

**ADVOKAT**  
**OLAV TRØNNES**

MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Kontortelefon: 61 23 55 30  
Mobiltelefon: 952 37 780  
E-post: [advot@online.no](mailto:advot@online.no)  
Forretningskonto: 2085 26 13735  
Klientkonto: 2085 26 13743  
Klientkonto inkasso: 2085 26 13751  
Org.nr.: 971 469 951 MVA

Storgata 11  
2670 Otta



21.05.2019  
OT/mt

**SALGSOPPGAVE**

**1. Eiendom.**

Boligeiendommen Stensrud  
- gnr. 156, bnr. 62 i Vågå kommune  
med adresse Brattråket 11, 2682 Lalm.

**2. Hjemmelshaver.**

Oddny Susanne Horten, født 23.09.75, siden 30.07.2004.

**3. Beliggenhet.**

I grunnkrets Lalm bakside med adresse Brattråket 11 på Lalm som angitt under ovenstående pkt. 1. Dette er på sørsiden av Ottaelva rett ovenfor bruene over elva i Lalm sentrum. Det vises til gardskart av 10.04.19 som følger:

- M 1:200000 – **vedlegg 1**
- M 1:10000 – **vedlegg 2**
- M 1:2500 – **vedlegg 3** og
- M 1:500 – **vedlegg 4.**

Eiendommen ligger sentralt til på Lalm i forhold til de fasiliteter som finnes der som butikker, skole, barnehage, idrettsanlegg (med fotballbane, friidrettsanlegg, lysløype, rulleskiløype og ishockeybane) og næringsområde. Det vises bl.a. til kartet under vedlegg 1 og spesielt til kartet under vedlegg 2. Som fremgår av gardskartene, jfr. spesielt vedlegg 4, ligger boligen på en høyde, og det er utsikt utover mot Lalm sentrum og dalen for øvrig.

**4. Atkomst.**

Kommer man til Lalm etter hovedveien rv 15, enten fra vest eller øst, tar man av til Sjørdalsvegen over brua i Lalm sentrum. Etter brua følges Sjørdalsvegen videre til høyre med avkjøring til venstre opp Brattråket som markert med piler på kartet under vedlegg 3. Fra rv 15 til eiendommen etter de markerte veier er anslagsvis 500 meter.

**5. Tomten.**

På [www.seeiendom.no](http://www.seeiendom.no) er areal/historisk oppgitt areal angitt med 577,5 m<sup>2</sup>. Tomta er fradelt gnr. 156, bnr. 2 ved forretning tinglyst 06.11.1998 m/dbnr. 4466 etter overføring fra tidligere festenummer 6 som samtidig utgikk. Kopi av målebrevet med tilhørende målebrevkart følger som **vedlegg 5**. I målebrevet er arealet oppgitt til 577,7 m<sup>2</sup>. Tomta er opparbeidet med murer på nordøstside og for øvrig med plen, busker og trær.

**6. Bebyggelsen.**

Vågå kommune har oppgitt boligens bruksareal til 262 m<sup>2</sup> og med alder 2003 «for tilbygget». Opprinnelig byggeår for det som er hovedbygningen er ikke angitt. Kommunen har vedlagt «Førebels bruksløyve» av 10.01.03 – **vedlegg 6**. Som fremgår gjelder denne tilbygget til boligen. Den liste som det er vist til i merknadsfeltet er ikke oversendt.

Det er innhentet en verdi- og lånetakst fra ML Byggconsult AS av 10.05.19 – **vedlegg 7**. Byggeår er angitt til 1954 med ukjent byggeår for tilbygg – for sistnevnte se ovenfor om kommunens opplysning.

Fra taksten hitsettes for øvrig vedrørende arealene og romfordelingen:

**Arealer:**

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>		Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	
		P-rom	S-rom	Total
Kjeller	142	0	44	44
1. etg.	144	122	8	130
<b>Sum</b>	<b>286</b>	<b>122</b>	<b>52</b>	<b>174</b>

Under «kommentar» er angitt:

«Det er i tillegg 85 m<sup>2</sup> rom, men med jordgulv. Rom med jordgulv regnes ikke som målbart areal.»

I kjelleren var takhøyden også noe forskjellig for gamle del og tilbygget.

#### Romfordeling:

Etasje	P-rom	S-rom
Kjeller		Bod
1. etg.	Vindfang, vaskerom, stue, kjøkken, gang, bad, 3 soverom	Bod

For de øvrige detaljer vises bl.a. til takstens s. 4 og avsnittet om «Kommentar» og «Konstruksjon» samt teknisk verdi bygninger på s. 5 og ellers taksten i sin helhet.

