

# Salgsprospekt

## Nedlagt småbruk til salgs i Øvrevegen 60 Raudeberg

Prisantydning: Kr. 1.390.000

Verditakst: Kr. 1.450.000\*

Byggeår: 1850

Areal tomt: Ca. 24 877 m<sup>2</sup>

BRA bolig: 190 m<sup>2</sup>

BRA driftsbygning: 80 m<sup>2</sup>

Dato for prospekt: 03.05.2022

Oppdatert 22.08.2022

Megler

Advokat Synnøve Berg Svarstad

Advokatfirmaet Angelshaug & Co

[synnove@advaco.no](mailto:synnove@advaco.no)

T: 578 49 290

M: 481 19 175



**ADVACO**  
ADVOKATFIRMAET ANGELSHAUG & CO

# Kort oppsummering av salgsobjektet

Nedlagt småbruk med påstående bolig og driftsbygning til salgs på Raudeberg i Kinn kommune. Tilhørende eiendommen er også andel i uregistrert jordsameie og jaktrettigheter. Det foreligger ikke bo- eller driveplikt på eiendommen. Eiendommen er i hovedsak avsatt til formål bolig/fremtidig boligområde, friområde, parkering og landbruksområde.

Flott utsikt mot sjø. Eiendom med stort potensiale.

Eldre bygningsmasse hvor det må forventes totalrehabilitering. Det gjøres oppmerksom på at bolighuset er SEFRAK-registrert, som kan medføre begrensninger for utvendige endringer av bygningsmassen samt rivning. Interessenter oppfordres til å kontakte Kinn kommune for nærmere informasjon om dette.

Eiendommen er for tiden utleid. Om kjøper ønsker kan eiendommen overtas med gjeldende leieavtale. Pt. er leieinntekter kr. 7.000 per måned, oppsigelsestid 1 måned.

Det gjøres oppmerksom på at del av eiendommen som grenser mot Øvrevegen 56, ca. 632 m<sup>2</sup>, er under fradeling og vil ikke medfølge i salget. I tilstandsrapporten/verditaksten er dette arealet inkludert, derav noe redusert prisantydning.

Adkomst fra offentlig vei på Øvrevegen. Godt med areal til parkering på egen eiendom på gruset oppstillingsplass.

Overtakelse etter avtale.



# Nærmere om eiendommen

<b>Adresse</b>	Øvrevegen 60, 6710 Raudeberg
<b>Matrikelnummer</b>	Gnr. 319 bnr. 3 i Kinn kommune
<b>Hjemmelshaver</b>	Halsør Eiendom AS
<b>Tomteareal</b>	Samlet tomteareal er 25.509 m2 iht. matrikkel. Det gjøres oppmerksom på at del av eiendom, ca. 632 m2 skal fradeles og vil ikke medfølge i salget. Det gjør videre oppmerksom på at det foreligger usikre grenser for eiendommen og at arealet er usikkert. Det tas forbehold om at det kan foreligge avvik i utvendig areal.
<b>Konsesjon</b>	Egenerklæring om konsesjonsfrihet påkrevet.
<b>Odel</b>	Ikke aktuelt.
<b>Veitilførsel</b>	Fra offentlig vei. Det gjøres oppmerksom på at det eksisterer veirett for øvrige eiendommer i området over eiendommen. Se grunnbok og diverse tinglyste erklæringer vedlagt prospektet.
<b>Vanntilførsel</b>	Kommunalt.
<b>Avløp</b>	Privat avløp. Det er usikkert om det eksisterer septiktank eller om avløp går direkte i sjø.
<b>Ligningsverdi</b>	Ligningsverdi foreligger ikke grunnet at eiendommen er eiet av selskap. Formuesverdien på våningshus skal maksimalt utgjøre 25 prosent av markedsverdien. Forbruksverdien på gårdsbruket skal ikke utgjøre mer enn 80 & av markedsverdi eller kostpris.
<b>IKT</b>	Fiber

<b>Opparbeidelse tomt</b>	Skrånet tomt opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplasser, noe beplantning og etablert hageareal, ellers uten opparbeidelse/naturtomt.
<b>Beliggenhet</b>	Eiendommen ligger på Raudeberg i Kinn kommune. Landlige omgivelser. Hovedsakelig omkringliggende boligeiendommer, noe industri/næring i nærområdet. Gangavstand til dagligvarebutikk, barneskole og barnehage. Ca. 5 km fra Måløy sentrum som har alle sentrumsfasiliteter.
<b>Andel i jordsameie</b>	Med i salget medfølger andeler i uregistrert jordsameie og derav jaktrettigheter på eiendommen på hjort som blir forvalta av Raudeberg jaktfelt.
<b>Løpende utgifter på eiendommen (beløp pr år)</b>	
<b>Kommunale avgifter</b>	Kr. 6.746
<b>Eiendomsskatt</b>	Kr. 3.072
<b>Renovasjon</b>	Kr. 4.346
<b>Sum pr år</b>	Kr. 14.164,-

