

SALGSOPPGAVE

ENEBOLIG – FLOTT UTSIKT OVER KVALSUNDET

52 mål eiendom

Hamarnesveien 45

Gnr.114, bnr. 31 i Hammerfest kommune



Salget gjennomføres etter bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdelsesloven) kapittel 11. Tvangssalg ble besluttet av Vestre Finnmark tingrett 09.07.2024. Advokat Alf Kirkesæther er oppnevnt som medhjelper og forestår salget.

Saksøker: Noba Bank Group AB. Saksøkt: Jan Åge Langås.

Beskrivelse

Adresse: Hammarnesveien 45, 9620 Kvalsund.

Registerbetegnelse: Gnr. 114 bnr. 31 i 5603 Hammerfest kommune.

Beliggenhet: Flott beliggende boligeiendom på Hanselv og Falkeredebukta i Kvalsund like ved Stallogargo-tunnelen i Hammerfest kommune. Boligen ligger ved sjøen og har flott utsikt mot Kvalsundet. Boligen ligger i ca 5 km fra Kvalsund sentrum og ca. 25 km fra Hammerfest sentrum. Eiendommen består av en enebolig og en fjøs for dyrehold. Det er nærhet til populære tur- og friluftsområder.

Areal: Bolig: BRA = 110 kvm / BRA-i = 86 kvm / BRA-e = 24 kvm / TBA. = 25 kvm.

Fjøs: BRA-e = 65 kvm.

Arealberegningen er angitt av takstmann i henhold til målereglene i Norsk Standard NS 3940:2023. Arealet i boligen og fjøset er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Avvik kan forekomme.

Innhold: Bolig:
1. etasje: Vindfang, Gang, Trapperom, Bad/Vaskerom, Stue, Kjøkken, Toalettrom
Loft: Trapperom, Gang, 3 soverom og 2 kott.
Kjeller: Gang og 4 boder
Fjøs: 3 lagerrom fordelt over 1.etasje og loft.

Standard: **Innvendig:** Innvendig er det hovedsakelig gulv med beleg, samt veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Tretrapp er malt, og boligen har malte fyllingsdører. Oppvarming med vedovn for fast brensel og boligen har mursteinspipe uten helbeslag over yttertak. Gulv med trebjelkelag konstruksjonstype stubbgulv. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kjeller med betongavrettet puss på grunn uisolert, samt uten fuktsperrsjikt. Areal med tilfarergulv (oppforet tregulv) på dekke av

betong. Veggene har betong/mur og med deler av areal med innvendig utført mot grunnmur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bygningen har krypkjeler under trebjelkelag og stubbegulv.

Bad/Vaskerom/toalettrom: Aktuell byggeforskrift fra før 1997 og ingen dokumentasjon. Det er belegg med hulkilløsning og oppbrett ved terskel. Innvendige vegger med veggplater og vinyltapet, samt innvendig tak med malte himlingsplater. Innredning med laminert skrog og fronter. Baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon manuell ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Toalettrommet har et toalett og en servant.

Kjøkken: Kjøkkenet har eldre innredning med malte fronter, samt benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Utvendig: Yttertak saltaksform, plassbygd sperrekonstruksjon med tresperrer og taktrobord. Konstruksjon oppført skråhimling og innredet loftsrom, samt kaldloft over hanebjelke. Yttertak isolert med min.ull og tekket med papp. Takavrenning mot utvendig taknedløp med renner og nedløp i plast og stål. Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, og fasade har dels stående og dels liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990, 2006 og 2009. I tillegg vindu med koblet glass. Hovedytterdør med uisolert dørblad og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer, samt malt rekkverk i furu.

Adkomst: Eiendommen har god adkomst via offentlig vei og ligger lett tilgjengelig.

Parkering: Parkering på parkeringsplass/utkjørsel i tilknytning til boligen på egen eiendom.

