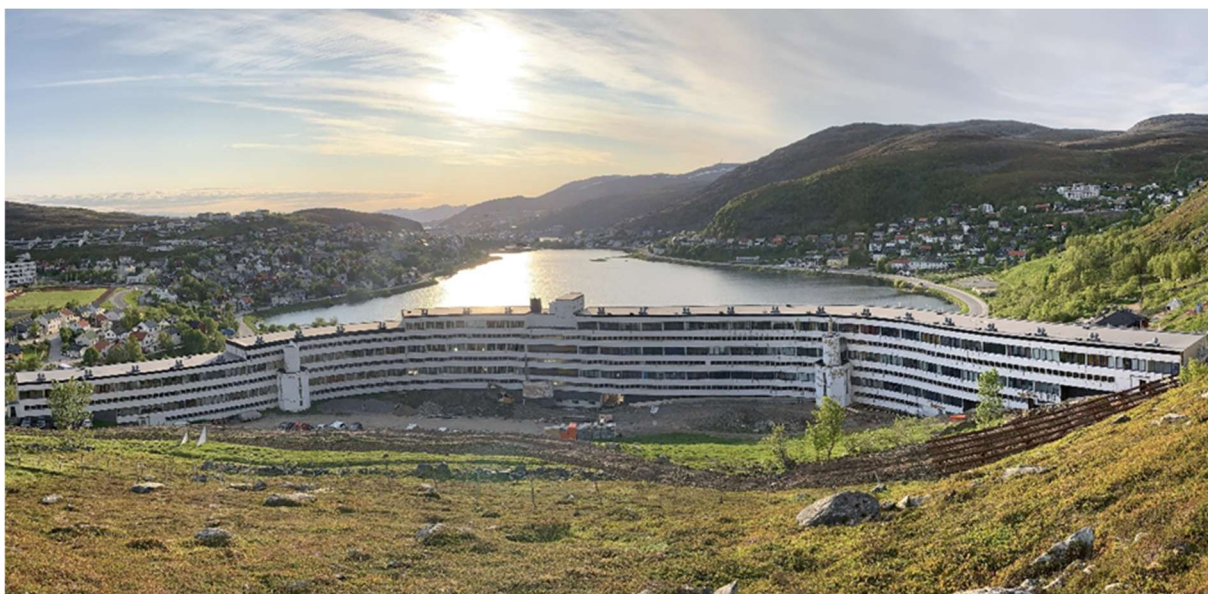


SALGSOPPGAVE FOR

andel i Elvestrand Borettslag, org.nr. 952 487 183

LEILIGHET NR. 310 PÅ BYBO STORVANNSVEIEN 90 HAMMERFEST



Gnr. 23 Bnr. 303

Leilighet nr. 310 (H0311) Andelsnummer 45

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 etter bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdesloven) kapittel 11. Tvangssalg ble besluttet av Hammerfest tingrett 14.01.2025. Advokat Alf Kirkesæther er oppnevnt som medhjelper og står for salget.

Saksøker: Elvestrand Borettslag v/ Klare Inkasso. Saksøkt: Rita Marlen Brodals dødsbo.

Beskrivelse

Adresse:	Leilighet nr. 310 på «Bybo» Storrannsveien 90, 9603 Hammerfest. Leiligheten går over to plan, i byggets 3. og 4. etasje.
Registerbetegnelse:	Andel nr. 45 i Elvestrand Borettslag, org.nr. 952 487 183 med tilhørende boretts til leiligheten. Elvestrand Borettslag benytter Boligbyggelaget Nord som forretningsfører.
Beliggenhet:	Leiligheten ligger i et barnevennlig og naturskjønne omgivelser like ved Storrannet i Hammerfest. Solrikt område og utsyn fra leiligheten. Det er nærhet til barnehager, barneskole og ungdomsskole. Borettslaget har egen lekeplass/fellesarealer bak bygningen. I nærområdet er det kommunale lekeplasser, sandvolleyballbane, grusbane, tennisbane, og Stadion treningsanlegg med fotball- og friidrettsbane. Fint turterreng og friluftsområder, blant annet Nissenskogen og Tunellbakken. Herfra kan man gå til plasser som Tyven, Rundvannshytta og Glimmervannet, som gir fiskemuligheter og mulighet for terrengsykling. Ca. 3 km. til sentrum, med all øvrig forretningsvirksomhet. Gode bussforbindelser.
Areal:	BRA.: 81 kvm BRA -i: 71 kvm Arealberegningen er angitt av takstmann i henhold til målereglene i Norsk Standard NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger, uten hensyn til byggeforskriftens krav til rom.
Innhold:	1.etg.: Gang, bad/vaskerom, 2 soverom, trapperom, 2 boder. 2.etg.: Trapperom, stue og kjøkken, Innglasset balkong 10 kvm.
Standard:	Innvendig: Gulv med hovedsakelig beleg. Veggene er malt glassfiberstrie og malt trepanel. Innvendig tak er malt betong. Etasjeskiller av betongdekke. Radonmåling er ikke foretatt og bygget har ikke radonsperre. Leiligheten har malt tretrapp med tekstilbelegg i trinnene. Innvendig har leiligheten dører med furukarmer og formpressede, hvite dørblader. Det fins et eldre, plassbygd garderobeskap, samt garderobeskap med laminerte skrog og fronter. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad/vaskerom: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og ingen dokumentasjon. Overflater og fuktsikring med malt puss og eldre jernsluk innstøpt i badegulvet. Innredning med laminerte skrog og profilerte fronter. Sanitærutstyr med toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Manuelt avtrekk via veggventil. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner: Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør av eldre soilrør. Leiligheten har sanitært fordelingsnett fra byggeåret. Leiligheten har naturlig ventilasjon via vegg- og vindusventiler. Oppvarming via felles radiatoranlegg. Sikringsskap med automatsikringer. Elektriske installasjoner er hovedsakelig skjult i vegg/gulv, kombinert med åpent fordelingsnett i leiligheten. Pulver brannslukningsapparat og røykvarsler er montert i leiligheten.

