

# Salgsprospekt

## Enebolig til salgs i Norevegen 3, Måløy

Prisantydning: Kr. 1.690.000

Verditakst: Kr. 1.850.000

Byggeår bolig: 1949

Areal tomt: 606 m<sup>2</sup>

BRA bolig: 161 m<sup>2</sup>

BRA uthus: 12 m<sup>2</sup>

Dato for prospekt: 19.09.2023 /  
24.04.2024

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 beliggende i etablert boligfelt i midtre del av Måløy. Gode solforhold og flott utsikt over Måløy havn.

Boligen innehar blant annet stue, kjøkken, bad, wc, fire soverom, vaskerom og kjellerstue.

Skjermet altan på sørsiden av boligen. Fullt opparbeidet eiendom med hage på nedsiden og oppsiden av huset med blant annet plen, murer, trapper og frukttrær.

Parkeringsplass til en bil i innkjørsel på eiendommen.

Renovering må påregnes.

Eiendommen er ledig for rask overtakelse.



# Nærmere om eiendommen

Adresse	Norevegen 3, 6700 Måløy
Matrikelnummer	Gnr. 316 bnr. 169 i Kinn kommune
Hjemmelshaver	NBN Florø AS (org. 923 160 388) er hjemmelshaver. NBN Elektro AS (org. 925 996 718) er reell eier. Salget skjer i forståelse med begge selskap.
Tomteareal	Samlet tomteareal er 606 m2 iht. matrikkel.
Konsesjon	Ikke aktuelt.
Odel	Ikke aktuelt.
Veitilførsel	Offentlig.
Vanntilførsel	Kommunalt.
Avløp	Kommunalt.
Ligningsverdi	Kr. 822.716 som primærbolig (stipulert), kr. 3.126.320 som sekundærbolig (stipulert).
IKT	Det er ikke innlagt internett i boligen

Opparbeidelse tomt	Sørøstvendt skrånet tomt med plen, forstøtningsmurer, beplantning og parkeringsplass for en bil på utenomhusareal.
Beliggenhet	Eiendommen ligger fint til i Norevegen 3 i etablert byggefelt i Måløy. Kort avstand / gangavstand til barnehage og skole i Måløy. Gangavstand til Måløy sentrum med alle sentrumsfunksjoner og god kommunikasjon videre med buss og båt. To daglige avganger med hurtigbåt til Bergen. Kort vei til friluftsområder både ved sjøen, i skog og på fjellet. Ca. 5 km til videregående skole og idrettshall i Deknepollen.
Løpende utgifter på eiendommen (beløp pr år)	
Kommunale avgifter	Kr. 14.852
Eiendomsskatt	Kr. 4.795
Renovasjon	Kr. 4.606
Sum pr år	Kr. 24.253,-



# Nærmere om boligen

<b>Byggeår</b>	1949
<b>Areal (BRA/P-ROM/S-ROM)</b>	161/149/12 m2
<b>Byggteknisk beskrivelse:</b>	
<b>Grunn, fundamenter, grunnmur og etasjeskillere</b>	Ukjent byggegrunn, sannsynligvis fjell. Grunnmur av sparebetong med innvendig betongpuss og utvendig synlig malt betongpuss, fremforinger i mindre omfang. Betongsåle / betongringmur for tilbygg mot vest. Synlig knotteplast ved tilbygd bod i ukjent omfang, ellers ingen drenering rundt grunnmur. Forstøtningsmurer av betong og naturstein. Etasjeskille som trebjelke som sannsynligvis er uisolert eller svært enkelt isolert. Kjellergulv i hovedsak som uisolert betonggulv uten fuktspærre.
<b>Veggkonstruksjon og utvendige fasader</b>	Yttervegger av bindingsverk, innvendig og utvendig skråstilt rupanel iflg. tidligere takst, enkelt isolert eller uisolerte vegger. Isolert bindingsverk i tilbygg. Ytterkleddning i liggende enkeltfalset trekledning.
<b>Vinduer og dører</b>	4 PVC-vindu med 2-lags glassrute montert i 2023. 2-lags glassruter i trekarm med ulike monteringsår 1975, 1992, 2000 og noen i 2010. Ellers med koblet og 1-lags glassruter av eldre utførelse fra byggeår. Lakkert ytterdør til vindfang. Kjellerdør som malt tredør. Malt dør med 2-lags glassrute til terrassen og til tilbygd kjellerbod. Innvendige dører: Malte glatte dører fra byggeår. Lakkerte finerte dører i tilbygget. Nyere hvit dør m/glass til stua i 1.etg.
<b>Takkonstruksjon og takteking</b>	Taktekking av firkantskifer, undertak med taktrod m/ not og pinn og sannsynligvis papp.

