

SALGSOPPGAVE

* * * * *

VILLAEIENDOM I GAMLEVEGEN 19 2900 Fagernes

GNR.66 , BNR.184

NORD-AURDAL KOMMUNE

* * * * *

Salg; oppdrag 457-25-0002



Eier; Astrid Bergene.



Eiendommen; Gamleveien 19, 2900 Fagernes

Fredensborg, Gnr. 66, bnr. 184 i Nord-Aurdal Kommune.

Adkomst; avkjøring fra E16 og videre til eiendommen på gamlevegen.

Beliggenhet; Eiendommen ligger landlig til nær sentrum i Fagernes på Nesjordet. Tomten er fint opparbeidet og har en bra arrondering. Dette er en av de få flate tomtene i hele området!

Eierform; Selveier.

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

Ifølge kommuneplanen for området viser boligområde. Det vedlegges situasjonskart.

Tomteareal; ca.1,100m².

**Bebyggelsen består av villa i 1 etg. Med hel underetasje.
Boligen er oppført i 1967/68**

garasje er satt opp inntil huset, tilbygd med veranda i 1984.

Arealer; bra alle bygg, BRA 252 – BRA i 230m²

Det er et uisolert uthus i hagen.

Eiendommens nærområde;

Det er gåavstand til barneskole, ungdomsskole og alt i Fagernes sentrum som er regionhovedstad.

Busstopp i nærheten av eiendommen nede på brua på E 16. her går det bl.a. ekspressbuss til Oslo/Vestlandet/Beitostølen/Gjøvik/Lillehammer, mv. Fra Museet går det buss mellom Fagernes og Leira.

Bebyggelsen ligger åpent, solvendt.

Det er flotte turmuligheter i nærområdet. Det nevnes gangstier på begge sider av Neselva, museiområdet som er åpent om kvelden, gangveg langs Strandefjorden fra museet til Leira senteret.

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

Enebolig

Bruksareal BRA m² SUM BRA 252

Etasje Internt bruksareal (BRA-i) Eksternt bruksareal (BRA-e) Innglasset balkong

(BRA-b) SUM Terrasse- og balkongareal (TBA)

1. Etasje 125 14 139 32

Underetasje 105 8 113 4

SUM 230 22 36

Romfordeling

Etasje Internt bruksareal

(BRA-i)

Eksternt bruksareal

(BRA-e)

Innglasset balkong

(BRA-b)

1. Etasje

Vindfang, Hall, Trapperom, Soverom 1,

Soverom 2, Soverom 3, Bad, Kjøkken,

Spisestue, Stue

Garasje

Underetasje

Vindfang, Gang, Soverom 1, Soverom 2,

Soverom 3, Kjøkken, Oppholdsrom,

Bad/vaskerom, Trapperom, Teknisk rom,

Bod

Lagerrom

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD.

Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 36 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- 9 kvm overbygd inngangsparti i 1.etg.

- 23 kvm gavlterrasse ut for stue i 1.etg, hvorav ca 12 kvm som overbygd.

- Ca 4 kvm overbygd inngangsdeler i u.etg.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 36 kvm.

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 arealavvik.

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.

Det vises til taksten avholdt av Takstkontoret Valdres v/Gudbrand Sælid for detaljer/innhold. Taksten er i fra 07.08.2025. Eiendommen er sedvanlig vedlikeholdt.

Oppvarming;

Elektrisk oppfyring og vedovn i gang og underetasje, peis i stue.
Eiendommen har pipe.

Vann og do;

Eiendommen er koplet til offentlig vann og kloakk.

Overtagelse;

Eiendommen kan overtas etter nærmere avtale med selger.

Eiendommens ligningsverdi

Eiendommens ligningsverdi var for 2024 kr _____, -. Sekundærbolig; _____, -. 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 Fagernes.

Kirkesogn: Svennes

Grunnkrets; Fagernes vest Nes

Prisantydning

Kr 3.500.000,-

Omkostninger;

Prisantydning;

kr 3.500-000, -

Tinglysningsgebyr;

kr 585,-

Dokumentavgift; (salgssum 3.500.000, -)

kr 87.500, -

Pantattest; 172,-

Evt tinglysning av pantedokumenter;

kr 585,-

Sum kostnader kjøper;

kr 88.670,-

Totalt;

kr 3.588.670, -

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 tilhøyrslse

§ 3-1. Innleiande føresegn om manglar

- (1) Eignedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer 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 eignedomen 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 eignedomen 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) Eignedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eignedomens type, alder og synlege tilstand.
- (2) Eignedomen 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 eignedomen 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 eignedomen 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 eignedomen 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 eignedomen har mindre areal enn det som er opplyst av seljaren eller medhjelparane til seljaren, så fram avviket er større enn to prosent og utgjør minst ein kvadratmeter. Det er likevel ikkje ein mangel dersom seljaren godtgjer at kjøparen ikkje la vekt på opplysninga.

§ 3-4. Allment om tilhøyrslse

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

§ 3-5. Særskilt tilhøyrslse 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, dobbeltvindaug, 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 Astrid Bergene.

Eiendommens kostnader; - se vedlegg

Strømlleverandør er Kraftrike 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. Huset er klart til overtagelse.

Visning

Etter nærmere avtale.

Ansvarlig megler

Advokat Svein-Erik Sveen

Følgende vedlegg hører til denne salgsoppgaven;

- Vedlegg 1.** **Kopi av takst avholdt av Valdres Takst og eiendom av**
07.08.2025
- Vedlegg 2;** **Kopi av pantattest 11.09.2025**
- 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 10.09.2025

Svein-Erik Sveen
/adv.