Utvendig: Alle vinduer skiftet høst 2025 som ledd i omfattende rehabilitering av Bybo. Ytterdør mot fellesareal med isolert dørblad i fabrikk malt utførelse type E130/db35. Innglasset balkong med skyvedør i plastbelagte aluminiums karmen samt 2-lags isolerglass. Innvendig areal med tekstilbelegg på gulv samt vegg og tak med trepanel.

For eiendommens øvrige beskaftenhet, vises til vedlagte tilstandsrapport fra Mester Nord AS.

NB: Generalforsamlingen i borettslaget har fordelt over flere vedtak i 2024 og 2025 besluttet en omfattende rehabilitering og oppgradering av blokken. Siste kjente vedtak for medhjelpere er fra 22.01.2025 hvor det ble besluttet en utvidelse av tidligere besluttet rehabilitering, samt økning av låneopptak til byggelån kr 160 millioner som ved ferdigstilte arbeider omgjøres til langsiktig nedbetalingslån på kr 150 millioner med 50 års nedbetalingstid. Arbeidet pågår.

Adkomst: Leiligheten har god adkomst og er lett tilgjengelig fra offentlig vei.

Parkering/ Garasje: Parkering på felles utendørs areal for beboere og gjesteparkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Det følger ikke med garasje til denne leiligheten. Borettslaget har venteliste på garasjeplassene.

Økonomi

Prisantydning: kr 700 000 + omkostninger.

Andel fellesgjeld: Kr 295 608 per 24.10.2025. Beløpet er opplyst av forretningsfører. Andel fellesgjeld overtas av kjøper og betjenes via betaling av felleskostnadene. Borettslaget har besluttet å renovere

bygningssmassen betraktelig, gjennom felles låneopptak. I ekstraordinær generalforsamling den 22.01.2025 ble styret gitt fullmakt til å oppta lån med kr 160 mill. til dette formålet.

Lånevilkår fellesgjeld: Elvestrand Borettslag har ett lån i Husbanken. Den samlede gjelden pr. 24.10.2025 var kr 8 378 000, med følgende vilkår: Tilbakebetaling i to like store halvårlige annuitetsavdrag. Siste avdrag er 01.02.2038. Rentesats pr 26.02.2025 er 4,68 % pa. Som sikkerhet for lånet har Husbanken pant i borettslagets eiendom gnr. 23 bnr. 303 i Hammerfest.

Elvestrand Borettslag har et lån i DNB Bank ASA. Gjelden pr. 24.10.2025 utgjorde kr 401 811, med følgende vilkår: Tilbakebetaling i fire like store annuitetsavdrag. Siste avdrag er 20.06.28. Rentesats pr 30.04.2025 var 5,65 % pa. Flytende rente. Som sikkerhet for lånet har DNB Bank ASA pant i borettslagets eiendom gnr. 23 bnr. 303 i Hammerfest.

DNB Bank ASA tinglyste 20.05.2025 pant pålydende kr 180 000 000 som sikkerhet for nevnte byggelån.

Det vises for øvrig til det som er nevnt ovenfor under «andel fellesgjeld» med hensyn til nye låneopptak.

