

SALGSOPPGAVE

ENEBOLIG



Idrettsveien 40, Hammerfest

GNR. 24 BNR. 173
HAMMERFEST 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 bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Tvangssalg ble besluttet av Vestre Finnmark tingrett 05.12.2024. Advokat Alf Kirkesæther er oppnevnt som medhjelper og forestår salget.

Saksøker: Hammerfest kommune og SpareBank 1 Nord-Norge.

Saksøkt: Espen Bjørnbekk Altmann

Beskrivelse

Adresse: Idrettsveien 40, 9603 Hammerfest

Registerbetegnelse: Gnr.24, Bnr.173, Hammerfest kommune.

Beliggenhet: Eiendommen ligger i et sentralt boligområde med nærhet til sentrum og byens fasiliteter. Det er kun 1 km til Hammerfest sentrum. Utsikt mot Storvannet.

Kort vei til barnehager, barneskole, butikk og idrettsbane. All øvrig forretningsvirksomhet kun 1 km. til sentrum. Nærhet til tur- og friluftsområde. God bussforbindelse til sentrum.

Areal: Ifølge verditakst BRA: 168 m². BRA-i: 168 m²

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: 1. etg: Vindfang, trapperom, bad, kjøkken, soverom og stue.
Loft: Trapperom, 2 soverom.
Kjeller: Uinnredet kjellerrom med pågående rivningsarbeider.

Boligen oppført i hht vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Egenskaper særlig for isolasjon, vindtetting, ventilasjon og drenering vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.

Enkelte utdrag fra tilstandsrapport fra takstmann:

- Enebolig med renoveringsbehov.
- Bedre ventilering bør etableres.
- Det må påregnes utbedring rundt enkelte utvendig vinduer samt stedvis utskiftninger.
- En del av bygningsmessig utførelse er mangelfull.

- Våtrom som bad og vaskerom er pusset opp i 2016. Ikke fremlagt dokumentasjon.

Standard: **Enebolig – byggeår 1953 - 1955**

Taktekkingen av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform tak med renner og nedløp av stål fra byggeår. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i stål er 20 - 30 år, altså er levetiden utløpt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller av nyere årgang. Malt hoveddør og mellomgangsdør i tre. Boligen har en mindre veranda ved inngangspartiet, oppført i betong og trevirke. Mindre betongtrapp ved inngangsparti.

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med støpte gulv mot grunn. Gulv i kjeller per mars 2026 i stor grad hugget opp og fjernet.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Våtrom Bad: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon fremlagt. Eier opplyser at badet ble pusset opp i 2016. Veggene har badromsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5. Det ble i tillegg målt etter fukt rundt sluk fra kjeller uten funn.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk inn i pipe.

Det er ukjent byggegrunn. Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drensssystem er i fra oppføringsåret til boligen. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under

grunnmur. Forstøtningsmurer er av betongstein. Boligen ligger i skrående terreng.

Utvendige avløpsrør er av støpejern antatt fra 1953. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør antatt fra 1953. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det elektriske anlegget må kontrolleres og eventuelt utbedres av elektriker, da det ikke er fremlagt informasjon om anlegget, samt at det er registrert en del ikke-fagmessig utført arbeid.

For eiendommens øvrige beskaffenhet, vises til tilstandsrapporten som bør leses meget grundig som følge av redusert reklamasjonsmulighet pga. reglene for tvangssalg.

Adkomst: Eiendommen har god adkomst fra offentlig gate.

Parkering: På egen eiendom.

Økonomi

Prisantydning: Kr 2 600 000 + omkostninger.

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

- Tinglysingsgebyr for skjøte, kr 545.
- Dokumentavgift til staten 2,5 %, kr 65 000
- Tinglysingsgebyr for pantedokument, kr 545.

Sum omkostninger forutsetter oppnådd prisantydning og tinglysing av kun ett pantedokument: kr 66 090.

Totalt ved oppnådd prisantydning: kr 2 600 000 + kr 66 090 omkostninger = kr 2 666 090.

