

# PROSPEKT

## BOLIGEIENDOM MED POTENSIAL FOR FRADELING AV BOLIGTOMTER PÅ RAUDEBERG

### GBNR. 119/421 I VÅGSØY.

#### **Bolighus og uthus.**

Adresse: Nedreveien 113, 6710 Raudeberg.



Dette prospektet bygger bl.a. på tilstandsrapport av 18.09.2017 fra Nordfjord Takst AS v/ takstingeniør Jon-Aage Bjørnholt, meglers egne dokumentasjoner, samt eiendomsdokument / servicepakke fra Vågsøy Kommune.

**Vi oppfordrer interessenter til å lese vedlagte dokumenter grundig og sammenholde med nærværende salgsprospekt. Evt. avvik bes opplyst / etterspurt.**

## **EIENDOM FOR SALG:**

Større og eldre boligeiendom på gbnr. 119/421 i 1439 Vågsøy Kommune:

Enebolig, oppført antagelig i 1920, noe oppussing er gjort i løpet av de siste 10-15 årene.

Uthus, ukjent byggeår, antatt rehabilitert i 2007.

Stor tomt, 3.293 m<sup>2</sup>, enkelt opparbeidet. Her står igjen grunnmurer fra eldre bygninger.

Eiendommen selges som tvangssalg etter beslutning fra Fjordane Tingrett og selges etter Tvangslovens regler.

## **EIER:**

Hermund Bredesen.

## **HEFTER / RETTER:**

Penge- og pantehefter fra grunnboken blir å slette ved innfrielse ved bruk av kjøpesum. Herunder også restanser på kommunale avgifter og eiendomsskatt (legalpant). Rettigheter og plikter som følger av servitutter skal imt. medfølge i overdragelsen. Det vises til vedlagte grunnbok for gbnr. 119/421 i Vågsøy.

## **BELIGGENHET:**

Eiendommen ligger fritt og fint til i etablert boligområde på Nedreveien i Raudeberg sentrum. Rolig og godt boområde og gode solforhold. Nydelig utsikt mot Ulvesundet. Offentlig molo og kaiområde i nærheten ned for tomten.

Kort vei /gangavstand til barnehage, barneskole, dagligvarehandel med post i butikk, frisør, nytt kulturhus, næringsbedrifter etc.

Det er ca.5 km til Måløy by som er kommunesenteret i Vågsøy. Her finner en ungdomsskole (under bygging) og ellers alle sentrumsfunksjoner, samt treningssenter, bowling, restauranter etc., ca 10 km. til videregående skole og idrettshall. God kommunikasjon videre fra Måløy med buss og med hurtigbåt til Bergen to ganger i døgnet.

Flere fine sandstrender i nærområdet., samt gode muligheter for friluftaktiviteter både ved sjøen, i skogen og på fjellet hele året. se presentasjon av Raudeberg etc. <http://www.vivest.no/vaagsoy.html>. og kommunen på [www.vagsoy.kommune.no](http://www.vagsoy.kommune.no). Ca 5 mil til Eid kommune med gode forhold for alpinsport.

## **ADKOMST, PARKERING:**

Adkomst fra offentlig fylkes vei. Parkering for flere biler på egen grunn. Gruset, noe bratt vei opp til eiendommen. Det foreligger bl.a. en veirettsavtale mellom naboene gbnr. 119/73, 119/135 og 119/421, jf. vedlegg og befaring. Noe upraktisk med utvendig trapp for å komme inn til hovedetasje.

## VANN, KLOAKK:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

## AREAL:

Eiende tomt: 3.293 m<sup>2</sup>

Bolighus: BTA: 273 m<sup>2</sup>.  
BRA: 233 m<sup>2</sup>.  
P-ROM: 166 m<sup>2</sup>.  
S-ROM: 67 m<sup>2</sup>.

Uthus: BTA: 20 m<sup>2</sup>.  
BRA: 18 m<sup>2</sup>.

## UTNYTTELSE AV EIENDOMMEN

Tomtearealet utgjør nær 3,3 da. Hele tomten er regulert til boligformål. Eiendommen kan være egnet til oppdeling for oppføring av flere boenheter. Dette forutsetter imt. særskilt søknad til - og godkjenning av kommunen.

