

Salgsprospekt

Enebolig og parkeringsplass til salgs på Nedrevegen 143

Prisantydning: Kr. 1.200.000

Verditakst: Kr. 1.450.000

Byggeår: 1949

Areal tomt: 362 m²

BRA bolig: 173 m²

Dato for prospekt: 14.07.2023

Megler

Advokat Synnøve Berg Svarstad

Advokatfirmaet Angelshaug & Co

synnove@advaco.no

T: 578 49 290

M: 481 19 175



ADVACO
ADVOKATFIRMAET ANGELSHAUG & CO

Kort oppsummering av salgsobjektet

Enebolig til salgs i Nedrevegen 143 på Raudeberg. Beliggende i etablert boligfelt i gangavstand fra skole, barnehage og dagligvarebutikk. Ca. 6 km kjøreavstand fra Måløy sentrum som har alle sentrumsfasiliteter. Omkringliggende område med industri-virksomhet. Støy må påregnes.

Tilkomst til boligen via privat gangvei.

Boligen innehar blant annet stue, kjøkken, to bad, vaskerom, kjellerstue og fem soverom. Opparbeidet uteområde med hageareal, tun og utestue.

I salget medfølger parkeringsplass med eget gårds- og bruksnummer, gnr. 319 bnr. 412, ca. 100 meter gangavstand fra boligen.

Overtakelse etter avtale.



Nærmere om eiendommen

Adresse	Nedrevegen 142, 6710 Raudeberg
Matrikelnummer	Gnr. 319 bnr. 94 og 412 i Kinn kommune
Hjemmelshaver	Helge Dammerud
Tomteareal	Samlet tomteareal for boligeiendom er 362 m2 iht. matrikkel, for parkeringsareal 33 m2 iht. matrikkel.
Konsesjon	Ikke aktuelt.
Odel	Ikke aktuelt.
Veitilførsel	Tilkomst via privat gangvei. Det gjøres oppmerksom på at veirett ikke er sikret ved tinglyst erklæring.
Vanntilførsel	Kommunalt.
Avløp	Kommunalt.
Ligningsverdi	Kr. 742.202 som primærbolig
IKT	Fiber

Opparbeidelse tomt	Fullt opparbeidet med tun, hageareal, gjerde, trapper, murer og utestue.
Beliggenhet	Beliggende på Raudeberg. Kort gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk. Ca. 6 km fra Måløy sentrum som har alle sentrumsfasiliteter.
Løpende utgifter på eiendommen (beløp pr år)	
Kommunale avgifter	Kr. 14.315,68
Eiendomsskatt	Kr. 3.987,00
Renovasjon	Kr. 4.606,00
Sum pr år	Kr. 22.908,68,-



Nærmere om boligen

Byggeår	1946
Areal (BRA/P-ROM/S-ROM)	173/162/11 m2
Byggteknisk beskrivelse:	
Grunn, fundamenter, grunnmur og etasjeskillere	Ukjent byggegrunn. Bygningen har betong-grunnmur, fundamenter er ikke synlig. Forstøtningsmurer er av betong. Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Veggkonstruksjon og utvendige fasader	Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Vinduer og dører	Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass alder er ukjent. Det er 3 stk PVC vinduer med 2 lags glass som er opplyst satt inn i 2015. Bygningen har teak hovedytterdør. Malt hovedytterdør med glassfelt inn til kjeller. Malt dør i tre med glass til utebod. Malt dør i tre med glass til balkong 2 etasje. Innvendige finèrdører.
Takkonstruksjon og takteking	Taktekkingen er av skifertakstein spikret i troa/undertaket. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Piper og ildsted	Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Det er et ildsted i stue 1 etasje.