#### 7. Tekniske anlegg.

Kommunen har opplyst at eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

AS Eidefoss har opplyst at el-anlegget ble kontrollert den 19.10.2005. Fra den gang foreligger en kontrollrapport nr. 1523 – **vedlegg 8**. De der angitte feil angis ikke å være rettet, hvilket eier for øvrig bekreftet under undertegnede befaring.

I hovedetasjen er det en peis m/innsats og en ovn, begge for vedfyring. I taksten er nederst på s. 4 angitt etterslep av det tekniske anlegget, og at det anbefales en kontroll.

#### 8. Verditakst m.m.

Det vises til foreliggende verdi- og lånetakst under vedlegg 7, hvor eiendommens:

- **markedsverdi** (normale salgsverdi) er satt til **kr 1.500.000,-** og
- **låneverdi** er satt til **kr 1.275.000,-**.

#### 9. Ligningsverdi og forsikring.

Ligningsverdien for 2018 er i.h.t. eiers skattemelding for nevnte år oppgitt med kr 408.994.

Boligen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring under fors.nr. 88646481.

#### 10. Offentlige avgifter m.m.

Vågå kommune har pr. 26.04.29 opplyst at de kommunale gebyr for 2019 utgjør kr 24.564,-, herav eiendomsskatt med kr 2.058,48. Disse blir innkrevd med 12 like terminer á kr 2.047,-, og hver termin har forfall den 20. i påfølgende måned. Videre er gitt oversikt over hva hver termin består av – **vedlegg 9**. Som for øvrig fremgår av nevnte vedlegg, utgjør eiendomsskattegrunnet kr 478.710,- og eiendomsskatten utskrives med 4,30 promille.

#### 11. Arealplaner.

Vågå kommune har pr. 07.05.19 opplyst at eiendommen ikke omfattes av reguleringsplan, men derimot at kommuneplan vedtatt av kommunestyret i Vågå 09.08.2017 med formål bolig. Utsnitt av kommuneplanens kart under arealdelen datert 03.05.19 følger som **vedlegg 10**, hvor tomta er markert med grønn innramming. Kommunen har ikke oversendt «Føresegner til arealdelen», men har vist til kommunens hjemmesider hvor disse er tilgjengelig. Det vises til dette. Skulle det være noen problemer i så henseende, bes interesserte ta kontakt med kommunen eller undertegnede.

**12. Heftelser.**

Etter oppslag i grunnboka pr. 10.04.19 opplyses følgende:

**Hjemmel:**

30.07.2004 m/dbnr. 3625: Hjemmel til eiendomsrett  
Oddny Susanne Horten født 23.09.75.

**Påtegning til hjemmelsdok.:**

08.04.2019 m/dbnr. 413255: \*\*Tvangssalg besluttet. Gjelder hjemmel til eiendomsrett Oddny  
Susanne Horten.  
Nord-Gudbrandsdal tingrett saksnr. 19-012001TVA-NOGU.

**Heftelser:**

23.12.1970 m/dbnr. 4422: Bestemmelse om vei.  
Rettighetshaver Odvar Bergdølmo.  
Overført fra gnr. 156, bnr. 2, fnr. 6.  
Gjelder denne registerenheten m.fl.

Ellers er det snakk om ordinære pengeheftelser i kraft av pantedokumenter og utleggsforretninger, som her ikke nærmere spesifiseres, jfr. for øvrig nedenstående. Den første pengeheftelsen er tinglyst 30.07.04.

**Grunndata:**

06.11.1998 m/dbnr. 4466: Registrering av grunn, matrikkelenheten opprettet fra gnr. 156, bnr. 2  
06.11.1998 m/dbnr. 4466: Overføring fra tidligere festenummer, utgått festenummer gnr. 156,  
bnr. 2, fnr. 6.

TvfbI. § 11-20, første ledd, siste setning fastsetter at foranstående heftelser (foran saksøker) som ikke er pengeheftelser, skal overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen. Ellers følger av § 11-21, andre ledd at ikke-pengemessige heftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav også overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis heftelsen ikke er satt til side.

Saksøker er her Vågå kommune i kraft av sine legalpantekrav vedrørende offentlige avgifter og eiendomsskatt, som ikke er tinglyst og heller ikke kan tinglyses. Den har prioritet foran alle andre pengeheftelser, også tinglyste. Veiretten er i alle tilfelle ikke satt til side, og overtas utenfor kjøpesummen. Kopi av det aktuelle dokument med bestemmelse om vei er innhentet fra kartverket og følger som **vedlegg 11**.

