

## **SALGSOPPGAVE**

# **ENEBOLIG I SENTURM AV HONNINGSVÅG**

**Klubbveien 5**

**9750 Honningsvåg**

Gnr.7, bnr. 213



Salget gjennomføres etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Tvangssalg ble besluttet av Vestre Finnmark tingrett 28.08.24. Advokat Alf Kirkesæther er oppnevnt som medhjelper og forestår salget.

Saksøker nr. 1: Nordea Bank AS, Saksøker nr. 2: Sparebank 1 Nord-Norge.  
Saksøkt: Kåre Johan Henriksen.

## Beskrivelse

Adresse:	Klubbveien 5, 9750 Honningsvåg.
Registerbetegnelse:	Gnr. 7 bnr. 213 i 5620 Nordkapp kommune.
Beliggenhet:	Flott beliggende boligeiendom i Honningsvåg sentrum, like ved Nordkapp videregående skole – en maritim fagskole. Eiendommen består av en enebolig med garasje som tilbygg. Eiendommen har flott utsikt og gode solforhold. Eiendommen har god adkomst og ligger lett tilgjengelig. Det er nærhet til populære tur- og friluftsområder.
Areal:	BRA/BRA-I.: 211 kvm. BRA-I: Loft 55 kvm. 1.etasje 61 kvm. Underetasje 41 kvm. Garasje 54 kvm.  Arealberegningen er angitt av takstmann i henhold til målereglene i Norsk Standard NS 3940:2023 og retningslinjer for arealmåling, uten hensyn til byggeforskriftens krav til rom.  Arealberegningen er omtrentlig og skjønnsmessig da det er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming og innredning av enkelte rom.
Innhold:	Underetasje: Gang, bad/vaskerom, soverom, annet rom med sluk. 1 etasje: Gang, kjøkken, stue, trapperom, bod, toalettrom Loft: Trapperom, gang, soverom, kott, areal over garasje. Garasje som tilbygg til boligen.
Standard:	<b>Innvendig:</b> Gulv med parkettlaminat og belegg. Innvendige overflater med ny overflatebehandling i 2014/2015, samt deler utført i 2021. I tillegg overflater i enkelte rom som ikke er oppgradert og har synlig aldersbestemt slitasje. Innvendige trapper av furu som er malt, og dører med furukarmer, samt

formpressede dørblader som er fabrikkmalt hvite. Etasjeskiller av betongdekke, samt etasjeskiller til loft med trebjelkelag. Areal med innvendig utforet konstruksjon mot grunnmur, samt innvendige overflater med parkettlaminat på gulv og plater på vegg. Hulltaking er foretatt og økt fuktkvote målt i utforet konstruksjon under terrengnivå. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til 16%. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Garasje oppført som tilbygg til boligen med gjennomgang fra gnag. Garasje med grunnmur i Leca. Yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. I front aluminium leddport med elektrisk portåpner. Innvendig dør B-60 som er fabrikkmalt. Vindu med furukarm og 2-lags isolerglass. Garasje bygd større enn ifht tillatelse fra kommunen. Garasje ikke utført iht bygningstekniske krav, se tilstandsrapport.

Kjøkken: Innredningen har laminerte skrog, samt profilerte fronter som er fabrikkmalt. Integreerte hvitevarer som komfyr, koketopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Overflater med våtromsplater på vegger. Himlingsplater på innvendig tak med innfelt downlight. Gulvet har vinylbelegg med hulkilløsning og flat terskelløsning for avsluttende belegg mot tilstøtende rom. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er 16 mm. Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Innredningen har nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon mekanisk avtrekk og utkast i yttervegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Annet rom med sluk: Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Overflater i vinylbelegg med hulkilløsning og oppbrett ved terskel. I tillegg vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er ingen ventilering. Hulltaking ikke foretatt.

Spesialrom: Toalettrom med veggmontert cisterne og en servant. Overflater belegg med hulkilløsning og baderomsplater på vegg. Ventilasjon manuell ventilering via vindusventil og vindu som kan åpnes.

