

Salgsprospekt

Enebolig til salgs i Gate 2, Måløy

Prisantydning: Kr. 1.650.000

Verditakst: Kr. 1.650.000

Byggeår: 1926

Areal tomt: 536 m²

BRA bolig: 139 m²

Dato for prospekt: 24. oktober 2023

Megler

Advokat Endre Rutledal

Advokatfirmaet Angelshaug & Co

endre@advaco.no

T: 578 49 290

M: 988 21 942



ADVACO
ADVOKATFIRMAET ANGELSHAUG & CO

Kort oppsummering av salgsobjektet

Enebolig til salgs i Gate 2 i Måløy. Beliggende i kort gangavstand til Måløy ungdomsskole, barnehage og øvrige sentrumsfasiliteter i Måløy.

Boligens hoveddel innehar blant annet tre soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.

I tillegg innehar boligen underetasje med separat entré, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom. Det foreligger ikke dokumentasjon på at kjelleren er omsøkt og godkjent som egen utleiedel. Søknad og godkjenning må påregnes før eventuell utleie/bruk til oppholdsrom.

Parkering på eiendommen.

Overtakelse etter avtale.



Nærmere om eiendommen

Adresse	Gate 2 nr. 135, 6700 Måløy
Matrikelnummer	Gnr. 317 bnr. 77 i Kinn kommune
Hjemmelshaver	Dmitry Nyukhin og Liubov Nyukhina
Tomteareal	Samlet tomteareal er 562 m ² iht. matrikel.
Konsesjon	Ikke aktuelt
Odel	Ikke aktuelt
Veitilførsel	Via offentlig vei, men vei er bratt og utfordrende å bruke vinterstid på glatte dager, da må det brukes offentlig parkering i Gate 3 eller Gate 2
Vanntilførsel	Kommunalt.
Avløp	Kommunalt.
Ligningsverdi	Kr. 412.500 som primærbolig
IKT	Det er tilgjengelig fiber i boligen

Opparbeidelse tomt	Skrånet tomt med noe opparbeidelse, beplantning, plen, trapper og tun.
Beliggenhet	Beliggende i Gate 2 i Måløy i tettbygd boligstrøk. Kort gangavstand til ungdomsskole, barnehage samt natur- og friluftsområder. Gangavstand til sentrum av Måløy som har alle sentrumsfasiliteter.
Løpende utgifter på eiendommen (beløp pr år)	
Kommunale avgifter	Kr. 13.862
Eiendomsskatt	Kr. 3.777
Renovasjon	Kr. 4.606
Sum pr år	Kr. 22.245,-



Nærmere om boligen

Byggeår	1926
Areal (BRA/P-ROM/S-ROM)	139/138/1 m ²
Byggteknisk beskrivelse:	
Grunn, fundamenter, grunnmur og etasjeskillere	Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen fra 1926. Bygningen har betonggrunnmur. Type fundament ikke kjent. Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Veggkonstruksjon og utvendige fasader	Veggene har tømmerkonstruksjon. Utvendig er boligen kledd med plastkledning, hva som er under plastkledning er ikke kjent. Yttervegger i bindingsverk og liggende kledning
Vinduer og dører	Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, PVC vinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass. På kaldt-loft er det enkle glass, vindu trolig fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør. Malt hovedytterdør kjeller.
Takkonstruksjon og taktekkning	Taktekkingen er av skifertakstein. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med trod og skifer på.
Piper og ildsted	Boligen har mursteinspipe. Ikke ildsted. Dersom ny eier ønsker å få etablert vedovn o.l. må det forventes en kostnad på ny pipe ev. full rehabilitering av pipen før vedovn kan tas i bruk.

Oppvarming	Elektrisk
Elektrisk anlegg	Automatsikringer.
Vann- og avløpsrør	Utvendige avløpsrør er av ukjent type, alder ikke kjent. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type, alder ikke kjent. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utførelse av avløpsrør er ikke kjent. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. Ser ut som der også går en del eldre kobber opp i etasjeskille.
Rominndeling	
Rominndeling kjeller	Gang, soverom, kjøkken/stue og bad/vaskerom
Rominndeling hovedetasje	Stue/kjøkken, bad, hall m/trapp
Rominndeling loft	Gang m/trapp, tre soverom
Innvendige kvaliteter:	
Gulv	Gulv av laminat, fliser og beleg
Vegger	Malte plater, baderomsplater
Himling	Himlingsplater
Diverse	
Energimerking	Antatt Rød bokstav G
Radonmåling	Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Nærmere om utebod

