

SALGSOPPGAVE

* * * * *

LEILIGHET

I

VALDRESVEGEN 3A, 2900 FAGERNES

GNR. 25, BNR. 67.seksjon 6

NORD-AURDAL KOMMUNE

Salg; oppdrag *457-25-0003* * * * * *



Mohammed Shinwar Ahmed og Narren Sulaiman Ali.

Eiendommen; Valdresvegen 3a, 2900 Fagernes

Lund,selveierleilighet Gnr. 25, bnr. 67 seksjon 6 i Nord-Aurdal Kommune.

Adkomst; avkjøring fra E16 inn i Gullsmedvegen, og ta ned til Neselva, og kjør inn i bakgården. Alternativt ta inn skrautvålsvegen og kjør ned mot elva og følg langs elva. Alt er veldig sentralt.

Det seksjonerte bygget har ingen egne parkeringsplasser og man må benytte offentlig parkering eller evt inngå avtale med naboeiendom 25/9 Frenninggården.

Beliggenhet; Eiendommen ligger i sentrum og grenser inn mot E16. bygget har utnyttet tomten og det er ikke noe tomteareal utover dette . Eiendommen har adkomst fra gateplan på E16 og utgang i Bakgården.

Eierform; Selveier.

Eiendommen: Eiendommen består av en tomt på ca. 396 m2 som bebyggelsen står på. Det er ikke noe tomteareal utover der bygget står.

Ifølge reguleringsplanen for området viser byområde. Det vedlegges situasjonskart.

Tomteareal; ca. 396 m2.

Bebyggelsen består av forretningsgård med både næringsformål og boligformål

Byggeår 1982/83

Arealer; bra 119m2, prom 115m2

Det er noe fellesareal gjerne som ganger og trapper samt bod i rømningsrom i kjeller.

Eiendommens nærområde;

Eiendommen ligger sentralt inne i bykjernen av Fagernes, med gåavstand til skoler, barnehage kjøpesentre, kommunesenter mv..

Eiendommen hører til Tingnes kirke.

Busstopp rett i nærheten av eiendommen oppe på E 16. her går det bl.a. ekspressbusser til Oslo, Bergen, Beitostølen,

Det er lokalbuss mellom Fagernes og Leira som også bruker samme bussholdeplass.

Bebyggelsen ligger i et gatekvadrat.

Det er flotte turmuligheter i nærområdet. Og et flott museum som er åpent om ettermiddagen for alle. Ellers er det strandpromenader mv..

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

Eiendommen ble gjenoppbygget i 1983 etter at det brant ned. Ved gjenoppbyggingen ble det forretningslokaler i første etg, pizzarestaurant i underetasjen. Det var kontorlokaler i 2 og 3 etg.

Tidligere eier har seksjonert bygget og ombygget leiligheter i 2 og 3 etg. Dette skjedde ca. 2010. nåværende eier har foretatt en del oppgraderinger, og det vises til taksten.

Byggemåte og standard.

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

Seksjoneringsdokument vedlegges, men viser ikke det faktiske bildet.

Det vises til taksten avholdt av Takstkontoret for detaljer/innhold. Taksten er i fra 2025. Eiendommen er sedvanlig vedlikeholdt og noe oppgradert nylig.

Leiligheten fremstår som tiltalende, lys og fin.

Oppvarming;

Elektrisk oppfyring.

Vann og do;

Eiendommen er koplet til offentlig vann og avløp.

Overtagelse;

Eiendommen kan overtas etter nærmere avtale med selger.

Eiendommens ligningsverdi

Ny ligningsverdi blir ofte fastsatt ved ny omsetning.

Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret. Man må selv forsikre inventar og utstyr.

Heftelser,

De er pr d.d. ikke pengeheftelser

Vedlegg; pantattest av

Skolekrets;

Eiendommen ligger til Fagernes

Kirkesogn: Tingnes kirke.

Grunnkrets; Fagernes sentrum

Prisantydning

Kr 3.250.000, -

Omkostninger;

Prisantydning;	kr 3.250.000, -
Tinglysningsgebyr;	kr 585,-
Dokumentavgift; (forutsatt salgs 950.000, -)	kr 81.259, -
Pantattest;	kr 172,-
Evt tinglysning av pantedokumenter;	kr 585,-
Sum kostnader kjøper;	<u>kr 25.092,-</u>
Totalt;	kr 3.332.601, -

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) 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) Eigedomens har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eigedomens type, alder og synlege tilstand.
- (2) Eigedomens 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 eigedomens 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 eigedomens 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. Arealvikt

- (1) Har eigedomens 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 eigedomens har mindre areal enn det som er opplyst av seljaren eller medhjelparane til seljaren, så langt 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 tilhøyrsløse

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

§ 3-5. Særskilt tilhøyrsløse 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 tilhøyrsløse til landbrukseigedom

Til ein landbrukseigedom høyrer driftsplanar, reiskap og utstyr som anten er fast montert eller særskilt tilpassa eigedomens. 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 eigedomens

Eigedomens har ein mangel dersom kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved eigedomens 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 eigedomens

(1) Egedomen har ein mangel dersom omstende ved egedomen ikkje svarer til opplysning som seljaren har gitt kjøparen. Det same gjeld dersom egedomen 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. Egedom selt «som han er» eller liknande

(1) Endå om egedomen er selt «som han er» eller med liknande allment atterhald, har egedomen ein mangel der dette følgjer av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen 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 egedomen.

§ 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 egedomen 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 egedomen.

Diverse.

Eiendommen selges på vegne av kunde.

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. Minimumstid er 14 dager.

Visning

Etter nærmere avtale.

Ansvarlig megler

Advokat Svein-Erik Sveen

Ekstra vedlikehold av heisen

Formannen i sameiet skriver; Kostnaden vil fordeles på de fire leilighetene i bygget – inkludert den som nå er til salgs. Basert på tilbudet vi har mottatt utgjør det rett over 43.000 kroner per leilighet. Jeg skal undersøke muligheten for rimeligere alternativer, men uansett vil dette være en betydelig utgift.

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

* * * * *

Fagernes, den 19.06.2025

Svein-Erik Sveen
/adv.

Følgende vedlegg hører til denne salgsoppgaven;

Vedlegg 1. Kopi av takst avholdt av Valdres Takst og eiendom

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