

**SALGSOPPGAVE**  
**ENEBOLIG – RIVNINGSOBJEKT**  
**FLOTT SJØUTSIKT**

**Stallogargoveien 41, Kvalsund**

Gnr. 114 bnr. 118



Salget gjennomføres etter bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdelsesloven) kapittel 11. Tvangsoppløsning av eiendom i sameie ble besluttet av Vestre Finnmark tingrett 26.02.24. Advokat Alf Kirkesæther er oppnevnt som medhjelper og forestår salget.

Saksøker: Anders Erling Spein. Saksøkt: Eva Beate Angell og Frode Spein.

## Beskrivelse

Adresse: Stallogarveien 41, 9620 Kvalsund.

Registerbetegnelse: Gnr. 114 bnr. 118 i Hammerfest kommune.

Beliggenhet: Flott beliggende boligeiendom på Stallogargo nær Kvalsund sentrum i Hammerfest kommune. Flott utsikt og naturskjønne omgivelser. Boligen ligger ca. 30 km fra Hammerfest sentrum, og ca. 4 km fra Kvalsund sentrum med skole, barnehage samt butikk/-post, og øvrig forretningsvirksomhet. Boligen ligger i et etablert boligfelt, har utsikt over Kvalsundet samt gode solforhold. Det er nærhet til populære tur/friluftsområder. Barnevennlig strøk.

Areal: P-rom/BRA.: 90 kvm/99 kvm.

Arealberegningen er angitt av takstmann i henhold til målereglene i Norsk standard 3940:2023 og Norsk Standard NS 3940:2012 og retningslinjer for arealmåling, uten hensyn til byggeforskriftens krav til rom.

Innhold: Etasje: Vindfang, Gang, 2 boder, Toalettrom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, 3 Soverom og Kott.

Standard: **Innvendig:** Boligen er totalskadet etter vannlekkasje for mange år siden. Det er hverken kjøkken eller bad som kan benyttes i boligen. Hovedetasjen har belegg på gulvet, samt veggflater med malte plater. Boligen anses som et rivningsobjekt.

**Utvendig:** Bygget er oppført i bindingsverk som var vanlig på byggetidspunktet. Boligen bærer preg av stor slitasje og tilnærmet ingen vedlikehold. Det er lekkasje fra yttertak. Utvendig kledning av stående trepanel. Vinduer med furu karm kombinert med isoler- og koblet glass. Ytterdør inngangsparti med furu karm og uisolert dørblad. Yttertak er saltaksform plassbygd trekonstruksjon med prefabrikkerte takstoler og taktrobord. Yttertak med kaldloft over innredet areal og konstruksjon isolert med min.ull. Yttertak tekket med papp.

Det er registrert vertikalt brudd i mur på øst- og vestfasaden. På oversiden av boligen er det tilnærmet flatt terreng og uten tilstrekkelig fall fra boligens grunnmur. Kryp Kjeller er ikke tilstrekkelig ventilert. Det vises for øvrig til verditakst for ytterligere opplysninger.

- Adkomst: Eiendommen har god adkomst via offentlig vei og ligger lett tilgjengelig.
- Parkering: Parkering skjer på egen eiendom, eventuelt kommunal vei ovenfor boligen etter kommunens gjeldende regler.
- Tinglyste rettigheter: Det er på eiendommen tinglyst gjennomgangsrett over gnr. 114 bnr. 19 ned til sjøen, samt rett til å benytte båtlandingsplass og naust for oppbevaring av fiskeredskaper. I det tinglyste dokumentet er retten gitt til «kjøper» og ikke til gnr. 114 bnr. 118. Det er derfor uklart om rettigheten var personlig for kjøper i 1972 som var sønn av selger, eller om dette er en rettighet som tilhører eiendommen bnr. 118 og fortsatt kan gjøres gjeldende. Kopi av tinglyst skjøte er vedlagt.