# Nærmere om boligen

<b>Byggeår</b>	1850
<b>Areal (BRA/P-ROM/S-ROM)</b>	190/133/57 m <sup>2</sup>
<b>Byggteknisk beskrivelse:</b>	
<b>Grunn, fundamenter, grunnmur og etasjeskillere</b>	Byggegrunn ukjent. Betonggrunnmur og antatt fundamenter av betong under grunnmur. Sprekkdannelse/porer i betong. Etasjeskille i trebjelkelag.
<b>Veggkonstruksjon og utvendige fasader</b>	Tømmerkonstruksjon. Liggende bordkledning. Lite lufting på kledning, spredte råteskader, fukt skjolder innvendig på tømmer på soverom mot sørøst.
<b>Vinduer og dører</b>	Malte trevinduer med 2-lags glass. Malte trevinduer med 3-lags glass. PVC vinduer med 2-lags glass. PVC vinduer med 3-lags glass. Ett enkelt glass i kjeller og kaldloft. Takvindu med støpejernskarm. De fleste vinduer av nyere dato, disse har ikke anmerkninger. Innvendig kondensering av enkelte glass, enkelte vinduer vanskelig å åpne/lukke, værslitte karm utvendig, sprekker i trevirke. Overbygget malt hovedytterdør. Enkel tredør til underetasje. Utettheter, værslitt, fukt/råteskader.
<b>Takkonstruksjon og taktekking</b>	Taktekking av skifertakstein. Takkonstruksjon av plassbygget sperrekonstruksjon med taktro. Indikasjoner på punktering av dampspærre, avvik rundt gjennomføringer, påvist fukt/råteskader/fukt skjolder/skade i konstruksjon. Registrert antatt stripet borebille.
<b>Piper og ildsteder</b>	To piper av teglstein, nye utvendige pipebeslag. Piper og ildsted er ikke i bruk. Ildsteder er frakoblet, med unntak av 1 ildsted på loftetasje. Pipene bør renoveres og kontrolleres før eventuell bruk.

<b>Oppvarming</b>	Varmekabler, elektrisk
<b>Elektrisk anlegg</b>	Eldre automatsikringer av ukjent alder.
<b>Vann- og avløpsrør</b>	Ukjent materialtype på utvendige avløpsrør. Vannledning utvendig av antatt jernrør. Vannrør innvendig av kobberledninger. Avløpsrør av soil og antatt keramikk. Påvist skader/utettheter/lekkasje.
<b>Rominndeling</b>	
<b>Rominndeling kjeller</b>	Gang/trapperom, dusjrom, wc, stue, vaskekjeller
<b>Rominndeling hovedetasje</b>	Entre/trapperom, soverom, bad, stue, kjøkken
<b>Rominndeling loft</b>	Gang/trapperom, stue, tre soverom, kjøkken

## Innvendige kvaliteter:

<b>Gulv</b>	Laminat, furu, belegg, betong.
<b>Vegger</b>	Tapet, trepanel, malte plater, betong.
<b>Himling</b>	Malte plater, trepanel.

## Diverse

<b>Energimerking</b>	Antatt rød G
<b>Radonmåling</b>	Ikke kjennskap til at det er foretatt målinger på eiendommen. Bygger er ikke utført med radonspærre.

# Tilstandsgrad og forbehold

Generell informasjon om tilstandsgrad	
Generell informasjon om tilstandsgrad	Tilstanden vurderes ut fra ulike tilstandsgrader, hvorav TG0 betyr ingen avvik, TG1 betyr mindre avvik, TG2 betyr vesentlige avvik og TG3 betyr store eller alvorlige avvik.
Tilstandsrapport	Under følger en oppstilling over det som er bemerket som TG2 og TG3 i tilstandsrapporten. Utfyllende informasjon om tilstandsgrad fremgår av tilstandsrapport.

