

SALGSOPPGAVE

FOR

«Kuvikdalen» – gnr. 6 bnr. 13 i Hammerfest kommune



Advokat **GISLE LOSO** | MNA

Besøksadresse: Markveien 6, Sentrum, 9510 Alta Postadresse: Postboks 1330, 9505 Alta
Tlf: (+47) 78 44 06 50 Mob: (+47) 951 51 112 E-post: adv-los@loso.no
Driftskonto: 4910 14 18919 Klientkonto: 4901 14 25088 Org.nr: 996 316 777 MVA

Tvangsoppløsningssalg:

Vestre Finnmark tingrett besluttet 26. juni 2025 tvangsoppløsning av eiendommen gnr. 6 bnr. 13 i Hammerfest kommune.

Eiendommen er uten påstående bygninger i Kuvikdalen på Sørøya i Hammerfest kommune.

Eiendommen er et sameie og selges etter reglene i sameieloven § 15 annet ledd, samt etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven så langt de passer. Sameierne i eiendommen har, under ellers like vilkår, fortrinnsrett til eiendommen og kan tre inn i høyeste bud.

Spesielle salgsbetingelser gjelder. Særlig fremheves det at et bud er bindende for budgiver i 6 uker og at sameierne på et hvert tidspunkt kan tre inn i høyeste bud (fortrinnsrett).

Eiendommen er nevnt i verdi- og lånetakst fra sertifisert takstfirma Duurhuus Takst-tjenester av 16. oktober 2025.

Advokat Gisle Loso er oppnevnt som medhjelper og forestår salget.

Begjærende part: Tor-Ragnar Nilsen

Begjærende motpart: Stein Ove Hansen m.fl.

Eiendoms- og arealopplysninger:

Markedsverdi: kr 400 000

Eiendommen gnr. 6 bnr. 13 som har et areal på 2 080 054,2 m² uten påstående bygninger, fordelt på 2 parseller.

Formuesverdi beregnet: (ikke beregnet)

Omkostninger:

Dokumentavgift	kr 10 000 (forutsatt at eiendommen selges for prisantydning)
Tingl. skjøte	kr 545
Tingl. pantedokument	kr 545
Panteattest	kr 260

Totalt inkl. omkostn.: kr 411 350 (forutsatt at eiendommen selges for (prisantydning))

Eiendommens betegnelse: Gnr. 6 bnr. 13 Hammefest kommune (5603)

Hjemmelshaver til grunn: Tor-Ragnar Nilsen m.fl.

Arealopplysninger: 2 080 054,2 m²

Konsesjon: Full konsesjonsplikt

Forkjøpsrett: Under ellers like vilkår har sameierne fortrinnsrett i høyeste bud

Servitutter: Ingen tinglyste servitutter

Reguleringsmessige

forhold: Eiendommen er avsatt til LNFR-formål i Kommuneplanens arealdel for 2020 – 2032, vedtatt 21. juni 2022.

Heftelser: Alle eventuelle pengeheftelser blir slettet med unntak av pengeheftelser kjøper etter særskilt avtale skal overta. Eventuelle heftelser som ikke er pengeheftelser (eksempelvis servitutter) overtas av kjøper.

Særlige forhold: Dersom bud inngis vil budet være bindende i **minst 6 uker**.
Kjøper er ansvarlig for konsesjon til eiendommen.

For øvrig anbefales det at retningslinjer for tvangssalg inntatt bakerst i denne salgsoppgaven leses nøye.

Ta kontakt med medhjelper dersom det skulle være spørsmål ved salgsprosessen.

Andre opplysninger:

Kommentar

Prissetting av en naturtomt i et LNFR-område (landbruks-, natur- friluftsområde og reindrift) er lav, da det i utgangspunktet ikke er tillatt å bebygge, og verdien kan derfor være vanskelig å fastsette. Verdien kan øke på eiendommen om kommunen endrer reguleringsplan til arealbruken for byggeområde, men det kan være vanskelig i områder som dette da det uansett vil være kun for fritidsbebyggelse. Det kan også være ting i fremtiden som gjør at eiendommen kan få en verdiøkning.

Fastsetting av verdi for tomten er kr 0,25,- x areal 2 080 054,2 m² = kr 520 014

Besiktigelse/visninger:

Visning skjer som fellesvisning etter annonsering på finn.no og etter avtale med advokat Gisle Loso, tlf. 78 44 06 50/951 51112.

Bud:

Skriftlig bud inngis på eget budskjema inntatt i denne salgsoppgave til advokat Gisle Loso. Budskjema fås også ved henvendelse.

For budgivning gjelder at det bare tas hensyn til bud som er bindende for byder i minst 6 - seks - uker. Med samtykke fra partene og rettighetshavere, begjærende part og begjærende motpart og de som forøvrig har rettigheter i eiendommen, kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til to uker. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdsloven (tvfl.) § 11-26.

Finner begjærende part, som i dette tilfelle er, Tor-Ragnar Nilsen, etter foreleggelse fra medhjelper, at innkommet bud bør godtas, meddeler begjærende part dette til medhjelper som sender begjæring om stadfestelse av budet til tingretten samtidig som partene, rettighetshavere og andre budgivere gis skriftlig melding om dette.

