

SALGSOPPGAVE

ENEBOLIG

NORDVÅGEN



Hovedveien 18

9760 Nordvågen

Gnr. 6 bnr. 88 i Nordkapp kommune

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



Eiendommen selges fra offentlig skiftet dødsbo ved bostyrer, advokat Alf Kirkesæther.

Beskrivelse

Adresse:	Hovedveien 18, 9760 Nordvågen, Nordkapp kommune.
Registerbetegnelse:	Gnr. 9, Bnr. 88, i Nordkapp kommune.
Beliggenhet:	Frittliggende enebolig i Nordvågen. God beliggenhet med flott utsikt mot indre hamn. Kun ca. 4 km fra Honningsvåg sentrum. Eiendommen ligger lett tilgjengelig og har god adkomst. Kort vei til populære tur-/friluftsområder.
Areal:	Internt bruksareal (BRA-i): 163 kvm (boligen) Eksternt bruksareal (BRA-e): 22 kvm (sjå) Totalt bruksareal (BRA): 185 kvm 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:	Kjeller: Gang, Trapperom, Toalettrom, Bod, Bod 2, Bod 3. 1. etasje: Bad, Kjøkken, Vindfang, Gang, Trapperom. Loft: Trapperom, Toalettrom, Gang, Soverom, Soverom 2. Sjå/bod.
Standard:	Det er gjort påkostninger på boligen og i hovedsak oppsummeres følgende: Utvendig kledning vest- og sørfasade nymontert i 2012. I tillegg nye stålplatetekking av tak utført i samme tidsperiode. Vindu 1. etasje og loft montert ny i 2009-2012. Deler av innvendige overflater med ny overflatebehandling. Bad 1. etasje med ukjent alder, men nyere overflatebehandling og fuktsikring utført. Deler av det sanitære fordelingsnettet med nytt "rør i rør" system og fordelerskap. I tillegg vannboren gulvvarme i deler av 1. etasje. Deler av elektrisk anlegg med nytt sikringsskap med automatsikringer. Innvendig: Gulv hovedsakelig av belegg. Veggene har trepanel og malte plater, samt innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskille Boligen har malt tretrapp og dørene er furu fyllingsdører. Gulvet er av betong og veggene har betong/mur. Tilbygg inngangsparti har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Våtrom: Toalettrom loft: Malte gulvbord samt innredet med wc og servant.

Bad 1. etasje. Veggene har baderomsplater og innvendig tak har himlingsplater. Vinylbelegg på gulvet med hulkillsøsning. Plasts luk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom kjeller: Toalettrom med belegg og elde jernsluk i gulv. Sanitærutstyr wc, servant og dusjkabinett.

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, og benkeplaten er av laminat. Integrert løsning av platetopp, micro og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Utvendig:

Yttertak saltaksform plassbygd trekonstruksjon med sperrekonstruksjon samt innredet loftsrom med skråhimling og kaldloft mot møne over hanebjelke, renner og nedløp i plastbelagt stål langs vestfasade. Takteking oppført med metallplater på underliggende sløyfer og lekter. Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltsaksform med renner og nedløp i plast.

Ytterveggene har murkonstruksjon samt utvendig fasade/kledning med liggende bordkledning kombinert stående kledning. Vest- og sørfasade med ny liggende kledning montert i 2012. Øvrig kledning samt yttervegger fra byggeår.

Malte trevinduer med 2-lags glass 2009 – 2012 i 1. etg. og loft. Ellers eldre malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Malt ytterdør 1. etasje og kjeller med elde ytterdører i teak.

Frittliggende sjå/uthus enkel standard tilpasset formålet. Reisverk i tre med utvendig stående kledning. Bygningen fundamentert på grunnmur i frimurt naturstein. Gulssystem uisolert enkel trebjelkelag med gulvbord. Yttertak saltaksform plassbygd trekonstruksjon med stålplatetekking. Ytterdør og labankport furu malt utførelse.

Adkomst: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Parkering: Parkering i innkjørsel til boligen.

Økonomi

Prisantydning: Kr 950 000,- + omkostninger

Omkostninger:	Kjøper betaler i tillegg til kjøpesummen omkostninger forbundet med tinglysing av skjøte mv. som p.t. er: 1. Tinglysingsgebyr for skjøte, kr 545 2. 2,5% dokumentavgift til staten av kjøpesummen, kr 23 750 3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument, kr 545. Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: kr 24 840
Totalt ved oppnådd prisantydning:	Kr 950 000 + omkostninger kr 24 840 = kr 974 840. Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer. Endres avgifter/gebyrer før overskjøting betaler kjøper dette.
Offentlige avgifter:	Kommunale avgifter for år 2025 er kr 21 627,10, hvorav eiendomsskatt utgjør kr 1 321, jf. opplysninger fra Nordkapp kommune pr. 30.06.2025.
Formues-/Ligningsverdi:	for år 2024: kr 345 963 som primærbolig, og kr 1 383 850 som sekundærbolig. Formuesverdien er beregnet på skatteetaten.no.