## TG3

### Enebolig

#### TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [GÅ #Lside](#)

Det er fra loft/krypløft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefleksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert det som antas å være stripet borebille.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

**Utvendig > Dører** [GÅ #Lside](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [GÅ #Lside](#)

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

**Innvendig > Overflater** [GÅ #Lside](#)

Overflater har sterk slitasjegrad. Det er påvist fuktskader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Noe fuktskjolder på tømmer soverom loft. Hull etter det som antas å være mått (stripet borebille) er registrert flere steder i boligen, aktivitetsnivå og omfang er ikke kartlagt. Råte og fuktighet synlig på innredet kjellerstue. Lokale og stedvise normale slitasjeskader, sprekker, missfanginger.


**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

# Tilstandsgrad og forbehold

Forts. TG3

## Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mursteinpipe er tildekket/innebygget.  
Pipevanger er ikke synlige.


 Kostnadsestimert : 100 000 - 300 000

## Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking  
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig  
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.  
Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.


## Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Det er ikke montert rekkverk.  
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper

 Kostnadsestimert : 10 000 - 50 000

## Våtrom > Generell > Dusjrom [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.


 Kostnadsestimert : 50 000 - 100 000

## Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Dusjrom [Gå til side](#)

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsoner fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.


## Våtrom > Generell > Vaskekjeller [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

 Kostnadsestimert : 50 000 - 100 000


## Våtrom > Generell > Bad [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

 Kostnadsestimert : 100 000 - 300 000


## Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

 Kostnadsestimert : 10 000 - 50 000


## Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.  
Det er registrert avvik med avtrekk.  
Kjøkken mangler styrt tilluftsventilering.  
Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

 Kostnadsestimert : Under 10 000

## Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.  
Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.  
Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).  
Kjøkken mangler styrt tilluftsventilering.

 Kostnadsestimert : Under 10 000

## Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc [Gå til side](#)


Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.  
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.  
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.  
Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

 Kostnadsestimert : 10 000 - 50 000

## Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)


Det er lekkasje fra rør.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Det er vått ved vanninntak, det drypper ved inntak.  
Tilkomst via luke ved trapp.

 Kostnadsestimert : 50 000 - 100 000


## Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

 Kostnadsestimert : 100 000 - 300 000

## Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Ingen ventilering utover åpning av vindu.  
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

 Kostnadsestimert : Under 10 000

## Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er utifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

 Kostnadsestimert : 100 000 - 300 000


## Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan  
Terreng faller inn mot bygning.

I henhold til kart fra NVE ligger eiendommen i utsatt område for snø og steinsprang. Vurderingen er basert på hellning av terrenget og sier ikke noe om sannsynligheter for at noe skal kunne skje.

## Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank.  
Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

 Kostnadsestimert : 10 000 - 50 000

# Tilstandsgrad og forbehold

TG2

## ! TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### ! Utvendig > Nedløp og beslag [GÅ TIL SIDEN](#)

Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

### ! Utvendig > Veggkonstruksjon [GÅ TIL SIDEN](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er registrert fuktigskjolder innvendig på tømmer på soverom mot sørøst etter tidligere lekkasje.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

### ! Utvendig > Vinduer [GÅ TIL SIDEN](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Avvik gjelder tregt kjøkkenvindu, ett kjellervindu og eldre vinduer loftetasje, takvindu, og ett vindu på kaldloft.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [GÅ TIL SIDEN](#)

Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

skader i bakre rom i underetasje. Se drenering. Det er registrert borebille i etasjeskiller.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

### ! Innvendig > Radon [GÅ TIL SIDEN](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

### ! Innvendig > Innvendige dører [GÅ TIL SIDEN](#)

Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

### ! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [GÅ TIL SIDEN](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrاد.

Det har vært lekkasje på rør til kjøkken. Dette er utbedret i følge eier.

### ! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [GÅ TIL SIDEN](#)

Det er påvist skader/fuktigskjolder i kjøkkengulv. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrاد.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

### ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [GÅ TIL SIDEN](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

### ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [GÅ TIL SIDEN](#)

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

### ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [GÅ TIL SIDEN](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

En del betongreir/porer i betongen. Noe utstrengt betong.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

### ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [GÅ TIL SIDEN](#)

Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det er ikke rekkverk. Ved bakkestrykk kan mur svikte.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## ! TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

### ! Utvendig > Taktekkning [GÅ TIL SIDEN](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

### ! Utvendig > Utvendige trapper [GÅ TIL SIDEN](#)

Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Normale slitasjer med tanke på alder.

### ! Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskekjeller [GÅ TIL SIDEN](#)

Det er avvik: Typisk eldre vaskekjeller.

### ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [GÅ TIL SIDEN](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.



