



# SALGSOPPGAVE

**STORSLAGEN LANDBRUKSEIENDOM MED  
MELKEPRODUKSJON OG UMLEIEHYTTER  
IDYLLISK BELIGGENDE I ØYER  
KOMMUNE I GUDBRANDSDALEN**



**Meget attraktiv eiendom, sjelden mulighet, idyllisk beliggende inntil Lågen i Øyer kommune i Gudbrandsdalen. Eiendommen består av omfattende bygningsmasse, med melkeproduksjon i løsdriftsfjøs og utleieenheter for gårdsturisme. Eiendommen ligger ca. 10 km. fra Hafjell Alpinsenter, kort vei til Kvittfjell Alpinanlegg og Hunderfossen familiepark.**



Prisantydning: kr. 6.200.000,-

Gårds og Småbruksmegleren,  
Advokatfirmaet Olav Hana v/ adv. Olav Hana.  
Tlf.: 33 13 83 60, Faks. 33 13 83 68  
[www.gardsmegleren.no](http://www.gardsmegleren.no)

## Nøkkelinformasjon.

Oppdragsnr. 133-2011

### Megler:

Advokat Olav Hana, tlf. 33 13 83 60

Eiendomsmedarbeider Rikard M. Tveter, tlf 95 06 58 80

### Eiendom

Skarsmoen, 2635 Tretten.

### Matrikelnr.

Gnr. 60, bnr. 1 og Gnr. 155, bnr. 1, fnr. 315 og 513 i Øyer kommune.

### Boligtype

Landbrukseiendom med gårdsturisme.

### Beliggenhet

Ca. 5 km. til Tretten handelssentrum. Ca. 7 km. til Tingberg kommunesenter og ca. 25 km. til Lillehammer.

### Atkomst

Fra Lillehammer E - 6 ca. 25 km. mot Tretten, skilt høyre side ( ca. 5 km. før Tretten sentrum )  
Skarsmoen gård. Deretter ca. 800 m. hold til høyre, da veien deler seg etter et kort stykke fra E -6.

### Tomteareal

Totalt ca. 385,3 da. herav ca. 150,3 da. dyrket mark, ca. 12,3 da. innmarksbeite og ca. 222,7 da. skog.

### Eier

Marit og Anders Bleka.

### Eierform

Selveier

### Visning

Visning vil skje kun etter avtale med Rikard M. Tveter tlf. 950 65 880



## Bebyggelse

### Hovedhus

1. etg. inngang med stor gang og trappeoppgang til 2. etg. to toaletter, kjøkken, resepsjon med peis, grovkjøkken med kjølerom. To stuer, et stort gjeste/spiserom, en stor salong. Soveromsgang med trappenedgang til kjeller. To soverom, bad med badekar og toalett. Et stort kott.

Kjeller inneholder arbeidsrom, vaskerom, vindfang med utgang ut, samt div. kjellerrom.

2. etg. gang/forstue med utgang terrasse. Gang/korridor til:

" **Hjørnerommet** " ( utleiedel ), med tekjøkken, soveromsgang og bad/toalett.

" **Det røde rommet** " ( utleiedel ), med tekjøkken, soveromsgang og bad/toalett.

" **Det blå rommet** " ( utleiedel ), med gang, soveromsgang og bad/toalett.

" **Balkongrommet** " ( utleiedel ), med tekjøkken, soveromsgang og bad/toalett, samt utgang til stor terrasse.

" **Minileilighet** " ( utleiedel ), med tekjøkken, soveromsgang og bad/toalett, samt utgang til stor terrasse.

" **Salen** " ( utleiedel ), med tekjøkken, soveromsgang og bad/toalett.

3. etg.

" **Takrommet** " ( utleiedel ), kjøkken, bad/toalett, oppholdsrom med spiseplass og soverom.



### **Bolighus/kårbolig**

1. etg. gang, hall med trappoppgang til 2.etg. og trappenedgang til underetasje. Kombinert kjøkken og spisestue. Stue med peis og utgang til stor terrasse. Stort bad med toalett. To soverom.

2.etg. forstue, to soverom, et med utgang til terrasse.

Underetasje består av gang med bod, vaskerom, gang med utgang ut, soverom og bad med toalett.

Leilighet med gang, stue med kjøkkenkrok, soverom og bad med toalett.

### **Utleieenheter/hytter**

" **Eldhuset** " 1. etg. gang, stue med kjøkkenkrok og peis, soverom, gang med trappeoppgang til 2.etg., samt bad med toalett.

2. etg. stort soverom.

" **Sommerfjøset** " gang, stue med tekjøkken og to soveplasser, samt bad med toalett.

" **Knausen** " gang, stue med peis og kjøkkenkrok med utgang til terrasse. Soveromsgang, to soverom, bad med toalett, samt hems med soveplasser.

" **Toppen** " gang, stue med peis og kjøkkenkrok med utgang til terrasse. To soverom og bad med toalett.

" **Hellinga** " gang, stue med peis og kjøkkenkrok med utgang terrasse. To soverom og bad med toalett, samt hems med soveplasser.

" **Skogli** " gang, stue med peis og kjøkkenkrok med utgang til terrasse. Tre soverom og bad med toalett.





**Uthus/garasje** ( beliggende ved bolighus/kårbolig ).  
Stor garasje med to porter, alt med gode høyder.

### **Vognskjul**

Består av tre rom. Det er forlenget skråtak på baksiden, som blant annet kan brukes som skur.

### **Stabbur**

Mindre stabbur av eldre dato.

### **Driftsbygning**

Løsdriftsfjøs med 32 liggebåser, spiseplass for grovfor, to sykebinger, en kalvebinge, fødeavdeling med tre liggebåser, seks liggebåser for kviger, kalvebinge. To kraftforautomater, melkestall Stranko ( fiskeben ) 2 x 3 ( 6 dyr ). Hydraulisk gjødseltrekk. Gjødselkjeller under deler av fjøset med to pumpekommer. Melketankrom. 2. etg. låve med innkjøring direkte fra terreng, med rundballeriver og høytørke, samt to melsiloer.

### **Seterhus ( eiendommen har seter på Åstdalssetra i Øyer statsallmenning ) (Stedet er ikke befart av meglere)**

Gang med ovn, soverom, stue med kombiovn. Gang/budeierom. Soverom, kjøkken med ovn.

### **Uthus på seter**

Skåle/lager.

### **Seterfjøs**

Av eldre dato.

### **Hytte/kvilebu**

Gang, bod, oppholdsrom med kjøkkenkrok og to soverom.

Vedovn. Utedo.

### **Areal:**

Hovedhuset har en grunnflate på ca. 320 m<sup>2</sup>

2. etg. består av div. fordelingsganger med adkomst til utleieenheter.

3. etg. 2 - roms utleieenhet med nettoareal på ca. 41.8 m<sup>2</sup>

Utleieenheter i hovedhus består av:

" Minileilighet " ca. 33,6 m<sup>2</sup>.

" Salen " ca. 25 m<sup>2</sup>.

" Hjørnerommet " ca. 21.5 m<sup>2</sup>.

" Det røde rommet " ca. 18 m<sup>2</sup>.

" Det blå rommet " ca. 19 m<sup>2</sup>.

" **Balkongrommet** " ca. 26 m<sup>2</sup>.

" Takrommet " ca. 39.6 m<sup>2</sup>.

Privat andel av hovedhuset er beregnet til ca. 230 m<sup>2</sup> primærrom og ca. 3,1 m<sup>2</sup> sekundærrom. Idet hovedhuset består av privat og næringsdel tas det forbehold vedr. angivelse av primær og sekundærrom.

Se takst.



### Byggear

- Hovedhus opprinnelig del fra 1760, restaurert i 1988 og betydelig påbygd i 1993.
- Bolighus/kårbolig oppført i 1993.
- Uthus/garasje oppført i 2009.
  
- Driftsbygning bygd i flere trinn. Opprinnelig fra 1920, utbygd i 1975, videre ombygd i 1980 og 2004 til 2005. Samtidig renovert store deler av fjøset. I 2006 er det utbygd ny ungdyravdeling.
  - Vognskjul fra ukjent dato.
  - Stabbur oppført i 1760.
  - Seterhus oppført i 1958.
  - Uthus på seter er oppført i noe tid etter 1958.
  - Seterfjøs er oppført på 1950 tallet.
  - Hytte/kvilebu er oppført i 1985.
  - " Eldhuset " av ukjent dato, restaurert i 1990.
  - " Sommerfjøset " av ukjent dato, restaurert i 1990.
  - " Skogli " oppført i 1991.
  - " Toppen " oppført i 1991.
  - " Knausen " oppført i 1989.
  - " Hellinga " oppført i 1989.





### **Vedlikehold/tilstand**

Hovedhus fremtrer med god håndverksmessig standard og fremstår som godt vedlikeholdt.  
Bolighus/kårbolig fremtrer med god standard og godt vedlikeholdt.  
Uthus/garasje er helt nytt og fremtrer med god standard.  
Driftsbygningen er ombygd helt til det siste og fremtrer med god teknisk standard og godt vedlikeholdt.  
Leiligheter og utleiehytter fremtrer med god standard og godt vedlikeholdt.  
Øvrige uthus med alminnelig godt vedlikehold.  
Bygninger på seter har middels standard og noen påkostninger og vedlikehold må påregnes.  
Det henvises forøvrig til takst og egenerklæring.

Det foreligger ferdigattest på boligen.  
Uthus/garasje ved kårbolig er ikke byggeanmeldt.

### **Byggemåte**

Hovedhus i bindingsverk med sålefundament og kjellermur. Det henvises forøvrig til takst.

### **Parkering**

Gårdstun og garasjer.

### **Kommunal tilknytning – vann/avløp**

Vann: Vannforsyning fra egne kildebrønner og egen borebrønn. Det er installert UV filter.  
Kloakk: Avløp fra sanitæranlegget går til septiktanker med spredegrøfter  
Vei: Felles privat vei med flere brukere og det er etablert eget veilag med vedtekter.

### **Oppvarming**

Elektrisitet og ved.

### **Skoler**

Barneskole ( 1 - 7 kl. ) ved Tretten sentrum.  
Ungdomsskole Øyer sentrum ca. 12 km.  
Flere barnehager i Tretten og i Øyer.

### **Avgifter**

Offentlige avgifter for 2011 er kr. 4.543.- pr termin. inkl. mva. 4 terminer i året. inkl. eiendomsskatt, renovasjon og slamtømming.

### **Reguleringsplaner**

Eiendommen ligger i uregulert område. I kommuneplanens arealdel er den regulert til LNF område. Det gir begrensninger i bruk og utnyttelse som må være i hht. reguleringsbestemmelsen. (landbruk, natur og friluftsområde). Dette innebærer bla. restriksjoner vedr. utnyttelse og bygging på eiendommen og at evt. fradeling krever dispensasjon fra gjeldende kommuneplan.

### **Overtagelse**

Etter avtale med eier.



### Ligningsverdi

Ta kontakt med megler

### Mangler

Se egenerklæring og takst.

### Odel

Det er konsesjon og odel på eiendommen.



### Servitutter

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>10.12.1856 990100</b> | <b>Utskifting</b><br>Baklien<br>Gjelder denne eiendommen med flere               |
| <b>10.08.1930 900315</b> | <b>Erklæring/avtale</b><br>Lover for Øyer dampysteri                             |
| <b>09.12.1944 1676</b>   | <b>Utskifting</b><br>Innmark og havnehager<br>Gjelder denne eiendommen med flere |
| <b>13.11.1945 1132</b>   | <b>Utskifting</b><br>Overutsiftning<br>Gjelder denne eiendommen med flere        |





- 13.01.1964 134**      **Jordskifte**  
Overjordskifte  
Gjelder denne eiendommen med flere
- 11.04.1979 3117**      **Erklæring/avtale**  
Vedlikehold av Aksjøsetervegen  
Gjelder denne eiendommen med flere
- 02.06.1989 3885**      **Jordskifte**  
Gjelder denne eiendommen med flere
- 28.07.1993 4780**      **Fredningsvedtak**  
Fredning av Bårdsengbekken naturreservat i Øyer og  
Gausdal
- 09.11.2005 9751**      **Erklæring/avtale**  
Engangsinnløsning av årlig erstatning fra Glommens og  
Laagens Brukseierforening





### Spesielle forhold

Eiendommen er egnet til gårdsdrift med melkeproduksjon og godt tilrettelagt for gårdsturisme. Det er gjennom mange år opparbeidet en god kundemasse med besøkende turister fra inn og utland. Melkekvote i egen eie er ca. 75 tonn. Det er to andre grunneiere, som leier ut kvote til Skarsmoen gård, som utgjør ca. 125 tonn. Totalt ca. 200 tonn. (Det er mulig det blir redusert melkekvote til 78 tonn) Det kan foreligge muligheter for avtale om leie av kvote og produktiv jord fra disse to grunneiere, som representerer i underkant av 200 da.. Eventuell avtale om dette må opprettes særskilt.

Vanningsanlegg fra Lågen.

Det er installert brannalarmanlegg på eiendommen med romsensorer i alle utleieenheter og driftsbygninger. Det holdes branntilsyn hvert år og det er tegnet vedlikeholdsavtale på det elektriske anlegget.

Gården er tilknyttet allmeningsrett.

Eier har i en årrekke vært medlem i Lillehammer Turist og Norsk Bygdeturisme og Gardsmat.

Eiendommen kan ses på selgers internettside [www.skarsmoen.no](http://www.skarsmoen.no)

### Omkostninger

- 1) Dokumentavgift til staten 2,5% av kjøpesummen
- 2) Tinglysningsgebyr for skjøte kr. 1.548.-.



3) Tinglysningsgebyr for kjøpers eventuelle pantobligasjon kr 1.935.-.

4) Sluttattest kr. 169.-.

5) Det forutsettes at 10% av kjøpesummen innbetales a` konto ved kontraktsinngåelse og resterende ved overtagelse hvis ikke annet er særskilt avtalt. Kjøpers forskuddsbetaling ved kontraktinngåelsen er å anse som kreditt til selger. Forskuddet avviker fra prinsippet om ytelse mot ytelse. Kjøper og selger gir med dette megler fullmakt til å benytte forskuddsbetalingen til betaling av meglers vederlag så snart sikringspanterrett har oppnådd rettsvern ved tinglysning. Resterende del av forskuddet blir stående på klientkonto, rentebærende for selger, og utbetales først ved endelig oppgjør. Det må ikke være knytte forutsetninger til forskuddsbetalingen fra/på vegne av kjøper.

#### Div. opplysninger

- Meglerforetaket har rett til å avvise bud gitt på sms og e-post. Første bud skal være skriftlig.
- Meglerforetaket kan ikke – verken til selger eller markedet – formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag.
- Alle eiendomsmeglerforetak er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at de har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner.
- For denne eiendommen er det ikke tegnet eierskifteforsikring.
- Boligen har ikke boligsalgsrapport.
- Det foreligger oppdragsavtale med salær på 2,0 % av kjøpesummen, eks mva, som selger betaler megler for oppdraget.

#### Vedlegg:

- Eiers egenerklæring.
- Takst av 06.11.2010.
- Eiendomskart

#### Avhendingsloven / ” as is ”

Eiendommen selges som den er jfr. Avhendingslovens § 3 – 9. Selgers risiko for evt. skjulte feil og svakheter ved eiendommen reduseres med dette i forhold til avhendingsloven. Eiendommen har uansett en mangel jfr. avhendingsloven § 3. – 7 eller § 3 – 8. Det samme gjelder dersom eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å forvente ut fra kjøpesummen og forholdene forøvrig.

