

# SALGSOPPGAVE



## STOR STASELIG BOLIG PÅ FARØY MED FIN SJØUTSIKT

Prisantydning: kr 3.900.000 + omkostninger

Aksjeselskapet

**Eiendomsformidlingen**

Eiendomsmegler MNEF

Vigdis H. Voie - Tlf.: 38 39 59 59 - Strandgt. 10 - Postboks 24 - 4551 Farsund

E-post: farsund@eiendomsformidlingen.no

**OPPDRAKSNR:** 6310

**EIENDOM:** Enebolig. Lyngdalsveien 7, 4550 Farsund. Gnr. 3, bnr. 73 i Farsund

**EIER:** Sigrid Samuelsen bo

**PRISANTYDNING:** Kr 3.900.000 + tinglysningsomkostninger:

<b>OMKOSTNINGER:</b>	Dokumentavgift, 2,5 % av kr 3.900.000	kr	97.500
	Tinglysningsgebyr for skjøtet	kr	1.548
	Tinglysningsgebyr for ett pantedokument	<u>kr</u>	<u>2.107</u>
	Til sammen	<u>kr</u>	<u>101.155</u>

**BESIKTIGELSE:** Etter avtale med AS EIENDOMSFORMIDLINGEN

**BELIGGENHET:** Sentralt beliggende på Farøy med sjøutsikt mot Nordsundet, 50 – 60 m fra sjøen og ca. 300 m fra Farsund sentrum. Solrikt med usjenerte uteplasser. Kort vei til Farøyparken med ypperlige fiskeplasser.

<b>BOLIGEN:</b>	Primærrom	ca.: 383 m2	Se boligsalgsrapporten med	Arealene er målt av
	Bruksareal	ca.: 524 m2	hensyn til hvilke rom som er	takstmann og ikke
	Byggeår:	ca.: 1938/39 – rehab.	medregnet som primærrom	kontrollert av megler.
		omb. 1957/58.		
	Oppført av:		Se boligsalgs-	
	Taktekke av:		rapporten	
<b>GARASJE:</b>	Bruksareal:	ca.: 30 m2		

**INNHold/STANDARD/UTSTYR:**

<b>INNHold:</b>	<b>GULV:</b>	<b>VEGGER:</b>	<b>TAK:</b>
<b>1.etasje:</b>			
Vindfang	Marmorgulv	Malt	Malt m/innfelt taklys
Garderobe m/plassb. hyller/skap	Parkett	Malt	Malt
Gjestetoalett	Fliser	Tapet	Malt
Hall med nydelig åpen peis	Parkett	Panelplater	Malt
Bakgang til kjeller, 1. og 2. etasje	Belegg	Malt	Malt
<u>Innredet og brukt som leilighet:</u>			
Gang	Teppe	Tapet	Malt
Stue m/fin gammel kamin	Teppe	Tapet	Malt
Soverom	Parkett	Malt	Malt
Soverom	Teppe	Tapet	Malt
Kjøkken m/dør til usjenert terrasse	Parkett	Tapet	Malt
Bad m/dusj	Fliser	Fliser/tapet	Malt
Vaskerom	Belegg	Malt/tapet	Malt
<b>2. etasje:</b>			
Trappegang	Parkett	Panelplater	Malt
Stue m/plassbygde bokhyller	Parkett	Halmtapet	Malt
Stue m/dør til veranda	Parkett	Tapet	Malt
Spisestue m/utsikt mot Nordsundet	Parkett	Halmtapet	Malt
Anretning	Belegg	Malt/sandblåste glass i vegg mot kjøkken	Malt
Kjøkken m/dør til veranda med fin sjøutsikt	Belegg	Malt	Malt
Bakgang - dør fra kjøkken	Belegg	Malt	Malt
<b>Loft:</b>			
Gang m/dør til takterrasse	Teppe	Malt	Malt
Soverom m/utsikt mot Kilsholmen	Belegg	Malt	Malt
Soverom m/lite takvindu	Belegg	Malt	Malt
Hovedsoverom m/plassb. skap	Teppe	Malt	Malt
Bad	Fliser	Fliser/malt	Malt
Toalett-rom – atk. fra gang og bad	Fliser	Fliser/malt	Malt
<b>Kjeller:</b>			
Gang (potetbinge under trappa)	Malt betong	Malt betong	Malt
Gang m/dør ut, vedkomfyr og diverse løse skap	Malt betong	Malt betong/panel	Malt panel
Gammelt toalett	Fliser	Malt betong/malt	Malt
Bod	Malt betong	Malt betong/panel	Malt panel