Teknisk

Byggeår:	1951 ifølge ferdigattest fra Nordkapp kommune datert 31.08.1951.
Eierform:	Eid bolig på eid tomt.
Boligtype:	Enebolig.
Byggemåte:	Se tilstandsrapport fra Mester Nord AS som er vedlagt salgsoppgaven.
Oppvarming:	Delvis vannboren gulvvarme i 1. etg., samt elektriske panelovner. Vedovn er ikke undersøkt, ei heller pipe. Stedlig feiervesen bør kontaktes vedrørende registrering om tilstand/feiing. Ingen opplysninger om eventuelt nedgravd oljetank. Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen. Ytterligere undersøkelse anbefales. 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. 9 bnr. 88, i Nordkapp kommune. Selveier. Tomtearealet er 656,4 kvm, iht kommunens matrikkelrapport. Det er ikke opplysninger om grunnforhold eller drenering. Boligens drensssystem er i fra oppføringsåret til boligen i 1960. Drenering etter

datidens byggeskikk og standard med steinsetting mot grunnmur, samt Goudronsømring eller tilsvarende på mur under marknivå.

Tilknytning vann-/avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. jfr. opplysninger fra tilstandsrapport.

Regulering: Omfattes av bebyggelse- og anleggsformål i kommuneplanens arealdel (2016).

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 1960. Egenskaper særlig for varmeisolering og ventilasjon vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.

Ved befaring avdekkes det mur- og pusskader samt misfarging i grunnmur. Grunnmur virker stabil med tanke på setninger og annet avvik. Boligens drencsystem er fra byggeår og ut fra alder er det forventet vesentlig svekkelse av drencsystem. Yttertakkonstruksjon er hovedsakelig lukket og innsyn er derfor begrenset. Det er avdekket manglende ventiler/luftespalter langs raft og redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintef Byggedetaljblad 525.107. I tillegg råte registrert i konstruksjon ute i randsone. Undertak eldre papptekking og på bakgrunn av alder bør det påberegnes at tekking/undertak har svekkelser, særlig rundt gjennomføringer som pipe, luftelyrer og langs randsone.

Vinduers isolerglassfunksjon har etter fleste betraktninger ca. 15-20 år gjennomsnittlig funksjonstid. På bakgrunn av alder må det i tiden fremover kunne forventes punkteringer. På bad avdekkes det svekkelser langs avsluttende platekant ned mot terskelnivå. Kjeller framtår med høyt slitasjepreg og utsatt vedlikehold over tid. Kjeller er ikke tilstrekkelig besiktiget på grunn av oppstablet løssøre.

Det er gjort påkostninger på boligen i form av ny utvendig kledning vest- og sørfasade nymontert i 2012, i tillegg til stålplatetekking utført i samme periode. Vindu 1. etasje og loft montert ny i 2009-2012. Deler av innvendige overflater med ny overflatebehandling. Deler av det sanitære fordelingsnettet med nytt «rør i rør» system og fordelerskap. Deler av elektrisk anlegg med nytt sikringsskap med automatsikringer. Bygningens konstruksjoner har alder hvor mer enn

halvparten av forventet brukstid er passert. Det må påregnes kostnader for oppgradering av flere deler av boligen.

Boligen har bygningstegninger fra 1949.

Boligens alder og tekniske stand tilsier at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil og mangler.

Se for øvrig vedlagt tilstandsrapport fra Mester Nord AS datert 09.07.2025 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 950 000 iflg. Mester Nord AS, se tilstandsrapport datert 09.07.2025.

Forkjøpsrett: Ingen forkjøpsrett.

Adgang til utleie: Boligen er en frittliggende enebolig og har ikke egen utleiedel.

Tinglyste forpliktelser/
Tilliggende rettigheter: Dødsboet kjenner ikke til eventuelle utinglyste forpliktelser eller tilliggende rettigheter. Det vises for øvrig til grunnbokutskrift for eiendommen som er vedlagt denne salgsoppgave.

Særlige forhold: 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 er ukjent for dødsboet. Interessenter oppfordres til å befare eiendommen grundig før bud gis, sammen med bygningskyndig rådgiver.

Når boligen er solgt, skal dødsbobehandlingen avsluttes. Dødsboet blir avvirket, og kan ikke holdes ansvarlig som en normal selger ved salg av eiendom. Eventuelle reklamasjonskrav må rettes mot dødsboets arving. Arving er kun ansvarlig innfor rammen av den arv hver enkelt har mottatt jf. arveloven § 167. Det er usikkert om bobehandlingen vil føre til utbetaling av arv.

Boligen blir ikke rengjort før overtakelse.

Det gjøres oppmerksom på at bostyrer ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Dødsboet tar derfor ikke noe ansvar for eventuelle feil/mangler knyttet til slike forhold.

Bud:

Skriftlig bud sendes på eget budskjema. Budskjema er vedlagt denne salgsoppgave. Bud sendes til Angell Advokatfirma AS 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 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 Alf Kirkesæther, tlf. 75 54 45 00, e-post alf@angelladvokatfirma.no.

Hammerfest, 25. august 2025

Alf Kirkesæther
Advokat

Vedlegg: Mester Nord AS – Tilstandsrapport datert 09.07.2025

Ambita AS

- Grunnbokutskrift
- Eiendomsutskrift
- Situasjonsskart 1:500

Nordkapp kommune

- Matrikkelrapport
- Bygningstegninger 1949
- Ferdigattest 195
- Kommunale gebyr per år

Enova – Energiattest

Budskjema