Oppvarming	Varmepumpe, vedovn, varmekabler badegulv, ellers elektrisk.
Elektrisk anlegg	Automatiske sikringer med ukjent alder.
Vann- og avløpsrør	Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern. Utvendige avløpsrør er av støpejern. Vannledning kommer inn fra mur som kobberrør.
Rominndeling	
Rominndeling kjeller	Boder, gang, soverom, kjellerstue, wc, bad
Rominndeling hovedetasje	Gang, kjøkken, stue, vaskerom, bad
Rominndeling loft	Gang, fire soverom

Innvendige kvaliteter:	
Gulv	Laminat, belegg, parkett.
Vegger	Malt strietapet, finerplater, trepanel, tapet, veggplater, betong.
Himling	Malt tak, himlingsplater, trepanel.
Diverse	
Energimerking	Oransje G
Radonmåling	Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



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

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Det er avvik:

Det mangler en skifertakstein på nordsiden av taket, det er også enkelte knekte skifersteiner. Det er lite helling på tak oppløft mot nord og når skifertakstein er spikret rett i troa uten totrinnstetting kan vann trenge inn i undertaket og takkonstruksjonen.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Råteskade i karm på dør kjellerbod, påbegynnede råteskade og fukt svelling/skade på nedre kant av balkongdør i 2 etasje. Dør til kjellerbod mangler glass.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er synlig fuktighet i undertak i bod under treterrasse med pvc duk som tetsjikt, pvc duken er løs flere steder og det er mulighet for vann og trengte inn under.

Trerekkverk er værslitt og har stedvis påbegynte råteskader.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Tilstandsgrad og forbehold

TG3 fortsetter

 **Våtrom > Generell > Vaskerom** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

 **Våtrom > Generell > Uinnredet rom med sluk/teknisk** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Det er ikke synlig tetsjikt i sluk. Det er opplyst av eier at det er lagt fliser opp på tidligere beleg i rommet. Eksisterende støpejerns sluk er forhøyet med PVC rør. Det er fare for at vann trenger inn mellom pvc rør og mellom gulv og på støyp.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

 **Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

 **Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

 **Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)
Kjøkkenventilatoren virker ikke.
Det er registrert avvik med avtrekk.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

 **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Varmepumpen er defekt.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

 **Tomteforhold > Forstøtningsmur** [Gå til side](#)
Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
Forstøtningsmuren(e) er skjev(e) som følge av setningsskader.

Forstøtningsmur på tomten mot terrasse på nordvest side og forstøtningsmur mot nabo på sørsiden har skjevheter og store sprekker og riss.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Terreng faller inn mot bygning.
Det er avvik:
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Det var veldig fuktig i plenen bak huset på befaringsdagen. Det er en elv som går i rør litt lenger oppe bak huset.
Det er opplyst at det har kommet vann ned på tomten da det var tett rist til overløpsrøret.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**



Tilstandsgrad og forbehold

TG2

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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.

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

Takrenner som er mulig og inspisierer fra balkong på nordside av huset har rustne innfestninger, samt noe skjevheter. Takrenner har også mye sand og har behov for rens. Det er nedløp fra takrenner som ikke er koblet til rør i grunn for å lede vann bort fra grunnmuren.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Undertaket er misfarget.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Fuktskjolder og spor av sopp på undertaket, spesielt på undertak til takoppløft med lite helling mot nord. Det er også spor etter skadedyr og borebiller



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

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



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det mangler ubrennbar plate under feieluke på loftet.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist saltutslag på betongvegger. Det ble foretatt fukt søk på vegg med referansepunkt i toppen. Det ble utslag for forhøyet måling fra senter vegg og ned mot gulv.

Det er påvist saltutslag på betongvegger. Det ble foretatt fukt søk på vegg med referansepunkt i toppen. Det ble utslag for forhøyet måling fra senter vegg og ned mot gulv.

I kjellerstuen er det oppforet gulv over betong. Det er synlig oppbygging av gulv fra gang med plast i bunn, 48mm lekte, gulvspon og laminat på toppen og det er opplyst av eier at det er isolasjon. Tilfarergulv frarådes på gulv med usikker fuktsikring og ukjent isolering mot byggegrunn.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er påvist andre avvik:

Vindu i dør til stue har knust, noen dører er maling slitt og noe småskader.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Uinnredet rom med sluk/teknisk

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu i nærheten av dusj sone. Det er ikke silikonert mellom aluminiumslut og våtromsplater i dusjonen.



