

Salgsprospekt

Moderne to-roms leilighet til salgs i Solvang boligpark

Prisantydning: Kr. 2.850.000

Verditakst: Kr. 2.850.000

Byggeår: 2022

Areal felles tomt: 7499 m²

BRA bolig: 42 m²

Utvendig terrasse: 25 m²

Dato for prospekt: 06.10.2023



ADVACO
ADVOKATFIRMAET ANGELSHAUG & CO

Megler

Advokat Synnøve Berg Svarstad
Advokatfirmaet Angelshaug & Co
synnove@advaco.no

T: 578 49 290

M: 481 19 175

Kort oppsummering av salgsobjektet

Lys og moderne to-romsleilighet til salgs i første etasje i Solvang boligpark. Universelt utformet med livsløpsstandard. Ferdigstilt desember 2022.

Egen inngang til leiligheten på byggets vestre side. Trappefri adkomst.

Leiligheten innehar gang, bod, åpen stue/kjøkkenløsning med direkte utgang til romslig og overbygd terrasse, kombinert bad/vaskerom og et soverom. Kjøkken/stue med plass til et lite spisebord i tillegg til romslig hjørnesofa.

Delikate fargevalg i alle rom og store vindusflater som gir godt lysinnslipp. Gode solforhold og flott utsikt mot sjø, småbåthavn og Måløy.

Av innvendige kvaliteter kan det blant annet nevnes flislagte bad og terrasse, downlights, laminatgulv, kjøkken fra AUBO, vannbåren gulvvarme, balansert og effektivt ventilasjonsanlegg.

Parkeringsplass i carport med opplegg til el-billadder medfølger leiligheten.

Overtakelse etter avtale.



Nærmere om eiendommen

Adresse	Ulvesundvegen 13, 6718 Deknepollen.
Matrikelnummer	Gnr. 304 bnr. 143 snr. 1 i Kinn kommune.
Hjemmelshaver	Maren Thu.
Sameie	Sameiet Solvang boligpark, org.nr. 930 616 931. Styreleder Jørgen Karsten Blålid.
Sameiebrøk	43/2547.
Konsesjon	Ikke aktuelt.
Odel	Ikke aktuelt.
Veitilførsel	Offentlig.
Vanntilførsel	Kommunalt.
Avløp	Kommunalt.
Ligningsverdi	Stipulert til 712.500 som primærbolig.
IKT	Fiber fra Enivest.

Opparbeidelse felles tomt	Opparbeidet med blant annet uteområde, plen, adkomstvei til carport/parkering, gjesteparkering etc.
Beliggenhet	Beliggende sentralt i Deknepollen like ved bl.a. dagligvarebutikk og treningssenter. Gangavstand til bussholdeplass, natur- og friluftsområder, badeplass, idrettsanlegg, barneskole, barnehage, videregående og Måløy stormarked. Ca. 2,5 km til Måløy som har alle sentrums-fasiliteter.
Løpende utgifter på eiendommen (beløp pr år)	
Kommunale avgifter (vann- og avløp)	Kr. 7.418,75
Eiendomsskatt (unntak 3 første år for nybygg)	Kr. 0,00
Fellesutgifter sameie (inkluderer renovasjon Nomil, felles bygningsforsikring, strøm felles-areal, revisjon- og regnskapshonorar m.m.)	Kr. 11.352,00
Enivest fiber, tv	Kr. 6.924,00
Sum pr år	Kr. 25.694,75,-



Nærmere om boligen

Byggeår	2022
Areal (BRA/P-ROM/S-ROM)	42/38/4 m ²
Byggteknisk beskrivelse:	
Grunn, fundamenter, grunnmur og etasjeskillere	Etasjeskille av betongdekke.
Veggkonstruksjon og utvendige fasader	Betong/tre.
Vinduer og dører	Trevinduer med aluminiumskledning utvendig med 3-lags glass. Malt ytterdør og skyvebalkong-dør i tre aluminiums kledd. Innvendig har boligen malte fyllingsdører med profiler. Malt skyvedør fra bad til soverom.
Takkonstruksjon og takteking	Flatt tak.
Piper og ildsted	Finnes ikke.
Oppvarming	Vannboren gulvvarme med termostat på vegg.
Elektrisk anlegg	Automatiske sikringer.
Vann- og avløpsrør	Innvendige vann- og avløpsledninger av plast, rør-i-rør vannledninger.
Brannvarslingsanlegg	Felles brannvarslingsanlegg. Sprinkler i leiligheten.