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

1. Pliktig innmelding i boligbyggelaget, kr 600
 2. Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument, kr 545
 3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument, kr 545
- Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: kr 1 690.

Eventuell forkjøpsberettiget som trer inn i høyeste bud, får i tillegg et gebyr på kr 7 950. Se nærmere informasjon på www.bonord.no/beboer/prisliste-eierskifte/

Totalt ved oppnådd

prisantydning: Kr 700 000,-+ omkostninger kr 1 690,- = kr 701 690..

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

Kjøper bærer i tillegg kostnadene ved eventuell tvungen fravikelse av eiendommen etter at kjøper er blitt eier. Dette betyr i korthet at dersom saksøkte og/eller leietaker ikke frivillig flytter ut av leiligheten og tømmer den for sine personlige eiendeler, kan kjøperen uten gebyr til

domstolen begjære tvangsfullbyrdelse etter tvangsfullbyrdsesloven kap. 13.

Felleskostnader: Kr 8 522 pr. mnd. pr. 30.09.2025. Felleskostnader inkluderer oppvarming, varmt vann, strøm til leilighetene og fellesanlegg, internett, fastavgift på telefon, vedlikehold og lignende omtalt i vedlegg «Elvestrand borettslag», lønn til vaktmestere, lønn til vaskere, kommunale avgifter med eiendomsskatt, betjening av andel fellesgjeld og renter, bygningsforsikring (ikke innboforsikring), kontingenter, honorarer, og avgifter til borettslagets forretningsfører og revisjon. Eventuelle utgifter til kabel-tv/TV må hver andelseier tegne selv og dekkes ikke av fellesutgiftene, jf. protokoll fra generalforsamlingen 2023. Beløpet er opplyst av forretningsfører og borettslagets dokumenter, og avhenger av de avtaler borettslaget til enhver tid gjør.

NB: Den 22.01.25 hadde borettslaget ekstraordinær generalforsamling hvor det ble vedtatt å oppta et større byggelån for å rehabilitere bygget. Dette vil gi økning av fellesutgiftene de neste to årene.

BoNord som er forretningsfører for borettslaget har 23.04.2025 opplyst følgende om økning av månedlig felleskostnad fremover som følge av rehabiliteringen og økt lån:

«Det vil være økning i felleskostnadene i elvestrand halvårlig fram til prosjekt slutt des 2026. Estimert vil felleskostnadene øke med 10% hver økning.»

Hvis vi antar at dette gir 4 økninger hver med 10% kan månedlig felleskostnad anslås til omtrent å kunne bli kr 11 500 fra 01.01.2027. Dette er en omtrentlig beregning utført av medhjelper basert på info fra BoNord. Beregningen er usikker og avhenger av faktisk kostnad for pågående arbeid og faktisk lånesaldo samt rentenivå når utbyggingen er ferdig!

Offentlige avgifter: Inngår i felleskostnadene. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene kan være avhengig av forbruk.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nord.

Ligningsverdi: Kr 654 060 for primærbolig, og kr 2 616 241 for sekundærbolig. Ligningsverdien kan beregnes på www.skatteetaten.no.

Medhjelpers vederlag: Betales av staten jfr. forskrift om tvangssalg ved medhjelper

Borettslagets sikring: Elvestrand borettslag har sikring mot tap av felleskostnader, jf. lov 6. juni 2003 nr. 39 om borettslag kapittel 5 avsnitt VII. Tilbyder til denne forsikringen er Klare Finans AS.

Varigheten av avtalen/oppsigelsesvilkår: Borettslaget kan si opp avtalen innen 01.12 med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslags-lovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Teknisk

Byggeår:	1961, antatt ut fra eiendomsverdi.no. Det tas forbehold om avvik.
Eierform:	Andel i Elvestrand borettslag
Boligtype:	Leilighet over 2 plan (1. og 2. etg.)
Byggemåte:	Boligblokkbebyggelse i 7 etasjer som er oppført i plasstøpt betong/betongstein. Boligblokken har 124 leiligheter. Leilighetene er på henholdsvis 1 og 2 plan. Det er felles inngang til fellesarealer/gang til leilighetene. For øvrig opplysninger se tilstandsrapport fra Mester Nord AS som er vedlagt denne salgsoppgave.
Ferdigattest:	Forsøkt innhentet, men ikke mottatt.
Oppvarming:	Oppvarming via felles varmeanlegg og radiatorer. Utstyret ikke testet. Hvis det er rom som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.
Borettslagets eiendom:	Gnr. 23 bnr. 303 i Hammerfest kommune Tomtearealet er 31 946,1 kvm på festet tomt. Tomtearealstørrelsen gjelder for hele borettslaget. Grunneier er Hammerfest kommune.
Regulering:	Regulert til boligformål. Eiendommen er unntatt konsesjonsplikt.
Eiendommens tilstand:	Leilighet i boligblokk 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 1961. Generalforsamlingen i borettslaget har fordelt over flere vedtak i 2024 og 2025 besluttet en omfattende rehabilitering og oppgradering av blokken. Blant annet skiftes vinduer, fasaden etterisoleres og fornyes. Innvendige overflater, trapp og dører fremstår hovedsakelig med normal bruksslitasje. Innvendig gulv fremstår noe mer slitt enn man