Matbod m/hyller	Betong	Betong/malt panel	Malt panel
Matbod	Betong	Betong/malt panel	Malt panel
Bod	Malt betong	Betong/malt panel	Malt panel
Fyrrom m/egen varmtvannstank	Betong	Betong	Betong
Vaskerom m/vedovn for vaskekjele	Malt betong	Malt	Malt panel

Meget staselig bolig bygget i 1938/39, opprinnelig som horisontaldelt to-mannsbolig. I 1957/58 ble huset ombyggt, omfattende renovering, påbygg og tatt i bruk som kombinert bolig med rederikontorer i 1. etasje. Endringer og påbygg ble, ifølge selger, tegnet av den kjente funksarkitekten Thilo Shoder. Boligen har ualminnelig mange flotte, kostbare og funksjonelle detaljer i behold.

Fint inngangsparti, takoverbygg med eikepanel og innfelt lys og flott inngangsdør i eik. I vindfanget er det lyst marmorgulv, det er en stor garderobe med plassbygde skap, gjestetoalett, flott dobbel svingdør i eik med slepet/sandblåst glass fra vindfanget til hallen, blomsterbrett av marmor og meget pen åpen peis i hallen, flott staselig trapp med spesialdesignet rekkverk fra 1. etasje til loftsetasjen. Tre store stuer med fin gammel parkett i behold, karnappvindu og plassbygde bokhyller, blomsterbrett i marmor og flott åpen marmorpeis. Anretning i tilknytning til kjøkkenet. Fra kjøkkenet er det dør ut til veranda og til bakgangen. På loftet er det dør fra gangen til fullstendig usjenert takterrasse med fin sjøutsikt, ualminnelig godt med skap plass, i ett av skapene ved badet er det plassbyggt tøykasse, skapene i hovedsoverom har solide skuffehyller av tre, fra hovedsoverommet er det direkte atkomst til bad med opprinnelig badekar, søylevask og bidet (grønt), toalett er separat med atkomst både fra loftsgangen og fra badet. På badet er det flott krom håndklevarmer tilkopledd sentralfyringslegget. 1. etasje har i de senere år blitt benyttet til leilighet som enkelt kan få egen, separat inngang gjennom bakgangen. Selgerne antar at det ikke er søkt om bruksendring og leiligheten antas ikke godkjent som separat bruksenhet.

Standardliste over løsøre og inventar legges til grunn med hensyn til hva som medfølger, dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse. Eventuell mangel vedr. utstyr i forhold til brannforskriftene blir kjøpers ansvar. Beroende hvitevarer medfølger. Gjenværende fyringsolje pr. overtakelsestidspunkt medfølger.

**OPPVARMING:**

Fyringsolje, ved og strøm. Det er sentralfyringslegg som er påkostet og oppgradert noe i den senere tid. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner. Dette avviker fra bransjenormen.

**VANN - OG KLOAKKFORHOLD:**

Offentlig.

**SPESIELLE FORHOLD:**

**Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgave. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er særskilt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en ekstra grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.**

Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiv. Dette er ikke uvanlig ved eldre boligeiendommer i kommunen. Opprinnelig var eiendommen planlagt med to boenheter i 1. og 2. etasje, jfr. vedlagte kommunale tegninger.

