

Salgsprospekt

Enebolig til salgs i Halnes

Prisantydning: Kr. 3.200.000

Verditakst: Kr. 3.200.000

Byggeår: 1954

Areal tomt: 710 m²

BRA bolig: 204 m²

BRA-i: 195 m²

BRA-e: 9 m²

Dato for prospekt: 8. april 2024

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 inneholdende blant annet fire soverom, stue, kjøkken, vinterhage, bad, toalettrom, vaskerom og bodrom til salgs i Halnes, mellom Måløy og Holvik.

Flott utsikt og nærhet til sjø.

Gode solforhold og utsikt mot solnedgang i vest fra hageareal.

Gangtid på 15 minutt til Måløy sentrum som har alle sentrumsfasiliteter, ca. 1,5 km kjøreavstand.

Ca. 1,5 km til Holvik hvor det er barnehage, dagligvarebutikk etc.

Parkering på utenomhusareal.

Overtakelse etter avtale.



Nærmere om eiendommen

Adresse	Oppedalsvegen 33, 6700 Måløy
Matrikelnummer	Gnr. 338 bnr. 44 i Kinn kommune
Hjemmelshaver	Cristian Basca, Ionela Basca
Tomteareal	Samlet tomteareal er 710 m2 iht. matrikkel.
Konsesjon	Ikke påkrevet.
Odel	Ikke aktuelt.
Veitilførsel	Privat vei sikret ved tinglyst erklæring.
Vanntilførsel	Kommunalt.
Avløp	Privat septiktank på egen eiendom.
Ligningsverdi	Kr. 436.806 som primærbolig
IKT	Fiber.

Opparbeidelse tomt	Fullt opparbeidet med parkeringsplass, hageareal, tun, gjerder, trapp etc.
Beliggenhet	Beliggende mellom Måløy og Holvik, ca. 1,5 km fra Måløy sentrum.
Løpende utgifter på eiendommen (beløp pr 2023)	
Kommunale avgifter	Kr. 10.797
Eiendomsskatt	Kr. 5.408
Renovasjon	Kr. 4.837
Sum pr år	Kr. 21.042,-

Nærmere om boligen

Byggeår	1954
Areal (BRA sum/i-e-b)	204/195/9/0 m2 (iht. ny arealstandard)
Byggteknisk beskrivelse:	
Grunn, fundamenter, grunnmur og etasjeskillere	Etasjeskille mellom hovedetasje og loft er trebjelkelag fra byggeår. I kjeller er det støpt plate på grunn, trolig ingen isolasjon eller dampsperre mot grunn.
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 PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, enkel malt kjellerdør i tre, lakkert tredør til utebod. Hovedinngangsdør er av nyere dato, men kjellerdør er trolig fra byggeår. Innvendig har boligen malte glatte dører. Malte lettdører på loft.
Takkonstruksjon og takteking	Taktekkingen er av stål, opplyst å være Decra elegans. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Sperretak med trod og decratekking.
Piper og ildsted	Mursteinspipe, kan ikke brukes før eventuell piperehabilitering.
Oppvarming	Varmepumpe. Elektrisk. Vedovn i stue kan ikke brukes før eventuell piperehabilitering.
Elektrisk anlegg	Automatiske sikringer. Oppdatering av anlegget gjort i 2014 av selger ved egeninnsats (elektriker).

Vann- og avløpsrør	Innvendige vannledninger plast (rør i rør). Koblingsskap står i kjeller i rom med sluk. Opplyst at der ikke er skjulte kobberrør i boligen, eneste noe synlige installasjoner i kjeller. Innvendige avløpsrør av plast. Noe støpejernsrør i plate mot grunn som går ut av boligen. Deler av utvendige avløpsrør er av plast, støpejern som går ned i grunn inne i kjeller, så hvor langt det går før det blir plast vet en ikke. Utvendige avløpsledninger av plast fra 2022. Privat avløp via septiktank og private stikkledning. Utvendige vannledninger er jernrør, vannforsyning via private stikkledninger.
Rømnadeling	
Rominndeling kjeller	Bodrom, åpent kjellerrom.
Rominndeling hovedetasje	Hall med trapp, gang, kjøkken, stue, vinterhage, soverom, bad
Rominndeling loft	Gang, toalettrom, tre soverom, loft
Innvendige kvaliteter:	
Gulv	Laminat, fliser, betong
Vegger	Tapet, malte plater, betong
Himling	Malte plater
Diverse	
Energimerking	Gul 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 som kan kreve tiltak eller som ikke trenger umiddelbare tiltak, TG3 betyr store eller alvorlige avvik.
Tilstandsrapport	Under følger en oppstilling over det som er bemerket som TG2 som kan kreve tiltak og TG3 i tilstandsrapporten. Utfyllende informasjon om tilstandsgrad fremgår av tilstandsrapport fra s. 9-25.