Kostnadsestimat : Under 10 000



ADVACO
ADVOKATFIRMAET ANGELSHAUG & CO

Tilstandsgrad og forbehold

TG2 fortsetter



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at overflater har noe skader.

Eldre kjøkken med bruksslitasje, dørhengsler er løse og det er fuktskjolder på overflate benken.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Et anlegg med automatsikringer. Et skap er plassert i gang i 2 etasje.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Det er påvist saltutslag på vegger og synlig fukt på vegger.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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

Det er opplyst av eier at det har ved en anledning kommet vann opp fra sluk i uinnredet del av kjeller. Det var pga tett avløp lengere ute på i avløpsnett.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

TO 2

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er løs og skadet tapet og belegg, overflater har skruerhull og bruksslitasje generelt.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Etasjeskille 2 etasje er målt høydeforskjell soverom sør og soverom vest. Målt høydeforskjell på 2 m soverom sør er målt til 2,1 cm.

Målt høyde forskjell på soverom nord var 2 cm gjennom hele rommet.

Soverom øst var målt høyde forskjell på 2 m avstand 1 cm.

Etasjeskille 1 etasje.

Det er tatt stikkprøver og mål i stue, kjøkken og gang ikke påvist høydeforskjeller over 1 cm.

Kjeller er det oppforet gulv i kjellerstuen, høyde forskjellen mellom gang og stue er på 8,5 cm.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



ADVACO
ADVOKATFIRMAET ANGELSHAUG & CO

Tilstandsgrad og forbehold

TG2 fortsetter



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.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er avvik:

Bereder står i kott under trapp, det er ikke sluk i kottet, men det er koblet til avløpslange fra bereder til rom med sluk.



Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.



Tilstandsgrad og forbehold

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	Det vises spesielt til egenerklæringens punkt 2 hvor det er opplyst om egeninnsats på bad i kjeller og pkt. 17 om ufaglært arbeid på elektrisk arbeid Videre det til egenerklæringens punkt 5. hvor selger har opplyst om vann opp i sluk i vaskekjeller, pkt. 12 hvor det er opplyst om fukt i utvendige boder og pkt. 25 om mus i kjeller.
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	
Elektrisk anlegg	Er ikke undersøkt av takstmann/elektriker. Det er dessuten opplyst om ufaglært egeninnsats på elektrisk anlegg. Utvidet kontroll anbefales før videre bruk. Behov for utbedringer må påregnes.
Rettigheter	Utestue oppført på eiendommen mot nord-øst er delvis plassert inn på naboeiendom, gbnr. 319/,6 uten tillatelse/avklaring av rett til plassering av uteboden av eier av naboeiendommen. Kjøper bærer selv risikoen for utestuens plasseringen og rett til å ha den stående på naboeiendommen, samt eventuell formalisering av tillatelse/ rett til dette. Det tas forbehold om at nabo kan kreve utestuen revet.
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 Raudeberg sentrum
Arealformål /regulering eiendom	Bolig, parkering
Hensynssone/faresone	Ingen kjente iht. plan. Støy fra omkringliggende industri må imidlertid påregnes.
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	Det foreligger ferdigattest for tilbygg (inngang/altan) fra 1983 samt for tilbygg fra 1986 (altan/bod).
Planløsning og eventuell bruksendring	Grunnet eiendommens alder foreligger det ikke godkjente byggetegninger fra byggeåret av boligen. Planløsning for hovedetasje og loft i forbindelse med søknad om tilbygg stemmer med dagens bruk. Godkjent planløsning for kjeller lar seg ikke avklare.
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.