I 1957/58 ble eiendommen totalrenovering og påbygg med nytt inngangsparti, tilbygg mot vest og et større påbygg mot syd. De foreligger ingen tegninger i kommunalt arkiv på disse endringene.

Eiendommen selges i den stand den var ved besiktigelsen og selger fraskriver seg ansvar for eventuelle skjulte feil eller mangler. Utover det som følger av Avhendingslovens § 3-9, kan kjøper ikke påberope seg de øvrige fravikelige bestemmelsene i Avhendingslovens kap. 3. Selger garanterer ikke at eiendommen er forskriftsmessig – og kjøper må, dersom forskriftsmessighet er viktig for ham, selv undersøke eiendommen med dette for øye. Kjøper kan derfor ikke påberope seg Avhendingslovens § 3-2, 2. ledd.

Ovennevnte bestemmelser (fraskrivelser) innebærer at avhendingslovens regler om når en eiendom har mangel fravikes til ugunst for kjøper.

Informasjon om Avhendingslovens kap. 3 kan fås ved henvendelse til megler.

Selger har tegnet eierskifteforsikring. Forut for inngivelse av bud må budgiver gjøre seg kjent med vedlagte egenoppgave fra selger, samt tilhørende vedlegg til salgsoppgaven. Åpenbare/synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet i salgsprospektet eller vedlegg til salgsprospektet.

Denne eiendommen finner du på internett – [www.Finn.no](http://www.Finn.no).

**TOMTEN:**

Selveiertomt på ca. 1.107 m<sup>2</sup> i hht målebrev. Hagen er pent opparbeidet og beplantet med usjenert uteområde i tilknytning til leiligheten i 1. etasje. Mot veien er det tilplantet slik at eiendommen er skjernet mot lyd og innsyn.

Grensepunktene er forsvunnet og eldre målebrev kan ha unøyaktig arealangivelse. Selger fraskriver seg derfor ethvert ansvar for evt. areal- og/eller grenseavvik. Omtrentlige grenser er markert ved uformell innmåling.

**REGULERINGSFORHOLD:**

Reguleringsplan for Farsund by vedtatt 20.06.95 med formål: Område for boliger med tilhørende anlegg. Se også reguleringsplan for Farøypark/Ferjeveien m/bestemmelser, særlig §§ 2 og 6 – fellesområder hvorav bl.a. fremgår at atkomstveien fra Ferjeveien er omlagt i planen.

**HEFTELSE:**

Kopi av eiendommens grunnboksutskrift kan fås ved henvendelse til megler.

Det er tinglyst følgende heftelse:

Dok. 857 tinglyst 06.10.54 – Erklæring/avtale – bestemmelse om gjenkjøpsrett – rettighetshaver: Farsund kommune med følgende innhold: "Farsund bystyre har ved vedtak av 15.03.51 satt bl.a. flgd. vilkår for salget: Av hensyn til trafikkbehov, eventuell utvidelse av broen og/eller Lyngdalsveien, er forutsetningen for salget at kommunen får anledning til å kjøpe tilbake etter samme pris det areal som måtte være nødvendig, og det er kommunen som i tilfelle avgjør hvorvidt det er nødvendig.", se vedlagte skjøte.

**TILLIGGENDE RETTIGHETER:**

Atkomstveien fra Ferjeveien går over kommunens eiendom – gnr. 3, bnr. 23. Veiretten er ikke tinglyst.

**ADGANG TIL UTLEIE AV EIENDOMMEN ELLER DELER AV DENNE:**

Av vedlagte kommunale plantegninger (som ikke stemmer med de faktiske forhold) er det inntegnet to boenheter. I selgers eiertid er bruken endret til enebolig m/kontor i 1. etasje og i den senere tid er 1. etasje benyttet til beboelse. Selv om kommunen har registrert to boenheter på eiendommen, kan selger, på grunn av de endringer som har vært siden om-/og påbygging, ikke garantere for at eiendommen tilfredsstillere offentligrettslige krav til to separate boenheter.

