

SALSOPPGÅVE

**Næringseigedom, «Vaffleriet», Nordstrandsvegen 17, 6823 Sandane,
gnr. 69 bnr. 258 seksjon nr. 7, 4650 Gloppen kommune**



Prisantydning: Kr 1.150.000,-

Følgjande omkostningar kjem i tillegg:

Dokumentavgift, 2,5 % av kjøpesum som med grunnlag i prisantydning blir kr 28.750,-
Tinglysingsgebyr skøyte: kr 500,-
Tinglysingsgebyr pantedokument pr. stk: kr 500,-

Eigedom: Vi har for sal ein næringsseksjon på gateplan sentralt beliggande i Sandane sentrum. Seksjonen har tidlegare vore nytta til kafelokale, lokalt kjent som «Vaffleriet». Seksjonen inngår i Sentrumsgården sameige som består av fire næringsseksjonar og tre bustadseksjonar. Det er felles asfalterte trafikk- og parkeringsareal rundt bygget.

Tomt: Eigartomt med eigarbrøk 3/21, eigardel i tomteareal utgjør 191,1m2.

Adresse: Nordstrandsvegen 17, 6823 Sandane

Areal seksjon: BTA 146 m2, BRA 139m2 – eigarbrøk 3/21.

Meklar: Advokat Thore Heggen,
Tonningsgata 42, 6783 Stryn.
Telefon: 57871866
Nettside: www.knardal.no.
E-post: thore.heggen@sentrumsgaarden.no

LOKALISERING: Eigedommen ligg sentralt i Sandande sentrum i Nordstrandsvegen 17, 6823 Sandane.

MATRIKELNUMMER: Gnr. 69 bnr. 258, seksjon nr. 7, 4650 Gloppen.

HEIMELSHAVAR: Helge Lyslo og Kisten Kleppe Lyslo's dødsbu.

TOMT: Eigartomt med eigarbrøk 3/21-del av totalareal på 1338 m², som utgjer ca. 191,13 m². Tomta ligg mot sørvest og er asfaltert, elles med dels bratt naturtomt på baksida av bygget. På framsida er det fortau med betong m/varmekablar, samt asfaltert uteplass.

TILKOMST/PARKERING: Det er tilkomst frå offentleg veg. Felles asfalterte parkeringsplassar på aust- og vestsida av bygget. Det er opplyst at det er 12-15 felles biloppstillingsplassar til sameiget.

REGULERINGSTILHØVE: Bygget ligg i området regulert til bustad/forretningsverksemd. Planidentifikasjon 201209.

VATN OG AVLØP: Eigedommen er tilknytt kommunalt vassverk og avløpsnett via private felles stikkeidningar.

BYGGEÅR: Bygningen er oppført i 1925. Det vart oppført eit tilbygg mot aust i 1956. Taksert seksjon vart dels oppussa i 2010 og i 2021 vart det montert nytt ventilasjonsanlegg.

BYGNING: Seksjonen ligg i 1. etg. på gateplan og har eit bruksareal på 139 m² og eit bruttoareal på 146 m². Seksjonen inneheld kafelokale; «Kjøkken, kundetoalett, personaltoalett, lager/gang og teknisk rom/el. rom. Etg. høgd er i hovudsak ca. 3,0 m.

Bygget er oppført med betongfundament i grunn og antatt dels naturstein. Grunnmur er antatt av betong. Ytterveggar av engelsk holmur med utvendig måla puss og elles som isolert bindingsverk med utvendig liggande trekledning. Seksjonen har ytterdør som tofløya alu.dør til kafelokaler, elles alu.dører og måla ytterdører, Vindaug i kafelokala med 2-lags glasrute frå 1991 montert i eldre trekarm, på kjøkken er pvc vindaug er antatt montert i ca. 2010, elles eldre 2-lag og kobla vindaug.

