

Syvdefjordvegen 541

SYVDE

notar



Prisantydning Kr 1 095 000,- Boligtype Kombinasjonslokale
P-rom/BRA 148/858 kvm Megler Ludvig Sandström Tlf 451 30 869

NOTAR.NO

notar



Syvdefjordvegen 541

Syvde sentrum - Næringsbygg og kombinasjonsbygg med boligdel, renoveringsbehov og stort potensial | Utsikt over fjorden

Adresse	Syvdefjordvegen 541 6140 SYVDE
Prisantydning	Kr 1 095 000,-
Omkostninger	Kr 28 460,-
Totalpris	Kr 1 123 460,-
P-rom/BRA	148/858 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Kombinasjonslokale
Byggeår	1905
Soverom	0
Etasje	3

Velkommen til Syvdefjordvegen 541!

Stor kombinert eiendom på hele 858 kvadratmeter, fordelt over to bygg som er dels bygget sammen. En innholdsrik og spennende eiendom. Eiendommen har renoveringsbehov, men et stort potensiale!

Eiendommen har med sin beliggenhet gåavstand til alle sentrumsfunksjoner i Syvde og gåavstand til fjorden og flotte turmuligheter rundt omkring. Eiendommen har stor eksponering mot gjennomreisende og hovedveien, hvilket gir bygget en god beliggenhet.

Eiendommen har godkjent boligdel og godkjent næringsdel, her er det mulighet for leieinntekter.

Byggen er eldre og trenger en del oppgraderinger, og renovering.

Eiendommen har virtuell visning.
Velkommen til en hyggelig visning!

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Ludvig Sandström

Eiendomsmegler MNEF
451 30 869 / ls@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	18
Vedlegg	30
Budgivning	83

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Kjøkken



Stuedel



Boligdelen står innfor modernisering og renovering



Stuedel



Baderom



Soverom



Hele eiendommen kan ses i virtuell visning



Soverom



Andre etasje i delen mot øst



Første etasje i delen mot vest



Bygget mot vest står innfor totalrenovering



Sitteområde



En eiendom med mange muligheter





En med danseareal, sitteområde og garderobe



Underetasje er delt inn i to avdelninger



Her er flere toaletter



Gang



Her får du en sentrums-eiendom med mye potensiale



Eiendommen må ses som et totalrenoveringsobjekt



Flott beliggenhet ,der eiendommen får godt med eksponering for gjennomreisende



Boligdelen sitt inngangsparti



Et steinkast fra fjorden



Mellom de to byggene er det terrasse. Spør megler for mer informasjon om eiendommen



Velkommen til en hyggelig visning!

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Syvde sentrum og inngår som en del av sentrumsbebyggelsen. Omkringliggende bebyggelse er blandet sentrumsbebyggelse og boliger. Eiendommen er rett ved hovedveien som går igjennom sentrum som gir godt med eksponering og synlighet til gjennomreisende.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Syvdefjordvegen 541, 6140 SYVDE

OPPDRAKSNUMMER

3-0195/23

SELGER

Jonas Boye Adriansen
Tove Elisabeth Adriansen

MATRIKKE

Gårdsnummer 88, bruksnummer 20,
Gårdsnummer 88, bruksnummer 29,
Gårdsnummer 88, bruksnummer 73,
i Vanylven kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Kombinasjonslokale

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.214 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er disponert til bebyggelse, hage/gressbakke og trafikkareal. Tomtens nordøstlige del krysses av naboens (gnr 88 bnr 34) innkjørsel. Deler av tomten har fortau/ offentlig trafikkareal Syvdefjordvegen og deler av kommuneplanens formålsgrense for veiareal griper inn i deler av bygningsmassen. Tomten er nordvestvendt ved Syvdefjordvegen og med utsikt utover fjorden. Tomten er tilpasset bebyggelsen og sammenslått av tidligere matrikler.

Slik vi vurderer det er eiendommene og deres grenser uklare. Det anbefales at tomtengrenser avklares gjennom kartforretning og oppmåling.

TAKST

Tilstandsrapport datert 16.12.2023. utført av Skare Ottar M.

BYGGEÅR

1905

BYGGEMÅTE

KOMBINASJONSLOKALE - Utvendig

GRUNN OG FUNDAMENT

Iflg. NGUs nasjonale løsmassedatabase består grunnen av Fluviale avsetninger (Elve- og bekkavsetninger) med slik beskrivelse: Materiale som er transportert og avsatt av elver og bekker. Sortert sand og grus dominerer og partiklene er ofte godt rundet. Avsetningene kan ha meget varierende mektigheter. Typiske overflateformer er elvesletter, terrasser og vifter.

Gulv på grunn av betong.

Trebjelkelag.

VEGGKONSTRUKSJON

Dancing/Pub: Yttervegger av mur/betong/gråstein, utvendig stort sett pusset og malt, fasadestein på dancing fasade mot veien.

Boligfløy: Yttervegger av tømmer/bindingsverk med utvendig bordkledning dels utskiftet.

Pensjonatfløy: Yttervegger av betongsteins murverk som er pusset/malt utvendig. Beiset bordkledning på bindingsverk på takopplett.

VINDU OG DØRER

Boligfløy: For det meste isolerte trevinduer (skiftet i senere tid).

Pensjonatfløy: Trevinduer med koblede glass, innslag av isolerglass.

TAKTEKKING OG TAKKONSTRUKSJON

Boligfløy: Tresperretak med saltaksform og ark. Tekking av lappstein skifer direkte på taktro, takpapp mot sør.

Pensjonatfløy: Tresperretak med taktro og diverse eldre tekking med skader og sterk slitasje, tekking antas skiftet for ca 15-20 år siden på opplett mot nord.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

For denne eiendommen er det ikke innhentet tilstandsrapport, og det foreligger derfor ikke en vurdering fra takstmann på eiendommens tilstand.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen har store mangler og/eller skader knyttet til den bygningstekniske standen. Det vil være behov for omfattende renovering/ ombygging/rivning.

Flere rom har fukt/råteskade/vannskade, og full renovering/ ombygging/rivning må påregnes. Vi anbefaler besiktelse av eiendommen med sakkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Selger kjøpte boligen i 2006 og har eid eiendommen i 17 år og 4 mnd.

Pkt. 1: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Svar: Ja. Beskrivelse: Lekkasje etter frost.

Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Leieboer har gjort det brukelig.

Pkt. 4: Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/ egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Toalett og kjøkken i første etasje. Arbeid utført av: Comfort.

Pkt. 5: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Svar: Ja. Beskrivelse: Fuktinnsig på diskotek ved mye nedbør fra øvre etasje/veranda.

Pkt. 6: Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja. Beskrivelse: Tak på diskotekbygg er utett etter storm. Utett ved veranda, diskotekbygg.

Pkt. 7: Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Svar: Ja. Beskrivelse: Fyringsforbud pga ikke godkjent plater bak ovn.

Pkt. 8: Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Svar: Ja. Beskrivelse: Huset er fra 1904, det finnes setningsskader.

Pkt. 11: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Byttet en del kontakter, sikringsskap. Arbeid utført av: Rovde elektro?

Pkt. 14: Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Svar: Ja. Beskrivelse: Jeg har byttet vinduer og kledning på 75% av huset. Resten har firma, snekker Steinar Fiskå utført.

Pkt. 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Skiftet yttervegg, forsterket veranda og satt inn vinduer 2007. Arbeid utført av: Steinar Fiskå.

Pkt. 23: Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Svar: Ja. Beskrivelse: Det er takskade på diskotekbygget.

Pkt. 24: Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Svar: Ja. Beskrivelse: Det har blitt sendt ut varsel fra kommune om å reparere taket på diskotekbygget. Det kan falle takstein ned.

Selger har følgende tilleggstekst: Det er flere arbeider gjort på eiendommene gjennom tidene. Murerarbeide på diskotek er utført av faglært fra Fiskå. Oppussing i hovedhuset har også blitt gjort etterhvert, nytt kjøkken, nye gulv osv. Etter 2009 har huset vært utleid, og utleier har vedlikeholdt hoveddel, samt diskotek. Det har blant blitt byttet varmtvannstank, og den siste vegg ble byttet i 2021. Diskotekbygget ovenfor underetasje har stått mer eller mindre urørt siden 2008.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av selgers egenerklæring som følger

vedlagt. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Modernisering - Utskifting av vinduer/inngangsdører og bordkledning, isolasjon og asfaltplater i bolighuset dels utført /pågår. Iflg. eier ble 3 av vegene utbedret i 2007-2010, siste vegg utbedret i 2022.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan er eiendommen i et område uten detaljregulering.

Kommuneplan for Vanylven kommune til 2020 , datert 27.03.2014, viser at eiendommen er avsatt til fremtidsbebyggelse - fremtidig.

Kommuneplan til 2020 - Arealdelen
FØRESEGNIS OG RETNINGSLINER

"Innanfor desse områda er det høve til utbygging med kombinerte føremål (bustad/næring/offentlege bygg). Utnyttingsgrada skal vere høg, og bør ikkje vere mindre enn 100% - TU. Areal som ikkje er bygd eller nytta til parkering innanfor desse områda skal opparbeidast som friområde/ torg med høge kvalitetar og ei urban utforming. Innanfor kvart område skal minimum 20% av totalarealet settast av til slike friområde.

Det er krav til regulering av desse områda før dei kan byggast ut, og områda SO2-SO4, SO5 og SO6 bør inngå i ein større detaljplan for sentrumsområda i høvesvis Syvde, Åram og Åheim. Tilrådd utstrekning på slike sentrumsplanar er vist på plankartet."

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Veilovens avstandskrav gjelder for uregulerte eiendommer og dette vil kunne skape utfordringer dersom eiendommen gjøres til gjenstand for søknadspliktige tiltak (Pbl.). Ved regulering legger vi til grunn at det tas hensyn til bygningsmassens nærhet til offentlig vei.

Kommunedelplan, slik denne er tilgjengelig på kommunens kartverk, er gjeldende fra 27.03.2014. Planen anfører arealformål SO med tekst "fremtidig fritidsbebyggelse", men dette antas å være unyansert eller direkte feil. Områdets strøk er sentrumsområde kombinert næring/

bolig.

Kommuneplanens formålsgrense for veiareal går delvis inn i bygningsmassen og dette bør gis spesiell oppmerksomhet i forbindelse med fremtidig regulering eller søknadspliktige tiltak (Pbl).

Tomtegrenser går delvis i offentlig veiareal. Bygninger er delvis i konflikt med kommuneplanens formålsgrenser for veiareal. Konsekvenser må påregnes ved regulering, realisering av fremtidig reguleringsplan, eller ved gjennomføring av søknadspliktige tiltak iflg. Plan og bygningsloven.

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

Iflg NVE Atlas ligger eiendommen i aktsomhetsområde for snøskred (utløpsområde) og dessuten under marin grense. VI er ikke kjent med reell fare for kvikkleire i området. Faresone for skred må påregnes undersøkt tilknyttet søknadspliktige tiltak iflg. Plan og bygningsloven.

OPPVARMING

Boligfløy: Skorsteinspipe med metallkledning over tak, antas ikke operativ, fyringsforbud.

Pensjonatfløy: Skorsteinspipe, antas ikke operativ, fyringsforbud.

Ellers elektrisk oppvarming.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen har alminnelig god parkeringsdekning for eget bruk.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Eiendommen har kommunalt avløp og vann fra Syvde Vassverk AS.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det Vanylven kommune opplyser foreligger det verken

ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan ikke dokumenteres. Eiendommen har imidlertid vært i bruk siden 1905.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygg foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygg er å anse som ulovlige per i dag.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om rivning/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Bygningstegninger følger vedlagt i salgsoppgaven.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Gnr 88, Bnr 20:

Sefrakminne: Id 1511 12 15

Objektnavn: Våningshus, Bryggen

Tidfesting: 1875-1899

Tilbygg/ombygging: Tilbygg mellom 1950 og 1960

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger. Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011.

INNHold

Kjeller:

Serverings-avdeling (øst): Samlingsrom, wc-Damer, wc-Herrer, teknisk rom/lager.

Dansing (vest): Danselokale, tavlerom, inngang/ garderobe/ trapperom, toalettavdeling med div wc-Damer wc-Herrer, wc-HC.

1. etasje:

Del mot øst: 2 stuer, soverom/kontor, wc, gang m/trapp, kjøkken, gang/tekniskrom/lager.

Del mot vest: 2 trapperom, resepsjon, lager, kjøkken, oppholdsrom/spiserom, oppholdsrom, rom med håndvask, wc. I tillegg balkong/baldakin og terrasse mellombygg.

2. etasje:

Del mot øst: 4 soverom, bad, gang m/trapp. I tillegg altan.

Del mot vest: 7 værelser, gang, felles bad m/2 wc. 2 trapperom, bod, I tillegg altan.

3. etasje:

Del mot øst: Kryploft (ikke måleverdig – begrenset adkomst).

Del mot vest: Stue, kjøkken, 3 soverom, gang, wc, trapperom, bod/raftekott (fremstår som funksjonærbolig).

STANDARD

KOMBINASJONSLOKALE – Innvendig
OVERFLATER

Boligfløy: Innvendig pusset opp i 1.etg. med smartpanel/ panel/platekledning og laminat.

Pensjonatfløy: Innvendige glatte flater av plater og dels mur. Gulvflater/-finish og himlinger er dels revet, dels med synlige konstruksjoner av tre/bjelker/lekter.

KJØKKEN

Boligfløy: Enkel kjøkkeninnredning.

Pensjonatfløy: Noen eldre kjøkkeninnredninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligfløy: Tekniske installasjoner i form av eldre el-installasjon. Naturlig ventilering/lukkevinduer.

Pensjonatfløy: Tekniske installasjoner i form av eldre el-installasjon. Naturlig ventilering/lukkevinduer.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn,

dekoder, musikkanlegg, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA 858kvm
P-rom 148kvm
BTA 899kvm

Kombinasjonslokale
Bruksareal
Kjeller: 283 kvm Pub-avdeling (øst): Pub, wcD, wcH, teknisk rom/lager.
Dancing (vest): Danselokale (ca 120 m2), tavlerom, inngang/

garderobe/trapperom, toalettavdeling med div wcD wcH, wcHC.

1. etasje: 86 kvm 2 stuer, soverom/kontor, wc, gang m/trapp, kjøkken, gang/tekniskrom/lager.

1. etasje: 157 kvm 2 trapperom, resepsjon, lager, kjøkken, oppholdsrom/spiserom, oppholdsrom, rom med håndvask, wc. I tillegg balkong/baldakin og terrasse mellombygg (ca 50 m2).

2. etasje: 79 kvm 4 soverom, bad, gang m/trapp. I tillegg altan (ca 4 m2).

2. etasje: 157 kvm 7 værelser, gang, felles bad m/2 wc. 2 trapperom, bod, I tillegg altan ca.18 kvm.

3. etasje: 0 kvm Kryploft (ikke måleverdig - begrenset adkomst).

3. etasje: 96 kvm Stue, kjøkken, 3 soverom, gang, wc, trapperom, bod/raftekott (fremstår som funksjonærbolig). Primærrom

2. etasje: 70 kvm

3. etasje: 78 kvm

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 095 000,-

VERDITAKST

Kr 1 450 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 4 849,- pr år 2023

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften inkluderer avløp og renovasjon (restavfall/papir 50%), gjelder for 2023. Standard abonnement per stykk og år er det for 2023 3.106,- for renovasjon og for kloakk er det 6.592,- per stykk og år.

Alle innbyggere i Vanylven kommune kan gi beskjed om at de ønsker faktura månedlig, kvartalsvis eller per halvår.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vanylven kommune kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

VANNAVGIIFT

Årlig kr 12 500,-
Vannavgift år: 2023

INFO VANNAVGIIFT

Fordeles på 2 terminer pr. 2023. Vannavgift fra Syvde vasslag.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 565 403,- som primærbolig for 2021

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 035 450,- som sekundærbolig for 2021

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

1 095 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

27 370 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

28 460 Omkostninger totalt

43 960 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

46 760 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 123 460 Totalpris. inkl. omkostninger

1 138 960 Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 141 760 Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Gårdsnummer 88, Bruksnummer 20 i 1511 VANYLVEN kommune:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1905/900080-1/57 26.04.1905 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1955/208-1/57 24.01.1955 JORDSKIFTE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/2232-1/57 24.04.1987 ERKLÆRING/AVTALE

til Statens vegvesen.

- Erklæring i forbindelse med avstand til offentlig vei, gått inn med veivesenet og denne følger eiendommen;

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller

ulempes som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen/tilbygget ligger innenfor byggegrensen).

2. Området mellom bygningen/tilbygget og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig, så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
4. Bygningen/tilbygget må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen/tilbygget må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjon.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).
7. Erklæringen gjelder.

Tilbygg til forretningsbygg.

1993/3098-1/57 01.07.1993 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
- Erklæring i forbindelse med avstand til offentlig vei, gått inn med veivesenet og denne følger eiendommen;

1. Eigaren sier frå seg krav på erstatning for skader eller ulemper som vegvedlikehald, utbedringsarbeid eller vegtrafikken er skuld i (og som er ei følge av at bygningen/tilbygget ligg innanfor byggegrensa).
2. Området mellom bygningen/tilbygget og vegen sitt eigedomsområde skal eigaren alltid halde ryddig, slik at frisikten ikkje blir hindra, og området må ikkje nyttast til opplagsplass av noko slag.
3. Bygging vil ikkje bli sett igang før alle spørsmål om avkjørsle og leidningar gjennom vegen er ordna.
4. Bygningen/tilbygget skal førast opp i samsvar med den godkjende planen.
5. Bygningen/tilbygget skal ikkje takast i bruk til anna føremål enn det som er føresett i dispensasjonen.
6. Eigaren vil rette seg etter dei påbud som vegvesenet finn det naudsynt å gi av omsyn til trafikkavviklinga (gjeld området mellom hus og veg).
7. Erklæringa gjeld:

Tilbygg til Almklov pensjonat.

GRUNNDATA
1899/900001-1/57 07.06.1899 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1511 GNR: 88 BNR: 15

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

Gårdsnummer 88, Bruksnummer 29 i 1511 VANYLVEN
kommune:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1955/208-1/57 24.01.1955 JORDSKIFTE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/1914-2/57 19.04.2006 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Rettshavar: Jonas Adriansen f. 251071 rett til å drive diskoteket i underetasjen

- Denne avtale slettes i forbindelse med salg av eiendommen.

GRUNNDATA

1939/595-1/57 26.04.1939 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1511 GNR: 88 BNR: 15

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

Gårdsnummer 88, Bruksnummer 73 i 1511 VANYLVEN
kommune:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst

på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1964/1995-1/57 30.06.1964 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1511 GNR: 88 BNR: 15

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

04.01.2024

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

91820392

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

06.06.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

MEGLER

Ludvig Sandström, Eiendomsmegler MNEF

Epost: ls@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 65 000,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 12 500,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Notars digitale markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)

Visninger (pr. stk.) og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet

Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

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, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. 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 i fra 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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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 kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis 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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte

visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt 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 i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

SYVDEFJORDVEGEN 541

- Næringstakst
- Selgers egenerklæringsskjema
- Bygningstegninger
- Eiendomskart med grenser
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Vegstatuskart

VERDITAKST

Bolig- og næringsbygning Syvdefjordvegen 541, 6140 SYVDE

Gnr 88: Bnr 20, bnr 29, bnr 73
1511 VANYLVEN KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
MNT - Ottar M. Skare REV TRV
Telefon: 900 23 835
E-post: ottar@mulvik.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90
Organisasjonsnr: 932 102 978



Dato befaring: 14.11.2023
Utskriftsdato: 16.12.2023
Dato verdisetting: 16.12.2023
Oppdrag nr: 375



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1 Eiendomsinformasjon	6
3.3.2 Matrikkeldata	7
3.3.3 Beskrivelse av tomt	7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	9
3.3.5 Andre forhold	9
3.4 Bygninger på eiendommen	9
3.4.1 Kombinert bygning	9
4 Verdigrunnlag	17
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	17
4.2 Maskiner og inventar	17
4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	18
4.4 Inntekter/kostnader	18
5 Verdisetting	19
5.1 Tomteverdi	19
5.2 Teknisk verdi	19
5.3 Nettokapitalisering	20
5.4 Følsomhetsanalyse	21

