

**SALGSOPPGAVE**  
**HORISONTALDELT**  
**TOMANNSBOLIG I HONNINGSVÅG**  
**Nordkappgata 17**

**9750 HONNINGSVÅG**  
Gnr. 8 bnr. 130 i 5620 Nordkapp kommune



Eiendommen selges fra offentlig skiftet dødsbo ved bostyrer.

## Beskrivelse

|                     |   |
|---------------------|---|
| Adresse:            | Nordkappgata 17, 9750 Honningsvåg, Nordkapp kommune.  |
| Registerbetegnelse: | Gnr. 8, Bnr. 130, i Nordkapp kommune.   |
| Beliggenhet:        | Horisontaldelt tomannsbolig i Honningsvåg sentrum. Vestvendt eiendom med flott utsikt. Nært til alle fasiliteter i sentrum. Ca. 3,5 km til Honningsvåg lufthavn. Eiendommen ligger lett tilgjengelig med god tilkomst og nærhet til populære tur-/friluftsområder.  |
| Areal:              | Internt bruksareal (BRA-i): 221 kvm<br>Eksternt bruksareal (BRA-e):46 kvm<br>Bruksareal: 267 kvm<br><br>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. Avvik kan forekomme og må påregnes grunnet utforming på rom, samt begrenset adgang til rom.   |
| Innhold:            | Underetasje: Stue, Kjøkken, Toalettrom, Vindfang, Gang, Trapperom, Vaskerom, Gang 2, utebod, garasje<br>1. etasje: Bad, Kjøkken, Vindfang, Gang, Trapperom, Soverom, Soverom 2.<br>2. etasje: Trapperom, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Soverom 2.<br>Loft: Uinnredet loft  |
| Standard:           | <b>Innvendig:</b> Gulv med parkettlaminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater, samt innvendige tak har malte plater og trepanel. Boligen har malt tretrapp og dørene er malte glatte dører, noen er nyere med formpressede dørblander. Gulvsystemer trebjelkelag, stubbgulvkonstruksjon.<br><br>Våtrom:<br>Bad 1. etasje. Veggene har baderomsplater og innvendig tak har mdf-plater. Vinylbelegg på gulvet med hulkilløsning. Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.<br><br>Bad 2. etasje: Gulvflater med avrettet puss malt utførelse. Innstøpt jernsluk i gulv. Kermaiske fliser på veggflater og vinyltapet. Innvendig tak malt med glassfiberstrie. Sanitærutstyr |

med servant, wc og badekar. Manuell ventilering via veggventil i yttervegg.

Vaskerom underetasje: Overflater med betongavrettet puss på grunn og innstøpt jernsluk i gulv. Innvendige vegger med malt puss. Innvendig tak med eternittplate. Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i plast. Manuell ventilering med ventil i yttervegg.

Kjøkken:

Underetasje: Hybelkjøkken, kombinert innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.

1. etasje: Innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. etasje: Innredning med glatte fronter, benkeplate i laminat.  
Kjøkkenventilator med kullfilter.

**Utvendig:** Yttertak saltaksform, plassbygd trekonstruksjon med tresperrer og taktrobord. Konstruksjon oppført med kaldloft over innredet areal. Takteking av type plane eternittplate på underliggende opplektring. Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltsaksform med renner og medløp i plast. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Veranda med utgang fra 2. etasje oppført med yttertak av sperrekonstruksjon, taktrobord og dekke er tekket med papp, samt malt furu rekkverk. Veranda danner yttertakkonstruksjon over innredet areal. Isolasjonsgrad ikke kjent. Garasje oppført som tilbygg til boligen med betongavrettet puss på grunn.

Adkomst: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Parkering: Parkering i innkjørsel til boligen. Garasje er oppført som tilbygg til boligen.

## Økonomi

Prisantydning: Kr 900 000,- + omkostninger

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

1. Tinglysingsgebyr for skjøte, kr 500
  2. 2,5% dokumentavgift til staten av kjøpesummen, kr 22 500
  3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument, kr 500.
- Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: kr 23 500

Totalt ved oppnådd

- prisantydning: Kr 900 000 + omkostninger kr 23 500 = kr 923 500.
- Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer. Endres avgifter/gebyrer før overskjøting betaler kjøper dette.
- Offentlige avgifter: Kommunale avgifter for år 2024 er kr 24 997,80, hvorav eiendomsskatt utgjør kr 2 674, jf. opplysninger fra Nordkapp kommune pr. 28.08.2024. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene kan være avhengig av forbruk. Kommunale avgifter faktureres av kommunen månedlig.
- Formues-/Ligningsverdi: for år 2022: kr 771 840 som primærbolig, og kr 2 932 993 som sekundærbolig. Formuesverdien er opplyst av ligningsmyndigheten, jfr. vedlagte bekreftelse.