ADVACO
ADVOKATFIRMAET ANGELSHAUG & PARTNER

Tinglyste heftelser og forpliktelser	
Generelt	På eiendommen er det tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel 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. 2011/931325-1/200 Pantedokument
Øvrige heftelser	Følgende heftelser vil medfølge i salget: Dok.nr. 1946/1086-1/56 Bestemmelse om gjerde Dok.nr. 1949/427-1/56 Utskiftning Dok.nr. 1953/1319-1/56 Skjønn
Grunnbok	Ligger som vedlegg til prospektet
Offentligrettslige pålegg	
Feier	Ingen kjente pålegg.
Fjerning av oljetank	Ingen oljetank på eiendommen.
El-tilsyn	Ingen kjente pålegg.
Påkobling til offentlig vann/avløp	Ikke aktuelt, påkoblet offentlig vann/avløp.
Nabovarsler	
Søknadspliktige tiltak, reguleringsplan, fradeling o.l.	Kommuneplanens arealdel er under revidering.
Utleie	
Utleieenheter	Ikke utleie på eiendommen.

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 bygningssakkyndig 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 kan løsøre og tilbehør som befinner seg på eiendommen følge i kjøpet etter egen avtale med selger.

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.

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. 30.000,-

Totalsum omkostninger kr. 31.170,-

Totalpris inkl. omkostninger kr. 1.231.170,-

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



Fasade/uteområde



ADVACO
ADVOKATFIRMAET ANGELSHAUG & CO

Fasade/uteområde



Fasade/uteområde



ADVACO
ADVOKATFIRMAET ANGELSHAUG & CO

Fasade/uteområde



Fasade/uteområde



Fasade/uteområde



Hage/uteareal



Hage/uteareal



ADVACO
ADVOKATFIRMAET ANGELSHAUG & CO

Utestue bak boligen



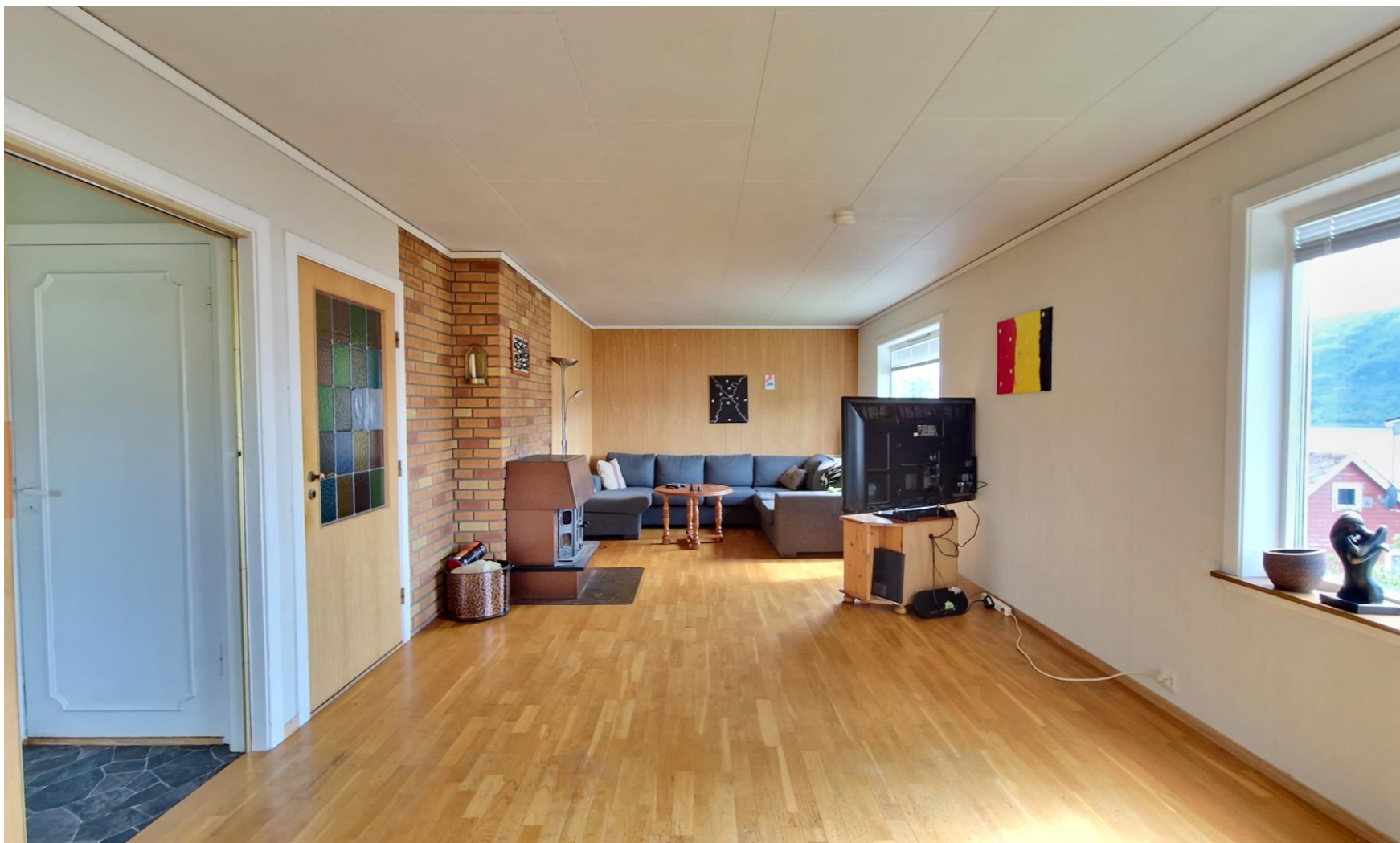
Hovedetasje – hovedinngang, gang



Hovedetasje - kjøkken



Hovedetasje - stue



Hovedetasje – utsikt fra stue



Hovedetasje - bad



Hovedetasje - vaskerom



Loft – soverom 1 av 4



Loft – soverom 2 av 4



Loft – soverom 3 av 4



Underetasje – inngang, bod



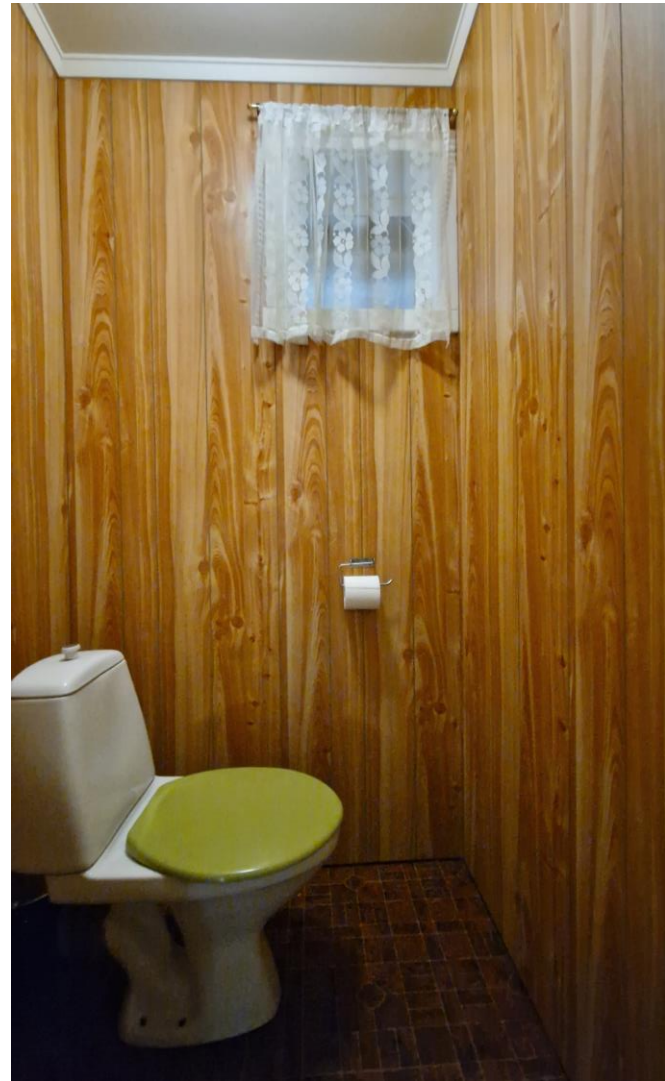
Underetasje - kjellerstue



Underetasje - soverom



Underetasje – bad, toalettrom



Medfølgende parkeringsplass med gul markering