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	Kombinert bygning i Syvde sentrum oppført i 1905 og 1951 innrettet for forsamlingslokale, pensjonat og bolig. Bygningsmassen har siste årene vært gjenstand for planlagt oppussing og fremstår i betydelig grad med skader, lekkasjer og akkumulert vedlikeholdsbehov. Verdivurdering bygger på antatte nettoverdier i konstruksjonene og det er tatt hensyn til at eiendommens beliggenhet på sentrumstomt i Syvde.
Kunde:	Jonas Boye Adriansen Skousgardsgate 39, 3970 LANGESUND. Tlf. 91587791
Formål med taksten:	Verditaksering av eiendommen.
Egne forutsetninger:	Beregningsmessig er 2 metoder benyttet, nettokapitalisering og teknisk verdi. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og kan egne seg i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Avvik mellom teknisk verdi og økonomisk verdi er normalt, og synliggjør et avvik mellom kapitalstrømmens bærekraft og eiendommens substansielle verdier.
Verdi:	Kr. 1 450 000
Dato verdisetting:	16.12.2023
Takstingeniør:	Ottar M. Skare Tlf.: 900 23 835 Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

VOLDA, 16.12.2023



MNT - Ottar M. Skare REV TRV
Ingeniør - Takstmann
Telefon: 900 23 835

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Leiekontrakt	14.11.2023	Per Almklov er eneste leietaker (Pub/dancing i gateplan), muntlig avtale	Finnes ikke	
Offentlige planer	17.11.2023	https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Innhentet	
Situasjonskart	17.11.2023	https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart	Innhentet	
Tidligere takst	04.11.2011	Verdi- og lånetakst v/Takstmann Ingolf Nilsen	Fremvist	
Kommunale opplysninger mottatt fra megler	01.11.2023	Tilknytning, matrikkelrapporter, tinglyste bestemmelser, brukstillatelse, tvangssalgsskjøte fra 2006.	Innhentet	
Tegninger	05.12.2023	Plantegninger Cafe og pensjonat, samt 1.etg. Dancing	Fremvist	
Rente og inflasjon	12.12.2023	Norges Bank nullkuponrente, 10 årlig. (https://www.norges-bank.no/tema/Statistikk/statsrenter/statsrenter/)Inflasjonsmål Norges Bank.	Innhentet	
Grunnforhold	17.11.2023	http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil og NVE Atlas	Innhentet	
Sefrakregistrering	17.11.2023	gislink.no	Innhentet	
Eiendomsverdi.no	12.12.2023	Eiendomsregister, hjemmel og prisstatistikk	Innhentet	
Eier	14.11.2023	Representert av Per Almklov. I tillegg telefonsamtale med Jonas Boye Adriansen 31.10.2023.		

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Kombinert bygning i Syvde sentrum med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner og ca 15 km til kommunesenteret Fiskå. Bygningen er opprinnelig oppført i 1905 som bolighus kombinert med serveringslokaler. I 1951 ble det oppført en pensjonatbygning med 7 værelser, kjøkken, serveringslokaler og bestyrerbolig. U.etg. ble sammenbygget med arealer for serveringsvirksomhet i gateplan og benyttes i dag som forsamlingslokaler (pub/dancing). Hovedkonstruksjoner er betong og mur i u.etg./gateplan og i pensjonatdelen. Bolighuset har hovedkonstruksjoner i tømmer og det er gjort noe påkostning av 1.etg. samt av vinduer, dører og fasader. Eiendommen har i de senere år vært til vurdering for ombygging i kombinasjon med drift av serveringslokaler i gateplan samt delvis beboelse. Pensjonatdelen har vært til ombygging og er dels betydelig skadet av lekkasjer. Det synes fortsatt være aktiv taklekkasje (-r) i bygningsmassen. Eiendommen fremstår i dag med betydelig utsatt vedlikehold og omfattende påkostningsbehov.
Hva slags verdi (markedsverdi etc)	Oppdraget gjelder taksering av eiendommens markedsverdi. Definisjon av markedsverdi iflg. European Valuation Standards EVS1 2020 9th Edition: "The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller acting independently of each other after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion."
Kunde:	Jonas Boye Adriansen Skousgardsgate 39, 3970 LANGESUND. Tlf. 91587791
Formålet med oppdraget	Oppdraget omfatter taksering av eiendommens normale markedsverdi i anledning eierskifte.

Matrikkel: Gnr 88: Bnr 20, bnr 29, bnr 73
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: Syvdefjordvegen 541, 6140 SYVDE

Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Standarder som legges til grunn	European Valuation Standards EVS2020:9
Retningslinjer	Takseringshåndboken. Etiske retningslinjer og rutiner for medlemmer av Norsk Takst. Rutine 202.01 for verditaksering av næringseiendommer og Rutine 202.02 for verditaksering av tomt til næringsformål. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014, 2.utgave - Gjeldende fra 9.februar 2015. For anvendelse av NS3940:2012.
Takstmannens status og erfaring	Mulvik AS er autorisert medlem av Norsk Takst (Norges TakseringsForbund) og har rådgivende ingeniører og sertifiserte takstmenn innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskadeskjønn. Undertegnede takstmann er godkjent Recognized European Valuer (REV) og TEGoVA Residential Valuer (TRV) etter TEGoVAs European Valuation Standards. For ytterligere opplysninger henvises til www.mulvik.no , www.norsktakst.no og www.tegova.org
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: Ottar M. Skare. Ingeniør - Takstmann. Tidligere befaringer og digitalbesiktigelse. Tlf. 900 23 835 Befaringsdato: 14.11.2023 Per Almklov. Leietaker. Tlf. 48176902 Jan Norvald Jønsson. Takstingeniør Norsk Takst. Tlf. 91787613
Unntakelser ved inspeksjon	Besiktigelsen ble gjennomført innvendig og utvendig. Taket ble besiktiget fra bakken. Det er ikke gjort dokumentkontroll (byggesak m.v.) utover det som fremgår av eiendomsregisteret gjennom abonnementsavtale i Eiendomsverdi.no og evt. informasjon fremlagt av eier
Forutsetninger:	Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp. Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen. Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

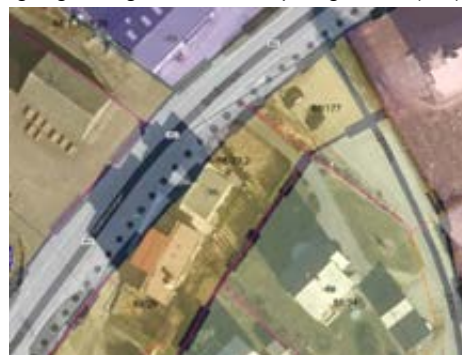
Eiend.betegnelse:	Bolig- og næringsbygning
Konsesjonsplikt	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Adkomst	Innkjørsel fra offentlig gate.
Vann	Tilknyttet privat felles vannverk (Syvde vannverk)
Avløp	Tilknyttet offentlig avløp
Regulering	Uregulert med krav til utarbeiding av reguleringsplan før bygging (ref. formål SO3 R i kommunedelplanen) Det gjøres spesielt oppmerksom på at Veilovens avstandskrav gjelder for uregulerte eiendommer og dette vil kunne skape utfordringer dersom eiendommen gjøres til gjenstand for søknadspliktige tiltak (Pbl.). Ved regulering legger vi til grunn at det tas hensyn til bygningsmassens nærhet til offentlig vei.



Eiendommen ligger i uregulert område av Syvde sentrum

Kommuneplan	Kommunedelplan, slik denne er tilgjengelig på kommunens kartverk, er gjeldende fra 27.03.2014. Planen anfører arealformål SO med tekst "fremtidig fritidsbebyggelse", men dette antas å være unyansert eller direkte feil. Områdets strøk er sentrumsområde kombinert næring/bolig.
--------------------	---

Kommuneplanens formålsgrense for veiareal går delvis inn i bygningsmassen og dette bør gis spesiell oppmerksomhet i forbindelse med fremtidig regulering eller søknadspliktige tiltak (Pbl).



Matrikkel: Gnr 88: Bnr 20, bnr 29, bnr 73
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: Syvdefjordvegen 541, 6140 SYVDE

Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Eiendommen ligger iflg. kommunekart.com i areal merket "Framtidig fritidsbebyggelse" SO3 R iflg gjeldende kommuneplan for Vanylven kommune, gjeldende fra 2014.

Tomtegrenser går delvis i offentlig veiareal. Bygninger er delvis i konflikt med kommuneplanens formålsgrenser for veiareal.

Konsekvenser må påregnes ved regulering, realisering av fremtidig reguleringsplan, eller ved gjennomføring av søknadpliktige tiltak iflg. Plan og bygningsloven.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1511 VANYLVEN Gnr: 88 Bnr: 20
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 514 m ² Arealkilde: Areal iflg. grunnkart.
Hjemmelshaver:	Jonas Boye Adriansen, Skougaards Gate 39, 3970 Langesund
Adresse:	Syvdefjordvegen 541, 6140 Syvde
Kommentar:	Bebygd eiendom
Matrikkel:	Kommune: 1511 VANYLVEN Gnr: 88 Bnr: 29
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	68,1 m ² Arealkilde: Areal iflg. matrikelbrev og grunnkart.
Hjemmelshaver:	Tove Elisabeth Adriansen, 432 78 Tvååker
Adresse:	6140 Syvde
Kommentar:	Tilleggsparsell sørøst for bygningsmassen
Matrikkel:	Kommune: 1511 VANYLVEN Gnr: 88 Bnr: 73
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	0 m ² Arealkilde: Matrikelareal iflg. Eiendomsverdi AS (Kartverket)
Hjemmelshaver:	Jonas Boye Adriansen, Skougaards Gate 39, 3970 Langesund
Adresse:	Bryggen III, 6140 Syvde
Kommentar:	Eiendommen er registrert, men har ingen geometri eller areal oppgitt

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Tomten er disponert til bebyggelse, hage/gressbakke og trafikkareal. Tomtens nordøstlige del krysses av naboens (gnr 88 bnr 34) innkjørsel. Deler av tomten har fortau/offentlig trafikkareal Syvdefjordvegen og deler av kommuneplanens formålsgrense for veiareal griper inn i deler av bygningsmassen.
Tomtens beskaffenhet	Tomten er nordvestvendt ved Syvdefjordvegen og md utsikt utover fjorden. Tomten er tilpasset bebyggelsen og sammenslått av tidligere matrikler. Eiendommen opplyses å bestå av 3 matrikler hvor 88/20 iflg. grunnkartet er bebygget tomt med hage og trafikkareal med noe ubestemte grenselinjer. 88/29 er ubebygd hageareal som tilleggstomt mot sør. I tillegg er det opplyst at eiendommen består av 88/73 men uten at vi har funnet noen geometri for denne matrikkelen. Slik vi vurderer det er eiendommene uklare. Det anbefales at tomtegrenser avklares gjennom kartforretning og oppmåling.

