

SALGSOPPGAVE

ENEBOLIG med uferdig garasje



Nordkappveien 25 Honningsvåg

GNR. 8, BNR. 4, FNR. 2
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



Salget gjennomføres etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Tvangssalg ble besluttet av Vestre Finnmark tingrett 12.03.25. Advokat Alf Kirkesæther er oppnevnt som medhjelper og forestår salget. Saksøker: Nordkappregionen Havn IKS. Saksøkt: Sivert Sivertsen

Beskrivelse

Adresse: Nordkappveien 25, 9750 Honningsvåg

Registerbetegnelse: Gnr.8, bnr. 4, fnr. 2

Beliggenhet: Eiendommen ligger skjermet til i 2. rekke fra E69 inn mot Honningsvåg sentrum. Om lag en km til sentrum med butikker, bank, post og hurtigruteanløp. 2 km til skole, idrettsanlegg og offentlige kontorer.

Areal: Ifølge verditakst: 133 m² BRA, 103m² BRA-i, 30m² BRA-e

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.

ENEBOLIG - Byggeår: antatt 1952

Innhold: Hovedplan: Vindfang, toalettet, bad/vaskerom, gang, stue og kjøkken
2. etg: Gang, 3 soverom
Kjeller: Gang, bod og 2 lagerrom

Enebolig antatt oppført ca 1952 sannsynligvis delvis renovert på 1980 tallet og utover 1990 tallet. Kjeller har i hovedsak innredning fra byggeår med store slitasjeskader på overflater og råteskade i oppbygd gulv. Boligen har behov for renovering og oppgradering.

Lagertilbygg i kjellerplan i ubehandlet lecablokker hvor takkonstruksjonen med trebjelker, tro og papptekke har begynnende råteskader. Garasje i ubehandlede lecablokker med takkonstruksjon av takbjelker, tro og pappdekke.

Standard: **Innvendig:** Innvendig er det gulv av laminat, beton og belegg. Veggene har trepaner, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av tre- bjelkelag. Betong gulv på grunn. Boligen har mursteins pipe. Boligen har malte tretrapper. Innvendig har boligen furu fyllingsdører og malte fyllingsdører.

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, Oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Våtrom: Bade-/vaskerom med fliser på gulv og malte plater på vegger. Dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin. Ukjent om det er tilfredsstillende membran i gul og opp langs vegger. Dokumentasjon mangler.

Spesialrom: Toalettrom med wc og håndvask

Teknisk installasjon: Innvendig vannledninger av kobber og kobberrør med plastkappe. Avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmvannsbereder er på ca 200 liter, plasser i kjeller sammen med 2 andre sannsynligvis defekte tanker. Alder på tankene er ukjent. I hovedsak skjult elektrisk anlegg av ukjent alder og tilstand. Det er kun registrert en røykvarsler i bygget.

Utvendig: Taktekke av pappshingel. Takrenner og nedløp av lakkert stål. Bygget har bindingsverkskonstruksjon antatt fra byggeår. Fasade med stående bordkledning. Yttervegg over lagertilbygg mangler fuktsikring og utvendig kledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Tak over lagerrom ved siden av kjeller er råteskadet.

Tomteforhold: Det er ukjent byggegrunn, men mest sannsynlig fylling på fjell. Dreneringen rundt boligen er sannsynligvis bare pukksetting inn mot grunnmur og dreneringsrør langs fundament. Bygninger har grunnmur i lettklinkerblokker. Skrånede terreng med fall inn mot mur på lagertilbygget.

Økonomi

Prisantydning: Kr 700 000 + omkostninger

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

- Tinglysingsgebyr for skjøte, kr 545.
- Dokumentavgift til staten 2,5 %, kr 17 500.
- Tinglysingsgebyr for pantedokument, kr 545.

Sum omkostninger forutsetter oppnådd prisantydning og tinglysning av kun ett pantedokument: kr 18 590.

Totalt ved oppnådd prisantydning:

Kr 700 000 + omkostninger kr 18 590 = kr 718 590.

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.

Offentlige avgifter: Kom. avgifter 2024 var kr 24 000 inkl mva, opplyst av kommunen pr. 24.06.25. Estimerte eiendomsavgifter for 2025 er opplyst å være kr 19 65,70 slik eiendommen står registrert i pr. dag. Avgiftene vil variere fra år til år i henhold til kommunestyrets fastsetting av gebyrer.

Ligningsverdi: Ligningsverdi som primærbolig kr 378 090 og som sekundærbolig kr 1 512 359 for inntektsåret 2025. Ligningsverdi opplyst her er beregnet på skatteetatens boligkalkulator 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: 1952

Eierform: Eiet bolig på festet grunn.

Boligtype: Enebolig på to plan med kjeller.

Byggemåte: Se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven.

Brukstillatelse/
Ferdigattest: Ukjent om dette finnes.

Oppvarming: Oppvarming med varmepumpe, og panelovner.

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 8, bnr 4, fnr. 2 i Nordkapp. Tomtearealet for eiendommen er ca 531 m². Eiendommen er festet fra Nordkapp kommune.

Regulering: Eiendommen er regulert til boligformål, og er unntatt konsesjonsplikt.

Eiendommens tilstand: Boligen er fra 1952, og der delvis renoverert mellom 1980 og utover 90-tallet. Kjeller har innredning fra byggeår med store slitasjeskader på overflater og råteskade i oppbygd gulv.

Boligen har behov for renoveringer og oppgraderinger.

Utvendig er vegger fra byggeår, hvor det er noe mangler på tilbygg, i fht fuktsikring. Manglende vedlikehold over tid.

Bad/vaskerom bør oppgraderes i fht dagens krav.

Kjøkken er renoverert i nyere tid, med innredning av glatte fronter, benkeplate i laminat.

Manglende rapporter på elektrisk anlegg.

Budgiver må lese tilstandsrapporten meget grundig. Særlig pekes det på 8 punkter som er angitt dårligste tilstandsgrad med TG3. Det er normalt at disse punktene inneholder signaler, varsler og antydninger til ytterligere problemer og feil. Takstmann har i all hovedsak gjort en visuell inspeksjon, og ikke undersøkt skjulte forhold. Flere av punktene angitt med TG3 må kjøper forvente at det kan dukke opp ytterligere negative forhold ved utføring av utbedringsarbeider. Denne risikoen overtar kjøper ansvaret for.

Det er videre 8 punkter som er gitt TG2. Disse bør vurderes og undersøkes nøye.

Budgivere oppfordres til å besiktige boligen grundig, og fortrinnsvis sammen med bygningskyndig rådgiver. Kjøper har ikke «normale» reklamasjonsmulighet siden dette er tvangssalg. Se nærmere info annet sted i salgsmaterialet.

Øvrige kjøpsforhold

Takst:	Tilstandsrapport, antatt markedsverdi kr 700 000, vurdert av takstingeniør Geir H. Leite 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 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, 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 Nordkapp kommune.

Hammerfest, 26.03.2026

Alf Kirkesæther
Advokat

Vedlegg:

Tilstandsrapport fra Geir H.Leite AS
Grunnbokutskrift gnr.8, bnr 4, fnr. 2 i Nordkapp kommune
Statens kartverk, eiendomsinfo
Statens kartverk, kartskisser 1:250 og 1:1000
Kommunale dokumenter – kommer!
Budskjema med retningslinjer for tvangssalg