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: Kommunale avgifter 2026 er kr 18 855 inkl mva, opplyst av kommunen pr. 16.02.2026. 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.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann - bolig/ pr. boenhet	15%	1 stk	5303.80	1/1	0 %	5 303,80 kr	883,96 kr
Avløp - bolig/ pr. boenhet	15%	1 stk	4359.65	1/1	0 %	4 359,65 kr	726,62 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1401300 prom	2.00	1/1	0 %	2 803,00 kr	467,00 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	1 stk	618.00	1/1	0 %	618,00 kr	103,00 kr
Renovasjon - abonnementsgebyr pr. boenhet	25%	1 stk	3196.25	1/1	0 %	3 196,25 kr	532,70 kr
Renovasjon - 140 liter dunk	25%	1 stk	2215.00	1/1	0 %	2 215,00 kr	369,17 kr
Festeavgift	0%	360 kr	1.00	1/1	0 %	360,00 kr	60,00 kr
					Sum	18 855,70 kr	3 142,45 kr

Formuesverdi: Formuesverdi som primærbolig kr 983 826 og som sekundærbolig kr 3 935 303 for inntektsåret 2025. Formuesverdi påvirkes av spørsmålet om 1 eller 2 boenheter i boligen. Formuesverdi opplyst her er beregnet på skatteetatens boligkalkulator www.skatteetaten.no. Ved å dokumentere lavere faktisk markedsverdi kan formuesverdi som sekundærbolig reduseres, f.eks. etter kjøp av eiendommen gjennom dette tvangssalget.

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

Teknisk

Byggeår: 1953-55 antatt ut ifra kommunale opplysninger. Forbehold om avvik.

Eierform: Eiet bolig på festet tomt.

Boligtype: Eneboligen på tre plan med hovedetasje og loft.

Byggemåte: Se verdi- og lånetakst vedlagt salgssoppgaven.

Brukstillatelse/ Ferdiggattest: Det foreligger godkjente og byggmeldte teninger fra perioden 1953-58. Det foreligger innflyttingstillatelse fra 1955.

Sammenlignet med tegninger er det gjort vesentlig endringer etter byggeår, særlig ved at trapp fra første etasje til kjeller er tatt bort, det er bygd større bad i første etasje, samt at tidligere soverom er innlemmet i

stuen. Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger som viser disse endringene. Endringene er derfor antakelig ikke omsøkt og godkjent av kommunen.

I kjelleren er store deler av gulvet og himlingen fjernet for å bygges opp på nytt fra grunnen av. Nyere vinduer er satt inn i fasaden på kjelleren. Dette som ledd i plan om å bygge utleieleilighet i kjelleren. Mye arbeid gjenstår. Å etablere en egen boenhet i kjelleren uten innvendig gjennomgang til resten av huset, innebærer å bygge en «selvstendig boenhet» i plan- og bygningslovens forstand. Dette utløser plikt til å søke om byggetillatelse, bruksendring, endring til to boenheter og plikt til å utføre arbeidene i kjelleren i samsvar med gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk «TEK 17». Medhjelper kjenner ikke til at arbeidene er omsøkt eller tillatelse gitt av kommunen.

Oppvarming: Oppvarming elektrisk. Mulighet for vedfyring, men oppfyller ikke krav til brannsikkerhet.

Dersom det er rom som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

Tomteareal: Gnr. 24 Bnr. 173 Hammerfest kommune. Tomtearealet er 392,9 m² i henhold til Hammerfest kommunes matrikkelrapport. Målebrev fra Hammerfest kommune opplyser areal til 396 m². Tomten er festet.

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

Garasje: Se vedlagte bygningstegninger fra 1958. Eldre «garasje» som i dag i praksis kun fungerer som bod.

Øvrige kjøpsforhold

Takst: Tilstandsrapport, antatt markedsverdi kr 2 600 000. Befaring avholdt 12.02.2026 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/
Opplysninger:

Boligen selges etter reglene for tvangssalg. Medhjelper har ikke bebodd 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 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. Betalingsplikt inntreer 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.
- Visning: 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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 11 som regulerer tvangssalgprosessen, samt kommunedelplan for Hammerfest kommune og Rypefjord og kommuneplanens arealdel for Hammerfest.

Hammerfest, 27.03.2026

Alf Kirkesæther
Advokat

- Vedlegg: Tilstandsrapport fra Byggtakst AS 19.02.2026
Grunnbokutskrift gnr. 24 bnr. 173
Festekontrakt
Bygningstegninger 1953 - 58
Innflyttingstillatelse 1955
Eiendomskart
Kommunale dokumenter:
- Vann og avløp
 - Kommunale gebyrer
 - Matrikkelrapport
 - Planopplysninger
- Budskjema med retningslinjer for tvangssalg