# Tilstandsgrad og forbehold

Egenerklæring selger	
<b>Generelt</b>	Selgers egenerklæringen er en oppstilling over selgers kunnskap om forhold ved boligen.
<b>Generell informasjon om arbeid utført ved egeninnsats</b>	Egeninnsats er arbeid utført av en ufaglært. Generelt kan man ikke forvente at arbeid som er utført med egeninnsats, har fagmessig kvalitet og utførelse.
<b>Viktige punkt i selgers egenerklæring</b>	<p>Det vises til at selger ikke har bodd på eiendommen, ikke har eiet den lenger enn siden oktober 2021 og at den for tiden er utleid. Kjøper har dermed svært begrenset førstehåndskunnskap om eiendommen.</p> <p>Det vises spesielt til egenerklæringens punkt 1 hvor det opplyses om vannlekkasje, pkt. 5 hvor det opplyses om rørbrudd, pkt. 7 hvor det er ukjent avløp, pkt. 8 om utette takrenner, pkt. 9 om lekkasje rundt pipe, pkt. 10 om sprekk i pipe og murt igjen pipe, pkt. 12 om antatt feil på kledning og behov for rivning av terrasse og tidligere lekkasje på vindu mot sør, pkt. 14 og 24 om fuktproblem i kjeller.</p> <p>Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i selgers egenerklæring i sin helhet samt de forhold som er opplyst om i egenerklæringen.</p>
<b>Forbehold</b>	Eventuelle feil, mangler eller følgeskader knyttet til det opplyste i egenerklæringen kan ikke påberopes som en mangel av kjøper.

Eventuelle andre forbehold	
<b>Elektrisk anlegg</b>	Selger har ikke gjort utbedringer på det elektriske anlegget i sin eiertid. Det er heller ikke vært el-tilsyn på eiendommen siden 2007. I henhold til tilstandsrapport og selgers kjennskap foreligger det svært lite informasjon om det elektriske anlegget. Kjøpers oppfordres særlig til å gjøre grundige undersøkelser av det elektriske anlegget.
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon, avtrekksvifte på kjøkken som er satt inn etter at tilstandsrapport er laget
<b>Brønn/septiktank</b>	Det er ukjent for selger om det eksisterer septiktank på eiendommen. Kjøper kan ikke utelukke at avløp går i sjø og at det vil kunne komme pålegg om påkobling til offentlig avløp eller etablering av septiktank.
<b>Arbeid utført av tidligere eier</b>	Selger har ikke kjennskap til om arbeid som er utført i tidligere eiers eiertid er fagmessig utført. Eventuelle feil, mangler eller følgeskader knyttet til dette kan ikke påberopes som en mangel av kjøper.





# Nærmere om driftsbygning

<b>Byggeår</b>	Eldre, ukjent alder
<b>Areal (BRA/P-ROM/S-ROM)</b>	80/0/80 m <sup>2</sup>
<b>Byggteknisk beskrivelse:</b>	
<b>Grunn, fundamenter, grunnmur og etasjeskillere</b>	Bygningen er oppført som grindbygg over natursteinsmurer og betongmurer.
<b>Veggkonstruksjon og utvendige fasader</b>	Utvendige trekledning. Fasade mot sør er platet med bølgeblikk. Deler av bygget er falt sammen.
<b>Takkonstruksjon og takteking</b>	Sperretak med utvendig skiferstein. Deler av takkonstruksjonen over inngang ved låvebru er i ferd med å kollapse.



# Offentlige forhold

Planstatus	
<b>Gjeldende plan</b>	Vågsøy kommune arealplan 2002-2014 Reguleringsplan for Raudeberg, del 1
<b>Arealformål /regulering eiendom</b>	Bolig/fremtidig boligområde, friområde, parkering, LNF-område.
<b>Hensynssone/faresone</b>	Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan.

Ferdigattest/brukstillatelse	
<b>Generelt</b>	Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som det ikke er søkt om eller godkjent.
<b>Ferdigattest/midlertidig brukstillateliser</b>	Det foreligger verken godkjente byggetegninger eller ferdigattest for eiendommen ettersom bygningene er oppført før det var krav til slike søknader.
<b>Planløsning og eventuell bruksendring</b>	Det foreligger ikke tegninger som viser hva som er opprinnelig og godkjent planløsning.
<b>Forbehold</b>	Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til bruken av rommet/rommene.

## Tinglyste heftelser og forpliktelser

<b>Generelt</b>	På eiendommen er det tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Det er kun rene pengeheftelser som vil bli slettet fra eiendommen.
<b>Pengeheftelser</b>	Eiendommen er fri for panteheftelser og eventuelle andre rene pengeheftelser.
<b>Øvrige heftelser</b>	Øvrige heftelser vil medfølge i salget slik som angitt i grunnbok. Kopi av diverse heftelser ligger som vedlegg til prospektet.
<b>Grunnbok</b>	Ligger som vedlegg til prospektet.