<b>Takkonstruksjon og takteking (fortsettelse)</b>	Tilbygget med taktekking av shingel med taktrod. Saltak-konstruksjon med bærende sperrer. Tilbygg med skråtak med bærende sperrer, lukket konstruksjon.
<b>Piper og ildsted</b>	Pipe med luftedel med sotluke i trapperommet i kjeller. Plassmurt peis i kjellerstue og vedovn i stue samt eldre liten vedovn på hovedsoverommet på loftet.
<b>Oppvarming</b>	Varmepumpe, vedovn
<b>Elektrisk anlegg</b>	Skrusikringer.
<b>Vann- og avløpsrør</b>	Stikkledning avløp som soilrør og stikkledning vann som jernrør. Vannrør av kobber- og jernrør.
<b>Rominndeling</b>	
<b>Rominndeling kjeller</b>	Vindfang/gang, vaskerom, trapperom, wc, kjellerstue, boder
<b>Rominndeling hovedetasje</b>	Vindfang, gang, trapperom, bad, kjøkken, stue
<b>Rominndeling loft</b>	Gang, trapperom, fire soverom.
<b>Innvendige kvaliteter:</b>	
<b>Gulv</b>	Teppe / beleg / laminat.
<b>Vegger</b>	Tapet / panel /malt papp og/eller tynnplater.
<b>Himling</b>	Malt papp/ malte takessplater / malt og/eller ubehandlet panel.
<b>Diverse</b>	
<b>Energimerking</b>	Rød bokstav G.
<b>Radonmåling</b>	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 > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Manglende takrenner på ark. Forhøya fuktmåling i spikerslag/sperr på mørkeloftet under pipehatten tyder på utett pipehatt/blykrans.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



#### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fleire punkterte glasruter og vindauer med 1-lags- og kobla glasruter har oppnådd forventa levetid og nokre vindauer med råteskade. Målingsslitte og værslitte trekamar.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Underliggende rom med fukt/fuktskade i himling tyder på utett betongdekke. Rekkverk med høgde lavare enn 90 cm målt til 80 cm, målingsslitt, flekkvis råteskade, rust på stålstøtter og fjerna/skada dør i levegg.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



#### Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Eldre enkel standard. Ingen oppvarming. Eldre soil solvsluk. Golvet er anlagt flatt og med markert nedsenda golv ved sluk. Kun naturleg avtrekk utan tilluftspalte i underkant dørblad. Noko salutslag på deler av vegg. Registrert skjeggkre/sølvkre. Målingsslitt betonggol. Synleg avløpsrør på golvet frå badekaret og fram til golvsluken. Varmekablen har dårleg effekt.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000




# Tilstandsgrad og forbehold

TG3

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

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


Eldre standard fra ca 1975-1980. Ingen membran. Utetheitler i vegg/våtroner. Soil oppfora golvsluk. Avløpsrør fra dusj direkte gjennom golvet. Dels manglende flis ved klosettet. Vindaug monterert i våtsona er svært målingsslitt.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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


Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Eldre type avtrekksvifte med kraftig ulyd når den vart påkobla. Dårlig avtrekk og med med misfarga tapet ved vifta.


 **Kostnadsestimat: Under 10 000**


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

Røykvarslarar i alle etasjer og slökkjeutstyr med pulverapparat i u.etg. og 1.etg.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TO IU **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

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

 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

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

# Tilstandsgrad og forbehold

TG2

## TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Råteskade enden av vindskider mot nord. Rustmisfarga mønebeslag og slusebeslag. Eit manglande vindskidebeslag mot sør. Nokre forskyvde skiferheller i ark. Tilbygg; Takshingel har oppnådd forventa levetid og dels mosegrodt,

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

Det er avvik:

I hovedsak manglande lufting i underkant ytterkledning. Flekkvis råteskada ytterkledning spesielt mot sør. Dels utpressa spiker spesielt mot sør. Målingslitt ytterkledning.

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

Det er avvik:

Fuktskade i enden takkonstruksjonen/gesimskasse mot nord i sørfasaden. På mørkeloftet vart det registrert aktiv mott og muselort. Manglande lufting/ventilering av takkonstruksjonen. Tilbygg bod mot sør med utettheiter i betongdekket med dertil underliggende fuktskader, omtalt som eige punkt under "Terrassen".

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

Det er avvik:

Ytterdør 1.etg.; Eldre lakkslitt dør, utett mot karm og flekkvis noko rust. Kjellardør nord; Eldre målingslitt ytterdør, utett og tar mot karm og sprekker i dørbladet. Kjellardør bod; Sig i dørbladet som tar i karm, målingslitt, flekkvis rut og utett. Terrassedøra; Målingslitt, flekkvis rut og dels noko utvendig slitt brystning.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er avvik:

Dels råteskada rekkverk langs trapp opp frå tunet.

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

Det er avvik:

Noko fukttrekk og spileverket er målingslitt og dels råteskada.

### ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Loftet;  
Trapperom; Dårlig tilpassa teppe på golvet. Soverom nordvest; Takpapp med noko sprekk og dårlig innfesting. Slitt og dels skada veggtafet. Eldre type golvbelegg.  
Soverom nordaust; Noko sprekker i himling- og veggpapp. Eldre type golvbelegg og med ilappa anna type golvbelegg.  
Soverom aust; Nokre merker i takpappen. Generelt noko slitt og dels skada veggtafet. Teppe med noko misfarging og dårlig tilpassing.  
Soverom sørvest; Noko sprekker i takpappen. Synlege og dels dårlege tapetskjøtar. Misfarga golvbelegg under vasken.

1.etg.;  
Vindfang; Noko golvknirk.  
Bod; —  
Trapperom; Målingslitt himling og taklister. Avflerra tapet på pipa. Dels dårleg utførelse på tynnplater og to typar veggplater. Slitt og dårleg tilpassa teppe på golvet.  
Stova; Takpapp mot nord med dårleg innfesting og sprekkskader. Takessplater med nokre merker og nokre takplater med noko dårleg samanføyning. Sprekkskaae veggplater/tapet spesielt i og ved veggopningen og ved vindauger mot sør. Teppet er slitt, dels misfarga og dårleg tilpassa.  
Kjøkkenet; Tapetskjøtar med noko misfarging og dårleg liming. Laminatgolv med dårleg tilpassing mot dørtersklar og med tålist mot golvlistar.

U.etg.;  
Trapperom; Eldre standard. Saltutslag i nedre del av grunnmur og murveggar. Dels manglande og lause teppeflisar.  
Bod nordvest; Eldre stanard. Saltutslag i grunnmur. Enkle ubehandla takplater. Dels manglande veggpanel.  
Bod nord; Eldre standard. Saltutslag murveggar.  
Vindfang; Eldre standard.  
Kjellarstova; I sørvestre golvhjørnet vart det registrert forhøya fuktmåling og noko skade på laminatgolvet. Elles noko oppsvulming for deler av laminatskjøtane.



# Tilstandsgrad og forbehold

## TG2 fortsetter

### Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Eigedomen ligg i område med moderat til lav aksomhetsgrad for radon.

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

Det er avvik:

Manglande ubrennbar golvplate under sotluka. Peisen med lause overgangsheller og ei manglande helle i peisopningen. Vedaomn på loftet med kun enkel brannplate. Feieluke på loftet med ubrennbar golvplate med lite omfang. Viser til tilsynsrapport utført den 28.11.2022 for utfyllende opplysningar.

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

Det er avvik:

Kjellartrappa; Rekkverkshøgde lavare enn 90 cm målt til 70 cm og opning i rekkverk meir enn 10 cm målt til 10,5 cm. Noko dårleg frihøgde nederst i trappa målt til ca 1,8 m. Noko smal trapp og smal dør til 1.etg. Noko knirk i trappa. Loftstrapp; Rekkverkshøgde lavare enn 90 cm målt til 60 cm. Målingsslitt trapp og rekkverk. Noko slitt/misfarga belegg. Noko knirk i trappa.

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

Det er avvik:

Kjellaren; Noko lave dører. Dei fleste dører med noko vridne dørblad. Kjellardører med frihøgde 1,65-1,8 m. 1.etg. og loftet; Eldre dører med dels vridne dørblad og med dels dårlege trykkerta. Ei dør med dels uthogt dørterskel.

### Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre og to typar kjøkkeninnredning. Dels dårleg folie på frontar. Misfarga nederste del av tapet over benk og noko fukttoppsvulma veggplater bak vasken.