Matrikkel: Gnr 88: Bnr 20, bnr 29, bnr 73
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: Syvdefjordvegen 541, 6140 SYVDE

Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



For takseringen legger vi til grunn slikt tomteareal. Totalt 1.582 m².

Tomtens form

Tomten er tilpasset strøkets kvadratur og infrastruktur.

Grunnforhold og fundamentering

Det er ikke fremlagt grunnundersøkelser.

Iflg. NGUs nasjonale løsmassedatabase består grunnen av Fluviale avsetninger (Elve- og bekkavsetninger) med slik beskrivelse: Materiale som er transportert og avsatt av elver og bekker. Sortert sand og grus dominerer og partiklene er ofte godt rundet. Avsetningene kan ha meget varierende mektigheter. Typiske overflateformer er elvesletter, terrasser og vifter.

Iflg. NVE Atlas ligger eiendommen i aktsomhetsområde for snøskred (utløpsområde) og dessuten under marin grense. Vi er ikke kjent med reell fare for kvikkleire i området. Faresone for skred må påregnes undersøkt tilknyttet søknadspliktige tiltak iflg. Plan og bygningsloven.



Aktsomhetsområde for snøskred.

Miljø og forurensning

Det er ikke opplyst om utslipp eller forekomster av forurensning til grunnen, vann eller luft.

Utbyggingspotensiale

Eiendommens potensial for videre utbygging er ikke tillagt økonomisk betydning utover det som fremgår av tomteprisene.

Spesielle forhold

Bygningen er iflg. eiendomsregisteret SEFRAK-registrert, gul trekant. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som eit varsku om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.



Bolighuset er sefrak-registrert (gul trekant).

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	Bolighuset er opplyst oppført i 1905 og pensjonatet (Restaurantbygning kafebygning) oppført i 1951. Begge fløyer er sammenbygget i underetasje med serveringsarealer. Merk: Iflg. "Braarkiv" i Sefrak-registreringen er Bolighuset opplyst oppført i 1896 og tilbygd mellom 1950 og 1960. Byggetidspunkt anses etter dette å være uklare.
Områdene rundt	Eiendommen ligger i Syvde sentrum og inngår som en del av sentrumsbebyggelsen. Omkringsliggende bebyggelse er blandet sentrumsbebyggelse og boliger.
Infrastruktur	Eiendommen ligger i sentrumsområde med alminnelig godt utbygget infrastruktur.
Parkering	Eiendommen har alminnelig god parkeringsdekning for eget bruk.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Ikke oppgitt. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 20 000. Premie stipulert og medtatt i eierkostnader.
Skattetakst:	Eiendomsskatt ikke innført.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Kombinert bygning

Bygningsdata



Byggeår: 1905 Kilde: Byggeår bolighuset, Pensjonat 1951

Anvendelse: Bolig, forsamlingslokale, pensjonat

Modernisering Utskifting av vinduer/inngangsdører og bordkledning, isolasjon og asfaltplater i bolighuset dels utført /pågår. Iflg. eier ble 3 av vegene utbedret i 2007-2010, siste vegg utbedret i 2022.

Ombygging Betydelige deler av bygningsmassen må påregnes renovering og betydelige påkostninger. Pub/dancing er generelt operativ og opplyses å være åpen hver lørdag. Bolighuset er delvis operativt og 1.etg. fremstår som delvis oppusset, for tiden ubeboet. Pensjonatet er stort sett utrevet og ikke operativt. Det antas aktiv taklekkasje både for boligdel og pensjonatdel.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Dancing (gateplan)	283		Pub-avdeling (øst): Pub, wcD, wcH, teknisk rom/lager Dancing (vest): Danselokale (ca 120 m2), tavlerom, inngang/ garderobe/trapperom, toalettavdeling med div wcD wcH, wcHC
Bolig - 1. etg.	86		2 stuer, soverom/kontor, wc, gang m/trapp, kjøkken, gang/teknisk rom/lager
Bolig - 2. etg.	79		4 soverom, bad, gang m/trapp. I tillegg altan (ca 4 m2)
Bolig - loft			Kryploft (ikke måleverdig - begrenset adkomst)
Pensjonat - 1. etg.	157		2 trapperom, resepsjon, lager, kjøkken, oppholdsrom/spiserom, oppholdsrom, rom med håndvask, wc. I tillegg balkong/baldakin og terrasse mellombygg (ca 50 m2)

Matrikkel: Gnr 88: Bnr 20, bnr 29, bnr 73
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: Syvdefjordvegen 541, 6140 SYVDE

Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Pensjonat - 2. etg.	157		7 værelser, gang, felles bad m/2 wc. 2 trapperom, bod I tillegg altan ca 18 m2
Pensjonat - 3. etg.	96		Stue, kjøkken, 3 soverom, gang, wc, trapperom, bod/raffekott (fremstår som funksjonær bolig).
Sum bygning:	858	0	

Kommentar areal

Areal hentet fra tidligere takst, på stedet og fra situasjonskart.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt - Dancing/Pub

Nederste etasje består av underetasje i bolighuset og underetasje i pensjonatbygningen. Disse er sammenbygget med en mellomfløy under terrasse i plan med 1.etg.

Gulv på grunn av betong. Yttervegger av mur/betong/gråstein, utvendig stort sett pusset og malt, fasadestein på dancing fasade mot veien. Innvendig for det meste parkett/laminat/belegg/flis på gulv, platekledt på vegger. Stort sett nedsenkede himlinger og innredningsdetaljer.

Overliggende støpt dekke som fremstår som baldakin/terrasse for deler av 1.etg.

Ukjent termisk isolering/bygningsfysikk.

Tekniske installasjoner i form av eldre el-installasjon og noe mekanisk avtrekk.



Pub mot vest, under bolighuset. Mellomfløy u.etg. mot Dancing



Dancing under mellomfløy og pensjonatbygningen. Inngang dancing og pensjonat.



Pub



Pub



Toaletter tilknyttet pubben.



Dansegulv i Dancingen



Dancing



Inngang pensjonat og Dancing. Overbygget fortau ved kø foran inngang.

Matrikel: Gnr 88: Bnr 20, bnr 29, bnr 73
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: Syvdefjordvegen 541, 6140 SYVDE

Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDAL
Telefon: 70 07 49 90



Toaletter Dancing



Defekt rekkverk ved dansegulv

Bygning generelt - Boligfløy

Yttervegger av tømmer/bindingsverk med utvendig bordkledning dels utskiftet. For det meste isolerte trevinduer (skiftet i senere tid). Trebjelkelag. Tresperretak med saltaksform og ark. Tekking av lappstein skifer direkte på taktro, takpapp mot sør. Snøfangere. Skorsteinspipe med metallkledning over tak, antas ikke operativ. Innvendig pusset opp i 1.etg. med smartpanel/panel/platekledning og laminat samt enkel kjøkkeninnredning. 2. etg. og loft fremstår stort sett til renovering og uten finish. Nordvendt balkong, overbygd med ark (ikke adkomst dør fjernet). Ukjent termisk isolering/bygningsfysikk. Tekniske installasjoner i form av eldre el-installasjon. Naturlig ventilering/lukkevinduer.



Stue 1.etg.



Stue 1.etg.



Kjøkken 1.etg.



Kjøkken 1.etg.



Kjøkken 1.etg.



Gang/lager 1.etg.

Matrikkel: Gnr 88: Bnr 20, bnr 29, bnr 73
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: Syvdefjordvegen 541, 6140 SYVDE

Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Bod/lage 1.etg.



Soverom 2.etg.



Fremtidig bad 2.etg.



Fremtidig bad 2.etg.



Rom mot sørøst 2.etg. Råte og "blåved" i taktro.



Rom mot nordvest 2.etg.



Boligrom 2.etg

Bygning generelt - Pensjonatfløy

Pensjonatbygningen er oppført over Dancingen og har yttervegger av betongsteins murverk som er pusset/malt utvendig. Beiset bordkledning på bindingsverk på takopplett. Innvendige glatte flater av plater og dels mur. Gulvflater/-finish og himlinger er dels revet, dels med synlige konstruksjoner av tre/bjelker/lekter. Trevinduer med koblede glass, innslag av isolerglass. Tresperetak med taktro og diverse eldre tekking med skader og sterk slitasje, tekking antas skiftet for ca 15-20 år siden på oppleitt mot nord. Snøfangere. Bygningen er i betydelig grad revet ut/under renovering og består stort sett uten finish. Noen eldre kjøkkeninnredninger. Skorsteinspipe, antas ikke operativ. Ukjent termisk isolering/bygningsfysikk. Tekniske installasjoner i form av eldre el-installasjon. Naturlig ventilering/lukkevinduer.



1.etg. pensjonatdelen. Trapp opp til romfløyen, fra resepsjon.



1.etg. pensjonatdelen. Resepsjon



Oppholdstom / spisesal 1.etg.



Kjøkken 1.etg. pensjonat

Matrikkel: Gnr 88: Bnr 20, bnr 29, bnr 73
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: Syvdefjordvegen 541, 6140 SYVDE

Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



Generell standard for vinduer i pensjonatet



Isolerglass av nyere dato.
Pensjonatværelse



Pensjonatværelse



Pensjonatværelse. Håndvask.



Elskap. Fordeling med skrusikringer.



Rekkverk (rustskader) altan
2.etg.



Trevindu av eldre dato



3.etg. pensjonatdel

Matrikkel: Gnr 88: Bnr 20, bnr 29, bnr 73
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: Syvdefjordvegen 541, 6140 SYVDE

Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



3.etg. pensjonatdel



Elskap. Fordeling med skrusikringer.



3.etg. pensjonatdel



Raftekott. Viser murverk i yttervegg



Raftekott. Viser murverk i yttervegg



Tresperretak med sperrer og taktro. Råteskade



Råteskade på gulv i 3.etg. rom nordvest.



Kjøkkeninnredning 3.etg.



Wc/bad 3.etg.



Wc/bad 3.etg. Badekar.
Støptjernstakvindu



Trappeoppgang



Pensjonat 2.etg. mot nordvest



Pensjonat 2.etg. mot sørøst

Andre forhold:

Standard

Enkel

Tilstand

Generelt utsatt vedlikehold. Pensjonat-arealene er i betydelig grad utrevet som følge av vannskader og forestående påkostningsbehov, påvist råteskader/sopp. Renoveringsobjekt.

Energirelaterte forhold

I Norge er energimerking av bygninger styrt av Energimerkeforskriften. Denne forskriften ble vedtatt 18. desember 2009 og trådte i kraft 1. januar 2010. Forskriften er hjemlet i energiloven, og setter bestemmelser for hvilke type bygg som må energimerkes og hvor ofte. Energimerking er pliktig fra 1. juli 2010. EUs bygningsenergidirektiv 2002/91/EF ligger til grunn for ordningen.

Energimerke er ikke fremlagt.

Miljø og forurensning

Man er ikke kjent med forurensninger på tomten. Det er naturlig å regne med forekomst av materialer som var vanlig benyttet på byggets oppførelsestidspunkt. Miljøkartlegging er ikke gjennomført.

Matrikkel: Gnr 88: Bnr 20, bnr 29, bnr 73
Kommune: 1511 VANYLVEN KOMMUNE
Adresse: Syvdefjordvegen 541, 6140 SYVDE

Mulvik AS
Holmen 7, 6100 VOLDA
Telefon: 70 07 49 90



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Kombinert bygning											
-Bolig											
Bolig	1.etg.	86 m²						700	60 200	1/2024	100
Bolig	2.etg.	79 m²						200	15 800	1/2024	100
-Forsamlingslokale											
Forsamlingslokale	Gateplan - Dancing	283 m²						450	127 350	1/2024	100
-Pensjonat - bestyrerbolig											
Pensjonat	3.etg.	96 m²						200	19 200	1/2024	100
-Pensjonat - kjøkken/bevertning											
Pensjonat	1.etg.	157 m²						200	31 400	1/2024	100
-Pensjonat - værelser											
Pensjonat	2.etg.	157 m²						200	31 400	1/2024	100
Sum:									285 350		
Total:									285 350		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Kombinert bygning											
-Ledig											
Bolig	1.etg.	86 m²						700	60 200	1/2024	100
Bolig	2.etg.	79 m²						200	15 800	1/2024	100
Forsamlingslokale	Gateplan - Dancing	283 m²						450	127 350	1/2024	100
Pensjonat	3.etg.	96 m²						200	19 200	1/2024	100
Pensjonat	2.etg.	157 m²						200	31 400	1/2024	100
Pensjonat	1.etg.	157 m²						200	31 400	1/2024	100
Sum:									285 350		
Total:									285 350		

4.2 Maskiner og inventar

Annet	Løst inventar er ikke hensyntatt. Faste innredninger er tatt med i teknisk verdi. Restaurantinnredning er ikke tatt med i teknisk verdi siden dette regnes som driftsløsøre, spesiell innredning for driften.	Kr.	0
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser	Det er ikke fremlagt leieavtaler. Dancingen (nederste i Restaurant/kafebygning) leies av Per Almklov uten formalisert avtale. Øvrige arealer er delvis i eiers anvendelse og delvis tomme lokaler. Verdiansettelsen er derfor basert på antatte markedsleier for tilsvarende lokaler i sammenlignbare områder hvor en leietaker vurderes å betale en symbolsk leie forutsatt istandsetting for egen regning som ved leieforholdets slutt tilfaller eier.
Tidligere takster	Verdi- og lånetakst utarbeidet av takstmann Ingolf Nilsen i 2011
Markedsutsikter	Takstvurderingene tar ikke høyde for fremtidig risikoeksponering, makroøkonomisk utvikling eller forhold som takstmannen ikke er gjort kjent med utover de undersøkelser som følger av god takstmannsskikk.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Bolig				86	700	60 200
Bolig				79	200	15 800
Forsamlingslokale				283	450	127 350
Pensjonat - bestyrerbolig				96	200	19 200
Pensjonat - kjøkken/bevertning				157	200	31 400
Pensjonat - værelser				157	200	31 400
Sum				858		285 350

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			285 350
Tap ved ledighet, 10%			28 535
Normale eierkostnader, årlig			
Vann/avløp/feiing - stipulert		10 000	
Forsikring		20 000	
Løpende vedlikehold		50 000	
Forvaltning etc.		20 000	100 000
Eiendommens inntektsoverskudd			156 815

Eierkostnader er skjønnsmessig ansatt basert på at leietakers vedlikeholds- og påkostningsplikt lagt til grunn lav husleie og påkostninger som vederlagsfritt tilfaller eier ved leieperiodens opphør. Dette er en konstruksjon som ikke er helt uvanlig, men som omspinner av ditto usikkerhet.

Kommentar eierkostnader:	For forsamlingslokalet (pub/dancing) er det regnet en skjønnsmessig markedsleie for lokalene slik de står, men hvor leietaker foretar seg nødvendig vedlikehold, påkostning og driftstilpassning. Ledighetstallet er skjønnsmessig satt til 10%.
---------------------------------	---

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Andel råtomt med tillegg for opparbeidelse og tekniske anlegg.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	1 582,1 m ²
Sum areal:	1 582,1 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	711 945
Verdi tomt:	711 945

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnader er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Tekniske verdier anses understøttet av at "hovedombygging" eller bruksendring utløser søknadsplikt og at dagens forskriftskrav (TEK17) legges til grunn for tekniske ytelser. Det påregnes dessuten krav om regulering med hjemmel i kommuneplanen.

Kombinert bygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	11 836 000
Balkonger og altaner	200 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	10 000 000
Sum teknisk verdi – Kombinert bygning	2 036 000
Sum teknisk verdi bygninger	2 036 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Renterisiko fordelt på rente og inflasjon. Objektrisiko henspeiler den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt (1%-2%). Markedsrisiko henspeiler den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen (0%-2%). Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0%-4%).

Effektiv risikorente er satt til 10 års nullkupongrente ihht Norges Banks daglige kunngjøring.

Inflasjonstallet er satt ut fra målsettingen til Norges Bank om en inflasjon på p.t. 2,0% og at inflasjonstallet er relatert til fast eiendom.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,34 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,34 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	4,00 %
Renteglidning	1,50 %
Realavkastningskrav:	10,84 %

Beregning av kapitalisert verdi

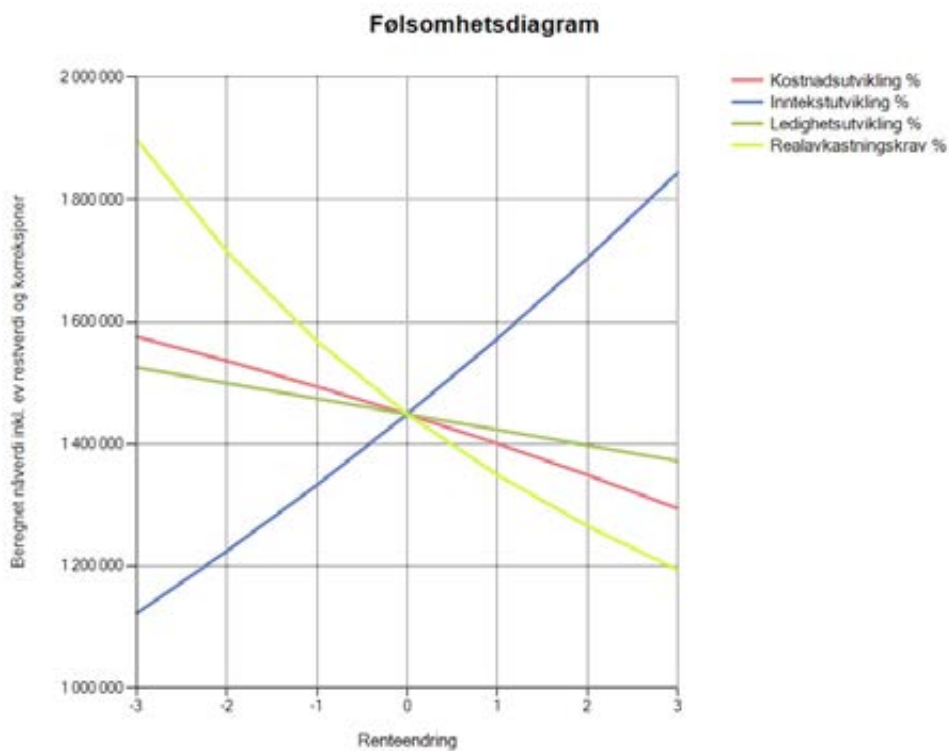
Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	156 815
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 156 815) når realrenten er 10,84%	1 446 633
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	1 446 633
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	1 450 000

Kommentar nettokapitalisering:

Kapitaliseringsmetoden reflekterer ikke endringer i kapitalstrømmen og er med redusert treffsikkerhet ved flere leieforhold, variabel varighet og ledighet.

5.4 Følsomhetsanalyse

Metode: Sensitivitetsanalysen er et uttrykk for sammenhengen mellom beregnet nåverdi og sårbarheten ifht. svingninger i nettoinntekter.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0195/23	

Selger 1 navn
Jonas Boye Adriansen

Gateadresse	
Syvdefjordvegen 541	

Poststed	Postnr
SYVDE	6140

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 3-0195/23

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje etter frost

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Leietaker har gjort det brukbart

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Toalett og kjøkken i første etasje

Arbeid utført av

Comfort

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktinnslag på diskotek ved mye nedbør fra øvre etasje/veranda

6 Kjenner du til om det er/har vært utttheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tak på diskotekbygg er urettferdig etter storm. Uttett ved veranda, diskotekbygg.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fyringsforbud pga ikke godkjent plater bak ovn.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset er fra 1904, det finnes setningsskader.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet en del kontakter, sikringsskap.