Tekniske installasjoner: Vannrør med skjult sanitærinstallasjon, vannrør pvc-rør i «rør i rør» system og fordelerskap på wc 1. etasje og teknisk rom underetasje. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler. Sikringssskap med automatsikringer og elektriske fordelingsnett/-installasjonene hovedsakelig skjult i vegg/gulv.

**Utvendig:** Yttertak saltaksform plassbygd trekonstruksjon med tresperrer og taktribord. Konstruksjon oppført med innredet loft og skråhimling med knevegger og raftekottkaldloft. Tilbygg garasje med sperrekonstruksjon. Taktekingen oppført med stål/aluminiumsplater på underliggende sløyfer og lekter montert på eksisterende elde papptekking fra byggeår. Takavrenning mot utvendig taknedløp, og saltaksform med renner og nedløp i plastbelagt stål. Yttervegger oppført med teglsteinsvegger fra byggeår, samt utvendig og innvendige vegger utført konstruksjon 2014. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Isolasjonsgrad i utforede konstruksjoner ikke kjent. Vinduer med 2-lags isolerglass samt furukarmer malt hvit fra fabrikk. Ytterdør med isolert dørblad fabrikkmalt hvit og trekarmer. Verandadør furukarm, samt isolert med 2-lags isolerkvalitet i glass. Ytterdør underetasje isolert dørblad med malt overflate. Utvendig trapp oppført i impregnerte materialer.

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

Parkering: Parkering i integrert garasje med leddport, samt på egen eiendom.

## Økonomi

Prisantydning: Kr 2 450 000 + 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 61 250

Tinglysingsgebyr for pantedokument, kr 500

Sum omkostninger forutsetter oppnådd prisantydning og ved tinglysing av kun ett pantedokument: kr 62 250.

Totalt ved oppnådd prisantydning:

Kr 2 450 000 + omkostninger kr 61 250 = kr 2 511 250.

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

- Offentlige avgifter: Kommunale avgifter for 2024 er kr 21 853,08 inkludert eiendomsskatt 2024 som var kr 2 811, jf. opplysning fra Nordkapp 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 295 194 og som sekundærbolig kr 1 121 738 for inntektsåret 2022. Ligningsverdi kan beregnes på skatteetatens boligkalkulator som finnes på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)
- Medhjelpers vederlag: Beregnes etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper, og dekkes av kjøpesummen.

## Teknisk

- Byggeår: Ikke kjent. Tegninger fra bolig av 1948. Første ferdigattest fra kommunen datert 30.08.1950. Tilbygg garasje oppført i 2015. Det tas forbehold om avvik.
- Eierform/ eiendom/  
tomt: Eid bolig på eid grunn.  
  
Eiendomsbenevnelse gnr. 7 bnr. 213 i Nordkapp kommune.  
  
Tomtearealet er 628,5 kvm (ifølge seeiendom.no). Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold. Drenering kombinasjon fra byggeår og utbedringer utført i 2021. Terrengarrondering hovedsakelig flatt, samt deler av vestfasade registreres terrengarrondering og fall inn mot grunnmur.
- Boligtype: Eiendommen er bebygget med en enebolig og en garasje.
- Byggemåte: Se tilstandsrapport fra Mester Nord AS vedlagt salgsoppgaven.
- Ferdigattest: Ferdigattest fra 30.08.1950, samt ferdigattest av 04.10.2021 fra Nordkapp kommune.
- Oppvarming: Bad og teknisk rom har vannbåren gulvvarme. Ellers er det elektrisk oppvarming i boligen. Sikringsskap med automat-sikringer og elektriske fordelingsnett/-installasjonene hovedsakelig skjult i vegg/gulv.

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 er regulert til boligformål, jf. områderegulering Honningsvåg sentrum, planbeskrivelse og plankart.

Eiendommens tilstand: Eiendommen er bebyggt med en enebolig, samt tilbygg. Tilbygget er garasje med nytt inngangsparti. Tilbygget ble søkt om og gitt tillatelse til i 2014, jf. eiendomsdokumenter fra Nordkapp kommune. I 2015 ble det søkt om og gitt tillatelse til å endre takkonstruksjon på garasje. I e-post til kommunen av mai 2021 er det opplyst at det har vært pipebrann i boligen og kjeller og 1.etasje er tilbakeført etter brannen. Pipa er tatt bort og det er gjort endringer i kjeller og 1.etasje fra opprinnelige tegninger. Nordkapp kommune har opplyst at det ikke finnes dokumentasjon for søknad og tillatelse til riving og tilbakeføring av kjeller etter pipebrann.