Kjøpesummen skal betales innen en oppgjørsdag som er tre måneder regnet fra den dag medhjelper forelegger budet til retten etter tvfl. § 11-27.

Kjøpesummen skal betales til advokat Gisle Loso AS. Kjøpesummen og omkostninger skal betales senest pr. **oppgjørsdag** som er tre måneder fra den dag medhjelperen forelegger budet for tingretten for stadfestelse. Betalingsplikt inntreffer allikevel 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 forsinkelsesrente, pt. 12,25 % p.a. Det vises for øvrig til tvfl. §§ 11-27 og 11-32.

Forholdet til hvitvaskingsloven

Det følger av hvitvaskingsloven at medhjelper/megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reell rettighetshaver, mm). Kundetiltak skjer løpende og vil i tillegg bli gjennomført når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Medhjelper er forpliktet å rapportere om mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Overtakelse av eiendommen

Når et bud er stadfestet overtar kjøperen risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen. Kjøper blir eier av eiendommen når kjøper har gjort opp for kjøpet, herunder betalt omkostninger og eventuelle renter av kjøpesummen. Som foran nevnt skal kjøpesummen betales på oppgjørsdagen eller om tingrettens stadfestelse pr. oppgjørsdag ikke er rettskraftig, to uker etter stadfestelsen er rettskraftig.

Det tilligger kjøper selv, etter å ha blitt eier av eiendommen, å fremme begjæring for namsmyndighetene om at saksøkte, eventuelt andre angitt i loven, skal fravike eiendommen med seg og sitt, dersom fravikelse ikke allerede har funnet sted, jf. tvfl. § 11-31.

Rydding/rengjøring

Kjøper kan ikke regne med å få overta eiendommen i ryddet og rengjort stand ved tvangsoppløsningssalg.

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 eiendommen er i **vesentlig** dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med eller det foreligger opplysningssvikt om vesentlige forhold. På generelt grunnlag oppfordres budgivere til å besiktige eiendommen.

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

Omkostninger

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

- dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesummen.
- tinglysning skjøte kr 545
- tinglysning pantedokument kr 545 pr. pantedokument
- panteattest kr 260

Kjøper bærer selv, i tillegg til kjøpesummen, kostnadene ved eventuell tvungen fravikelse av eiendommen etter at kjøper er blitt eier.

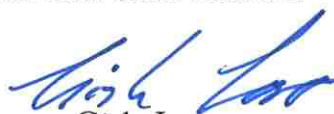
Eventuelle endringer av offentlige avgifter/gebyrer før overskjøting finner sted betales av kjøper.

Kjøper kan gi medhjelper fullmakt til å begjære skjøte utstedt og utlevert medhjelper som besørger tinglysning sammen med eventuelle pantedokumenter som kjøper måtte utstede for lån kjøper opptar til finansiering av kjøpet. For dette betaler kjøper i tilfelle godtgjørelse til medhjelper på kr 5 000.

Aktuelle budgivere kan, på henvendelse til undertegnede, få kopi av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 (tvangsdekning av realregistrerte formuesgoder), som regulerer tvangssalgprosessen.

Alta, 26. november 2025

Advokat Gisle Loso AS



Gisle Loso

advokat

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1921/900037-1/83
10.06.1921

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

HANSEN MIKKEL

LØPENR: 2189960

NILSEN KARL

LØPENR: 2189961

IDEELL: 1/2

IDEELL: 1/2

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/762676-1/200
02.07.2025 21.00

**** TVANGSSALG BESLUTTET**

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

GJELDER: HANSEN MIKKEL

LØPENR: 2189960

GJELDER: NILSEN KARL

LØPENR: 2189961

TINGRETT: Vestre Finnmark

SAKSNR: 24-101187TVA-TVFI/THAF

1921/900037-1/83

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1888/900043-1/83
20.06.1888

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Bestemmelse i forbindelse med salg av statens umatrikulerte

grunn i Finnmark fylke

GRUNNDATA

1888/900003-1/83
20.06.1888

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5603 GNR:6 BNR:1

2020/1426879-1/200
01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:2004 GNR:6 BNR:13

2024/649438-1/200
01.01.2024 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:5406 GNR:6 BNR:13

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Advokat Gisle Loso AS

v/advokat Gisle Loso

Postboks 1330

9505 Alta

Telefon: 951 51112

E-post: adv-loslo@loslo.no

Oppdragsnr.: 030/25

Budskjema

Budet er gyldig frem til	
Dato	Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom				
Adresse			Postnummer	Poststed
Kuvikdalen			9600	Hammerfest
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Festenummer	
6	13		Kommune	
			Hammerfest	

Kjøpesum	
Beløp	Beløp med bokstaver
I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven.	

Finansieringsplan			
Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilket det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker fra den dato medhjelperen mottar budet. Budgiver kan forlenge bindingstiden innen fristens utløp.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper **advokat Gisle Loso** til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)					
Navn (Budgiver 1)			Fødselsnr. (11 siffer)		
Navn (Budgiver 2)			Fødselsnr. (11 siffer)		
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnummer	Poststed	

Underskrift	
Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.	
Sted og dato	
Underskrift, budgiver 1	Underskrift, budgiver 2

Før du innleverer bud må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven. Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.