Byggeår	1930 (antatt byggeår, nøyaktig byggeår ikke kjent)
Areal (BRA/P-ROM/S-ROM)	0/0/10 m ²
Byggteknisk beskrivelse:	
Generelt	Bygget har gjennomgående lav standard. Stort vedlikeholdsetterslep, det må påregnes utskiftninger på store deler av uteboden for å få den i brukbar stand
Veggkonstruksjon og utvendige fasader	Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk med liggende kledning
Vinduer og dører	Vindu og dører i enkel utførelse
Takkonstruksjon og taktekking	Sperretak med bølgeblikkplater



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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Det mangler none skifterheller en del plasser, speielt langs med gavlene, derfor settes det TG3 på taktekkningen. Tyder på at skiferstift har utlevd sin levetid.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)


Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.


Det er vinduer i kjeller som er i dårligst stand, vinduer i hovedetasjen og loft er skiftet til PVC vinduer, men her er en god del som trenger justeringer her også.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Utvendig > Dør i kjeller [Gå til side](#)


Det er avvik:

Dørblad er delaminert og går i oppløsning.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**


Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Tilstandsgrad og forbehold

TG3 fortsetter

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

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

Der er motfall på gulv, overflater på gulv er ikke fagmessig utført, hjørner på gulvbelegg er lim sammen, der er gjennomføringer i gulv som ikke er fagmessig godt utført. I dusjsone er det et dusjkar, usikkert hvordan avløp er løst, ingen inspeksjons mulighet. I dusjhjorne er det lufting bak baderomsplater, ikke vanntett utførelse. Det er dusjhjorne, gulvmontert wc, opplegg for vaskemaskin og innredning med vask.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringskap med automatsikringer på loft for hovedetasjen og loft. Sikringskap for kjeller med automatsikring for kjelleretasjen.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Brannslukkingsapparat i hver i boenhet og røykvarsler i hver etasje.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsgrad og forbehold

TG2

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Taknedløp går til terreng.

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasebord, rekkverk og spiler under terrasse har stor malingsslitasje. Det er kledd med stålplater underterasse, noe begrenset tilkomst.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fuger.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fuger på gulvet er slitt. Fallforhold er dårlige, lokalt fall i dusj ellers ganske flatt gulv, høy terskel ved dør, ukjent om der er tett ved terskel.

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

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er påvist tydelige trykkslag i anlegget.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.


Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Siden der er en del kobber som trolig er eldre en rør i rør systemet antas det at halvparten av levetiden på vannledninger er oppbrukt.

Rør i rør opplegget er noe ufagmessig utførelse på, det er skjøtet ytterrør på rørstrekken rett utenfor koblingskap, ved vannlekkasje på de rørstrekken vil ikke vann renne tilbake til koblingskap som tiltenkt.

Overløp fra skap er koblet på avløpsrør, dette vil ikke synliggjøre eventuell lekkasje.

Stoppekran på hovedinntaket er ute under terasse, må frostsikres.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det har vært tilfeller med tilbakeslag i sluk på bad i kjeller, eier har fuktføler som alarmerer om dette skjer

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**



Tilstandsgrad og forbehold

TG2 fortsetter

! TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Bunnstokk i nedre kant av yttervegg er malingslitt og i dårlig stand. Alder på plastkledning er ikke kjent, der er antydning til missfarging enkelte plasser, risiko er at plast blir sprø og sprekker opp på sikt. Noe begrenset lufting i nedre kan av kledning.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Manglende dampspærre mot varm etasje øker faren for svertesopp på kalde flater på kaldtloftet, manglende tett luke mot kaldt loft fører også til varm fuktig luft stiger opp på kaldtloft og øker risiko for kondensering. Den høy luftfuktigheten fører også til gode vekstvilkår for borebille, her er tydelige tegn på aktive borebiller (mott)

Det ligger isolasjon helt ut mot trod i skråtakene, dette er ikke en anbefalt løsning.