Eiendommen overdras slik den fremstår ved besiktigelse med åpenbare feil og mangler. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann før budet inngis.

Brosjyre om ” lov om avhending av fast eiendom ” kan fåes av megler.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

**Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2010, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

*Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.*

*Nedenfor 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.*

### **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:

I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato



- og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt 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. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide, er større enn ellers.
  6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
  7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
  8. 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.
  9. 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.
  10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt til aktuelle interessenter.

#### **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.















Advokatfirmaet Olav Hana  
Eiendomsmegling

**Gårds- småbruksmegleren  
og boligmegleren på landet**





### Gårdskart

521 - 60/1/0

Målestokk: 1:8000



Ajourføringsbehov meldes  
til landbrukskontoret

Utskriftsdato: 25.2.2011

#### Legenforklaring (Areal i dekar)

	Fulldyrka jord	150.3
	Overflatedyrka jord	0.0
	Innmarksbeite	12.3 <b>162.6</b>
	Skog, særs høg bonitet	0.0
	Skog, høg bonitet	84.0
	Skog, middels bonitet	84.4
	Skog, lav bonitet	18.8 <b>187.2</b>
	Uproduktiv skog	5.9
	Myr	5.6
	Jorddekt fastmark	22.1
	Skrinn fastmark	0.0 <b>33.6</b>
	Ikke klassifisert	1.8 <b>385.2</b>

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for den valgte landbrukseiendommen. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklasser for landbrukseiendommen

Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

— Eiendomsgrenser  
- - - Gamle markslagsgrenser fra N5raster





# Ja takk!

Jeg vil gjerne sjekke hvilken bank  
som gir meg det beste lånet!  
Vi finner beste bank for deg.  
TJENESTEN ER GRATIS.

## Jeg vil ha informasjon om

REFINANSIERING

FØRSTEHJEMSLÅN

LÅN TIL KJØP AV BOLIG

MELLOMFINANSIERING

## PERSONOPPLYSNINGER

Lånesøker(e): .....

Samlet årlig brutto inntekt: .....

Sivilstatus: .....

Ant. barn: .....

Størrelse på dagens boliglån:..... i bank:.....

Ønsket størrelse på nytt boliglån:.....

## DIN KONTAKTINFO

Mobilnummer: .....

Mail: .....



ANNET



Faks: 67 20 76 40

Frode Holm-Glad Haagensen  
Senior rådgiver

Mobil 90 28 78 38  
Faks 67 20 76 40



frode@eiendomsfinans.no

 Eiendomsfinans.no

Vi samarbeider med





## BUD

Tlf 33 13 83 60 – faks 33 13 83 68

### På eiendommen

Gnr. \_\_\_\_\_ Bnr. \_\_\_\_\_ i kommune \_\_\_\_\_

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom

#### Pris

kr. \_\_\_\_\_ + dokumentavgift, samt tinglysningsgebyr for skjøtet og  
evt. pantobligasjoner.

#### Finansieringsplan (Navn og telefonnummer på saksbehandler bank som kan bekrefte finansiering.)

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Lån: \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

**Til sammen:** \_\_\_\_\_ **kr.** \_\_\_\_\_

\_\_\_ Det tas finansieringsforbehold

\_\_\_ Det tas ikke finansieringsforbehold

\_\_\_ Det tas forbehold vedr. fraskrivelse av odel

\_\_\_ Det tas forbehold vedr. konsesjons

#### Andre betingelser

Mitt bud er bindende hvis det aksepteres av selger innen: \_\_\_\_\_

**Overtagelses dato** \_\_\_\_\_

#### Budgiver

Sted, dato \_\_\_\_\_

Underskrift \_\_\_\_\_

Adresse, tlf. fnr. \_\_\_\_\_