**LIGNINGSVERDI:**

For 2009 – kr 815.411.

**OFFENTLIG AVGIFTER:**

For 2009 - kr 17.330. Det er installert vannmåler og avgiftene vil dermed variere avhengig av forbruk.

**OVERTAKELSE:**

Etter nærmere avtale.



**VEDLEGG:**

Egenerklæring – eierskifteforsikring – datert 18.10.10

Boligsalgsrapport datert 18.10.10

Energiattest

**Følgende vedlegg er en del av salgsoppgaven og kan fås ved henvendelse til megler. Samtlige vedlegg må gjennomgås før inngivelse av bud.**

Brev fra Farsund kommune datert 11.11.10 vedlagt kartutsnitt 1:1000, 1:5000, 2 målebrev, utsnitt av reguleringsplan for Farsund by m/bestemmelser, reguleringsplan for Farøypark, oversikt kommunale avgifter, opprinnelige kommunale tegninger bolig og garasje, brev dat. 07.02.51 fra byingeniøren, brev dat. dat. 25.07.36 og 13.09.19? fra Stadsingeniøren, brev dat. 13.02.51 – dispensasjon, skisse vedr. ”Ny fender – Lyngdalsveien 7, informasjon om feiing.

Grunnboksutskrift pr.24.08.10

Dok. 857 tinglyst 06.10.54 - dok. vedr. innløsningsrett for kommunen

**BUDGIVNING:**

*Dersom De etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, må De snarest inngi skriftlig tilbud på eiendommen til megler, gjerne på eget skjema som fås hos megler eller ved brev. Budet må gi opplysninger om sannsynlig finansiering, og er bindende for budgiver straks budet er kommet til selgers kunnskap og frem til akseptfristens utløp. Dette gjelder selv om høyere bud innkommer. Jfr. for øvrig Norges Eiendomsmeglerforbunds forbrukerinformasjon om budgivning.*

*Areal er målt etter reglene i NS 3940 og retningslinjer for arealmåling, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er målbare etter NS 3940.*

**INTERESSERTE ANMODES OM Å BESIKTIGE EIENDOMMEN GJERNE SAMMEN MED SAKKYNDIG OG TIL YTTERLIGERE Å UNDERSØKE REGULERINGEN FOR OMRÅDET.**

*Selger betaler meglers vederlag. Følgende er avtalt:*

*Provisjon ved salg 2,25 %, grunnhonorar kr 5.000 + dekning av direkte utlegg*

**AS EIENDOMSFORMIDLINGEN**

<b>Postadresse:</b> Postboks 24 4551 FARSUND	<b>Kontoradresse:</b> Strandgaten 10 4550 FARSUND	<b>Telefon:</b> 38 39 59 59 <b>Telefaks:</b> 38 39 59 50	<b>E-post:</b> <a href="mailto:Farsund@Eiendomsformidlingen.no">Farsund@Eiendomsformidlingen.no</a> <b>Ansvarlig megler:</b> Eiendomsmegler MNEF Vigdis H. Voie Medhjelper: Randi Ariansen
--	---	---	---







Flott utsikt fra takterrassen







3 store flotte stuer med utgang til veranda med flott utsikt







Kjøkken 2. etasje



Adkomst til kjøkkenet fra spisestua via anretning



Nydelig utsikt fra kjøkkenbordet





Stort soverom med adkomst til bad. 7 plassbygde skap med flotte eikeskuffer



Bad med mange flotte detaljer.



Kjøkken - 1. etasje m/ utgang til hage og usjenert terrasse





Hall 1. etasje.



Vindfang med flotte dører inn til hallen.

Trappegang til loftsetasjen fra 2. etasjen.