Rominndeling	
Rominndeling	Gang, bod, stue/kjøkken, bad, soverom
Innvendige kvaliteter:	
Gulv	Laminat, flis.
Vegger	Malte, slette flater.
Himling	Malte, slette flater.
Diverse	
Energimerking	Gul B
Radonmåling	Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.
Utbyggers garanti	
Oppføring etter bustadoppføringslova	Iht. bustadoppføringslova § 12 overtar ny kjøper resterende garanti- og reklamasjonstid fra selger.



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.

TG2

! TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom [Gå til side](#)
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er hullyd under fliser ved dør og toalett.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken [Gå til side](#)
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
Kjøkkenet har ikke forsert avtrekk.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Egenerklæring selger	
Generelt	Selgers egenerklæringen er en oppstilling over selgers kunnskap om forhold ved boligen.
Generell informasjon om arbeid utført ved egeninnsats	Egeninnsats er arbeid utført av en ufaglært. Generelt kan man ikke forvente at arbeid som er utført med egeninnsats, har fagmessig kvalitet og utførelse.
Viktige punkt i selgers egenerklæring	Kjøper er ikke kjent med feil/skade/mangler/funksjonssvikt i leiligheten foruten om liten lekkasje under kjøkkenvask som er utbedret av utbygger samt at kjøkkenviften mangler kullfilter som utbygger vil sørge for montering av.

Forbehold

Fellesutgifter sameie	Kjøper må forvente at det kan bli justeringer i fellesutgifter i sameie.
-----------------------	--



Offentlige forhold

Planstatus	
Gjeldende plan	Arealdel for Vågsøy kommune, 2002-2014 Privat detaljregulering for Deknepollen – Solvang
Arealformål /regulering eiendom	Kombinert bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse/ blokkbebyggelse
Hensynssone/faresone	Flomfare

Ferdigattest/brukstillatelse	
Generelt	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.
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelser	Foreligger midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest vil bli søkt om ved ferdigstilling av boligblokken.
Planløsning og eventuell bruksendring	Planløsning er i tråd med opprinnelig omsøkt planløsning.
Forbehold	Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i forbindelse med dette. 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	
Generelt	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.
Pengeheftelser	Følgende heftelse vil bli slettet ved salget: Dok.nr. 2023/66256-1/200 Pantedokument
Øvrige heftelser	Øvrige heftelser vil medfølge i salget – se grunnbok for eiendommen i vedlegg 5 til prospektet.
Grunnbok	Ligger som vedlegg til prospektet

Offentligrettslige pålegg	
Feier	Ikke aktuelt.
Fjerning av oljetank	Ikke aktuelt.
El-tilsyn	Ingen kjente pålegg. Eventuelle avvik som avdekkes innen 5 år etter oppføring, dekkes av garanti/reklamasjonsrett til utbygger.
Påkobling til offentlig vann/avløp	Ikke aktuelt.

Nabovarsler	
Søknadspliktige tiltak, reguleringsplan, fradeling o.l.	Kommuneplanens arealdel er under revidering. Nye boligblokker og carporter vil bli ført opp i tilknytning til sameie.

Utleie	
Utleieenheter	Ingen egen utleieenhet som er tilknyttet leiligheten.



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.

Integrerte hvitevarer som medfølger i handelen er kombinert kjøleskap/frys, komfyr og oppvaskmaskin.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Sødermann & Partner

Overtakelse

Eiendommen overtas etter nærmere avtale.