Utvendig kassekledning er tydelig malingslitt og flasser, eier opplyser at dette skal utbedres før salg. Mye fuktrender på trod, ved stikkprøver er det ikke funnet fukt, men her kan være punkt som har utviklet råte selv om det ikke var synlig på befaringsdagen.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter. Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trapp heller inn mot grunnmur, slik at avrenning blir mot grunnmur som fører til økt fuktbelastning. Dårlig betongkvalitet og en del oppsprekking. Der er ikke håndlister til trappen, noe som øker risiko for skade på personer. Etter dagens regelverk er det krav til håndlist.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Grunnet mye møblering er det bare tatt stikkprøver på overflater gulv og høyder gulv.

! Innvendig > Etasjeskille mellom etasjene [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Eldre trebjelkelag har ofte slike setninger, grunne for lange spenn i forhold til datidens dimensjoner på bjelker.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad og forbehold

TG2 fortsetter

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

Det er avvik:

Det er ikke funne fukt i konstruksjon, men det er ting som tyder på at oppbyggingen ikke er som anbefalt. Det kan se ut som der er damspærre på utsiden av stenderverk mot grunnmur, synlig inne i det tekniske rommet.

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

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

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Baderomsplater sveller litt i nedre kant i dusjsone, ikke fått utslag på fukt ved fuktsøk.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørgjennomføring i fra vask til kasse systeme er i våtsone, denne er ikke tett. Det er ikke lokalisert klemring på sluk, så hvordan utførelse er her er vanskelig å si.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventiler i vinduer er lite ventilasjon, i stue er det vindu uten ventil.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tilstandsgrad og forbehold

TG2 fortsetter

Noe usikkert hvordan tank er fundamentert, det er fylt løs leca rundt tank, ingen sluk i det rommet tank står.



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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.



! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.



! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

Det ligger fuktsensor på gulvet ved laveste sluk inne i kjeller for å varsle ved tilbakeslag.



Tilstandsgrad og forbehold

Egenerklæring selger	
Generelt	Selgers egenerklæringer 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	<p>Egenerklæring tilstandsrapport: Det vises spesielt til egenerklæringens punkt 24 om egeninnsats på arbeid med boligen. Videre til pkt. 25 hvor det opplyses at arbeid er utført av faglært og egeninnsats ved forrige eier og pkt. 26. hvor det opplyses at innredning av leilighet i kjeller ikke er byggemeldt.</p> <p>Videre vises det spesielt til egenerklæringens punkt 5. hvor det er opplyst om fyringsforbud, pkt. 7.1 om at vinduer i kjeller er dårlige, pkt. 16. hvor det opplyses om arbeid i kjelleren, herunder isolering, ombygning, lagt nytt gulv, vegger er kledd med panel samt pkt. 31. vedrørende feil på tilbehør/inventar/løstøre.</p> <p>Til slutt tilleggskommentar i egenerklæringen om kjøreforhold i innkjørsel vinter og hovedvannventil under terrasse som om vinteren skal varmes opp - frostvakt anbefales</p>

Forbehold	Det tas forbehold om at arbeid som er utført ved egeninnsats ikke er fagmessig utført. Eventuelle feil, mangler eller følgeskader knyttet til dette kan ikke påberopes som en mangel av kjøper.
Eventuelle andre forbehold	
Arbeid utført av tidligere eier	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.



Offentlige forhold

Planstatus	
Gjeldende plan	Kommuneplan for Vågsøy 2002-2014, arealdel Reguleringsplan for Måløy
Arealformål /regulering eiendom	Bolig.
Hensynssone/faresone	Eiendommen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område.
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 brukstillatelse	Foreligger ikke
Planløsning og eventuell bruksendring	Det foreligger ikke omsøkte tegninger for boligen. Godkjent planløsning lar seg dermed ikke avklare. Kjeller er opplyst å være innredet i 2008. Bruksendring av kjeller som er å anse som s-rom til en ny bruksenhet er søknadspliktig tiltak, bruksendringen er ikke omsøkt.
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. 2015/1127450-1/200 Pantedokument
Øvrige heftelser	Følgende heftelser vil medfølge i salget: Dok.nr. 1994/2294-1/56 Bestemmelse om bebyggelse
Grunnbok	Ligger som vedlegg til prospektet
Offentligrettslige pålegg	
Feier	Fyringsforbud. Kan ikke tas i bruk uten tiltak.
Fjerning av oljetank	Det er ikke oljetank på eiendommen.
El-tilsyn	Ingen pålegg - 2015 I følge siste omsetningsprospekt ble det gjort endringer på det elektriske i 2008 til 2015
Påkobling til offentlig vann/avløp	Ingen pålegg.
Nabovarsler	
Søknadspliktige tiltak, reguleringsplan, fradeling o.l.	Pågående arbeid med revidering av kommuneplanens arealdel. Foreslått avsatt til boligområde.
Utleie	
Utleieenheter	Ingen godkjente



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.

