

SALGSOPPGAVE

FOR

ANDEL I ELVESTRAND BORETTSLAG, ORG.NR. 952 487 183

LEILIGHET Nr. 149 PÅ BYBO

Andelsnummer 38 – Leilighet H0203



STORVANNSVEIEN 94

9603 HAMMERFEST

Gnr. 23 Bnr. 303

Salget gjennomføres etter bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdsloven) kapittel 11 og 12. Tvangssalg ble besluttet av Vestre Finnmark tingrett 14.01.2025. Advokat Alf Kirkesæther er oppnevnt som medhjelper og står for salget.

Saksøkere: Elvestrand Borettslag v/ Klare Inkasso.

Saksøkt: Anne Grethe Strømmes dødsbo.

Beskrivelse

Adresse: Leilighet nr. 149, H0203 «Bybo», Sturvannsveien 94 i Hammerfest.

Leilighet i 1. etg. Langt til høyre i bygget sett nedenfra.

Registerbetegnelse: Andel nr. 38 i Elvestrand Borettslag, org.nr. 952 487 183 med tilhørende boret til leiligheten. Elvestrand Borettslag benytter Boligbyggelaget Nord som forretningsfører.

Beliggenhet: Leiligheten ligger i et barnevennlig og naturskjønne omgivelser like ved Sturvannet 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.: 35 m², BRA-i 35 m²

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: Gang, Bad/vaskerom, stue/kjøkken, alkove.

Standard: **Innvendige forhold:**

Innvendig areal og innvendige overflater med belegget og parkettlaminat. Veggene er malt trepanel og malt glassfiberstrie samt innvendig himling med malt betong/puss. Innvendige dører med furu karm, furu fyllingsdører malt utførsel.

Garderobeskap med laminert skrog og fronter.

Tekniske installasjoner: Innvendige vannledninger av kobber med plastkapper. Det er avløpsrør av eldre soilrør fra byggeår samt avløpsrør i plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon via vindusventiler i yttervegg. Oppvarming via sentralvarmeanlegg og radiatorer. Sikrings-skap med automatsikringer. Elektriske installasjoner hovedsakelig skjult i vegg/gulv kombinert med åpent fordelingsnett i leiligheten. Brannslukningsapparat pulvertype og røykvarsler montert i leiligheten.

Kjøkken har innredning med profilerte fronter i lys eik, samt benkeplate i laminat. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Våtrom/bad; aktuelle byggeforskrift er fra før 1997, og ingen dokumentasjon. Overflater med belegg på gulv og vegger med malt glassfiberstrie, innvendig tak med malt puss. Sanitærutstyr med toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Manuell ventilerings av våtrom.

Utvendig: Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdør mot fellesområdet med dørblad i fabrikk malt utførsel.

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 370 000 + omkostninger.

Andel fellesgjeld: Kr 46 125,- pr 30.05.2025. Beløpet fremkommer av dokumenter mottatt fra borettslaget. Andel fellesgjeld overtas av kjøper og betjenes via betaling av felleskostnadene.

NB: Borettslaget har besluttet å renovere bygningsmassen betraktelig. Dette skal finansieres gjennom låneopptak av borettslaget. På ekstra-

ordinær generalforsamling 22.01.2025 ble styret gitt fullmakt til å oppta et byggelån på kr 160 millioner som omgjøres til langsiktig nedbetalings-lån på kr 150 millioner. Borettslaget har 124 andeler. Andel fellesgjeld vil derfor etter rehabiliteringen øke med mer enn kr 1 million per andel i gjennomsnitt. Denne leiligheten er av de mindre og vil få forholdsmessig noe mindre økning i andel fellesgjeld enn gjennomsnittet, antakelig rundt kr 1 million.

Borettslagets fellesgjeld betales av borettslaget. Borettslagets «inntekt» er alle de 124 andelseiernes månedlig betaling av felleskostnader. 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.»

Lånevilkår fellesgjeld: Borettslaget har to lån i Husbanken. Den samlede gjelden pr. 30.04.2025 var kr. 8 933 000, med følgende vilkår: Tilbakebetaling i to like store halvårlige annuitetsavdrag. Siste avdrag er hhv. 01.06.2025, og 01.02.2038. Rentesats pr 26.02.2025 er 4,64 % pa. Som sikkerhet for lånet har Husbanken pant i borettslagets eiendom gnr. 23 bnr. 303 i Hammerfest.

