

SALSOPPGÅVE

Leilegheit i Prestestegen 5, 6783 Stryn

Gnr. 45 bnr. 108 snr. 5, 4651 Stryn kommune

Prisantydning: Kr 3 250 000,-

Følgjande omkostningar kjem i tillegg:

Dokumentavgift, 2,5 % av kjøpesum –
som med grunnlag i prisantydning vert kr 81 250,-
Tinglysingsgebyr for skøyte: kr 545,-
Tinglysingsgebyr for pantedokument : kr 545,-

Salsobjekt: Vi har for sal ei 3- roms leilegheit i 2. etg. i eigar-
seksjonssameiget Central Apartments i Prestestegen 5 i Stryn i
Villa Visnes, ca. 1 km vest for Stryn sentrum. Sameige består av
10 moderne leilegheiter, samt ein næringsseksjon som er ein
flott storsal (Kong Oscars Hall) med tilhøyrande kjøkken og
inngangsparti og som kan leigast av bebuarane eller av andre.

Leilegheita som er for sal inneheld stove/kjøkken i opa løysing, to
soverom, bad/vaskerom, vindfang/gang og to kott. Frå
stove/kjøkken er det utgang til stor sørvendt overbygd terrasse.
Seksjonen disponerer bod i fellesareal i kjellaren og
parkeringsplass på gardsplass.

Alle leilegheitene i sameige vart bygningsmessig totalrenovert i
2015-2016 og framstår i moderne preg samtidig som mange av
dei gamle detaljane er tatt vare på slik som høge vindauge og
stor takhøgde som bidreg til å gjere romma lyse, luftige og
elegante.

Villa Visnes er eit verna bygg som fekk si utforming om lag 1865-
1866. Frå ca. 1907 vart bygget nytta til hotell. Etter krigen kjøpte
Stryn kommune bygget og nytta det til husmorskule. I seinare tid
har bygget vore i privat eige og brukt til turistformål/ selskaps-
lokale før det i 2015-2016 vart ombygd til leilegheiter .

Tomt: Sjøelveigar med 1/13 eigarpart av felles
tomteareal på 2 263 m².

Adresse: Prestestegen 5, 6783 Stryn.

Areal: BRA: 120 m² BRA-i: 104 m²

Meklar: Advokat: Thore Heggen, Tonningstgt. 42, 6783 Stryn,
tlf: 57871866 Mobil: 97777378,
e-post: thore.heggen@sentrumsgaarden.no



ADRESSE/ LOKALISERING: Seksjonssameige held til i Villa Visnes/Hotel Central som er eit verna bygg som ligg i Prestestegen 5 på Visnes omtrent 1 km vest for Stryn sentrum. Bygget ligg like ved E39 mot vest, kommunal veg mot nord og bebygd og ubebygd bustadareal mot aust og sør. Det er fin utsikt mot fjorden og fjellheimen. Det er gangavstand til sentrum, tur- og rekreasjonsområde på Visnes og fjorden/båthamna.

MATRIKkelNUMMER: 4651 Stryn kommune, gnr.45 bnr. 108 snr. 5.

HEIMELSHAVAR: Heimelshavar er Ellynor Dagny Brørvik og Mathias Brørvik.

TOMT: Sjølveigartomt med eigardel på 1/13 av eit felles tomteareal på 2.263 m². Tomta er for det er meste flat. Det er felles hage mot sør og felles oppgrusa parkering- og trafikkareal med 15 biloppstillingsplassar på gardsplass bak/aust for bygget. Kvar seksjon disponerer 1 parkeringsplass. Styret kan godkjenne rett på 1 biloppstillingsplass ved behov for bebuarar. Det er 4 gjesteparkeringsplassar. Hagen kan fritt brukast av alle i sameige.

TILKOMST: Eigedommen har tilkomst via kommunal veg. Det er felles heis-, trapperom og svalgang fram til inngangspartiet.

REGULERINGSTILHØVE: I følgje reguleringsplan for Visnesleirane, vedteken den 14.02.2006, er eigedommen regulert til byggeområde for hotell/kontor/bustad. Den er også regulert til spesialområdet - bygningsvern, jf. § 6,5 i reguleringsføresegner. Områderegulering for Stryn sentrum. Planidentifikasjon 4651-2018004, kombinert bebyggelse og anleggsformål, feltbetegnelse BKB7.

VEG - VATN - AVLØP: Eigedommen er tilknytt offentleg vassforsyning og avløpsnett via private stikkleidningar med overløp til kommunalt anlegg.

BYGGEÅR/BYGGEMÅTE: Bygget fekk i hovudtrekk si noverande utforming i 1895 etter ombygging av eit eldre hus. Bygget fekk då eit karakteristisk hjørnetårn i fire etasjar og utsmykking i fasaden med drageutforming. Bygget er totalrenovert til og ombygd til leilegheiter i hen til TEK 10 i 2015-2016.

AREAL: Leilegheita har primærrom på 104 m², bruksareal 16 m², bruttoareal 120 m². Alle rom er primærrom med unntak av 2 kott. Terrasse- og balkongareal 11 m².