## Teknisk

- Byggeår: 1957 ifølge ferdigattest fra Nordkapp kommune datert 27.11.57, med senere endringer, se vedlegg.
- Eierform: Eid bolig på eid tomt.
- Boligtype: Enebolig.
- Byggemåte: Se tilstandsrapporten fra Mester Nord AS som er vedlagt i denne salgsoppgave.
- Oppvarming: Elektrisk oppvarming. Vedovn i første og andre etasje.
- Vedovn er ikke undersøkt, ei heller pipe. Stedlig feiervesen bør kontaktes vedrørende registrering om tilstand/feiing.
- Det er installert fyrkjele i boligen, men denne er ikke i drift. Oljetank i glassfiber ligger på bakkenivå på eiendommen. Radiatorer er montert inne i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det er forbudt å fyre med fossil olje fra 2020.
- Hvis det er rom som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.
- Eiendom/tomteareal: Gnr. 8 bnr. 130, i Nordkapp kommune
- Tomtearealet er 254,4 kvm, iht kommunens matrikkelrapport. Det er ikke opplysninger om grunnforhold eller drenering.
- Tilknytning vann-/avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. jfr. opplysninger fra tilstandsrapport.

Regulering: Omfattes av formål «boligbebyggelse» i Områderegulering Honningsvåg sentrum planID 2017003.

Eiendommens tilstand: Bygningen er 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 1969. Egenskaper særlig for varmeisolering og ventilasjon vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.

Det er flere riss og brudd i grunnmur. Boligens drencsystem er fra byggeår og ut fra alder er det forventet vesentlig svekkelse av drencsystem. Det er avdekket svekkelser og innsig av grunnvann i kjeller. Yttertakkonstruksjon oppført uten luftespalte langs raft og manglende ventiler i gavel og konstruksjon har redusert gjennomgående lufting. Det er avdekket fuktroser i taktro i avgrensede områder. Tilbygg ved inngangsparti har svekket konstruksjon og utett yttertak. Det er registrert fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det er ikke utført noen særlige påkostninger på boligen uten noe vedlikehold. Bygningens konstruksjoner har alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det må påregnes kostnader for oppgradering av flere deler av boligen.

Det må også påregnes kostnader for å oppfylle lovkrav til utførelse dersom konstruksjoner ikke er i samsvar med lovkrav.

Boligens alder og tekniske stand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil og mangler. Særlig boligens våtrom må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom 1. etasje er av nyere dato, men bærer preg av ufagmessig utførelse, samt har skadeutvikling.

Se for øvrig vedlagt tilstandsrapport fra Mester Nord AS datert 22.07.2024 for øvrige opplysninger om tilstand og byggemåte.

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 salg fra dødsbo.

## Øvrige kjøpsforhold

Tilstandsrapport: Markedsverdi kr 900 000. Befaring avholdt 27.06.2024 av Mester Nord AS. Tilstandsrapport er datert 22.07.2024.

