

SALGSOPPGAVE

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig



Fiskergata 9 A, Hammerfest

GNR 21 BNR 155

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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Tvangssalg ble besluttet av Vestre Finnmark tingrett 26.02.2025. Advokat Alf Kirkesæther er oppnevnt som medhjelper og forestår salget.

Saksøker: Sparebank1 Nord Norge Saksøkt: Veronica Jacobsen og Esben W. Nilsen

Beskrivelse

Adresse: Flskergata 9A, 9601 Hammerfest

Registerbetegnelse: Bolig: Gnr. 21, Bnr. 155, Hammerfest kommune.

Beliggenhet: Eiendommen ligger i en skjermet blindgate, men likevel sentralt, attraktivt og barnevennlig boligområde i Hammerfest. Nært til skoler, barnehage, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til dagligvarehandel ved Coop Prix Fuglenes.

Eiendommen har kort gangavstand til Fuglenes barneskole og Hammerfest VGS. Godt utvalg av private og kommunale barnehager i nærliggende områder.

Areal: Ifølge tilstandsrapport:

- Kjeller 64 m² BRA-i
- 1 etg 67 m² BRA-i
- Loft 60 m² BRA-i
- SUM 191 m² BRA-i

Arealberegningen er angitt av takstmann i hht reglene i Norsk Standard NS 3940 og retningslinjer for arealmåling, uten hensyn til byggeforskriftens krav til rom.

Kjøper forventes å sette seg **meget godt** inn i faktisk størrelse av alle rom på visning slik at kjøper er godt kjent med hvilket areal boligen faktisk har som grunnlag for bud. Dette slik at mulighet for prisavslag på grunn av arealavvik ikke er til stede.

Innhold: Kjeller: Vindfang, trapperom, gang, vaskerom, soverom, 3 boder og kjølerom.

1.etg: Trapperom, kjøkken, stue, trapperom 2

Loft: Trapperom, bad, 3 soverom

Boligen er oppført ihht. vanlig byggeskikk og standard for byggeåret 1954/55. Egenskaper særlig for varmeisolering, drenering, vindsperre og ventilasjon vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.

Utdrag fra tilstandsrapporten:

*«Sprekker og skader i grunnmur.
Forhøyde fuktverdier måles på kaldloft.
Drens er eldre, noe svakt forhøyede fuktverdier indikerer ved hullboring.
Stedvis værslitt utvendig kledning, mindre råte i enkelte utvendige
trebord.
Det må påregnes utbedring rundt enkelte utvendig vinduer samt stedvis
utskiftninger.
Våtrommene er eldre og må oppgraderes i sin helhet, for å tilfredsstille
krav til tetthet.
Kjøkken med behov for stedvis oppgradering.
Vann og avløpsrør er fra byggeår.
Det er registrert en del ikke-fagmessig utførsel på det elektriske
anlegget, som må utbedres av elektriker.»*

NB: Garasje følger **ikke** med i salget. Tilstandsrapporten omtaler garasje og har garasje som ligger i rekke ved innkjøringen til Fiskergata med i verdivurderingen. **Salget omfatter ikke garasjen.**

Standard: Tomannsbolig – Byggeår 1954/55

Interessenter oppfordres til å lese grundig tilstandsrapport som følger vedlagt. Teksten her om bygningstekniske forhold er ufullstendig!

Utvendig

Saltaksform med renner og nedløp i plast. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takteking av betongtakstein. Taket er besiktet fra bakkenivå. Takavrenning mot utvendig taknedløp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har malte trevindu med 2. lags glass med varierende alder mellom 1988 og 2005.

Utvendige balkonger, terrasser og trapper. Utvendig grillplass og lekestue.

Innvendig

Gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt raondmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen, se tilstandsrapporten for nærmere info om det enkelte rom og målinger.

Sentralstøvsuger.

Våtrom

Vaskerom; byggeforskrift er fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt fra etableringsår. Eldre vaskerom med belegg på gulv og trepanel på vegg.

Bad; aktuelle byggeforskrifter er fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt fra etableringsår. Eldre bad med fliser på gulv og vegg samt trepanel i tak. Fuktsikring fra 90 tallet som vurderes til å være utett.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det oppvaskmaskin, induksjonstopp, Micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom

Kjølerom.