TG3

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

-  Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk, åpent kjellerrom > Generell [Gå til side](#)
-  Spesialrom > Loft > Toalettrom loft > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG2

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
-  Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
-  Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
-  Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
-  Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)
-  Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
-  Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)



Tilstandsgrad og forbehold

TG2 fortsetter

TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk, åpent kjellerrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)



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 egenerklæringen til boligselgerforsikringen punkt 2.1. om ny membran på bad gjort ved egeninnsats, pkt. 6 om fyringsforbud på pipe, pkt. 12 om utbedring av el-anlegg gjort ved egeninnsats (elektriker) samt pkt. 16 om sanering av oljetank.
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	Foreligger ikke samsvarserklæring for arbeid utført på det elektriske anlegget. Ved eventuelle pålegg om dokumentasjon/utbedringer fra el-tilsynet, må kjøper selv besørge dette.
Oljetank	Kjøper må selv besørge fjerning av oljetank ved eventuelt pålegg fra det offentlige
Vedovn/pipe	Foreligger fyringsforbud. Kjøper må selv besørge utbedring av pipe før videre bruk.
Dokumentasjon	Foreligger ikke samsvarserklæring for arbeid utført på det elektriske anlegget. Se imidlertid dokumentasjon fra Sætren Installasjon i vedlegg 3.
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
Arealformål /regulering eiendom	Bolig
Hensynssone/faresone	Ingen kjente iht. gjeldende plan. Støysone iht. planforslag for ny arealdel.
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 ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen, trolig grunnet boligens alder.
Planløsning og eventuell bruksendring	Det er foretatt bruksendring av rom som avviker fra godkjent og omsøkte planløsning ved at oppholdsrom er tatt i bruk til andre oppholdsrom (ikke søknadspliktig). Vindfang, vinterhage og bod under vinterhage er ikke bygget.
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.

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. 2021/844962-1/200 Pantedokument
Øvrige heftelser	Følgende heftelser vil medfølge i salget: Dok.nr. 1954/1703-1/56 Bestemmelse om vannledning Dok.nr. 1979/5452-1/56 Bestemmelse om vannledning
Grunnbok	Ligger som vedlegg til prospektet

Offentligrettslige pålegg	
Feier	Foreligger avvik – se anmerkning fra feier i vedlegg 3 s. 25-26.
Fjerning av oljetank	Ingen kjente pålegg.
El-tilsyn	Ingen kjente pålegg.
Påkobling til offentlig vann/avløp	Ingen kjente pålegg.

Nabovarsler	
Søknadspliktige tiltak, reguleringsplan, fradeling o.l.	Det gjøres oppmerksom på at kommuneplanens arealdel er under revisjon.

Utleie	
Utleieenheter	Adgang til utleie av boligen. Ikke egen utleieenhet i 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 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.

Hvitevarer som står på eiendommen på visningstidspunktet medfølger i salget.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Søderberg & Partner.

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 grunnbokskrift. Omkostninger beregnet ut fra prisantydning blir som følger;

Tinglysningsgebyr skjøte kr. 500,-
Tinglysningsgebyr pantedokument kr. 500,-
Panteattest kr. 172,-
Dokumentavgift kr. 80.000,-
Totalsum omkostninger kr. 81.172,-
Totalpris inkl. omkostninger kr. 3.281.172,-

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 boligselgerforsikringen
3. Dokumentasjon el-arbeid Sætren elektro og automasjon
4. Kommunale opplysninger om eiendommen
5. Grunnbokutskrift
6. Liste over løsøre og tilbehør, utarbeidet av Norges Eiendomsmeglingsforbund
7. Budskjema



Fasade/uteområde



Fasade/uteområde



Fasade/uteområde



Utsikt fra hageareal



Utsikt fra hagearealområde



Fasade/uteområde



Fasade/uteområde



Utsikt fra hageareal



Hovedetasje – gang



Hovedetasje – gang, bad



Hovedetasje – kjøkken



Hovedetasje – spisestue/stue



Hovedetasje – spisestue/stue



Hovedetasje – spisestue/stue



Hovedetasje – spisestue/stue



Hovedetasje – vinterstue



Hovedetasje – soverom 1



Loft – toalettrom



Loft – soverom 2



Loft – soverom 2



Loft – soverom 3



Loft – soverom 4



Loft – utsikt fra soveromsvindu



Underetasje - vaskerom

