

ADVOKATENE SVEEN AS

Medlemmer av den norske advokatforening.
Valdres eldste advokatfirma

SALGSOPP GAVE

Bankkto: 6182.05.03189
Klientkto: 6182.05.08555
Org.nr.: 994.267.256 MVA

* * * * *

Advokat Svein-Erik Sveen
Daglig leder
Advokatsekretær Ingrid Neste

VILLAEIENDOM I VALDRESVEGEN 931 2936 BEGNADALEN

GNR. 73, BNR. 128

SØR-AURDAL KOMMUNE

* * * * *

Salg; oppdrag 14850/1214



Postboks 36, N-2901 Fagernes
Tlf: +47 61 36 03 66

Advokatene Sveen AS, Postboks 36, 2901 Fagernes – Tlf: 61 36 03 66
mobil 41308683

Alminnelig advokatpraksis
Eiendomsmegling og Inkassovirksomhet

E-post:
firmapost@advokatenesveen.no
svein-erik@advokatenesveen.no
svein-erik@advokatenesveen.no

ingrid@advokatenesveen.no

Eier; Ingvar Rogne d.bo
Eiendommen; villaeiendom i Valdresvegen 931
2936 Begnadalen

Lund, Gnr. 73, bnr. 128 i Sør-Aurdal Kommune.

Adkomst; avkjøring fra E16 og videre til eiendommen på privat vei. .

Beliggenhet; Eiendommen ligger landlig til nær Begnaelva. Tomten er fint opparbeidet og har en bra arrondering.

Eierform; Selveier.

Eiendommen: Eiendommen består av en tomt på ca.2.000 m2 som bebyggelsen står på. Det er opparbeidet fin hage med bed.

Ifølge kommuneplanen for området viser LNF. Det vedlegges situasjonskart.

Tomteareal; ca.2000m2.

Bebyggelsen består av villa i 1 etg. Med underetasje.
Boligen er oppført i 1971

Dobbelgarasje er satt opp i 1973.

Arealer; bra alle bygg 219m2, BRA -i 178m2

Eiendommens nærområde;

Eiendommen har 2 km til kirken i Begnadalen og i andre retning – 2 km – så er Joker butikk. Ca 30 km til Bagn som er kommunesenteret.

Eiendommen ligger på nedsiden av E16 og ligger stille til. Lett adkomst til eiendommen.

Eiendommen ligger i et landbruksområde med spredt bebyggelse og det er et stille område.

Det er 71 km til Hønefoss, 16 km til Nes i Ådal med butikker, restauranter og bensinstasjon og 55 km til Fagernes.

Busstopp i nærheten av eiendommen oppe på E 16. her går det bl.a. ekspressbuss til Oslo

Bebyggelsen ligger åpent, solvendt.

Det er flotte turmuligheter i nærområdet.

Elven Begna går rett på nedsiden av eiendommen og det er flotte fiskemuligheter i nærområdet.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	93			93	21
Kjeller	85			85	
SUM	178				21
SUM BRA	178				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang , Trapperom , Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Toalettrom		
Kjeller	Vaskerom /teknisk rom, Trapperom , Gang , Bod , Bod 2, Uinnredet kjellerrom , Hobbyrom		

Kommentarer til arealberegningen

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til og ihht Norsk Standard NS 3940 nyeste utgave, videre er takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger av boliger -2012 lagt til grunn. Det tas forbehold om arealavik.

Byggemåte og standard.

Eiendommen fremstår som sjarmerende og litt gammeldags og enkel standard.

Det vises til vedlagte takst. Som det kommer frem av beskrivelsen må en være klar over bygningens alder.

Originale byggetegningene ligger med i salgsoppgavens vedlegg.

Det vises til taksten avholdt av Takstkontoret Valdres v/ Ole Øyvind Grønolen for detaljer/innhold. Taksten er i fra 2024. Eiendommen er sedvanlig vedlikeholdt.

Oppvarming;

Elektrisk oppfyring og vedovn i stue.

Eiendommen har pipe.

Tidligere var det parafinfyring. Man kjenner ikke til om tanken er fjernet.

Selger tar forbehold om dette forholdet.

Vann og do;

Eiendommen er koplet til privat vann. Kvaliteten er ikke testet. Det er privat avløp.

Begge anleggene er av eldre kvalitet og man må påregne å modernisere dette.

Hva gjelder vann, må man borre da etter eget vann. I dag er det felles med

Valdresvegen 933.

Overtagelse;

Eiendommen kan overtas etter nærmere avtale med selger.

Eiendommens ligningsverdi

Eiendommens ligningsverdi var for 2023 kr 846.073, -. Sekundærbolig;

3.226,476,-. Ny ligningsverdi blir ofte fastsatt ved ny omsetning.

Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige.

Heftelser,

De er pr d.d. ikke pengeheftelser

Vedlegg; pantattest av

Skolekrets;

Eiendommen ligger til Tollefsrud.

Kirkesogn: Begnadalen

Grunnkrets; Tollefsrud

Prisantydning

Kr 950.000, -

Omkostninger;

Prisantydning;

kr 950.000, -

Tinglysningsgebyr;

kr 585,-

Dokumentavgift; (forutsatt salgs 950.000, -) kr 23.750, -

Pantattest; 172,-

Evt tinglysning av pantedokumenter;	kr 585,-
Sum kostnader kjøper;	<u>kr 25.092,-</u>
Totalt;	kr 975.092, -

Bud mottas.

Salgsbetingelser;

Eiendommen selges som opplyst i denne salgsoppgaven jfr. lov av LOV-1992-07-03-93 om avhending av fast eiendom Kapittel 3. Tilstand og tilhøyrslø

§ 3-1. Innleiande føresegn om manglar

- (1) Egedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følger av avtalen. §§ 3-2 til 3-6 gjeld i den grad det ikkje i samsvar med § 1-2 er avtalt noko særskilt.
- (2) Ved vurderinga av om egedomen har ein mangel, skal ein leggje til grunn tidspunktet då vågnaden etter § 2-4 andre ledd eller etter avtala gjekk over på kjøparen. Det kan vere ein mangel endå om ein feil fyrst viser seg seinare.
- (3) Seljaren svarer og for ein mangel som oppstår seinare dersom årsaka til mangelen er eit avtalebrot frå seljaren. Det same gjeld dersom seljaren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved egedomen fram til eit seinare tidspunkt.
- (4) Kjøparen må sjølv dekke tap og kostnader ved manglar opp til eit beløp på 10 000 kroner om ikkje anna er sagt i lova. Dette gjeld likevel ikkje avtalar der ein bygning er seld som ny. Departementet kan i forskrift justere beløpet i fyrste punktum ved vesentlege endringar i pengeverdien.

§ 3-2. Generelle krav til tilstanden

- (1) Egedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna egedomens type, alder og synlege tilstand.
- (2) Egedomen har ein mangel dersom han ikkje høver for eit særleg føremål som seljaren var eller måtte vere kjent med då avhendinga vart avtalt. Dette gjeld likevel ikkje når tilhøva viser at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap eller vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.
- (3) Ved forbrukarkjøp som nemnt i § 1-2 tredje ledd har egedomen ein mangel om han ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov, og som gjaldt for egedomen på den tida då avtala vart inngått. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 3-3. Arealsvikt

- (1) Har egedomen mindre grunnareal (tomt) enn kjøparen har rekna med, er det likevel ikkje ein mangel utan at arealet er vesentleg mindre enn det som er opplyst av seljaren eller medhjelparane til seljaren, eller desse har bore seg særleg klanderverdig åt.
- (2) Det er ein mangel dersom bygningar på egedomen har mindre areal enn det som er opplyst av seljaren eller medhjelparane til seljaren, så fram avviket er større enn to prosent og utgjer minst ein kvadratmeter. Det er likevel ikkje ein mangel dersom seljaren godtgjer at kjøparen ikkje la vekt på opplysninga.

§ 3-4. Allment om tilhøyrslø

- (1) Så langt ikkje anna følger av avtale, skal egedomen for ikkje å ha ein mangel, ha slike ting og rettar som tilhøyrslø som er nemnt i andre ledd og §§ 3-5 og 3-6. Når det er tvil om noko er tilhøyrslø, skal det leggjast vekt på om det gjeld noko som er uhøveleg å flytte, som er nødvendig til bruk på egedomen, eller som best kan nyttast der.
- (2) Som tilhøyrslø vert mellom anna rekna:
 - a. Ting som er på egedomen og som etter lov, forskrift eller anna offentleg vedtak skal vere der.
 - b. Ting som er kosta med offentlege tilskot særskilt til bruk på egedomen.
 - c. Faste tilstellingar som er kosta med midlar som det offentlege har bunde til bruk på egedomen.
 - d. Sameigepart, bruksrett, part i sams driftsting og driftstiltak, og medlemskap i samvirkeføretak, når dette ligg til egedomen.

e. Ikkje-forfalne festeavgifter og andre ikkje-forfalne krav knytt til eigedomen.

§ 3-5. Særskilt tilhøyrse til bustadhus m. m.

Til eit bustadhus og ein bygning til hotell, restaurant, kontor eller anna forretningsdrift, høyrer varig innreiking og utstyr som anten er fast montert eller som er særskilt tilpassa bygningen. Dette gjeld mellom anna faste anlegg og installasjonar for oppvarming, faste elektriske installasjonar, faste antenner, faste golvteppe, dobbeltvindauge, innebygde kjøkkenapparat og -maskinar og andre innebygde ting.

§ 3-6. Særskilt tilhøyrse til landbrukseigedom

Til ein landbrukseigedom høyrer driftsplanar, reiskap og utstyr som anten er fast montert eller særskilt tilpassa eigedomen. Køyregreier med tilhøyrande reiskap følgjer ikkje med.

§ 3-6 a. Grunn ved vassdrag

Ved avhending av grunn som støyter til vassdrag, følgjer den delen av vassdraget som ligg til, med så langt ikkje anna følgjer av avtale.