Tekniske installasjoner

NB: Felles hovedvanninntak med Fiskergata 9B fra byggeår kommer inn i vaskerom i kjeller i 9A med felles tinekabel. Bør vurderes lagt om til separate vanninntak.

El.skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult. Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarslere er montert i boligen. Boligen har naturlig ventilasjon.

Innvendige vannledninger av kobber. Innvendige avløpsrør av plast fra 1955. Utvendige avløpsrør av støpejern fra 1955. Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1955. Varmtvannstanken fra 1987 på ca 200 liter.

Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger lite informasjon om drenering rundt boligen og en må påregne eldre dreneringssystem fra byggeår hvis det

eksisterer drens rundt opprinnelig del av bolig. Tidligere eier har opplyst at det er lagt «vortepapp» utvendig på grunnmur til tilbygg fra 1990. Grunnarbeider med tilbygg inkludert drenering ble utført av Viggo Eriksen AS.

Bygningen har dels betonggrunnmur og dels gammel mur av «Fuglenesstein». Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Forstøtningsmurer av betongstein med trerekkverk. Boligen står i lett skrående terreng

ANDRE BYGG

Tidligere eier har opplyst at veranda på baksiden er bygd litt inn over grensen til 9B. Dette ble i sin tid gjort slik som følge av at boligen var en generasjonsbolig med samme familie i 9A og 9B. Altså at løsningen er kjent og akseptert av eier av 9B.

Dukkehus i hagen.

For eiendommens øvrige beskaffenhet: Se tilstandsrapport.

NB: Garasje omtalt i tilstandsrapporten omfattes ikke av salget.

Adkomst: Eiendommen har god adkomst fra kommunal gate.

Parkering: Langs boligen i Fiskergata.

Økonomi

Prisantydning: Kr 3 100 000 + omkostninger.

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

- Tinglysingsgebyr for skjøte, kr 585.
- Dokumentavgift til staten 2,5 %, kr 77 500.
- Tinglysingsgebyr for pantedokument, kr 585.

Sum omkostninger forutsetter oppnådd prisantydning og tinglysing av kun ett pantedokument: kr 78 670.

Totalt ved oppnådd prisantydning: kr 3 100 000 + kr 78 670 i omkostninger = sum kr 3 178 670.

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

Offentlige avgifter: Kom. avgifter 2025 er kr 19 549 inkl mva, opplyst av kommunen pr. 09.09.25.

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vann - bolig/ pr. boenhet	15%	1 stk	4693.15	1/1	0 %	4 693,15 kr
Avløp - bolig/ pr. boenhet	15%	1 stk	4274.55	1/1	0 %	4 274,55 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1495100 prom	2.00	1/1	0 %	2 990,00 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 stk	475.00	1/1	0 %	475,00 kr
Renovasjon - abonnementsgebyr pr. boenhet	25%	1 stk	2987.50	1/1	0 %	2 987,50 kr
Renovasjon - 360 liter dunk	25%	1 stk	3906.25	1/1	0 %	3 906,25 kr
Festeavgift	0%	223 kr	1.00	1/1	0 %	223,00 kr
					Sum	19 549,45 kr

Formuesverdi: Skattemessig formuesverdi som primærbolig kr 992 445 og som sekundærbolig kr 3 969 779 for inntektsåret 2024. Formuesverdi opplyst her er beregnet på skatteetatens boligkalkulator www.skatteetaten.no. Ved å dokumentere lavere faktisk markedsverdi kan formuesverdi som sekundærbolig reduseres.