kan forvente Eldre bad/vaskerom i 1. etasje som anbefales totalrenovert, men som vil fungere med forsiktig bruk.

Se for øvrig vedlagt verditakst fra Mester Nord AS datert 13.06.2025 for ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte.

Budgivere oppfordres til å besiktige leiligheten grundig, og fortrinnsvis sammen med bygningskyndig rådgiver.

Øvrige kjøpsforhold

Takst:	Verditakst, antatt markedsverdi kr 700 000. Befaring er avholdt den 30.05.2025 av sertifisert takstingeniør Bjarne Hansen v/Mester Nord AS.
Forkjøpsrett:	Intern forkjøpsrett for beboere i Elvestrand Borettslag, dernest medlemmer av Boligbyggelaget Nord. Mer informasjon om forkjøpsrett står i vedtektene til borettslaget, se særlig § 2-3 om borettslagets godkjenning av ny erverver/kjøper, samt informasjonsskriv fra Boligbyggelaget Nord, som også er vedlagt i denne salgsoppgave. Medhjelper vil kontakte Boligbyggelaget Nord for avklaring av forkjøpsrett etter at bud er akseptert. Det vil nødvendigvis gå noe tid før spørsmål om forkjøpsrett er avklart. Eiendommer med forkjøpsrett annonseres på Boligbyggelaget Nords forkjøpsrettportal www.bonord.no - forkjøpsrettportalen. Portalen oppdateres hver tirsdag.
Adgang til utleie:	Andelseier kan på visse vilkår og med styrets godkjenning leie ut boligen. Det vises til borettslagets vedtekter pkt. 4-2, nr. 1), 2), 3) og 4). Vedtektene er vedlagt salgsoppgaven.
Heftelser:	Alle tinglyste pengeheftelser slettes med unntak av eventuelle pengeheftelser kjøper etter særskilt bestemmelse eller avtale skal overta, slik som andel fellesgjeld. 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. Kontakt medhjelper dersom det er spørsmål om salgsprosessen. Budgivere oppfordres derfor til grundig undersøkelse av eiendommen og leiligheten. 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 3 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 oppgjørsdag som er **tre måneder** regnet fra dato budet sendes til tingretten for stadfestelse 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 inntreffer 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. Det vises for øvrig til tvfl. §§ 11-27 og 11-32.

Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon:

Megler er i henhold til hvitvaskingsloven med 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. Megler 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.

Overtakelse av

- eiendommen: Når et bud er stadfestet overtar kjøperen risikoen for leiligheten 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 leiligheten 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. 915 10 906, e-post alf@angelladvokatfirma.no
- Budgivere kan, på henvendelse til vårt kontor, få kopi av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 (tvangsdekning av realregistrerte formuesgoder), som regulerer tvangssalgsprosessen og kommuneplanens arealdel for Hammerfest for perioden 2022-2034.

Hammerfest, 24.10. 2025

Alf Kirkesæther
Advokat
(sign.)

- Vedlegg: Verditakst fra Mester Nord AS 13.06.2025
- Dokumenter fra Elvestrand borettslag:
- Boligopplysninger for andelen
 - Utskrift fra eiendomsregisteret for andelen.
 - Elvestrand Borettslags protokoll ekstraordinær generalforsamling 22.01.2025
 - Elvestrand Borettslags årsmelding, årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
 - Elvestrand Borettslags innkalling til ordinær generalforsamling 12.03.2025
 - Elvestrand Borettslags protokoll ordinær generalforsamling 12.03.2025
 - Elvestrand Borettslags vedtekter (2009)
 - Elvestrand Borettslags orienteringsskriv med husordensregler etc.
 - Bo Nords info-skriv om forkjøpsrett og gebyrer
- Øvrige eiendomsdokumenter:
- Grunnbokutskrift andel 45
 - Energiattest
 - Situasjonsskart for gnr. 23 bnr. 303 i Hammerfest (borettslagets eiendom)
- Budskjema med særlige regler om kjøp på tvangssalg.