Plassbygd valmtakkonstruksjon med bærande sperrer. Taktekking av firkantskifer, elles er det ukjent utførelse av undertak. Takrenner og nedløpsrør av alum. Etasjekillere av trebjelkelag med ukjent isolasjonsomfang.

I kafelokalet er det plassbygd disk/benk med måla skrog, måla frontar og benkeplate i lakkert eik. Utvendig mot sør er det montert tre stk. el. styrte solmarkiser framfor seksjonen.

Det er golvbelegg på innvendige golv. På veggjar i kafelokalet er det i hovudsak måla panel, elles tapet og måla plater. Kjøkkenet har i hovudsak våtromsplater som flisplater, elles måla veggplater. Rom elles har i hovudsak måla veggplater, eine veggside på personaltoalett har måla betongpuss. Himling innvendig består av måla plater. Innerveggkonstruksjon i treutførelse med ukjent isolering. Murvegg og dels trevegg mot tilstøytande seksjon. Innerdører er måla, glatte finerdører. Opa løysing mellom kafelokalet og kjøkkenet. Enkel kjøkkeninnreiing med benk i børsta stål ved steikjesona, stålvaske med blandebatteri og benk i børsta stål med to blandebatteri og dusjspyler. Elles er her fastmonterte hyller og oppheng.

VVS: Sanitæranlegg består av vassrør som kobberrør med stoppekrane for alle seksjonar på personaltoalett. Alaupsrør av plast og dels som eldre soilrør. Kundetoalett er utstyrt med

golvmontet klosett, vask og veggmontert stellebord. Personaltoalettet er utstyrt med golvmontert

klosett, vask og 45 liters veggmontert varmtvannstank produsert i 1972. Lageret/gangen er utstyrt med stålvaske med blandebatteri, opplegg til vaskemaskin og 200 liters varmtvannstank, modell 2009.

Flexit balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning montert i ca 2021. Himlingsmonterte avtrekksvifter på begge toalettrom. Separat avtrekk over steikjesona på kjøkkenet.

EL-KRAFT:

Elektrisk sikrings-skap montert i el. rommet med jordfeilautomater,- hovudsak med open el. installasjon. Dei andre seksjonane har sitt el. inntak i el.rommet i taksert seksjon.

OPPVARMING:

Elektrisk varmeanlegg: Forvarma til luft frå ventilasjonsanlegget med innblåsing til kafelokalet. El. omn på kundetoalettet og i kafelokale. Varmepumpe luft-til- luft med innblåsing til kafelokalet. Eswa i himling i kafelokale.

TILSTAND BYGG:

Det føreligg ikkje tilstandsrapport. Føreliggande takst er datert 25.01.2024 med synfaring gjennomført den 16.01.2024. I taksten er det opplyst at takkonstruksjon og takteking er i dårleg tilstand og det kan vere skjulte skader, omteking og tiltak må gjennomførast innan kort tid. Samla kostnad er av takstmann stipulert til ca. 3 mill.

MARKNAD/LEIGEINNTEKTER:

Marknadsverdien er jf. takstmann basert på tidlegare leigeavtale. Siste leigetakar hadde inngått leigeavtale i 2021 med kr 8.500,-/mnd. som tilsvarar kr 700,-/m2 BTA. Marknadsleige er i taksten oppjustert til kr 900/m2. Takstmann har i verditakst datert 25.01.2024 lagt til grunn at marknadsleiga kan stipulerast til ca. totalt kr 131.400,- pr. år for 146 m2 dvs kr 900,- pr. m2.

Eigarkostnadar er av takstmann stipulert til kr 35.000,- pr. år. Takstmann har lagt til grunn normale FDV- kostnadar/eigarkostnadar med grunnlag i standard og ei normal fordeling mellom eigar og leigetakar lik ca. 230/m2.

Tidlegare utleigeforhold er avslutta og seksjonen er fri til kjøpars eigen bruk eller alternativt til utleige.

FERDIGATTEST/BRUKSLØYVE:

Ikkje opplyst.

RETTAR:

Ingen

HEFTER:

Eigedomen vert seld heftefri.