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

Det er avvik:

Kun kaldevasskrane. Noko misfarga golvbelegg. Kun naturleg avtrekk med manglande tilluft. Noko lite rom.

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledningar. Det er avvik:

Soilrør vil få redusert kapasitet/tverrsnitt over tid pga groing.

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

Det er avvik:

Kjellarlukt og dårleg ventilering av kjellaren.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år


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

Sikringskåp montert i trapperommet i u.etg. med skrusikringar. Open el.installasjon i kjellaren og i hovudsak av eldre standard.

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

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

Det vart registrert forhøya fuktmåling og noko fuktskade på vegg i tilbygd bod mot grunnmur og fukt- og saltutslag på innvendig grunnmur i kjellaren. Dette tyder på at dreneringa ikkje fungerer som tiltenkt.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er avvik:

Utvendig betongpuss er målingsslitt og med fleire riss/sprekker

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

Det er avvik:

Forstøtningsmurar med høgde over 0,5 m skal sikrast.

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

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Kart frå NVE viser at eigedomen er i område med potensiell fare for ras/snøskred. Dette er generell kart som legger til grunn helling på fjell og terreng.

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

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

Begge stikkledningar med utførelse frå byggeår 1949 og snart oppnådd forventet levetid.



# 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>	Det vises spesielt til egenerklæringens punkt 5 om fuktinnslag i kjeller, pkt. 10 om fukt i gulv under terrasse og pkt. 22 om råte i sydvendt vindu og kledning samt manglende lufting i kjeller og på loft. Det vises ellers til at selger har lite kunnskap om eiendommen i tilleggskommentaren.
<b>Forbehold</b>	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	
<b>Elektrisk anlegg</b>	Er ikke undersøkt av takstmann/elektriker eller av el-tilsynet de siste 5 årene. Utvidet kontroll anbefales før videre bruk.
<b>Oljetank</b>	Ukjent om det eksisterer nedgravd oljetank på eiendommen.
<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 uthuset

Byggeår	1956
Areal (BRA/P-ROM/S-ROM)	12/0/12 m <sup>2</sup>
Byggteknisk beskrivelse:	
Grunn, fundamenter, grunnmur og etasjeskillere	Fundamentert med såle, gulv på grunn av betong og med knevegger av betong mot terreng. Etasjeskille som bjelkelag med tregulv, dels kledd med rupanel som himling.
Veggkonstruksjon og utvendige fasader	Yttervegger av reisverk, utvendig kledd med liggende trekledning og delvis innvendig kledd med rupanel og plater.
Vinduer og dører	Vinduer med 1-lags glassrute i trekarm. Plassbygd malt tredør som ytterdør.
Takkonstruksjon og takteking	Saltak-konstruksjon med bærende sperrer, skråtak på tilbygg. Taktekking med firkantskifer over undertak med taktrod, plast takrenner og nedløpsrør.



# Offentlige forhold

Planstatus	
<b>Gjeldende plan</b>	Vågsøy kommuneplan arealdel 2002-2014. Reguleringsplan for Skramsfeltet.
<b>Arealformål /regulering eiendom</b>	Boligområde.
<b>Hensynssone/faresone</b>	Kart frå NVE viser at eiegen er i område med potensiell fare for ras/snøskred. Det tas forbehold om endrede hensynssone/faresone ved ny arealplan.
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 brukstillatelser</b>	Det foreligger ferdigattest for 1951 (antatt boligbygning) og for tilbygg av 1977.
<b>Planløsning og eventuell bruksendring</b>	Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av bolighuset, men de stemmer ikke med dagens bruk/innredning. Ingen fremlagte tegninger av tilbygg eller altan. Kjellerstue er byggemeldt som arbeidsrom (S-rom). Evt. omdisponering fra dette er søknadspliktig.
<b>Forbehold</b>	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,

<b>Forbehold (fortsettelse)</b>	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	
<b>Generelt</b>	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.
<b>Heftelser</b>	Følgende pengeheftelse vil bli slettet ved salget: Dok.nr. 2016/994444-1/200 Pantedokument. Ingen andre heftelser
<b>Grunnbok</b>	Ligger som vedlegg til prospektet
Offentligrettslige pålegg	
<b>Feier</b>	Ingen kjente pålegg. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at siste planlagte tilsyn i 2020 ikke er utført
<b>Fjerning av oljetank</b>	Ingen kjente pålegg. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det er ukjent om det eksisterer nedgravd oljetank på eiendommen.
<b>El-tilsyn</b>	Ingen kjente pålegg.
<b>Påkobling til offentlig vann/avløp</b>	Ikke aktuelt, allerede påkoblet offentlig vann/avløp.
Nabovarsler	
<b>Søknadspliktige tiltak, reguleringsplan, fradeling o.l.</b>	Ingen kjente søknadspliktige tiltak. Det gjøres oppmerksom på at kommuneplanens arealdel er under revidering.
Utleie	
<b>Utleieenheter</b>	Ikke utleiet p.t. eller utleiedel 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 befinner seg på eiendommen på visningstidspunktet.

## Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring.

## Overtakelse

Eiendommen er ledig for snarlig overtakelse.

## 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. Det gjøres særlig oppmerksom på at selger har lite kunnskap om eiendommen ettersom eiendommen har vært benyttet som utleiebolig for egne arbeidere. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Grundig besiktigelse av eiendommen sammen med bygningskyndig anbefales. 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. Omkostninger beregnet ut fra prisantydning blir som følger;

Tinglysningsgebyr skjøte kr. 500,-  
Tinglysningsgebyr pantedokument kr. 500,-  
Dokumentavgift kr. 42.250,-  
Totalsum omkostninger kr. 43.250,-  
Totalpris inkl. omkostninger kr. 1.733.250,-

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
3. Kommunale opplysninger om eiendommen
4. Grunnbokutskrift
5. Liste over løsøre og tilbehør, utarbeidet av Norges Eiendomsmeglingsforbund
6. Budskjema



# Fasade/uteområde



# Fasade/uteområde





# Fasade/uteområde



# Fasade/uteområde



# Fasade/uteområde



# Fasade/uteområde



# Hovedetasje - gang



# Hovedetasje - kjøkken



# Hovedetasje - kjøkken



# Hovedetasje - stue





# Hovedetasje - stue



# Hovedetasje - stue



# Hovedetasje - bad



# Loft – soverom 1



## Loft – soverom 2



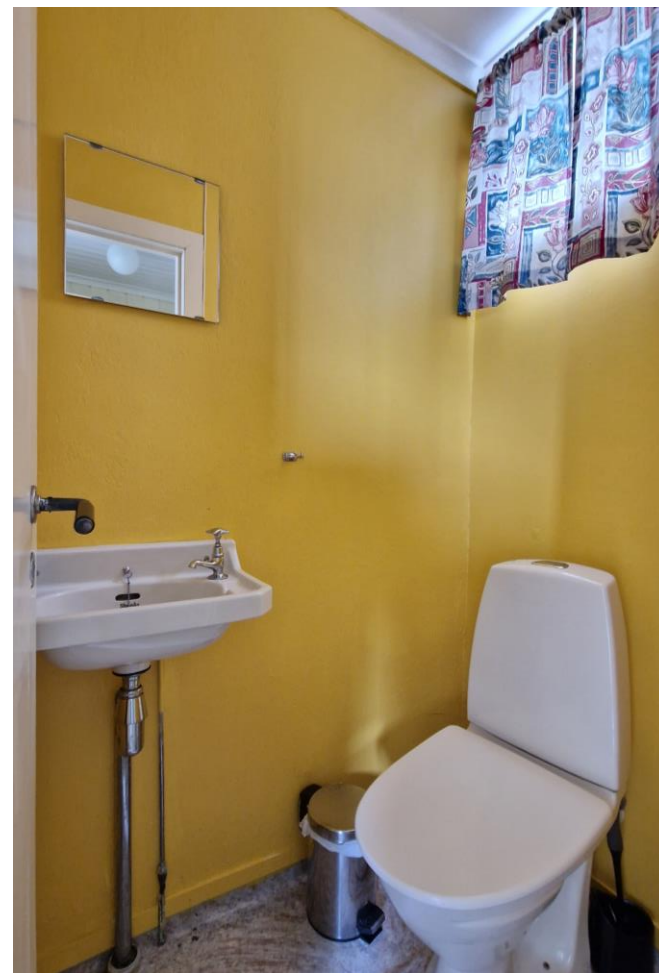
# Loft – soverom 3



# Loft – soverom 4



# Underetasje – gang med egen inngang, toalett





# Underetasje - kjellerstue



# Underetasje – vaskerom/bod



# Fasade/uteområde - uthus



# Fasade/uteområde – utsikt fra hage