Visning

På annonseringstidspunktet er det satt opp tidspunkt for fellesvisning torsdag 19. oktober 2023 kl. 16.00-17.00.

Ta kontakt med megler dersom behov for 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.

Omkostninger

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

Tinglysningsgebyr skjøte kr. 585,-
Tinglysningsgebyr pantedokument kr. 585,-
Panteattest kr. 172,-
Dokumentavgift kr. 71.250,-
Totalsum omkostninger kr. 72.592,-
Totalpris inkl. omkostninger kr. 2.922.592,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Meglernes vederlag

Meglernes 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
2. Selgers egenerklæring til boligselgerforsikring
3. Dokumentasjon sameie
4. Kommunale opplysninger om eiendommen
5. Grunnbokutskrift
6. Liste over løssøre og tilbehør, utarbeidet av Norges Eiendomsmeglingsforbund
7. Budskjema



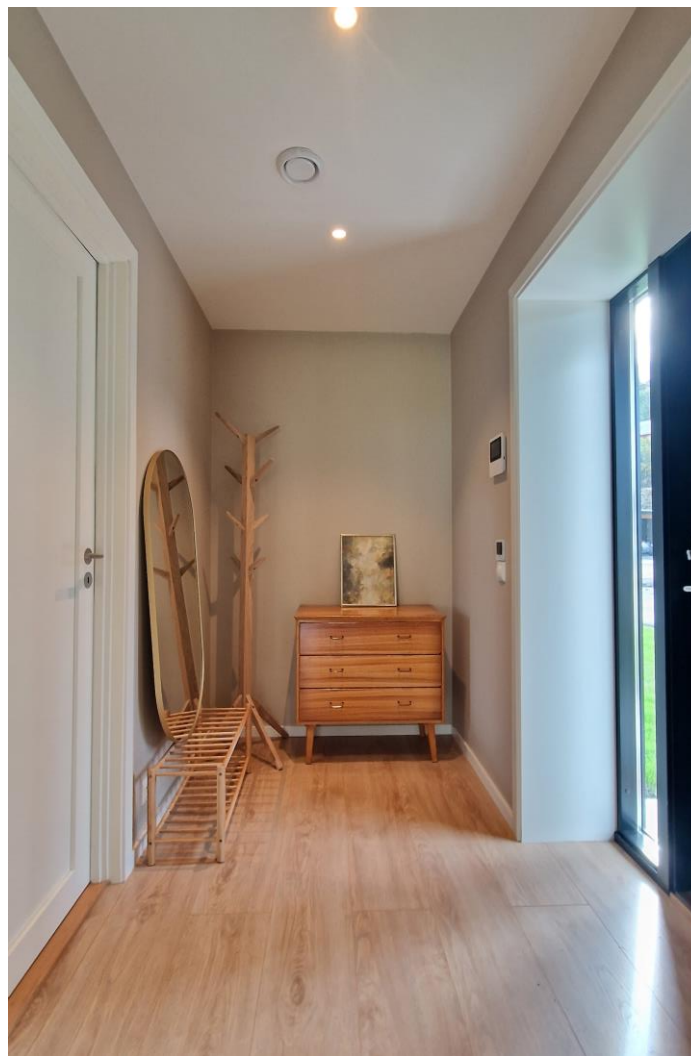
Fasade/fellesområde



Fasade/fellesområde



Inngang til leiligheten, gang



Gang med dør til tilstøtende bod, bod



Åpen stue/kjøkken



Åpen stue/kjøkken



Åpen stue/kjøkken



Åpen stue/kjøkken



Åpen stue/kjøkkenen med utgang til terrasse



Åpen stue/kjøkken



Flislagt overbygd terrasse



Utsikt fra terrassen mot det felles uteområdet



Bad/vaskerom



Bad/vaskerom



Soverom



Soverom



Parkeringsplass i carport hvor skiboksen står