BUSTAD INNEHELD: Leilegheita som er for sal er ei 3-roms leilegheit som ligg i 2. etg. i austføyen av bygget med hovudfasade mot sør. Leilegheita inneheld entre/gang 11,4m², bad/vaskerom 8,7m², stove/kjøkken i opa løysing 38m², soverom 1 på 15,9m², hovudsoverom på 23,0m², kott 0,9m², kott 1,7m². Frå stove/kjøkken er det utgang til sørvendt overbygd terrasse på ca. 11 m². Leilegheita disponerer bod (nr. 17) i kjellaren på 4-5 m² i felles areal.

«Storsalen» med tilhøyrande inngangsparti og kjøkken ligg i eigen næringsseksjon. Denne kan dei andre seksjonseigarane og evt. andre leige til f.eks. selskap om ønskjeleg.

UTSTYR/STANDARD: Vestland fylkeskommune har mellombels freda bygget, Hotel Central/Villa Visnes, med heimel i kulturminnelova § 22 nr. 4, jf. § 15. Fredinga omfatta heile bygningen med eksteriør, hovudkonstruksjon og matsal (Kong Oscars hall). Konsekvens for fredingsvedtaket: Bygget kan ikkje rivast, heilt eller delvis og alle endringar og/eller inngrep utover vanleg vedlikehald skal godkjennast av Vestland Fylkeskommune. Ein konsekvens av vedtaket er at matsalen (Kong Oscars Hall) ikkje kan endrast eller byggast om til leilegheit

utan løyve frå Vestland Fylkeskommune.

Utvendig standard:

Grunnmur av betong/sparebetong. Ytterveggar av tømmerkonstruksjon, ca. 20 cm isolasjon, ytterkledning av liggande dobbelfalsa profilert trepanel. Sperretak med takteking av skifer, Måla vindaug med 3-lags ruter med gjennomgåande srosser. Måla hovudytterdør, 3-lags glasmåla balkongdør i tre. Seksjonen har eigen altan ca. 11,2m², overbygd, med rømningsstige til terreng, som eigen rømningsveg frå eiga bueining. Bygget består av totalt 4 etasjar med totalt 10 leilegheiter og felles festsal i 1. etg. Det er tilbygd heis og trapperom i betong på baksida av bygget. Fasaden var pussa opp/renovert i 2018. Ved renovring i 2015-2016 vart det lagt nye vass- og avlaupsleidningar og ny septiktank og oppført heishus.

Innvendig standard: Etasjeskilje av isolert trebjelkelag, trinnlydplater og ned-fora himling med lydøyklar og gipsplater, anlagt som brann- og lydisolert skilje. Skiljeveggar mot til støytande leilegheiter oppført som brann- og lydisolert skilje med doble isolerte treveggar med dobbel gips.

Innvendige overflater: Innvendig er det 3-stavs parkett på alle golv og flis på golv på bad. Det er tapet på gipsveggar. Himlingar består av måla gipsplater i taket.

Stove/Kjøkken: Kvit Sigdal kjøkkeninnreiing med flisplater over laminert benkeplate, integrert komfyr og induksjonstopp, stålvaske, opplegg for kjøl/fryseskåp/oppvaskmaskin, komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har opa løysing mot stova. Parkett på golvet og to herskapelege dobbeldører som kan opnast ut til romsleg terrasse. Stova er romsleg og har store vindaug som gjev mykje lys.

Våtrom/Bad: Lyst og fint bad med kvit baderomsinnreiing med skuffer og nedfelt vask. Badet har flis på golv og baderomsplater på vegg, praktisk vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjdører.

Varmekablar i golv. Måla innvendig tak med LED-spottar. Opplegg for vaskemaskin og VVB.

Soverom: Begge soveromma har god takhøgde og høge vindaug som gjev mykje lys og gjer soveromma elegante og innbydande med lyse tonar.

Anna: Trinnløysing opp frå entredør, lakkert tretrapp med 3 trinn. Måla fyllingsdører innvendig. Alle kvitevarer følgjer med salet. Det kan evt. gjerast avtale med seljar om kjøp av inventar.

VENTILASJON:

Det er balansert ventilasjon på bad. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

VVS-INSTALLASJONAR:

Plastrøyr (røyr i røyr). Det er avløpsrøyr av plast, og truleg soilrøyr der det er brannkrav. Varmtvasstanken er på ca. 150 liter. Bustaden har balansert ventilasjon, samt elektrisk.

OPPVARMING:

Elektrisk, varmekablar på badet, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Oppvarmingskarakter raud - Energikarakter D.

ELEKTRISK ANLEGG:

Ordinært el. anlegg, tidstypisk for renoveringsår. Fordelingskåp i entré med automatsikringar m/jordfeilbrytar og overspenningsvern, skjult el. installasjon. Automatisk straummålar er montert. Framlagd fiber, kjøpar betalar tilknytning sjølv. Porttelefon.

BRANNEKNISKE FORHOLD:

Seriekopla brannvarslingsanlegg. Sprinkelanlegg for brannsløkking i heile bygget og i alle leilegheitene.