Alle pengeheftelser vil bli slettet ved salg av eiendommen, og kjøper vil ikke bære noe ansvar for disse. Øvrige heftelser vil bli stående på eiendommen. Som fremgår av nedenstående pkt. 13 er det her snakk om et tvangssalg, jfr. for øvrig også ovenstående.

**13. Tvangssalg.**

Salget gjennomføres som et tvangssalg i.h.t. Nord-Gudbrandsdal tingretts beslutning av 03.04.19, som skal skje som et medhjelpersalg, og altså ikke som noe auksjonssalg.

**14. Mangler.**

Etter tvfbI. §§ 11-39, 11-40 og 11-41 har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler ved eiendommen. En viser for øvrig også til opplysninger om eiendommens tilstand i foreliggende takst, herunder også til taksten s. 2 om forutsetninger og egne forutsetninger for taksten. Samtidig

presiseres at det kun er snakk om en verdi- og lånetakst hvor det ikke er noen kontroll for skjulte feil eller mangler.

Interesserte bes derfor nøye gjennomgå taksten i sin helhet og de opplysninger som der fremgår, herunder foreliggende salgsoppgave m/vedlegg, samt for øvrig selv nøye gå over bygningen under visningen, eventuelt med egen engasjert sakkyndig.

#### **15. Konesjon.**

Da vi tilskrev Vågå kommune ved brev herfra av 12.04.19, ba vi uttrykkelig avklart om erverv av eiendommen er betinget av konsesjon, og at dette konkret skulle angis i tilbakemeldingen derfra. Hvis konsesjon kreves er undertegnede av Nord-Gudbrandsdal tingrett også pålagt å innhente bindende uttalelse om høyeste pris som vil bli godkjent av konsesjonsmyndigheten. Dette har kommunen i sin tilbakemelding overhodet ikke kommentert.

I Vågå kommune er det nullkonsesjon. Det innebærer at kjøper som erverver en eiendom som tidligere har vært brukt som helårsbolig må ha konsesjon om ervervet ikke skjer til formål helårsbolig. I et slikt tilfelle er det i tilfelle kjøper som har konsesjonsrisikoen.

Kjøpes eiendommen til helårs boligformål, bekreftes konsesjonsfriheten med egenerklæring om dette på såkalt rødt skjema. Kjøper skal forelegge skjemaet for Vågå kommune, som må bekrefte de aktuelle forhold for konsesjonsfrihet og deretter legge disse inn i matrikkelen, før tvangssalgsskjøtet kan tinglyses.

#### **16. Utgifter tiltredelse og overtagelse.**

Kjøper bærer alle omkostninger med tiltredelse og overtagelse.

Tinglysing av tvangssalgsskjøte vil medføre tinglysingsgebyr og dokumentavgift. Ved tinglysing av skjøte vil for tiden påløpe tinglysingsgebyr med kr 525,- og dokumentavgift med for tiden 2,5 % av avgiftsgrunnlaget/kjøpesummen avrundet nedover til nærmeste kr 1.000,-. Dokumentavgiftsbeløpet avrundes nedover til nærmeste kr 10,-. Ved tinglysing av pantedokument påløper tinglysingsgebyr med for tiden kr 525,- pr. dokument.

#### **17. Medhjelpers vederlag.**

Etter forskrift om tvangssalg v/medhjelper § 3-3 har medhjelper krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 3 % av kjøpesummen t.o.m. kr 500.000,-
- 2 % av det overskytende t.o.m. kr 1.000.000,- og
- 1 % av det overskytende t.o.m. kr 3.000.000,-.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 x rettsgebyret (10 x kr 1.150,-) = kr 11.500,-. Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 x rettsgebyret (5 x kr 1.150,-) = kr 5.750,-.

Det er rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne som legges til grunn. Forøvrig dekkes påløpne utlegg.

For øvrig kan inngås avtale om høyere eller lavere godtgjørelse etter medhjelferforskriftens § 3-6.

**18. Finansiering og betaling av kjøpesum.**

Kjøper må selv ordne med finansiering. Det kan kreves at byder legger frem finansieringsplan, og hvis den ikke finnes tilfredsstillende, kan byder bli pålagt å stille sikkerhet for budet innen frist fastsatt av undertegnede. Unnlater byder å følge slik anvisning, kan budet settes ut av betraktning.

Kjøpesummen skal innbetales til undertegnede på bankkonto som vil bli opprettet og opplyst senere.

**19. Visning.**

Eiendommen vises **mandag 03.06.2019 kl 1700.**

**20. Budgivning og budbehandling.**

Alle bud skal inngis skriftlig til **advokat Olav Trønnes, Storgata 11, 2670 Otta** med angivelse av adresse og telefonnummer hvor budgiver kan nås.

Samtidig skal alle budgivere legitimere seg med gyldig legitimasjonsdokument som bekreftet kopi av for eksempel pass, førerkort, bankkort eller annet gyldig legitimasjonsdokument. For juridisk person registrert i Foretaksregisteret vil det være snakk om firmaattest ikke eldre enn 3 måneder, kopi aksjeeierboka samt legitimasjon av den eller de signaturberettigede personlig. Kopi kan eventuelt ordnes direkte her, alternativt i form av bekreftet kopi fra offentlige myndigheter, advokat eller advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller ansatt i bank/ finansinstitusjon.

Det tas bare hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker. Dette kan kun fravikes med partenes og rettighetshavernes samtykke hvor evt. kan hensyntas bud med bindingstid ned til 2 uker. Sistnevnte unntak er generelt både upraktisk og lite anvendelig her hvor er flere parter og rettighetshavere, og det ikke foreligger noe forhåndssamtykke fra disse.

Når det måtte bli mottatt bud vil medhjelper ta stilling til om det eller noen av de innkomne bud bør godtas og forelegges saksøker med spørsmål om denne vil stadfeste dette/noen av disse.

Sammen med bud bes oppgitt finansieringsmåte, jfr. for øvrig ovenstående pkt. 19.

**21. Betalingsfrist og oppgjørsgdag.**

Kjøpesummen skal betales innen oppgjørsgdag som er 3 måneder regnet fra den dag medhjelper forelegger bud m.m. for rettighetshavere og tingrett etter tvfbl. § 11-29, som gjøres etter at saksøker har begjært bud stadfestet etter tvfbl. § 11-28. Betalingsplikten inntre likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. En stadfestelseskjennelse vil kunne påankes med frist på en måned regnet fra dennes avsigelse. Betales hele eller en del av kjøpesummen etter oppgjørsgdagen, men innen 2 uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et rentetillegg fastsatt av Kongen, som for tiden er 6 % p.a., jfr. tvfbl. § 11-27, 2. ledd med tilhørende forskrift.

Ved eventuell tiltredelse før oppgjørsgdagen, må også kjøpesummen med tinglysingsutgifter m.m. i tilfelle betales samtidig, jfr. nedenstående pkt. 22.

Betales ikke kjøpesummen, evt. med tillegg av renter som foran nevnt, innen betalingsfristen etter 1. avsnitt ovenfor, er kjøper i debitor mora og misligholdsbestemmelsene i tvfbl. § 11-32 vil komme til anvendelse. Da påløper morarenter etter morarenteloven med sats på for tiden 8,75 % og kjøpet kan bli hevet med erstatningsplikt for kjøper m.m.

**22. Tiltredelse.**

Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen, og han må da sørge for egen forsikring av eiendommen. Når kjøperen dessuten har betalt kjøpesummen, evt. med tillegg av renter, blir kjøperen eier av formuesgodet og overtar retten til evt. avkastning. Tiltrer kjøper formuesgodet før oppgjørsdagen i de tilfelle det er aktuelt (tvfbl. § 11-31) blir kjøper eier og overtar risikoen og retten til avkastningen på det tidspunkt formuesgodet tiltres.

Når kjøper er blitt eier, faller samtlige pengeheftelser i formuesgodet bort, unntatt pengeheftelser som kjøperen skal overta etter avtale med panthaver. Fra samme tidspunkt bortfaller heftelser som er satt til side, d.v.s. andre heftelser enn pengeheftelser i den utstrekning det er nødvendig for å gi dekning til heftelser med bedre eller lik prioritet. For øvrig overtar kjøper heftelser som ikke er pengeheftelser utenfor kjøpesummen, jfr. ovenstående pkt. 12.

Etter tvfbl. § 11-31, andre ledd, siste setning kan medhjelper på begjæring bestemme at kjøperen skal få tiltre formuesgodet straks kjøpesummen er betalt, hvis formuesgodet allerede er fraveket.

**23. Tvangssalgsskjøte.**

Når kjøper har blitt eier av formuesgodet og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, skal tingretten på kjøpers begjæring utstede skjøte/tvangssalgsskjøte.