Arbeid utført av

Rovde elektro?

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg har byttet vinduer og kledning på 75% av huset. Resten har firma, snekker Steinar Fiskå utført.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet yttervegg, forsterket veranda og satt inn vinduer 2007.

Arbeid utført av

Steinar Fiskå

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er takskade på diskotekbygget

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har blitt sendt ut varsel fra kommune om å reparere taket på diskotekbygget. Det kan falle takstein ned.

Tilleggskommentar

Det er flere arbeider gjort på eiendommene gjennom tidene. Murerarbeide på diskotek er utført av faglært fra Fiskå. Oppussing i hovedhuset har også blitt gjort etterhvert, nytt kjøkken, nye gulv osv. Etter 2009 har huset vært utleid, og utleier har vedlikeholdt hoveddel, samt diskotek. Det har blant blitt byttet varmtvannstank, og den siste veggen ble byttet i 2021. Diskotekbygget ovenfor underetasje har stått mer eller mindre urørt siden 2008.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

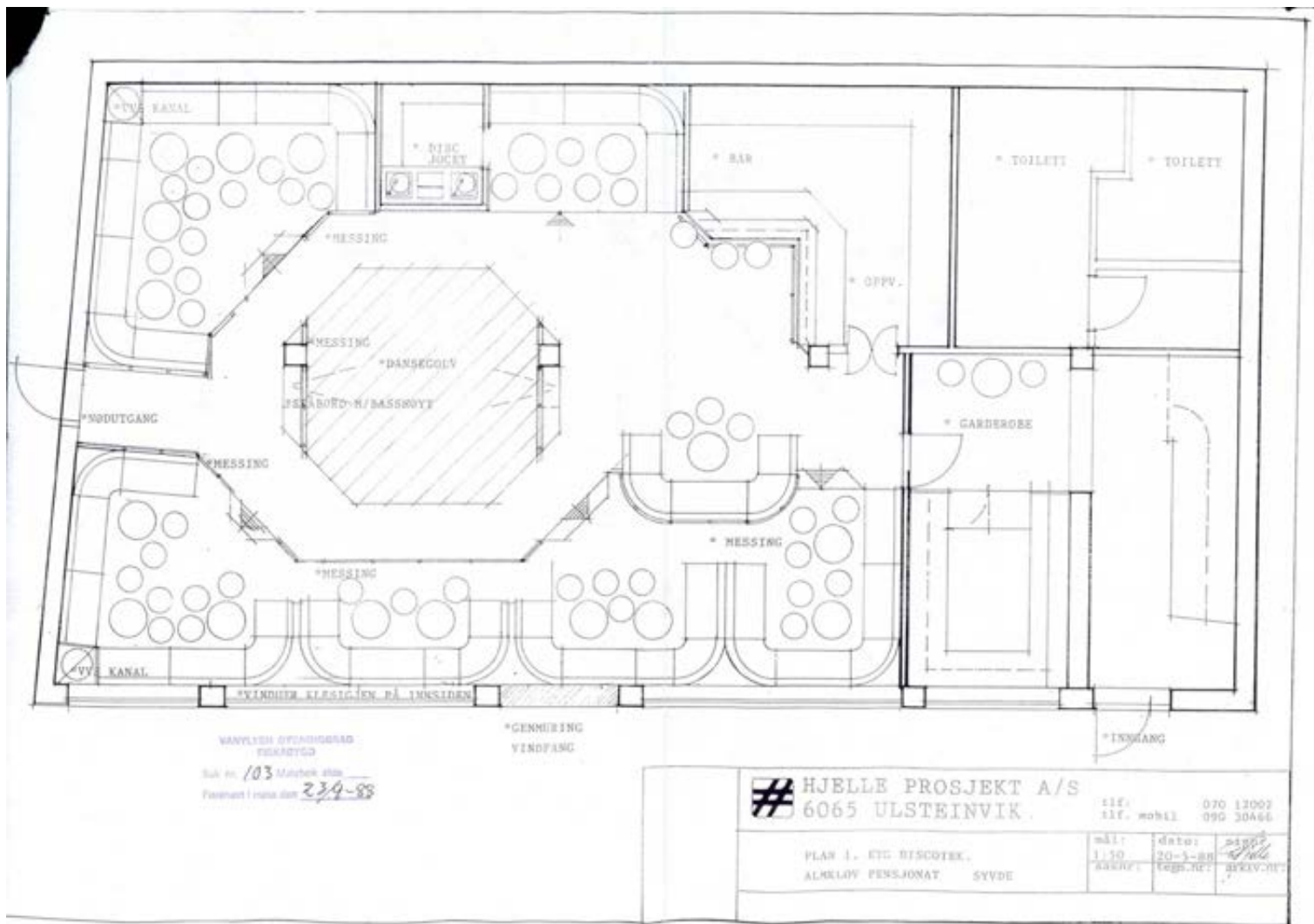
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

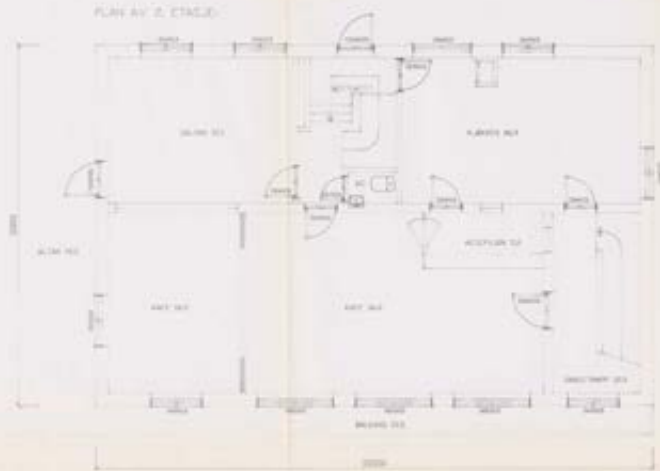
- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Boye Adriansen	d37ac053e6fe5bf06f9bc80 e34bc26ada74c0c27	12.01.2024 11:16:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

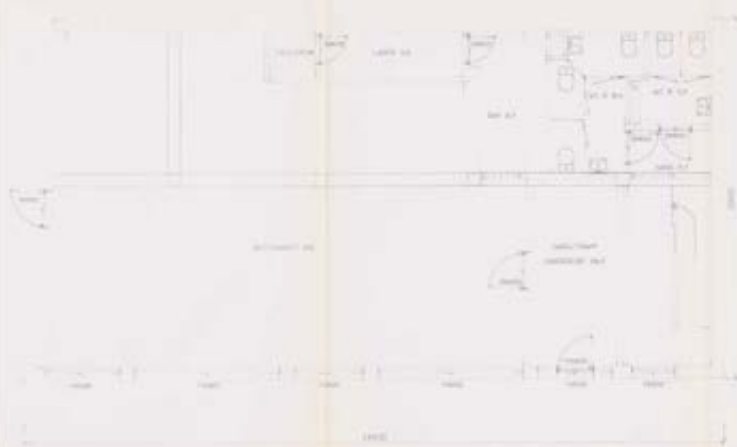
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



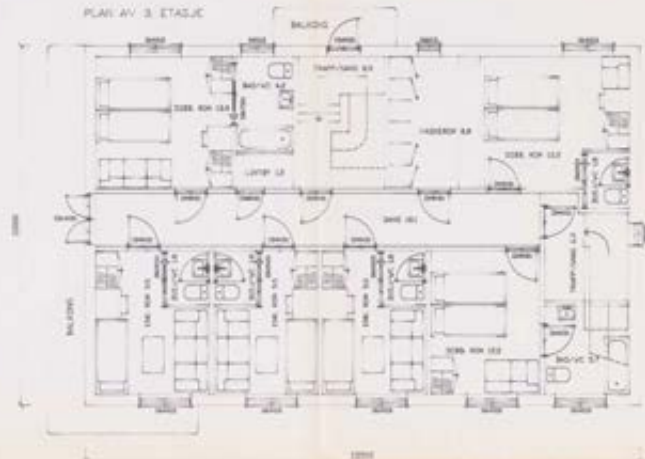
PLAN AV. 2. ETAGE



PLAN AV. 3. ETAGE



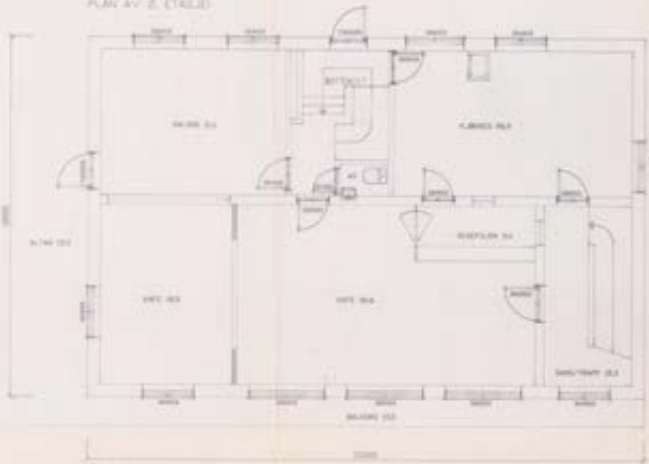
PLAN AV. 3. ETAGE



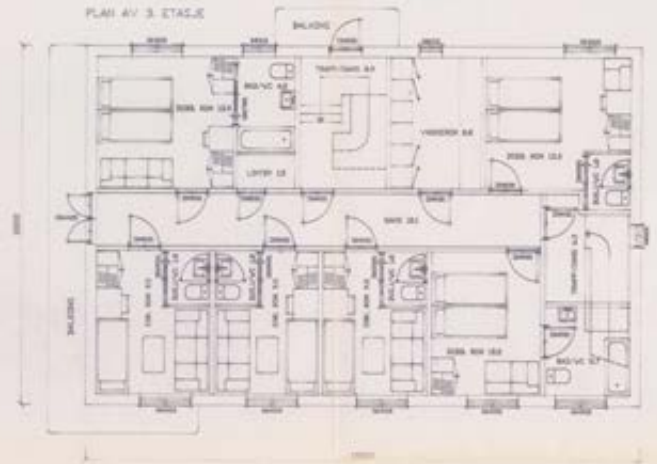
ALPHON
CAFE DE REGIMENT

BRISSE AV. CHIRURGIE

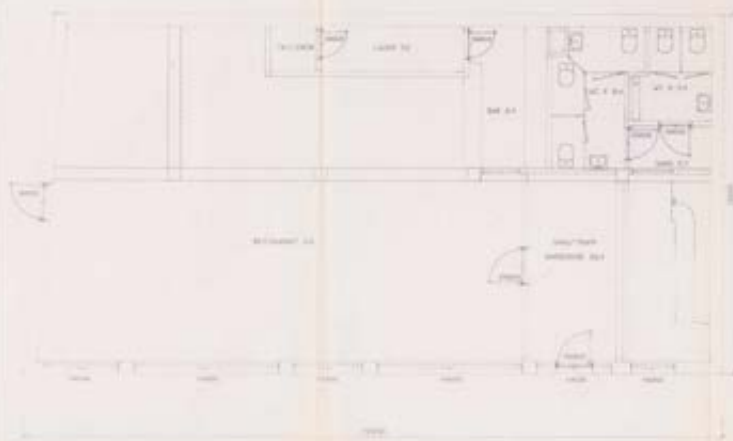
PLAN AV 2. ETAGE



PLAN AV 3. ETAGE



PLAN AV 1. ETAGE

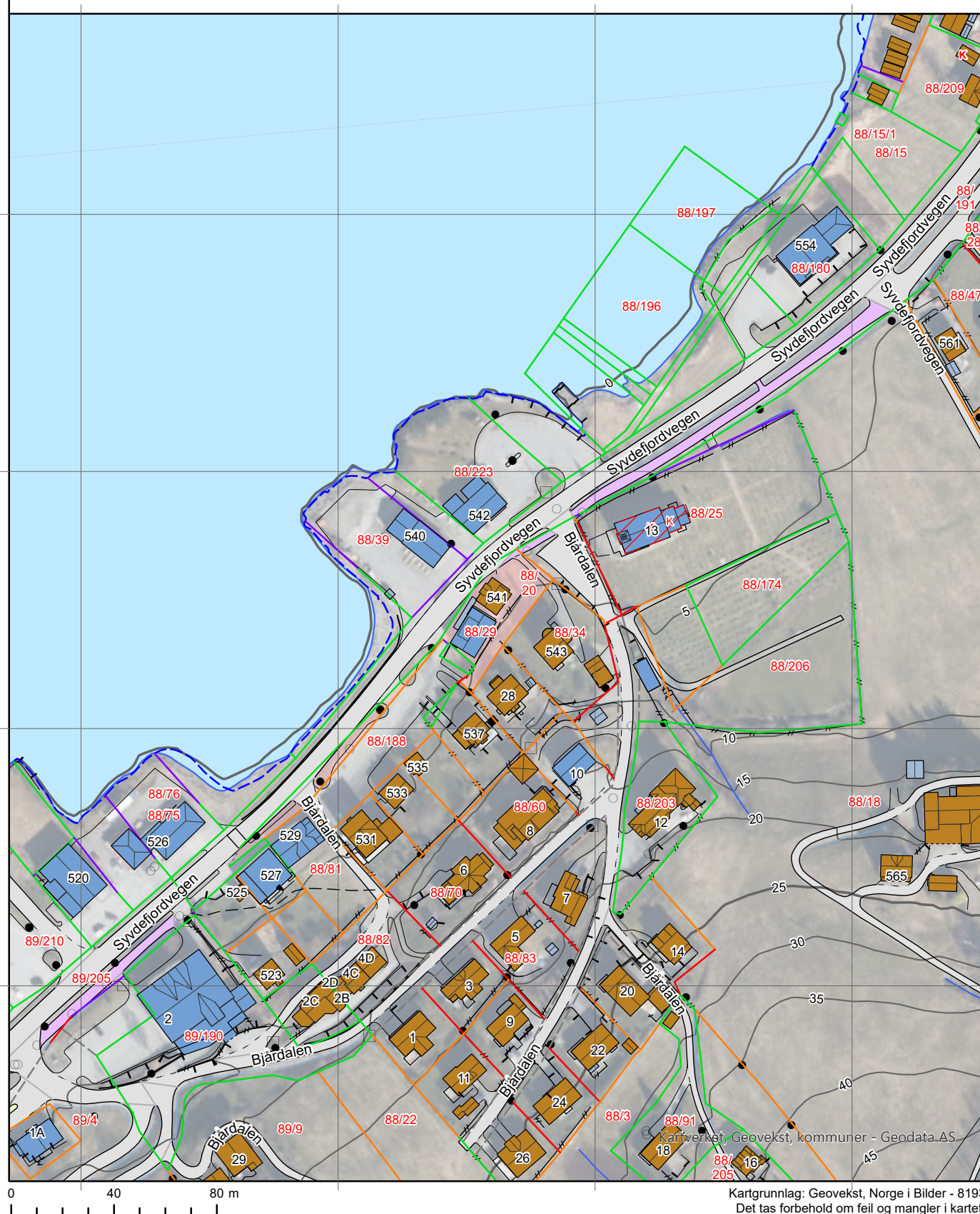


ALPH. 01
CAVE 05 PENSION

EXCISE AU 01/05/2019

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · · · · Fiktiv grenselinje
- · · · · Teigdelelinje
- · · · · Punktfeste



Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · · · · Fiktiv grenselinje
- · · · · Teigdelelinje
- · · · · Punktfeste



Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



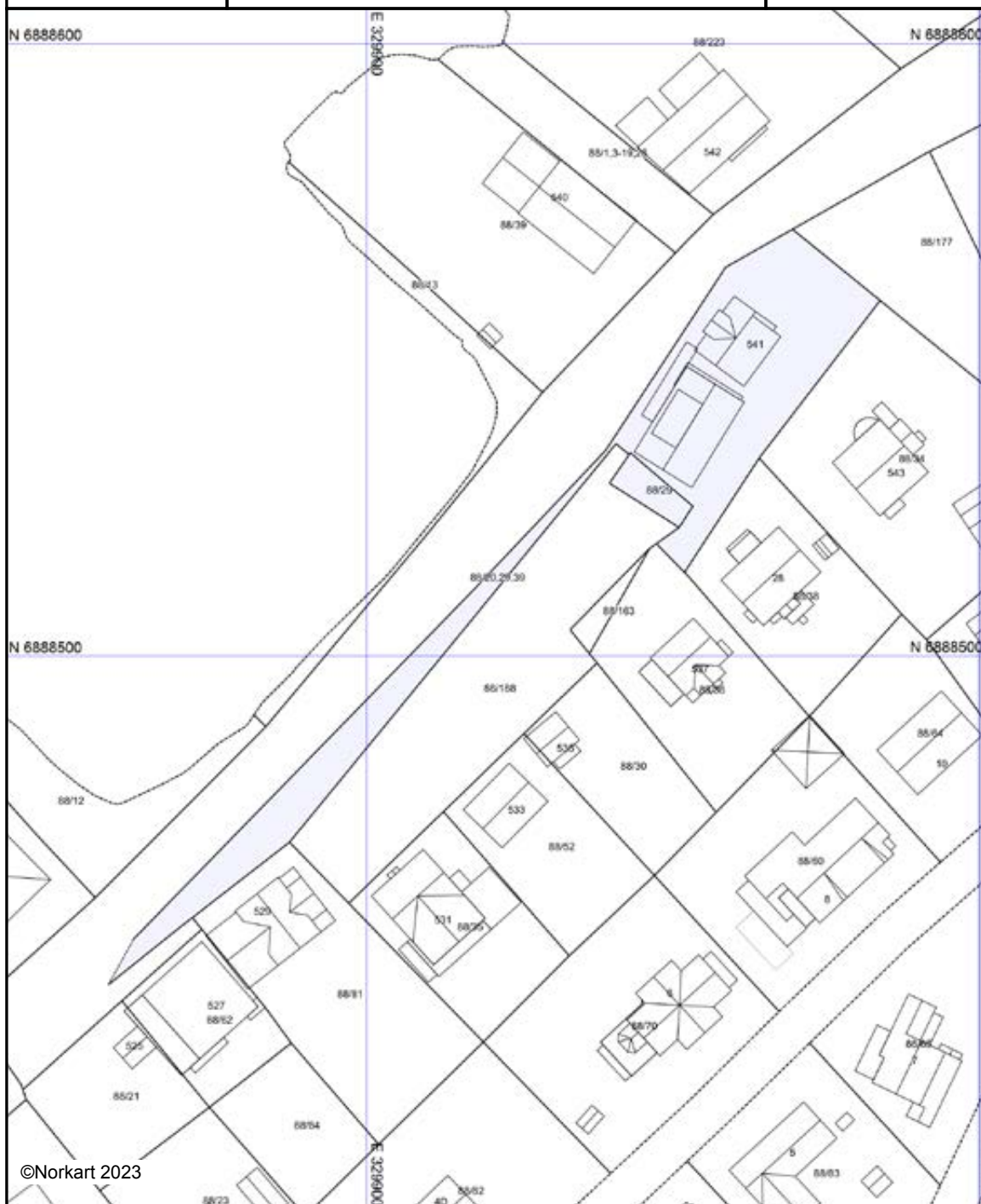
Vanylven kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 88/29
Adresse:
Utskriftsdato: 04.10.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