**NB. Stor tomt, 3,3 da med potensial for fradeling av boligtomter på eiendommen.**

## BESKRIVELSE

**Detaljert byggteknisk beskrivelse og vurdering av byggets konstruksjon og de enkelte bestanddeler av boligen, i vedlagte tilstandsrapport, særlig på sidene 10 - 19.**

Tilstandsrapporten har på side 6 av 19 sider en oppsummering / konklusjon om eiendommens tilstand / mangler, herunder bl.a. følgende nevnt :

Iflg. tilstandsrapporten:

- Fukt i grovkjeller.
- Lekkasjer i tak. Mangler flere heller, samt råte i deler av trod.
- Feil fall til dusj i badrom.
- Anbefales gjennomgang av el. anlegget med el. installatør.
- Råteskader i balkong 2. etg.
- Vindu i 2.etg. ikke godkjent som rømningsvei.
- Rekkverk og bjelkelag i terrasse, noe feil dimensjonert.
- Diverse ufagmessige arbeider.

Boligen:

Kjeller: Ingen P-rom. S-rom i form av grovkjeller/ lager.

1.etasje: Vindfang/gang/ trapperom, kjøkken/spisestue, stue, bad.

1,5 etasje: Gang /trapperom, 2 soverom med små sovealkover, 2 små soverom med WC-rom.

Kjøkkeninnredning fra ca. år 2000.

Badet er pusset opp i nyere tid, antatt mellom 2005-2011.

VVS: Varmtvannstank fra OSO av nyere dato.

El.skap /

el. installasjoner: El-skap i gang i loftsetasjen. Det er skjult og åpent anlegg i boligen.  
NB. Takstmann anbefaler utvidet el-kontroll av anlegget.

Oppvarming: Vedovn i stue. Vedovn i spisestue. Elektrisk oppvarming.

**NB. Vedrørende beskrivelse og spesifikasjoner av konstruksjon og de enkelte bestanddeler av boligen viser vi til detaljert beskrivelse i vedlagte tilstandsrapport.**

Uthus:

1,5 etasje: Egnet til bod/lagring pga. lite dagslys.

Ukjent byggeår, antatt renoverert 2007.

Bygningen er en enkel antatt isolert trekonstruksjon med utvendig trekledning. Det er lagt opp til el-punkt i bygningen, men ingenting er koblet. Små 2-lags vindu.

## **OPPUSSING / REHABILITERING:**

Bolighuset: Endringer/ påkostninger:

- Kjøkkeninnredning er fra rundt år 2000.
- Bad er renoverert / oppusset i nyere tid. Arbeid er trolig utført av ufaglærte, jf. takst.
- Ytterkledning er antatt fra 2005. Ukjent om ytterveggene er etterisolerte. Arbeidet er trolig utført av ufaglært. Ufagmessig belistning. Jf. tilstandsrapporten.
- VVS: Ukjent om det er fagmann som har lagt opp røropplegget.
- Elektrisk anlegg: Takstmann tror det er utført ufaglært arbeid på el-anlegg og anbefaler sterkt el-kontroll av anlegget. Berøringsfare i skap.

## **TILSTAND:**

**NB. Det vises til tilstandsrapporten fra Nordfjord takst AS med detaljert spesifisert informasjon om eiendommens tilstand og forslag til tiltak fra takstmann.**

**Kjøpsinteressenter oppfordres av takstmann og av megler til å ta med bygningskyndige ved befarings av eiendommen.**

Med bakgrunn i byggeår er bolighuset av enkel standard. Det presiseres at det er omfattende beskrivelser av feil og mangler, samt forslag til tiltak, beskrevet i vedlagte tilstandsrapport fra takstmann, særlig sidene 10-19.

Når det gjelder avvik i forhold til normaltstand, bemerkes følgende av takstmann: ”Bygningen bærer preg av at arbeid er utført av ufaglært og har manglende slutføringer. Slike observasjoner medfører fare for skjulte feil og mangler som er umulig å avdekke uten inngrep i konstruksjonene.”

Takstmannens videre detaljerte beskrivelse av bolighusets tilstand:  
Det vises særlig til oppsummeringen på side 6 i tilstandsrapporten. Les videre i vedlagte tilstandsrapport.

Tomten er enkelt opparbeidet, hovedsakelig vedlikeholdsbehov i hagen. Gjenstående grunnmurer fra eldre bygninger. Tomten er stor ( 3.293 m2) og er regulert til boligformål. Den gir derfor potensiale for oppføring av flere boenheter etter søknad på tomten.

#### **FERDIGATTEST/ MIDL. BRUKSTILLAT.:**

Vågsøy Kommune opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til eiendommen, noe som ikke er uvanlig for bygg oppført før 1997. Jf. også tilstandsrapporten.

#### **EIERSKIFTEFORSIKR.:**

Det er ikke eierskifteforsikring for tvangssalget.

#### **FORSIKRING:**

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring.

#### **ANDRE OPPLYSNINGER:**

Salget er et tvangssalg som går etter Tvangslovens regler.