Medhjelpers vederlag: Betales av salgssummen, jf. forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

Teknisk

- Byggeår: 1955 iht innflyttingstillatelse fra kommunen datert 02.03.1955.
- Eierform: Eiet bolig på tomt festet fra grunneier Hammerfest kommune.
- Boligtype: Eiendommen er en vertikaldelt tomannsbolig. Boligen er på tre plan med kjeller, hovedetasje og loft.
- Byggemåte: Se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven.
- Brukstillatelse/
Ferdigattest: Ferdigattest for dagens etablerte bygningsmessige situasjon finnes ikke. Innflyttingstillatelse fra 1955 følger vedlagt.
- Oppvarming: Oppvarming elektrisk. Mulighet for vedfyring. Boligen har ett sikringsskap med automatsikringer av nyere dato, men dokumentasjon kan ikke fremlegges.
- Dersom det er rom som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.
- Eiendom/ Tomteareal: Gnr. 21 Bnr 155 Hammerfest kommune. Tomtearealet for boligen er 259 m² i henhold til Hammerfest kommunes matrikkelrapport. Målebrev fra Hammerfest kommune opplyser areal til 235 m².
- Regulering: Eiendommen er regulert til boligformål, og er unntatt konsesjonsplikt.

Øvrige kjøpsforhold

Takst:	Tilstandsrapport, antatt markedsverdi kr 3 400 000 men dette inkluderer garasje som ikke følger med salget. Befaring er avholdt den 09.09.25 av sertifisert takstingeniør; Ragnvald Berntsen, Byggtakst AS
Forkjøpsrett:	Nei.
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 eller befart 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 leiligheten. Boligen blir ikke rengjort eller ryddet før overtakelse. Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å flytte ut. Flytter ikke saksøkte frivillig, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøpesummen er betalt. Begjæring om utkastelse sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er. Kjøper kan bli ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar.
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 6 uker. Det anbefales at retningslinjer for tvangssalg inntatt i vedlegg bakerst i salgsoppgaven leses nøye. Kontakt medhjelper dersom det er spørsmål ved salgsprosessen. Mener saksøker at innkommet bud bør godtas, gir saksøker beskjed om dette til medhjelper. Medhjelper sender begjæring om stadfestelse av budet til tingretten samtidig som partene, rettighetshavere og andre budgivere gis skriftlig melding om dette. Tingretten avsier kjennelse om stadfestelse av bud (bud godtas). Kjennelsen har 1 måned ankefrist. Kjennelsen kommer i stedet for kjøpekontrakt.
Kjøpesum:	Kjøpesummen skal betales innen en oppgjørsdag som er tre måneder regnet fra den dag medhjelper forelegger budet for tingretten 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 inntre 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.

Medhjelpers rett til å stanse

Gjennomføringen av en

transaksjon:

Medhjelper skal etter hvitvaskingsloven med forskrifter 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 en transaksjon er tilknyttet utbytte fra straffbar handling eller øvrige forhold som rammes av terrorbestemmelsene i straffeloven kan medhjelper stanse gjennomføring av transaksjonen. Det samme gjelder dersom lovens krav til kundetiltak ikke overholdes. Medhjelper kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle konsekvenser slik stansing medfører for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Overtakelse av

eiendommen:

Når et bud er stadfestet overtar kjøperen risikoen for boligen på oppgjørsdagen. Kjøper blir eier av boligen når kjøper har betalt kjøpesum og omkostninger og eventuelle renter av kjøpesummen.

Mangler:

Kjøpers rett 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 er 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 10906, e-post alf@angelladvokatfirma.no

Budgivere kan, på henvendelse til vårt kontor, få kopi av tvangsfullbyrdsloven kapittel 11 (tvangsdekning av realregistrerte formuesgoder), som regulerer tvangssalgsprosessen, samt kommunedelplan for Hammerfest kommune og Rypefjord gjeldende fra 2014-2025 og kommuneplanens arealdel for Hammerfest for perioden 2010-2022.

Hammerfest, 17.01.2026

Alf Kirkesæther
Advokat

Vedlegg: Tilstandsrapport datert 22.09.2025 fra Byggtakst AS
Grunnbokutskrift gnr. 21 bnr 155
Kommunale dokumenter:

- Matrikkelrapport
- Målebrev 1955
- Eiendomskart Fiskergata 9A
- Festekontrakt
- Bygningstegninger 1955
- Innflyttingstillatelse 1955
- Kommunale gebyrer
- Vann og avløp
- Kulturminnerapport
- Planopplysninger
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart

Energiattest

Budskjema med retningslinjer for tvangssalg