I tillegg til løsøre og tilbehør som følger av vedlagte liste medfølger også møbler og innbo som befinner seg på eiendommen og som ikke tilhører leietaker.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring

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 kjøpet 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. 41.250,-

Totalsum omkostninger kr. 42.592,-

Totalpris inkl. omkostninger kr. 1.692.592,-

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 tilstandsrapport
3. Selgers egenerklæring til boligselgerforsikring
4. Kommunale opplysninger om eiendommen
5. Grunnbokutskrift
6. Liste over løsøre og tilbehør, utarbeidet av Norges Eiendomsmeglingsforbund
7. Budskjema



Fasade/områdebilde



Fasade/uteområde



Fasade/uteområde



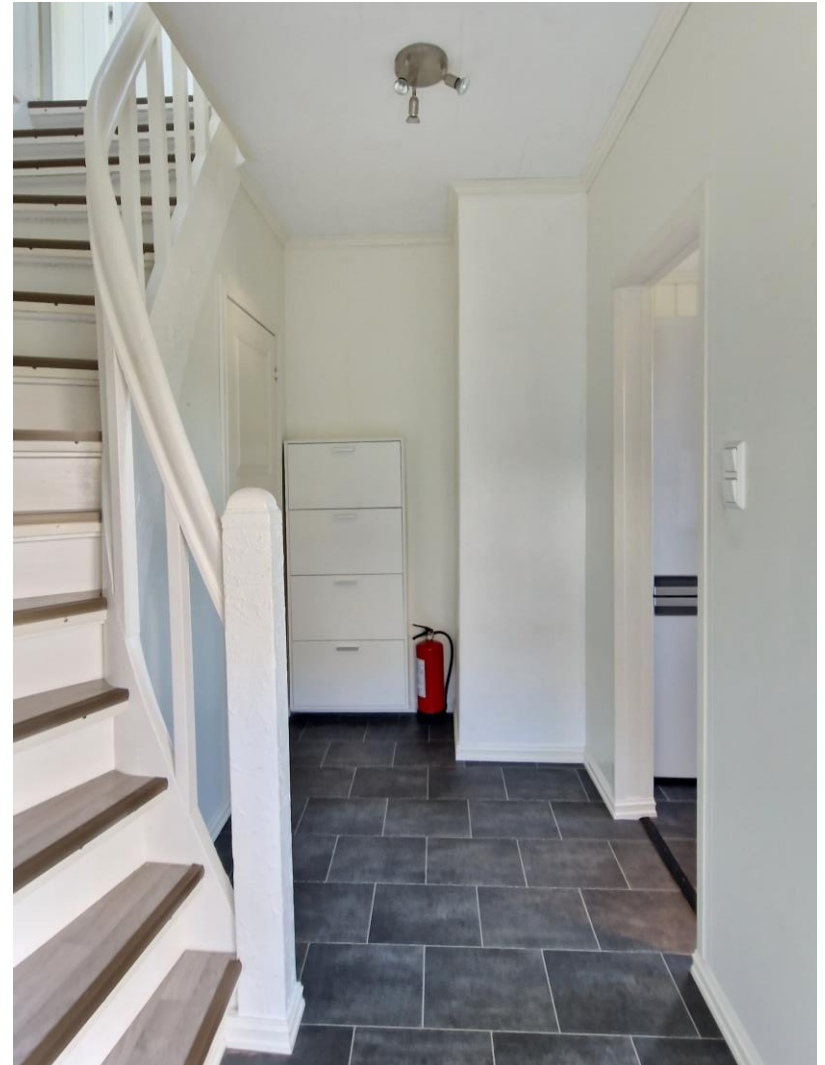
Fasade/uteområde



Uteområde



Hovedetasje – hall/trapperom



Hovedetasje - kjøkken



Hovedetasje - stue



Hovedetasje - stue



Hovedetasje - stue



Hovedetasje – bad



Hovedetasje – bad



Loft – gang/trapperom



Loft - soverom



Loft - soverom



Loft - soverom



Underetasje – inngang



Underetasje – kjøkken/stue



Underetasje – kjøkken/stue



Underetasje – soverom og bad



Utsikt fra eiendommen