ÅRLEGE KOSTNADAR:

Pr. 2025 var felleskostnadar kr 2.500,- pr. månad som inkluderer byggforsikring (ikkje innbu, det må kvar seksjon ordne sjølv), drift og vedlikehald av heis og brannsystem, renovasjon/søppeltøming, breiband, snøbrøyting, vask/strøm i felles områder/lading av el-bil, el-kontroll samt utbetring av feil, vaktmestertenerster og generelt vedlikehald som måling/flikking og hage/hageutstyr. Eigedomsskatt utgjorde

kr 2.979,- og kommunale avgifter vann/kloakk var kr 8.652,-.

Bygget er mellombels freda av Fylkeskommune. Det betyr at kostnad for utvendig vedlikehald av bygget vert kompensert av fylket. Dette inkluderer også alle verandaer.

SKATTETAKST: Leilegheita er registrert som sekundærbustad med skattetakst på kr 2 644 296,-

FERDIGATTEST/BRUKSLØYVE: Ja

RETTAR: Ingen

HEFTER: Eigedommen vert seld heftefri

KONSESJON: Eigedomen er konsesjonsfri.

| | | | |
|-------------------------------|---|----|-------------|
| DØME FOR TOTALPRIS FOR | Prisantydning (verditakst)/kjøpesum | kr | 3 250 000,- |
| KJØPAR: | Dokumentavgift 2,5 % av prisant. (varierende) | « | 81 250,- |
| | Tinglysingsgebyr for skøyte (fast) | « | 545,- |
| | Tinglysingsgebyr for pantedokument pr. stk (fast) | « | 545,- |
| | <hr/> | | |
| | Totalpris basert på verditakst | kr | 3 332 340,- |

BOLIGSELGERFORSIKRING: Eigedommen vert ikkje seld med boligselgerforsikring.

TILSTANDSRAPPORT/ Tilstandsrapport av 17.02.2026 utført av takstingeniør Jan-Norvald Jønsson v/autorisert takstfirma Mulvik AS
VEDLEGG TIL SALSOPPGÅVA: følgjer som vedlegg til prospektet, samt vedtekter og ordensreglar. Kjøpar pliktar å gjere seg kjend med innhaldet i tilstandsrapporten før det vert lagt inn bod på eigedomen. Meklar gjer elles merksam på kjøpar si undersøkingsplikt med heimel i avhendingslova.

EIGEDOMEN VERT SELD Salet vert regulert av Lov om avhending av fast eigedom.

"SOM HAN ER" Eigedomen vert seld med atterhald knytt til tilstand iht. tilstandsrapport som følgjer som vedlegg til dette prospekt jamfør elles avhendingslova § 3-9.

Eigedomen har elles mangel i følgjande tilfelle:

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.

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.

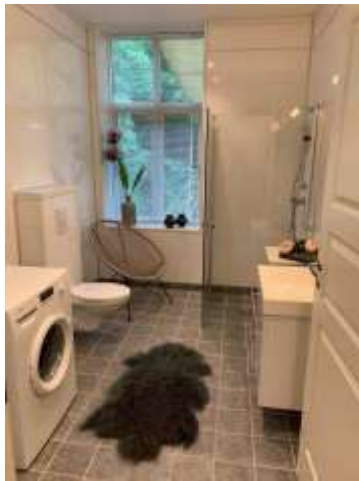
Når eigedomen er i vesentleg dårlegare stand enn kjøpar hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og forholda elles.

Når tomta har vesentleg mindre areal enn opplyst av seljar.

- FINANSIERING:** Kontant ved overtaking
- OVERTAKING:** 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 545,- i tinglysingsgebyr til Staten, samt tinglysingsgebyr for pantedokument på kr 545,- pr. stk.
- BODGJEVING:** Skal skje skriftleg på vedlagt bodskjema til meklar. 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.
- SAMEIGE:** Central Apartments, styreleiar er Arne Visnes Berger, adresse Prestestegen 5, 6783 Stryn. Sameige består av totalt 11 seksjonar, derav 10 bustadseksjonar og 1 næringsseksjon. Sameiget har legalpant for inntil 2 G for dekking av ubetalte felleskostnadar. Seksjonen kan i si heilheit leigast ut til bustadføremål. Vedtekter og husordensreglar følgjer vedlagt.
- UTLEIGE:** Noverande eigarar har leigd ut leilegheita gjennom. Utleigemånadane har vore juni/juli og august og det har vore godt belegg for utleige.









BOD

på eidegom gnr. 45, bnr. 108 seksjon nr. 5 i 4651 Stryn kommune. Adresse Prestestegen 5, 6783 Stryn.

Underteikna gjev herved bod på ovannemnde eidegom:

Pris kr..... + dokumentavgift (som utgjer 2,5% av salssum) og tinglysingsgebyr kr 545,- for skøyte og kr 545,- for pantedokument pr. stk.

Finansieringsplan:

| | |
|--------------|----------|
| Eigenkapital | kr |
| | kr |
| | kr |
| | kr _____ |
| Til saman | 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 aksepterast av selgar innan.....

.....den

.....

Underskrift

E-post:

Telefon:

Adresse: