

## **SALGSOPPGAVE**

**ENEBOLIG  
SLETTEV 39  
KVALSUND**



## **TOTALREHABILITERING**

**GNR. 108 BNR. 158 OG BNR. 303**

**HAMMERFEST KOMMUNE**

Salget gjennomføres etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Tvangssalg ble besluttet av Vestre Finnmark tingrett 15.01.26. Advokat Alf Kirkesæther er oppnevnt som medhjelper og forestår salget.

Saksøker: Sparebank1 Nord-Norge v/Kredinor AS Saksøkt: Inger Lill Edvardsen.

## Beskrivelse

Adresse: Slettelv 39, 9620 Kvalsund

Registerbetegnelse: Gnr.108 Bnr.158 og Bnr. 303 i Hammerfest kommune.

Beliggenhet: Eiendommen ligger i et solrikt og naturskjønt område langs Repparfjorden i Kvalsund, Hammerfest kommune.

Kort avstand til flotte turområder med gode muligheter for bærplukking, jakt, fiske og rekreasjon. I tillegg er det kort vei med bil til Repparfjordelva, som er en populær lakseførende elv. Du finner også scooterløyper i nærområdet. Fra Slettelv er det bussforbindelse til og fra Alta, Hammerfest, Lakselv og Honningsvåg.

Det er ca. 3,3 kilometer til Kvalsund sentrum med dagligvarehandel, skole, barnehage og kommunale funksjoner. Til Skaidi er det ca. 21 kilometer. Ca halvtime å kjøre til Hammerfest sentrum.

Areal: Bolig: Bra: 188 m<sup>2</sup> Bra-i: 188 m<sup>2</sup>  
Garasje 36 m<sup>2</sup>

Areal beregnet av takstmann ihht Norsk Standard NS 3940 og retningslinjer for arealmåling, uten hensyn til byggeforskriftens krav til rom.

Kjøper må sette seg **meget godt** inn i faktisk størrelse av alle rom på visning slik at kjøper er godt kjent med boligens faktiske areal. Dette slik at mulighet for prisavslag på grunn av arealavvik ikke er til stede.

Innhold: Enebolig: Vindfang, trapperom, gang, stue, kjøkken, 4 soverom, bad og boder. Stort sett uinnredet kjeller under hele huset.

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret 1960. Egenskaper, spesielt når det gjelder varmeisolering, vindsperresjikt og ventilasjon, er svakere enn for bygninger oppført etter dagens krav og forskrifter.

Boligen bærer preg av elde, stor slitasje, manglende vedlikehold og mangelfullt utført arbeid.

Standard: Boligen anses som et **totalrenoveringsobjekt!** Det må påregnes utskifting av de aller fleste innvendige og utvendige bygningsdeler. På

grunn av mye inventar har det vært vanskelig å få oversikt over teknisk stand på alle deler av boligen. Eier opplyser at hun driver med hundeoppdrett. Ved både takstmann og medhjelpers befaring var det ca 10 hunder innvendig i boligen, noe boligen bar preg av.

Garasjen antatt bygd i 2000 av tidligere eier. Garasjen virker å være i bedre stand. Utvendig bordkledning virker bra. Bæring i garasje – H-bjelke – er lagt inn mot husvegg, men uten bærende punkt.

Manglende vedlikehold og utførte arbeider har ført til at flere deler av huset er i dårlig forfatning. Tilstandsrapporten beskriver detaljer for huset, hvor det påpekes mye nødvendig renoveringsarbeid. Ytterlig undersøkelser anbefales for å få et fullstendig bilde av byggets tilstand.

Det er **mulig** at beste alternativ er å rive alt innvendig ned til mur og bærende konstruksjon for ny oppbygging innvendig. Taket bør gis ny taktekking i løpet av få år. En del vinduer og dører må skiftes.

For øvrig vises det til tilstandsrapporten som **må leses svært nøye!**

#### UTVENDIG

Taktekkingen av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takavrenning mot utvendige tak nedløp. Takrenner og taknedløp i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har hovedytterdør med teakoverflate og malt balkongdør i tre. Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer. Utvendig trapp oppført med impregnerte materialer samt midlertidig trapp av paller.

Garasje oppført som tilbygg til boligen med gruset gulv. Ringmur i plasstøpt betong samt yttervegger i bindingsverk. Yttertak av plassbygd takstoler med rupanel og pakktekking. Utvendig kledning med stående trepanel. Garasjeport furu leddport. Ukjent byggeår.

#### INNENDIG

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe og vedovn.

Gulvet har plater. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Boligen har ubehandlet tretrapp. Innvendig har boligen finèrdører.

#### VÅTROM

Eldre bad fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger. Belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Innredning med servant, toalett og badekar. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Eldre elektrisk anlegg fra byggeår med åpne og skjulte føringer. Skrusikringer fra byggeår.

#### TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Ifølge takstmann er ingen opplysninger om drenering er gitt. Takstmann antar at boligens drens-system er fra oppføringsåret til boligen. Eier har opplyst til medhjelper at drenering er utbedret av tidligere eier. Det er ukjent om arbeidet er utført fagmessig.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med såleblokk under grunnmur av blokker. Boligen står i lettskrående naturlig terreng. Utvendige avløpsrør er av støpejern og plast med privat avløp uten septiktank og med ukjent utløp. Plastrør er lagt ned i bekken, under veien og videre i bekken ned mot sjøen. Utløp ukjent. Vannforsyningen ukjent.

|               |                                                                            |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Adkomst:      | Eiendommen har god adkomst fra offentlig gate.                             |
| Parkering:    | På egen eiendom.                                                           |
| Kulturminner: | Det er registrert nærliggende kulturminner, se vedlagt kulturminnerapport. |

### Økonomi

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prisantydning: | Kr 850 000 + omkostninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Omkostninger:  | <p>Kjøper betaler i tillegg til kjøpesummen omkostninger forbundet med tinglysing av skjøte mv. som p.t. er:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tinglysingsgebyr for skjøte, kr 545.</li><li>• Dokumentavgift til staten 2,5 %, kr 21 250</li><li>• Tinglysingsgebyr for pantedokument, kr 545.</li></ul> <p>Sum omkostninger forutsetter oppnådd prisantydning og tinglysing av kun ett pantedokument: kr 22 340.</p> |

Totalt ved oppnådd prisantydning: kr 850 000 + 22 340 omkostninger= 872 340.

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) inkludert rydding og fjerning av innbo og løsøre**. Kjøper må selv dekke kostnadene ved prosessen, rydding, borkjøring og eventuelt lagring av tidligere eiers gjenstander hvis det blir nødvendig. Kjøper må ikke betale gebyr til tingretten for begjæring om tvangsfravikelse.

Offentlige avgifter: Kom. avgifter 2026 er kr 11 333 inkl mva, opplyst av kommunen pr. 24.02.2026. Kommunens prognose er gjengitt under. Avgiftene kan være avhengig av forbruk. Avgiftene vil variere fra år til år i henhold til kommunestyrets fastsetting av gebyrer.

| Vare                                      | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose  |
|-------------------------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|--------------|
| Vann - bolig/ pr. boenhet                 | 15% | 1 stk    | 5303.80    | 1/1   | 0 %        | 5 303,80 kr  |
| Feie- og tilsynsavgift                    | 0%  | 1 stk    | 618.00     | 1/1   | 0 %        | 618,00 kr    |
| Renovasjon - abonnementsgebyr pr. boenhet | 25% | 1 stk    | 3196.25    | 1/1   | 0 %        | 3 196,25 kr  |
| Renovasjon - 140 liter dunk               | 25% | 1 stk    | 2215.00    | 1/1   | 0 %        | 2 215,00 kr  |
|                                           |     |          |            |       | Sum        | 11 333,05 kr |

Ligningsverdi: Ligningsverdi som primærbolig kr 857 038 og som sekundærbolig kr 3 428 151 for inntektsåret 2025. Ligningsverdi opplyst her er beregnet på skatteetatens boligkalkulator [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no). Ved å dokumentere lavere faktisk markedsverdi kan ligningsverdi som sekundærbolig reduseres.

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

## Teknisk

Byggeår: Bolig 1960, antatt byggeår. Garasje 2000. Forbehold om avvik.

Eierform: Eiet bolig på eid tomt. To bruksnr.: Gnr. 108 bnr. 158 og bnr. 303.

Boligtype: Eiendommen er en enebolig med kjeller og garasje som tilbygg.

Byggemåte: Se tilstandsrapport fra Byggtakst AS.

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vann- og avløp:      | Kommunen opplyser at boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Avløp i plastrør som er lagt ned i bekk som renner vedsiden av eiendommen. Avløpsrøret går under RV94 og nedover i bekken i retning sjøen, ukjent hvor langt. Ingen rensing av avløp.                                                                                                                                                                    |
| Brukstillatelse/     | Det foreligger godkjente og byggmeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens planløsning samt utvendig fasade.                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ferdigattest:        | Er ikke funnet i kommunens arkiver.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Oppvarming:          | Oppvarming elektrisk og vedfyring. Vedfyring oppfyller ifølge takstmann ikke krav til brannsikkerhet.<br><br>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. 108 Bnr. 158 og Bnr. 303 Hammerfest kommune. Totalt tomtearealet for begge bnr. som til sammen utgjør eiendommen er ca 1 042 m <sup>2</sup> i henhold til Hammerfest kommunes matrikkelrapport. Grensene er noe usikre. Matrikkelkart viser et «mellomrom» mellom de to bnr, noe som neppe er riktig, men som skyldes unøyaktigheter ved overgang fra papirbaserte kart til EDB-baserte kart. Altså er grensene usikre. |
| Regulering:          | Eiendommen er regulert til boligformål, og er unntatt konsesjonsplikt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

### Øvrige kjøpsforhold

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Takst:                            | Tilstandsrapport, antatt markedsverdi kr 850 000. Befaring er avholdt 24.02.2026 av 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/<br>Opplysninger: | Eier har samtykket til bruk av bilder fra boligen til annonseringen.<br><br>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.<br><br>Boligen blir <b>ikke rengjort eller ryddet før overtakelse</b> . Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hennes husstand å flytte ut. Flytter |

ikke saksøkte frivillig, er det kjøper som må kreve utkastelse etter at kjøpesummen er betalt. Begjæring om utkastelse sendes Namsmannen. Kjøper kan bli ansvarlig for eventuelle utgifter f.eks. til rydding, tømning, 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](mailto: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 oppgjørsgdag 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. oppgjørsgdag 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 at denne betales etter oppgjørsgdag, 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](mailto:alf@angelladvokatfirma.no)

Budgivere kan, på henvendelse til vårt kontor, få kopi av tvangsfullbyrdsloven kapittel 11 som regulerer salgsprosessen, samt kommunedelplan for Hammerfest kommune.

Hammerfest, 16.03.2026

Alf Kirkesæther  
Advokat

Vedlegg:

Tilstandsrapport fra 28.02.2026 fra Byggtakst AS

Statens kartverk

- Eiendomsinfo begge bnr.
- Grunnbokutskrift begge bnr.

Kommunale dokumenter:

- Eiendomskart
- Skylddelingsprotokoll 1959
- Byggetegning fra 1972
- Byggetegning fra 1984
- Byggetegning garasje tilbygg 2000
- Gebyr
- Vann og avløp
- Matrikkelrapport
- Kommuneplankart
- Kulturminnerapport