Borettslaget har også et lån i DNB Bank ASA. Gjelden pr. 30.04.2025 utgjorde kr. 468 334, med følgende vilkår: Tilbakebetaling i fire like store annuitetsavdrag. Siste avdrag er 20.06.28. Rentesats pr 26.02.2025 er 5,65 % pa. Som sikkerhet for lånet har DNB Bank ASA pant i borettslagets eiendom gnr. 23 bnr. 303 i Hammerfest.

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 info: www.bonord.no/beboer/prisliste-eierskifte/

Totalt ved oppnådd

prisantydning: Kr 370 000 + omkostninger kr 1 690 = totalt kr 371 690.

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

Hvis boligen ikke er fraflyttet når kjøper har krav på å overta, så er det kjøper selv som må sørge for tvungen fraflytting (tvangsfravikelse). Kjøper må selv dekke kostnadene ved denne prosessen. Kjøper må likevel ikke betale gebyr til tingretten for begjæring om tvangsfravikelse, men kan bli nødt til å betale kostnader til tømning, bortkjøring og lagring av tidligere eiers gjenstander hvis det blir nødvendig.

Felleskostnader: Kr 4 826,- pr mnd., opplyst av forretningsfører 30.5.2025
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.

Beløpet er opplyst av forretningsfører og borettslagets dokumenter, og avhenger av de avtaler borettslaget til enhver tid gjør.

NB: 22.01.2025 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 7 065 fra 01.01.2027. Dette er en omtrentlig beregning utført av medhjelper basert på info fra BoNord. Beregningen er usikker!

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

Forretningsfører: Boligbyggelaget Nord.

Ligningsverdi: Kr 408 457 som primærbolig.

Kr 1 633 826 som 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/opsigelsesvilkår: Borettslaget kan si opp avtalen innen 01.12. med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikrings-selskapet 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 i 1.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 fra kommunen.

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. Egenskaper særlig for varmeisolering og ventilasjon vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav. Innvendige overflater, trapp og dører fremstår hovedsakelig med normal bruksslitasje. Innvendig gulv fremstår noe mer slitt enn man kan forvente. Eldre vinduer hvor det i tiden fremover må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Eldre bad/vaskerom i 1. etasje som anbefales totalrenovert, men som vil fungere med forsiktig bruk.

Leiligheten har utsyn mot Storvannet og Salen.

Se for øvrig vedlagt tilstandsrapport fra Mester Nord AS datert 30.05.2025 for ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte.

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

Øvrige kjøpsforhold

Takst:	Tilstandsrapport, antatt markedsverdi kr 370 000.
	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 stadfestet av tingretten. Det vil nødvendigvis gå noe tid før spørsmål om forkjøpsrett er avklart. Eiendommer med forkjøpsrett annonseres på Boligbyggelaget Nord sin 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. Medhjelper har ikke bebodd eller befart leiligheten. 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 leiligheten.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og dens husstand å flytte ut. Medhjelper styrer ikke om leiligheten blir rengjort eller ytterligere ryddet før overtakelse. Kjøper kan bli ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring av eventuelt etterlatt søppel og inventar.

Det gjøres videre oppmerksom på at medhjelper ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra El-verk eller brann/feiervesen på leiligheten/borettslaget.

Kontakt 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. 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 den 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:

Medhjelper må etter hvitvaskingsloven med forskrifter å gjennomføre risikobaserte kundetiltak av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Tilsvarende gjelder for eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Ved mistanke om at transaksjonen er knyttet til utbytte fra straffbare handling eller øvrige forhold som rammes av terrorbestemmelsene i straffeloven, kan medhjelper stanse gjennomføring av transaksjonen. Det samme gjelder hvis lovens krav til kundetiltak ikke overholdes. Medhjelper kan holdes ansvarlig for eventuelle konsekvenser slik stansing kan få 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 tvangsfyllbyrdsloven kapittel 11 og 12 (tvangsdekning av realregistrerte formuesgoder), som regulerer tvangssalgsprosessen og kommuneplanens arealdel for Hammerfest for perioden 2022-2034.

Hammerfest, 18.06.2025

Alf Kirkesæther
Advokat

Vedlegg:

- Tilstandsrapport fra Mester Nord AS 26.02.2025
- Situasjonskart for gnr. 23 bnr. 303 i Hammerfest (borettslagets eiendom)
- 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
- Energimerkerapport 16.04.2025
- Budskjema med særlige regler om kjøp på tvangssalg.