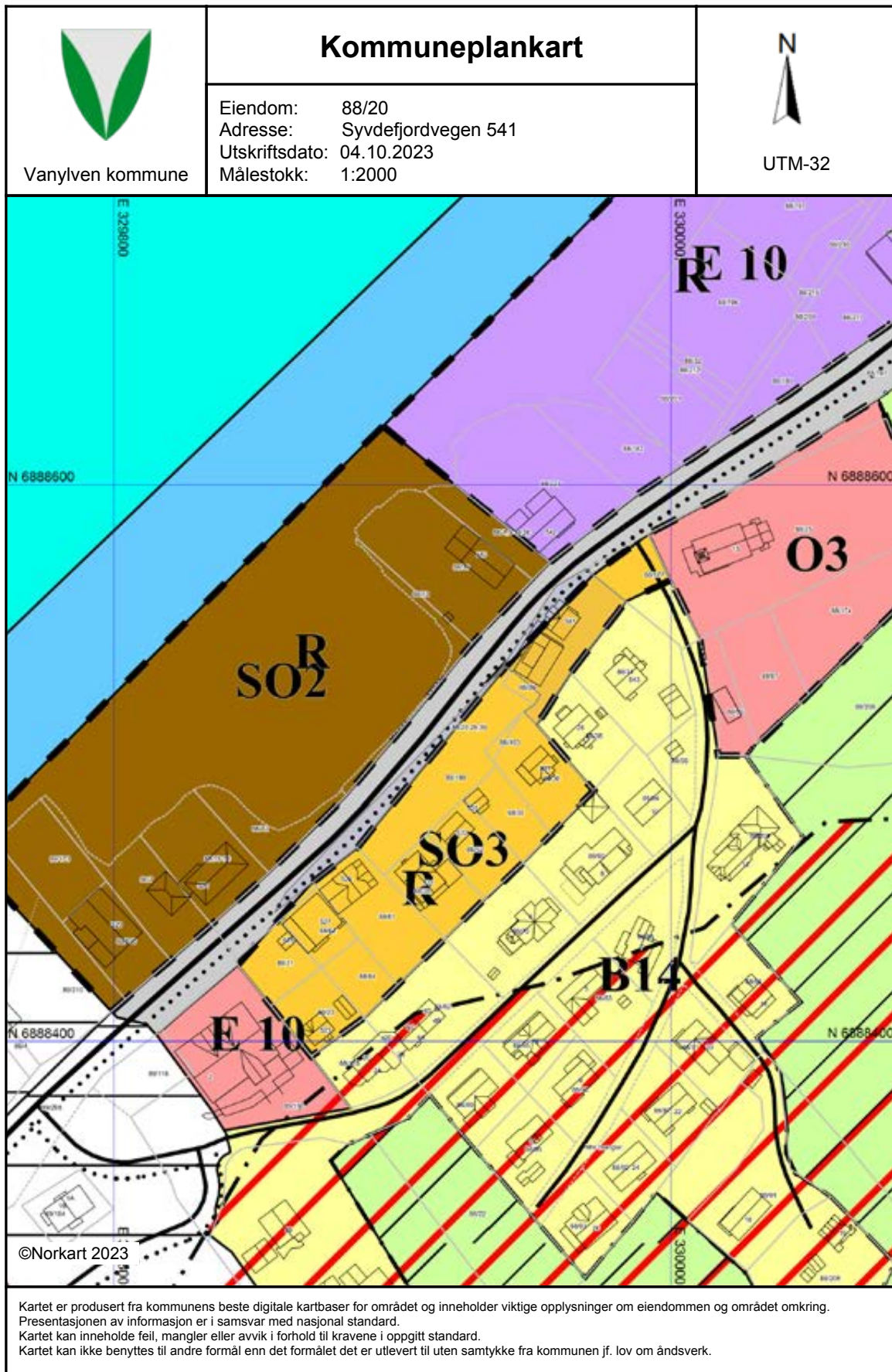
Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (

-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planens avgrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert parkeringsfelt



Tegnforklaring

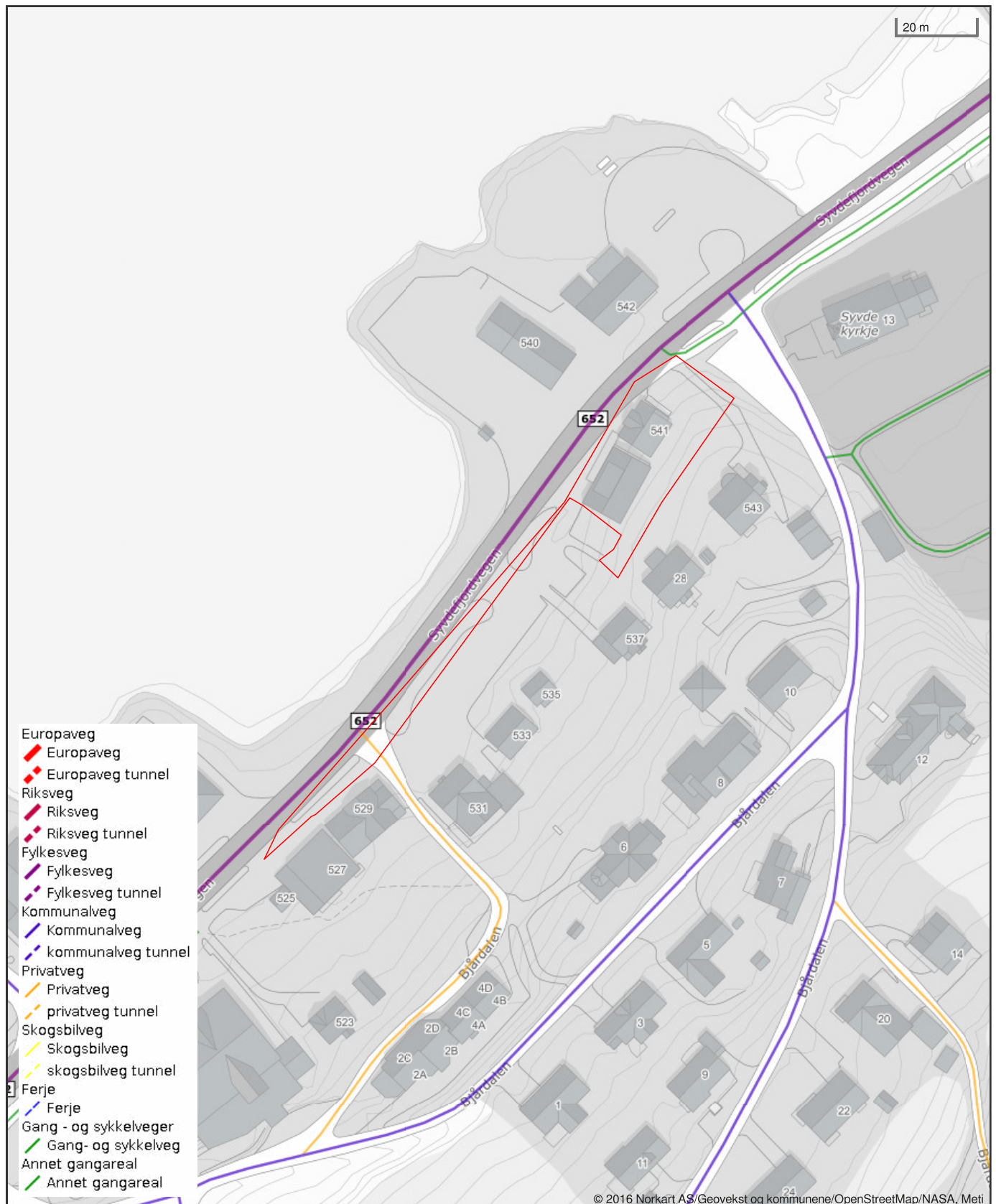
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Ferdseil - nåværende
-  Friluftsområde - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

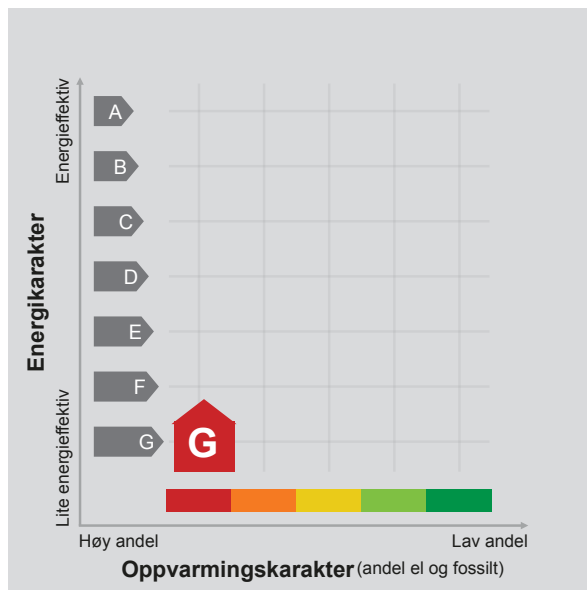
20 m



ENERGIATTEST



Adresse	Syvdefjordvegen 541
Postnummer	6140
Sted	SYVDE
Kommunenavn	Vanylven
Gårdsnummer	88
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179239116
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	33ace6b7-aba8-438d-adb6-ebd82d57ddb3
Dato	07.10.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

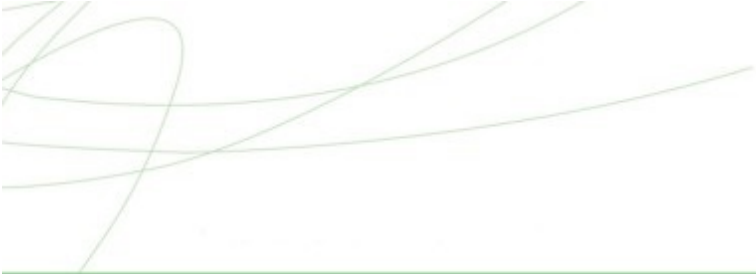
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montering tetningslister**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1905
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	168
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **800 49 003** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Syvdefjordvegen 541
Postnummer: 6140
Sted: SYVDE
Kommune: Vanylven
Bolignummer: H0101
Dato: 07.10.2023 14:10:10
Energimerkenummer: 33ace6b7-aba8-438d-adb6-ebd82d57ddb3

Kommunennummer: 1511
Gårdsnummer: 88
Bruksnummer: 20
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 179239116

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrives ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter esignatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0195/23

Adresse: Syvdefjordvegen 541, 6140 SYVDE, gnr. 88, bnr.
20 og 29 i Vanylven kommune.

Kontaktperson: Ludvig Sandström

Tlf: 45130869

Epost: ls@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.06.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/