Økonomi

Prisantydning: Kr 550 000,- + omkostninger

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

Tinglysingsgebyr for skjøte, kr 500,-

Dokumentavgift til staten 2,5 %, kr 13 750,-

Tinglysingsgebyr for pantedokument, kr 500,-

	Sum omkostninger forutsetter oppnådd prisantydning og ved tinglysing av kun ett pantedokument: kr 14 750.
Totalt ved oppnådd prisantydning:	Kr 550 000 + omkostninger kr 14 750 = kr 564 750.
	Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer. Endres avgifter/gebyrer før overskjøting betaler kjøper dette.
Offentlige avgifter:	Kommunale avgifter for 2023 var kr 5 554,32 inkludert eiendomsskatt 2023 som var kr 486,96. Prognose for kommunale avgifter for 2024 er kr 5 891,62, slik eiendommen står registrert i pr. dag, jfr. opplysning fra Hammerfest kommune. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene kan være avhengig av forbruk. Avgiftene vil variere fra år til år i henhold til kommunestyrets fastsetting av gebyrer. Faktureres direkte til eier i 12 terminer pr. år.
Ligningsverdi:	Ligningsverdi som primærbolig kr 305 639 og som sekundærbolig kr 1 161 426 for inntektsåret 2022. Ligningsverdi kan beregnes på skatteetatens boligkalkulator som finnes på www.skatteetaten.no
Medhjelpers vederlag:	Beregnes etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper, og dekkes av kjøpesummen.

Teknisk

Byggeår:	1950, opplyst i tilstandsrapport. Fjøs fra 1950. Det tas forbehold om avvik.
Eierform/ eiendom/ tomt:	Eid bolig på eid grunn. Gnr. 114 bnr. 31 i Hammerfest kommune. Tomtearealet er 52 359 kvm (ifølge matrikkelen hos kommunen). Se for øvrig Matrikkelrapport fra Norkart fra Hammerfest kommune som er vedlagt salgsoppgaven. Hammerfest kommune har opplyst at det ikke finnes målebrev for eiendommen, hverken i dagens eller i historisk arkiver. Eiendommen er hovedsakelig naturtomt med naturlig vegetasjon. Utvendig terreng er hovedsakelig flatt og uten tilstrekkelig fall fra bygningen. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimalt uheldige forhold for vann inn mot muren. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
Boligtype:	Eiendommen er bebygget med en frittliggende enebolig og fjøs for dyrehold, eventuelt lagring av gjenstander.
Byggemåte:	Se tilstandsrapport fra Mester Nord AS vedlagt salgsoppgaven.

Tilknytning vann-/avløp: Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn og avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Ferdigattest: Ferdigattest er forsøkt rekvirert fra Hammerfest kommune, men opplyst ikke funnet i dagens eller i historiske arkiver.

Oppvarming: Oppvarming med vedovn og elektrisitet. EI-anlegg av eldre dato med krus/skruebunner og åpent fordelingsnett i boligen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

Regulering: Eiendommen ligger i LNFR-område for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet. Eiendommen ligger i tillegg i hensynssone for reindrift (H520). Hensynssonen omfatter svømmeområdene over Vargsundet (H520_1) og Kvalsundet (H520_2) med tilhørende landområder. Ingen konsesjonsplikt eller boplikt. Kjøper må levere egenerklæring om konsesjonsfrihet til kommunen før overskjøting.

Eiendommens tilstand: Eiendommen er bebygd med en frittliggende enebolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Referansenivå og egenskaper i henhold til byggeforskrift av 1949, samt byggeskikk og fagmessig utførelse av 1950. Egenskaper særlig for varmeisolering og ventilasjon er svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.

Det er ikke utført noen særlige påkostninger på boligen siden byggeår. Boligen har høy slitasje med framtrede skader. Bygningen har alder hvor forventet brukstid er passert. Det må derfor påregnes kostnader for oppgradering av boligens konstruksjoner. Husets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det må påberegnes kostnader for oppgradering av boligen. Ved oppussing og ombygging er det sannsynlig at det avdekkes ytterligere feil og mangler.

To av soverommene på loft tilfredsstillende ikke gjeldende krav til minimum lysflate. Lysflateareal skal minimum utgjøre 10% av rommets totale areal. Takhøyde med frihøyde under 2,40 m fra overkant gulv til underkant himling.

Areal i kjeller med lav fri høyde ned mot 1,90 m fra overkant gulv til underkant himling. Deler av arealet lot seg ikke kontrollere og det kan derfor være steder hvor frihøyden er under 1,90 m.

Tekniske installasjoner: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkapper. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på 194 liter. Eldre anlegg med krus/skruebunner og åpent fordelingsnett i boligen.

Grunnmur er ikke stabil. Det er avdekket flere brudd- og setningsskader i grunnmur. I tillegg svikt i fundamentering av tilbygg/inngangsparti. Boligens drensssystem er fra byggeår og alder medfører forventet sterkt svekket drensssystem. Dreneringen bør skiftes.

Yttertak med innredet loftsrom. På bakgrunn av alder bør det påregnes at tekking/undertak har svekkelser, særlig rundt gjennomføringer som pipe, luftelyrer og langs randsone. Ved befaring avdekkes det skade på taktekking samt fuktutslag i taktro samt lekkasje i yttertak rundt gjennomføringer. Vinduers isolerglass har ca. 15-20 år gjennomsnittlig funksjonstid. På bakgrunn av alder må det kunne forventes punkteringer.

På bad er det avdekket et hovedsakelig flatt gulv uten tilstrekkelig fall mot sluk. Eventuelt overflatevann utenfor dusjnise vil kunne bli stående uten å renne til sluk. Det er også avdekket svartesopp på vinyltapet og det måles høye fuktverdier i innvendig vegg.

Det er ukjent byggegrunn og det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold. Boligens drensssystemer fra oppføringsåret til boligen. Drenering etter datidens byggeskikk og standard med steinsetting mot grunnmur, samt Goudonsmøring eller tilsvarende på mur under marknivå. Bygningen har betonggrunnmur. Utvendig terreng er hovedsakelig flatt, uten tilstrekkelig fall fra bygningen.

Budgivere oppfordres til å besiktige boligen grundig, og fortrinnsvis sammen med bygningskyndig rådgiver, blant annet som følge av at det er redusert mulighet for reklamasjon ved tvangssalg.

Øvrige kjøpsforhold

Takst:	Verditakst kr 550 000. Befaring er avholdt 09.10.2024 av takstmann Bjarne Hansen v/Mester Nord AS.
Forkjøpsrett:	Nei.
Adgang til utleie:	Boligen har ikke utleiedel. For øvrig ingen utleierestriksjoner.
Heftelser:	Alle tinglyste pengeheftelser blir slettet med unntak av eventuelle pengeheftelser kjøper etter særskilt avtale skal overta. Eventuelle

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

Særlige forhold/
Opplysninger:

Boligen selges etter reglene for tvangssalg. Medhjelper har ikke bebodd boligen, og har ikke vært på befaring. Ofte er det slik ved tvangssalg at medhjelper ikke har fått tilgang til like mye opplysninger om eiendommen som ved frivillig salg. Budgivere oppfordres derfor til grundig undersøkelse av eiendommen.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og dens husstand å flytte ut. Eier og husstandsmedlem bor i boligen. Medhjelper styrer ikke om noen igjen flytter inn i boligen. Medhjelper styrer heller ikke om boligen blir rengjort eller ytterligere ryddet før overtakelse. Kjøper kan bli ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring av eventuelt etterlatt søppel/ inventar.

Vi gjør oppmerksom på at det ikke er innhentet opplysninger om det finnes pålegg fra EI-verk eller brann/feiervesen på boligen.