## Offentligrettslige pålegg

<b>Feier</b>	Pipe må renoveres og godkjennes før videre bruk.
<b>Fjerning av oljetank</b>	Oljetank under altanen. Kjøper er ansvarlig for eventuelle pålegg om sanering/fjerning av oljetanken.
<b>El-tilsyn</b>	Sist gjennomført i 2007. Kjøper er ansvarlig for eventuelle utbedringer ved nytt tilsyn.
<b>Påkobling til offentlig vann/avløp</b>	Privat avløp. Kjøper er ansvarlig for eventuelle pålegg om påkobling til offentlig avløp eller krav om utbedring av eksisterende privat avløp.

## Nabovarsler

<b>Søknadspliktige tiltak, reguleringsplan, fradeling o.l.</b>	Ingen kjente. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det foreligger godkjent detaljreguleringsplan for Domstein AS gnr. 319 bnr. 1 m.fl. nord for eiendommen, for bl.a. utfylling i sjø og etablering av industri. (planid 20200106)
<b>Utleie</b>	
<b>Utleieenheter</b>	Ingen utleieenhet etablert i boligen



# Viktige regler ved eiendomssalg

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.



# Nærmere om salgsprosessen

## Løsøre og tilbehør

Eiendommen selges med det løsøre og tilbehør som følger vedlagte liste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglingsforbund og som befinner seg på eiendommen på visningstidspunktet og som tilhører selger.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen for tiden er utleid, slik at det kan befinne seg løsøre/møbler på eiendommen som ikke tilhører selger og som ikke vil medfølge i salget.

## Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring.

## Overtakelse

Eiendommen overtas etter nærmere avtale.

## Visning

På annonseringstidspunktet er det ikke satt opp tidspunkt for fellesvisning. Ta kontakt med megler dersom ønske om privat visning.

## Oppgjørsbetingelser

Kjøpesum og omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøtet skal tinglyses på kjøpers navn. Dersom kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring til seg selv, må det tas forbehold om dette i bud.

## Salgsprospektet

Salgsprospektet er basert på selgers, takstmanns og kommunens opplysninger samt meglers egne undersøkelser. Interessenter som har eller får opplysninger som er i strid med de opplysninger som fremgår av dette salgsprospekt eller ved salget, eller har andre spørsmål oppfordres til å ta kontakt med megler.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bodd på eiendommen og at selger kjøpte eiendommen fra et dødsbo. Det foreligger dermed svært begrenset førstehandskunnskap om eiendommen. Interessenter oppfordres til å gjøre særlige grundige undersøkelser av eiendommen.

## Omkostninger

Kjøper må betale dokumentavgift stor 2,5 % av kjøpesummen, tinglysningsgebyr for skjøte og eventuelle pantedokumenter, samt gebyr for bekreftet grunnbokutskrift. Omkostninger beregnet ut fra prisantydning blir som følger;

Tinglysningsgebyr skjøte kr. 585,-  
Tinglysningsgebyr pantedokument kr. 585,-  
Panteattest kr. 172,-  
Dokumentavgift kr. 34.750 ,-  
Totalsum omkostninger kr. 36.092,-  
Totalpris inkl. omkostninger kr. 1.426.092,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

## Meglors vederlag

Meglors vederlag beregnes etter medgått tid.

# Forts. nærmere om salgsprosessen

## Hvitvasking

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

## Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på budskjema vedlagt prospektet, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud inngis skriftlig per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidle.

Et bud er bindende for budgiver frem til angitte akseptfrist. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til ”Forbrukerinformasjon om budgivning” som er inntatt på s. 2 i budskjemaet.

## Vedlegg til salgsprospektet

Vedlagt dette salgsprospektet følger:

1. Tilstandsrapport, selgers egenerklæring
2. Dokumentasjon el-tilsyn
3. Kommunale opplysninger om eiendommen
4. Grunnbokutskrift
5. Diverse tinglyste dokument
6. Kart over del av eiendom som skal fradeles og som ikke medfølger i salget
7. Liste over løsøre og tilbehør, utarbeidet av Norges Eiendomsmeglingsforbund
8. Budskjema



# Oversiktsbilde eiendom



# Fasade bolig



# Fasade bolig





# Fasade bolig



# Fasade bolig



# Fasade bolig



# Fasade bolig



# Utsikt fra hage



# Fasade låve (før revet tilbygg)



# Fasade låve (etter revet tilbygg)



# Enkel og eldre standard innvendig i boligen





# Enkel og eldre standard innvendig i boligen