§ 3-7. Manglande opplysning om eigedomen

Eigedomen har ein mangel dersom kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved eigedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt.

§ 3-8. Uriktig opplysning om eigedomen

(1) Eigedomen har ein mangel dersom omstende ved eigedomen ikkje svarer til opplysning som seljaren har gitt kjøparen. Det same gjeld dersom eigedomen ikkje svarer til opplysning som er gitt i annonse, i salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegner av seljaren.

(2) Fyrste ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtala, og opplysningane ikkje i tide er retta på ein tydeleg måte.

§ 3-9. Eigedom selt «som han er» eller liknande

(1) Endå om eigedomen er selt «som han er» eller med liknande allment atterhald, har eigedomen ein mangel der dette følgjer av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også ein mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.

(2) Ved forbrukarkjøp som nemnt i § 1-2 tredje ledd har «som han er»-atterhald og liknande allmenne atterhald ingen verknad. Det same gjeld for atterhald som ikkje er spesifiserte nok til å kunne verke inn på vurderinga kjøparen gjer av eigedomen.

§ 3-10. Synfaring og anna forundersøking. Tilstandsrapportar og andre salsdokument

(1) Kjøparen kan ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøparen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått. Kjøparen skal reknast for å kjenne til omstende som går tydeleg fram av ein tilstandsrapport eller andre salsdokument som kjøparen er gitt høve til å setje seg inn i. Departementet kan i forskrift gje føresegner om kva krav som må vere innfridde for at ein tilstandsrapport skal ha verknad som nemnt i andre punktum, medrekna krav til autoriserte bygningssakkunnige og innhaldet i rapportane.

(2) Har kjøparen før avtala vart inngått undersøkt eigedomen eller utan rimeleg grunn late vere å følgje ei oppmoding frå seljaren om undersøking, kan kjøparen heller ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøparen burde vorte kjent med ved undersøkinga. Dette gjeld likevel ikkje dersom seljaren har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru.

(3) Fyrste og andre ledd gjer inga innskrenking i § 3-7 om manglande opplysning om eigedomen.

Diverse.

Eiendommen selges på vegne av dødsbo. Arving har lite kjennskap til huset.

Eiendommens kostnader; - se vedlegg

Strømløseleverandør er Kraftrikk AS.

Ved kjøp av fast eiendom innbetales det 10% av kjøpesum ved kontraktskriving. Resten av kjøpesummen innbetales før tinglysning/overtakelse. Oppgjør til selger skjer først etter at skjøte er tinglyst og heftelser er slettet.

Selger vil la noe inventar være igjen i huset inklusive hvitevarer. Selger har ikke noe ansvar for disses levetid.

Overtagelse etter nærmere avtale. Minimumstid er 14 dager.

Visning

Etter nærmere avtale med nabo; Reidar Schlytter

Ansvarlig megler

Advokat Svein-Erik Sveen

Salgsoppgaven er basert på eiers opplysninger gitt til takstmann, ny takst, tidligere takst av 2007, med opplysninger innhentet fra kommune og likningskontor. Det oppfordres til at interessenter undersøker eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngås.

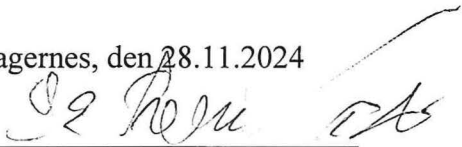
Følgende vedlegg hører til denne salgsoppgaven;

- Vedlegg 1.** Kopi av takst avholdt av Valdres Takst og eiendom av 4.11.2024
- Vedlegg 2;** Kopi av pantattest
- Vedlegg 3;** Kopi av opplysninger fra kartverket.
- Vedlegg 4;** **Kopi av Eiendomsdata**
- Vedlegg 5;** **Kopi av eiendomskart**
- Vedlegg 6;** **Kopi av oversiktskart**
- Vedlegg 7;** **Kopi av Grunnkart**
- Vedlegg 8;** **Kopi av opplysninger fra brannetaten**
- Vedlegg 9;** **Kopi av kommunale gebyrer**
- Vedlegg 10;** **Kopi av vegstatuskart**
- Vedlegg 11;** **Kopi av ferdigattest**
- Vedlegg 12;** **Kopi av kommunens opplysninger om avløp**
- Vedlegg 13;** **Kopi av kommunens opplysninger om vann**
- Vedlegg 14;** **Opplysninger om legalpant**
- Vedlegg 15;** **Kommunedelens arealplan for SAK**
- Vedlegg 16;** **Områdeanalyse**
- Vedlegg 17;** **Planopplysninger**
- Vedlegg 18;** **Reguleringsplanforslag**

- Vedlegg 19; Kommuneplankart**
- Vedlegg 20; BUD skjema**
- Vedlegg 21; Informasjon til kjøper som gjelder bud skjema**
- Vedlegg 22; Informasjon til kjøper om innbo og løsøre som følger**

* * * * *

Fagernes, den 28.11.2024


Svein-Erik Sveen
/adv.

ADVOKATENE SVEEN AS
Postboks 36 - 2901 FAGERNES
Tel. 61 36 03 66