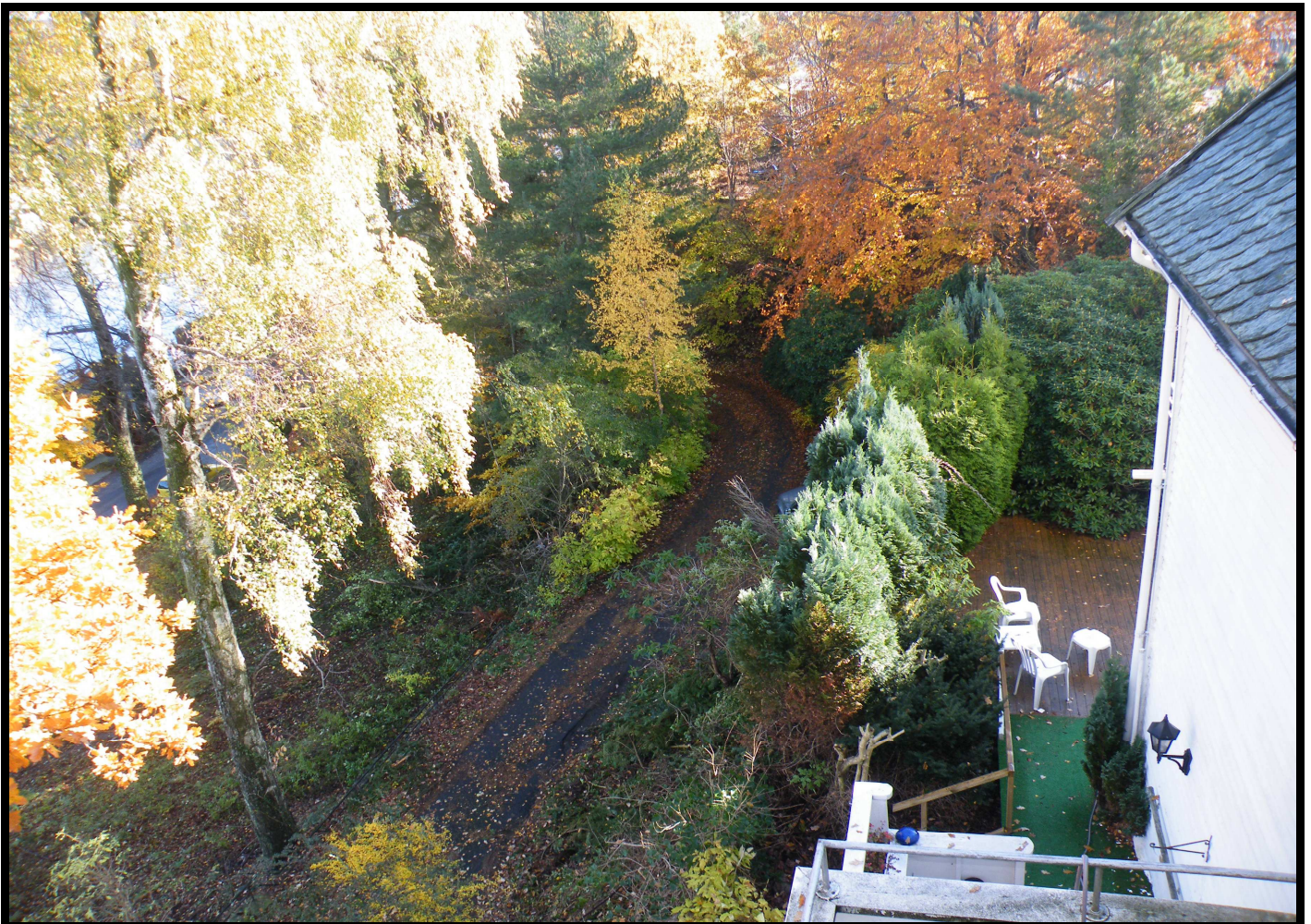


Stort garderoberoom med gjestetoalett





Usjenert uteplass med adkomst fra hagen og kjøkkenet



Fra takterrassen. Viser deler av tomta/veien ned til Ferjeveien





Huset sett fra Ferjeveien



Huset sett fra innkjørselen