## Økonomi

- Prisantydning: Kr 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 11 250.  
Tinglysingsgebyr for pantedokument, kr 500
- Sum omkostninger forutsetter oppnådd prisantydning og ved tinglysing av kun ett pantedokument: kr 12 250.
- Totalt ved oppnådd prisantydning: Kr 450 000 + omkostninger kr 12 250 = kr 462 250.
- 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 15 972,11, jf. opplysning fra Hammerfest kommune, hvorav eiendomsskatten er på kr 1 692. 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 har vært forsøkt innhentet, men det har ikke latt seg gjøre siden tinglyst eier ikke finnes med eiendommer på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)
- Medhjelpers vederlag: Beregnes etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper, og dekkes av kjøpesummen.

## Teknisk

- Byggeår: 1971, opplyst i verditakstrapport.
- Eierform/ eiendom/  
Tomt: Eid bolig på eid grunn. Gnr. 114 bnr. 118 i Hammerfest kommune.
- Tomtearealet er 526,7 kvm (ifølge matrikkelen hos kommunen). Se for øvrig Matrikkelrapport fra Norkart. Målebrev er forsøkt rekvirert fra Hammerfest kommune, men opplyst ikke funnet i dagens eller i historiske arkiver. Tomten er delvis plan og delvis skrånende terreng, se også vedlagte grunnkart.
- Boligtype: Eiendommen er bebygget med et bolighus over ett plan.
- Byggemåte: Se verditakst fra Mester Nord AS av 03.07.2024 vedlagt salgsoppgaven.
- Ferdigattest: Ferdigattest er forsøkt rekvirert fra Hammerfest kommune, men opplyst ikke funnet i dagens eller i historiske arkiver.
- Oppvarming: Elektrisk oppvarming. Sikringsskap med skrusikringer og åpent fordelingsnett i boligen. Utstyr ikke testet.
- 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. Hammerfest kommunes arealdel for 2022-2034. Ingen konsesjonsplikt.
- Eiendommens tilstand: Eiendommen er bebygget med en enebolig. Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret 1971. Boligen har flott beliggenhet og utsikt.
- Ingen særlige påkostninger eller vedlikehold gjennom mange år. Det er et rivningsobjekt og det må påregnes store kostnader for å få satt boligen i stand i henhold til dagens standard/lovkrav.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Opplysninger om dette er ikke verifisert og undersøkelse anbefales.

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 450 000

Befaring er avholdt 01.07.2024 av takstmann Bjarne Hansen v/Mester Nord AS. Tilstandsrapport er datert 03.07.2024.

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. 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 og boligen.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og dens husstand å flytte ut. Eier er flyttet, og boligen har stått tom en tid. 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 igjenlatt søppel/ inventar. Det gjøres videre oppmerksom på at medhjelper ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra El-verk eller brann/feiervesen på boligen.

Kontakt medhjelper dersom det er spørsmål om prosessen.

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 oppgjørsgdag, 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. Det vises 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 bud er stadfestet overtar kjøperen risikoen for boligen på oppgjørsdagen. Kjøper blir eier av boligen når kjøper har betalt kjøpesum, 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 følgende.

Besiktigelse:

Visning annonseres på Finn.no, og/eller etter avtale med vårt kontor v/advokat Hanne Bernhardsen eller advokat Alf Kirkesæther, tlf.75 54 45 00, e-post [hab@angelladvokatfirma.no](mailto:hab@angelladvokatfirma.no) 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. Budgivere kan også få kopi av Kommuneplanens arealdel for Hammerfest 2022 – 2034 ved henvendelse til vårt kontor.

Hammerfest, 24. september 2024



Alf Kirkesæther  
Advokat

Vedlegg:

Verditakst fra Mester Nord AS datert 03.07.2024.  
Grunnbokutskrift for eiendommen.  
Skylddelingsprotokoll datert 29.09.1971  
Tinglyst skjøte 1972 m/bestemmelse om gjennomgangsrett mv.  
Bygningstegninger  
Eiendomsrapport med eiendomskart fra Hammerfest kommune.  
Grunnkart.

Hammerfest kommunes info om vann, avløp og kom. gebyrer.  
Reguleringsplankart med tegnforklaring og kommuneplankart  
Planopplysninger med reguleringsplan- og bestemmelser for  
Stallogargo Vest av 20.01.2006.

Kulturminnerapport

Vegstatuskart og oversiktskart.

Ortofoto

Energimerkerapport.

Budskjema med særlige regler om kjøp på tvangssalg.