Ferdigattest for renovering av bolig og oppføring av garasje er av 04.10.2021. Det foreligger godkjente bygningstegninger som ikke stemmer med dagens bruk. I følge tilstandsrapport er garasje omsøkt som mindre enn 50 m<sup>2</sup>, men bygd større enn 50 m<sup>2</sup>, noe som altså både er et brudd med byggetillatelsen og som utløser strengere tekniske bygningskrav. Disse strengere kravene er ifølge takstmann ikke fulgt.

Av sammendrag fra boligmappa følger at maler og elektriker har utført arbeid på boligen i 2021 og 2022.

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Referansenivå og egenskaper i henhold til byggeforskrifter fra de aktuelle år, samt byggeskikk og fagmessig utførelse av 1950 og 2010 for tilbygg og endringer utført i nyere tid. Egenskaper særlig for varmisolering og ventilasjon vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.

Grunnmur virker stabil med tanke på setninger og annet avvik. Boligens drensssystem fra byggeår, samt utbedringer utført som egeninnsats i 2021. Alder medfører forventet svekkelse av drensssystem. Yttertakkonstruksjon med skråhimling og har begrenset innsyn. På bakgrunn av alder bør det påregnes at

tekking/undertak har svekkelser, særlig rundt gjennomføringer som pipe, luftelyrer og langs randsone. Det er målt økt fuktkvote i avgrenset område i taktro. Oppbygging av yttertakkonstruksjon over garasje registreres det at montasje ikke følger veiledende byggedetaljer i henhold til Sintef Byggedetaljblad samt god håndverksmessig skikk.

Oppmåling av garasje viser et bruksareal på 52 kvm BRA. I henhold til byggesøknad gis det godkjenning til mindre byggearbeid med et bruksareal inntil 47,8 kvm. BRA. Bygging av garasje oppført som tilbygg til bolig over 50 kvm BRA medfører skjerpede krav. Dette gjelder særlig brannkrav som økes fra E130 til E160. Garasjen tilfredsstillende ikke gjeldende forskrift om brannkrav. Ytterligere undersøkelse anbefales.

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. På bad/vaskerom er det påvist begynnende svekkelser og økt fuktkvote i platekant i dusjhjørne. Se for øvrig tilstandsrapport i sin helhet for ytterligere beksrivelser.

Soverommene i boligen tilfredsstillende ikke gjeldende krav til minimums lysflate (min 10%). Areal soverom loft tilfredsstillende ikke kravene til rømningsveier i henhold til dagens forskrift.

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 2 450 000.  Befaring er avholdt 30.10.24 av Mester Nord AS v/takstmann Bjarne Hansen.
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 er per dags dato ikke flyttet.

Medhjelper styrer 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 medhjelper ikke har innhentet særskilte 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](mailto: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. oppgjørsgdag 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 av 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 v/Alf Kirkesæther, tlf. 75 54 45 00, e-post eller [alf@angelladvokatfirma.no](mailto:alf@angelladvokatfirma.no).

Budgivere kan, på henvendelse til vårt kontor, få kopi av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 (tvangsdekning av realregistrerte formuesgoder), som regulerer tvangssalgsprosessen.

Hammerfest den 30. desember 2024

Alf Kirkesæther  
Advokat  
(sign.)

Vedlegg: Tilstandsrapport datert 06.12.24  
Grunnbokutskrift for eiendommen.  
Sammendrag fra boligmappa  
Bekreftelse på lignings-/formuesverdi.  
Søknader og vedtak fra 2014, 2015 angående bygging av garasje, gang.  
Byggeanmeldelse av 27.09 1948  
Ferdigattest av 30.08.1950 og 04.10.2021  
Byggetegninger av 2021, 2015, 2014 og 1949  
Grunnkart  
Energimerkerapport.  
Budskjema med særlige regler om kjøp på tvangssalg.