#### **OFFENTLIGE PLANER:**

Eiendommen er regulert til boligformål. Det vises til reguleringsplan og vedtekter for nærmere opplysninger på kommunens hjemmeside [www.vagsoy.kommune.no](http://www.vagsoy.kommune.no)

#### **KOMMUNALE AVG./ EIENDOMSSKATT :**

Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt for 2017: Kr. 10.674,- inkl. mva. iflg. kommunen.

#### **LEDIG:**

Eiendommen kan være ledig på kort varsel. Det er p.t. ikke bebodd av eier eller leietagere.

### **LIGNINGSVERDI:**

Gbnr. 119/421: Kr. 386.392,- (primærbolig).

**PRISANTYDNING:**           **Kr.750.000,- eller bud.** (Tilstandsrapport kr. 1.300.000,-).

\*) prisjusteringer notert nederst i dette prospektet.

**VISNING:**               Etter avtale med megler / tingrettens medhjelper.

### **BUD:**

Bud bes gitt på særskilt budskjema som fås ved meglers kontor eller via hjemmesiden [www.advokat-iversen.no](http://www.advokat-iversen.no). Orientering om budgivning på baksiden av skjema.

Bud mottas og vurderes fortløpende. Det kan underveis i salgsprosessen bli satt budfrister av megler overfor kjøpsinteressenter etter nærmere orientering. Første bud skal alltid være skriftlig. Deretter kan telefonisk bud gis med etterfølgende skriftlig bekreftelse. Bud kan også gis pr. telefaks nr. 57 85 17 14 eller signert og skannet pr. e-post (helst det siste). Det føres budlogg over innkomne bud.

Det bør angis finansieringsmåte og tidspunkt for disponering av egenkapital/fremmedkapital for kjøpesum m/omkostninger, jf. budskjema. Dette må senest være klart ved kontraktsinngåelse. Det vises også til informasjon i / på baksiden av særskilt budskjema.

Merk: Ethvert bud kan godtas eller forkastes når som helst i salgsprosessen. Alle bud er bindende inntil de er avvist eller bindende kjøpeavtale er inngått overfor en kjøpsinteressent.

Det gjelder egne regler for behandling av bud i en tvangssalgsprosess. Dette er nærmere omtalt på baksiden av budskjemaet og i Tvangsloven. Megler kan også spørres om interessenter har spørsmål til salgsprosessen eller eiendommen på annen måte.

### **OMKOSTNINGER:**

I tillegg til kjøpesummen vil det påløpe følgende omkostninger til betaling for kjøper, gitt at prisantydning blir kjøpesum :

1.	Dokumentavgift skjøte 2,5 % av kjøpesummen – hvis en legger til grunn prisantydning blir dette	kr. 18.750,-
2.	Tgl.gebyr skjøte	kr. 525,-
3.	Tgl.gebyr finansierende pantedokument	kr. 525,-
	Samlet	<u>kr. 19.800,-.</u>

**Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingslovens § 3-9 som lyder slik:**

*”Endå egedomen er selt ”som han er” eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.”*

**Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter Avhendingslovens kap. 3 enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter loven, og vil være en del av kontraktvilkårene dersom man ikke reserverer seg mot § 3-9 ved budgivningen. Ellers gjelder tvangsloven m.h.t. reklamasjoner o.l.**

Måløy 19.12.2017 / 11.09.2018 / 30.11.2018.

**ADVOKAT KLAUS IVERSEN AS,**

Klaus Iversen.  
Advokat.

**VEDLEGG:** .

1. Tilstandsrapport av 18.09.2017 fra Nordfjord takst AS v/taksting. Jon-Aage Bjørnholt.
2. Gårdskart - gbnr. 119/421 i 1439 Vågsøy.
3. Matrikkelbrev av 13.09.2017.
4. Panteattest – do, av 15.09.2017.
5. Veiavtale av 31.08.2002 (utinglyst) mellom gbnr. 119/73,119/135 og 421.
6. Skatteetaten. Utreking av boligens ligningsverdi 2016, datert 20.09.2017.
7. Servicepakke – eiendomsdokument fra kommunen med bl.a. hustegninger, kart, matrikkel etc. - (kan sendes på oppfordring).
8. Budskjema.

**VEDLEGG 1 -4 og nr. 8** vedlegges på finn.no. Øvrige dokument kan fås på henvendelse til megler.

**\*) Rettelser i prospekt:**

11.09.2018: Prisjustering fra 1.300.000,- ned til kr. 1.000.000,-.

30.11.2018: Prisjustering fra kr. 1.000.000,- til kr. 750.000,-

