenfor om at alle løse bygningmaterialer og utstyr som befinner seg på eiendommen og innvendig i bygningen følger med ved salget.

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 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 1. juni 2018 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 oppgjørsdagen. Angell Advokatfirma AS sørger for tinglysing 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 panterrettigheter 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, 25. juli 2025

Alf Kirkesæther
Advokat

Vedlegg: Tilstandsrapport fra Takstmann Roger Håkonsen
Grunnbokutskrift for gnr. 51 bnr. 151
Ambita eiendomsdokumenter

- Utskrift matrikkeldata
- Eiendomskart målestokk 1:1000

Dokumenter fra Vestvågøy kommune

- Eiendomskart målestokk 1:1000 og 1:2500.
- Planopplysninger
- Utsnitt plankart
- Byggetegninger – fasader, plan og snitt
- Igangsettingstillatelse gitt 22.06.2021.
- Utslippstillatelse minirensanlegg med vedlegg
- Godkjenning sanitærabonnement
- Prosjektert avfallsplan
- Fradelingstillatelse m/brev om vedtak og fylkets uttalelse
- Informasjon om manglende brukstillatelse/ferdigattest
- Informasjon om offentlig vann og avløp
- Informasjon om kommunale gebyr 2024

Asplan Viak – brannteknisk notat
Budskjema