|  |  |
|--|--|
| Forkjøpsrett:  | Ingen forkjøpsrett.  |
| Adgang til utleie:                                   | Boligen er en horisontaldelt tomannsbolig. Første etasje leies ut i dag. Leieinntekter per i dag er kr 5 500 per måned, inkludert strøm og internett. Leiekontrakten er ikke sagt opp og fortsetter etter kjøpers overtakelse med mindre leietaker sier opp før den tid. I underetasjen er det rom som har vært benyttet som «hybel» m/tekjøkken. Det er ikke dusjmuligheter, men toalett.   |
| Tinglyste forpliktelser/<br>Tilliggende rettigheter: | Dødsboet kjenner ikke til eventuelle utinglyste forpliktelser eller tilliggende rettigheter. Det vises for øvrig til grunnbokutskrift for eiendommen som er vedlagt denne salgsoppgåve.  |
| Særlige forhold:                                     | <p>Boligen selges fra dødsbo som ikke selv har bebodd eller befart eiendommen. Dødsboet har derfor ikke spesifikk kunnskap om boligen, bygningen eller eiendommens beskaffenhet, naboforhold eller andre tema som kan være relevante for en kjøper. Dødsboet har derfor vesentlig dårligere grunnlag enn en normal selger for å gi opplysninger. Det kan derfor eksistere feil, skader og svakheter på eiendommen som en eier selv ville ha kjent til, men som for dødsboet er ukjent. <u>Interessenter oppfordres derfor til å befare eiendommen grundig før bud gis, sammen med bygningskyndig rådgiver.</u></p> <p>Når boligen er solgt, skal dødsboehandlingen avsluttes. Dødsboet blir avviklet, og kan ikke holdes ansvarlig som en normal selger ved salg av eiendom. Eventuelle reklamasjonskrav må rettes mot dødsboets arving. Arving er kun ansvarlig innenfor rammen av den arv hver enkelt har mottatt jf. arveloven § 167.</p> <p>Boligen blir tømt, men ikke rengjort før overtakelse.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at bostyrer ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen. Dødsboet tar derfor ikke noe ansvar for eventuelle feil/mangler knyttet til slike forhold.</p> |
| Bud:   | Skriftlig bud sendes på eget budskjema. Budskjema er vedlagt denne salgsoppgåve. Bud sendes til Angell Advokatfirma AS pr. post eller e-post <a href="mailto:alf@angelladvokatfirma.no">alf@angelladvokatfirma.no</a> . Budskjema fås også ved henvendelse til vårt kontor. Budet skal være signert av budgiver og kopi av legitimasjon må leveres med.  |

Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn 24 timer etter siste annonserte visning. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av bostyrer. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Kjøper har krav på å få kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har gitt bud på eiendommen kan på forespørsel få tilsendt en anonymisert kopi av budjournalen etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til veiledende «Forbrukerinformasjon om budgivning» vedlagt.

**Kjøpesum:** Kjøpesummen og omkostninger skal betales innen en avtalt oppgjørsdag til Angell Advokatfirma AS v/bostyrer advokat Alf Kirkesæther. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdag påløper forsinkelsesrente.

**Bostyrers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon:**

Bostyrer er i henhold til 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 straffbar handling eller øvrige forhold som rammes av terrorbestemmelsene i straffeloven vil bostyrer kunne stanse gjennomføring av transaksjonen. Det samme vil gjelde dersom lovens krav til kundetiltak ikke overholdes. Bostyrer vil ikke kunne holdes ansvarlig for eventuelle konsekvenser slik stansing vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Etter Finanstilsynets anmodning skal kjøper betale fra egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Overtakelse:** Snarest etter nærmere avtale.

**Visning/ Besiktigelse:** Visning etter avtale med vårt kontor v/advokat Hanne Bernhardsen, tlf. 75 54 45 00, e-post [hab@angelladvokatfirma.no](mailto:hab@angelladvokatfirma.no) eller advokat Alf Kirkesæther, e-post [alf@angelladvokatfirma.no](mailto:alf@angelladvokatfirma.no).

Rapport om områderegulering for Honningsvåg sentrum, Planbeskrivelse, skrevet av  
LINK Arkitektur /Multiconsult kan fås utlevert ved henvendelse til vårt kontor.

Hammerfest den 29. august 2024



Alf Kirkesæther

Advokat

Vedlegg:

Tilstandsrapport datert 22.07.2024 m/grunneiendomskart.  
Grunnbokutskrift for eiendommen fra Ambita  
Eiendomsutskrift fra Ambita  
Situasjonskart  
Bekreftelse på lignings-/formuesverdi for boligen.  
Målebrev av 15.03.2001  
Dokumenter mottatt fra Nordkapp kommune angående boligen  
m/ diverse byggesøknader og byggetillatelser, samt  
Besiktigelsesattest av 27.11.1957.  
Byggeanmeldelse av 28.12.1956  
Byggetillatelse for oppføring av tomannsbolig av 06.03.1957  
Byggetillatelse til oppføring av garasje av 29.07.1957.  
Områderegulering for Honningsvåg, sist revidert 29.03.2023  
Områderegulering for Honningsvåg, plankart  
Energimerkerapport for H0101 og H0201  
Forbrukerinformasjon om budgivning.  
Budskjema.