KONSESJON:

Eigedomen er konsesjonsfri.

DØME FOR TOTALPRIS FOR

KJØPAR:

Prisantydning med grunnlag i verditakst	kr	1 150 000,-
Dokumentavgift 2,5 % av prisantydning (varierende)	«	28 750,-
Tinglysingsgebyr for skøyte	«	500,-
Tinglysingsgebyr for pantedokument pr. stk.	«	500,-
Totalpris basert på verditakst	kr	1 179 750,-

FORSIKRING:	Eigedommen er forsikra i Tryg forsikring.
TAKST/ VEDLEGG TIL SALSOPPGÅVA:	Sertifisert takstingenør Kristen Eikenæs v/Takstfirma Kristen Eikenæs AS, org.n 911 25 734, har utarbeidd verditakst på eigedommen, datert 25.01.2024, denne følger vedlagt til salsprospektet. Det vert føresett at kjøpar har lest taksten. Det vert elles vist til kjøpar si undersøkingsplikt med heimel i avhendingslova. Sameigevedtekter følger vedlagt.
EIGEDOMEN VERT SELD "SOM HAN ER"	<p>Salet vert regulert av Lov om avhending av fast eigedom.</p> <p>Eigedomen vert seld med atterhald knytt til verditakst som følger som vedlegg til dette prospekt jamfør elles avhendingslova § 3-9.</p> <p>Eigedomen har elles mangel i følgjande tilfelle:</p> <p>Når kjøpar ikkje har fått opplysningar om tilhøve ved eigedomen som seljar kjende eller måtte kjenne til, og som kjøpar hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gitt.</p> <p>Når seljar har gitt urette opplysningar om eigedomen. Det same gjeld dersom eigedomen ikkje er i samsvar med opplysningar som er gitt i annonse, salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegne av seljar. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og ikkje har vorte retta i tide.</p> <p>Når eigedomen er i vesentleg dårlegare stand enn kjøpar hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og forholda elles.</p> <p>Når tomta har vesentleg mindre areal enn opplyst av seljar.</p>
FINANSIERING:	Etter nærare avtale.
BETALINGSVILKÅR:	Kjøpesummen skal overførast til oppgjerskonto ved oppgjersansvarleg advokat Thore Heggen. I tillegg til kjøpesummen skal det innbetalast 2,5 % av kjøpesummen i dokumentavgift og kr 500,- i tinglysingsgebyr til Staten, samt tinglysingsgebyr for pantedokument på kr 500,- pr. stk.
BODGJEVING:	Skal skje skriftleg på vedlagt bodskjema til meklar og sendast til e-post: postadvokat@sentrumsgaarden.no. Ved evt. høging av bodet kan dette skje på e-post eller pr. telefon. Bodet er bindande for bodgjevar.
FORKJØPSRETT:	Ingen
VISNING:	Etter avtale med meklar advokat Thore Heggen.





BOD

**på gnr. 69, bnr. 258, seksjon nr. 7 i 4650 Gloppen
kommune. Adresse Nordstrandsvegen 17, 6823 Sandane**

Underteikna gjev herved bod på ovannemnde eigedom:

Pris kr..... + dokumentavgift (som utgjer 2,5% av salssum) og
tinglysingsgebyr kr 500,- for skøyte og kr 500,- for pantedokument pr. stk.

Finansieringsplan:

Eigenkapital	kr
.....	kr
.....	kr
.....	kr _____
Tilsaman	kr _____

Vi tar/tar ikkje finansieringsatterhald (stryk det som ikkje passar).

Andre vilkår:

.....
.....

Underteikna bodgjevar er innforstått med at bodet er bindande når det er kome til seljar sin kunnskap, dvs kome fram til meklar som er seljar sin adressat. Når bodet er akseptert munnleg eller skriftleg av seljar er dette bindande for begge partar.

Mitt bod er bindande dersom det blir akseptert av seljar innan.....

.....den

.....

Underskrift