Ta kontakt med medhjelper dersom det er spørsmål om salgsprosessen.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i de dokumenter som følger som vedlegg i denne salgsoppgaven.

Bud:

Skriftlig bud sendes på eget skjema, inntatt i salgsoppgaven, til advokat 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 6 uker**. Det anbefales at retningslinjer for tvangssalg inntatt i vedlegg bakerst i salgsoppgaven leses nøye. Kontakt medhjelper dersom det er spørsmål ved salgsprosessen.

Finner saksøkerne, etter foreleggelse fra medhjelper, at innkommet bud bør godtas, meddeler saksøkerne dette til medhjelper som sender begjæring om stadfestelse av budet til tingretten samtidig som partene, rettighetshavere og andre budgivere gis skriftlig melding om dette.

Kjøpesum:

Kjøpesummen betales før en oppgjørsgdag som er **tre måneder** regnet fra den dag medhjelper forelegger budet til tingretten etter tvfl. § 11-27.

Kjøpesummen betales til medhjelper. Kjøpesummen og omkostninger betales senest pr. oppgjørsdag som er tre måneder fra den dag medhjelper forelegger budet for tingretten for stadfestelse. Betalingsplikt inntreer likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler at denne betales etter oppgjørsdag, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6 % rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig forsinkelsesrente. Vi viser for øvrig til tvfl. §§ 11-27 og 11-32.

Meglere rett til å stanse
Gjennomføringen av en
transaksjon:

Megler 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 medkontrahenter 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 kan megler stanse gjennomføring av transaksjonen. Det samme gjelder dersom lovens krav til kundetiltak ikke overholdes. Megler kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle konsekvenser slik stansing medfører for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Etter krav fra Finanstilsynet skal kjøper betale for sitt kjøp via konto i Norsk finansinstitusjon.

Overtakelse av
eiendommen:

Når et bud er stadfestet overtar kjøperen risikoen for boligen på oppgjørsdagen. Kjøper blir eier av boligen når kjøper har betalt kjøpesum og omkostninger og eventuelle renter av kjøpesummen.

Mangler:


Kjøpers adgang til å gjøre mangelskrav gjeldende er begrenset i forhold til det som ellers normalt gjelder. Etter tvfl. § 11-39 foreligger bare mangel dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med eller det foreligger opplysningssvikt om vesentlige forhold.

Kjøpesummen må betales fullt ut selv om prisavslag kreves. Det er særlige regler om erstatningsansvar og fremgangsmåte ved fremme av krav. Se for øvrig til tvfl. § 11-39 og etterfølgende bestemmelser.

Besiktigelse: Visning annonseres på Finn.no, og/eller etter avtale med vårt kontor, tlf. 75 54 45 00, e-post alf@angelladvoaktfirma.no.

Budgivere kan, på henvendelse til vårt kontor, få kopi av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 (tvangsdekning av realregistrerte formuesgoder), som regulerer tvangssalgprosessen, og kommuneplanens arealdel for Hammerfest for perioden 2022-2034.

Hammerfest den 24. oktober 2024



Alf Kirkesæther
Advokat

Vedlegg:

- Tilstandsrapport datert 21.10.2024.
- Grunnbokutskrift for eiendommen.
- Bekreftelse på lignings-/formuesverdi.
- Eiendomsrapport med eiendomskart fra Hammerfest kommune.
- Bygningstegning - våningshus
- Vegstatuskart, oversiktskart og grunnkart.
- Hammerfest kommunes info om vann, avløp og kommunale gebyrer.
- Planopplysninger, reguleringsplankart og kommuneplankart med tegnforklaring.
- Planbestemmelser prosjekt: Rv94 Kvalsundbru – Kargenes.
- Ortofotorapport.
- Kulturminnerapport.
- Energimerkerapport.
- Budskjema med særlige regler om kjøp på tvangssalg.