Otta, den 21.05.19

Olav Trønnes  
Advokat

Vedlegg



0 2 4 6km  
 Målestokk 1: 200000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 10.04.2019 16:06  
 Eiendomsdata verifisert: 10.04.2019 16:00

**GÅRDSKART 0515-156/62/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 156/62/0



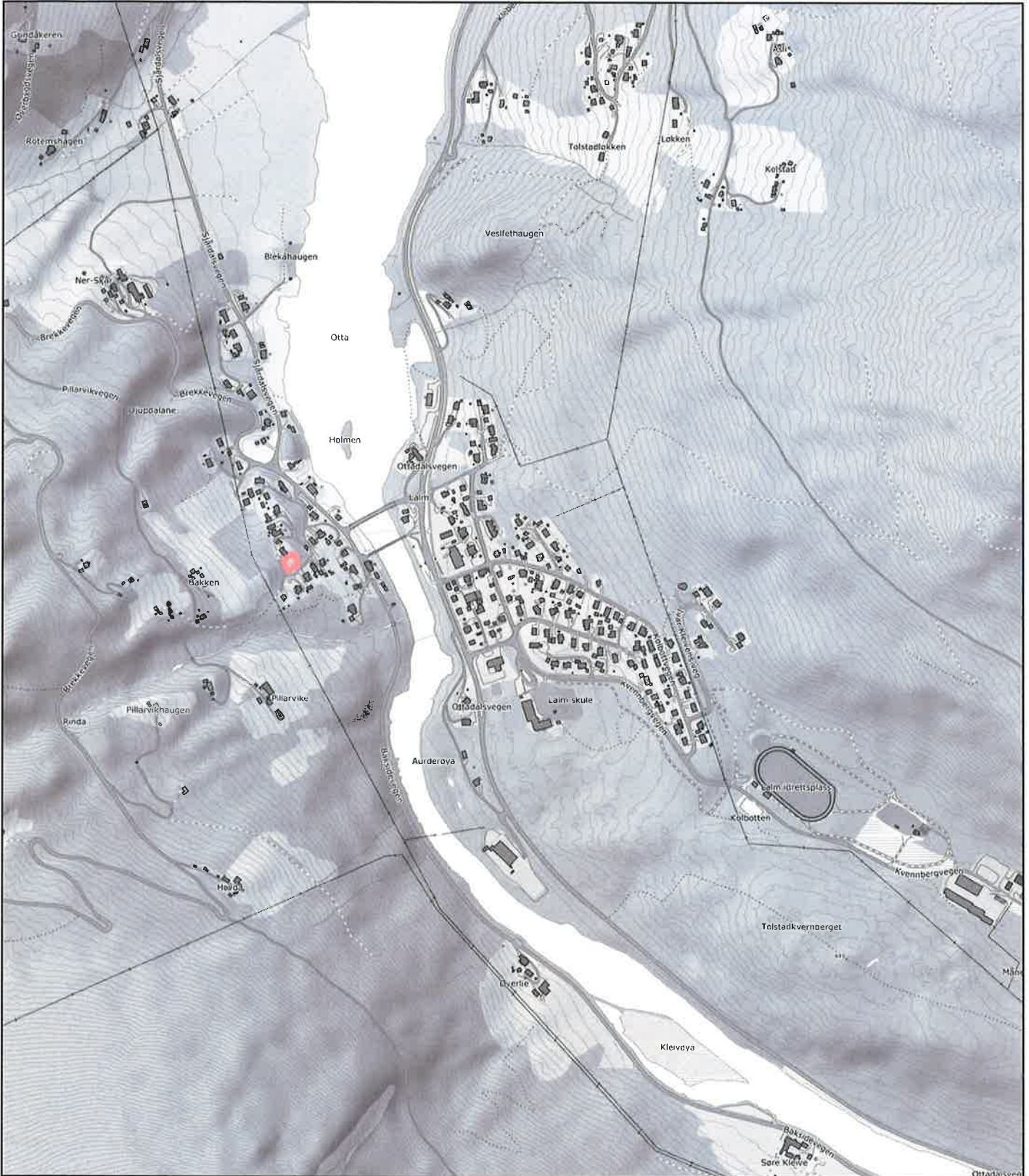
Markslag (ARS) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.6	0.6
	Ikke klassifisert	0.0	0.0
	Sum	0.6	0.6

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftsenterpunkt





0 100 200 300m  
 Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 10.04.2019 16:05  
 Eiendomsdata verifisert: 10.04.2019 16:00

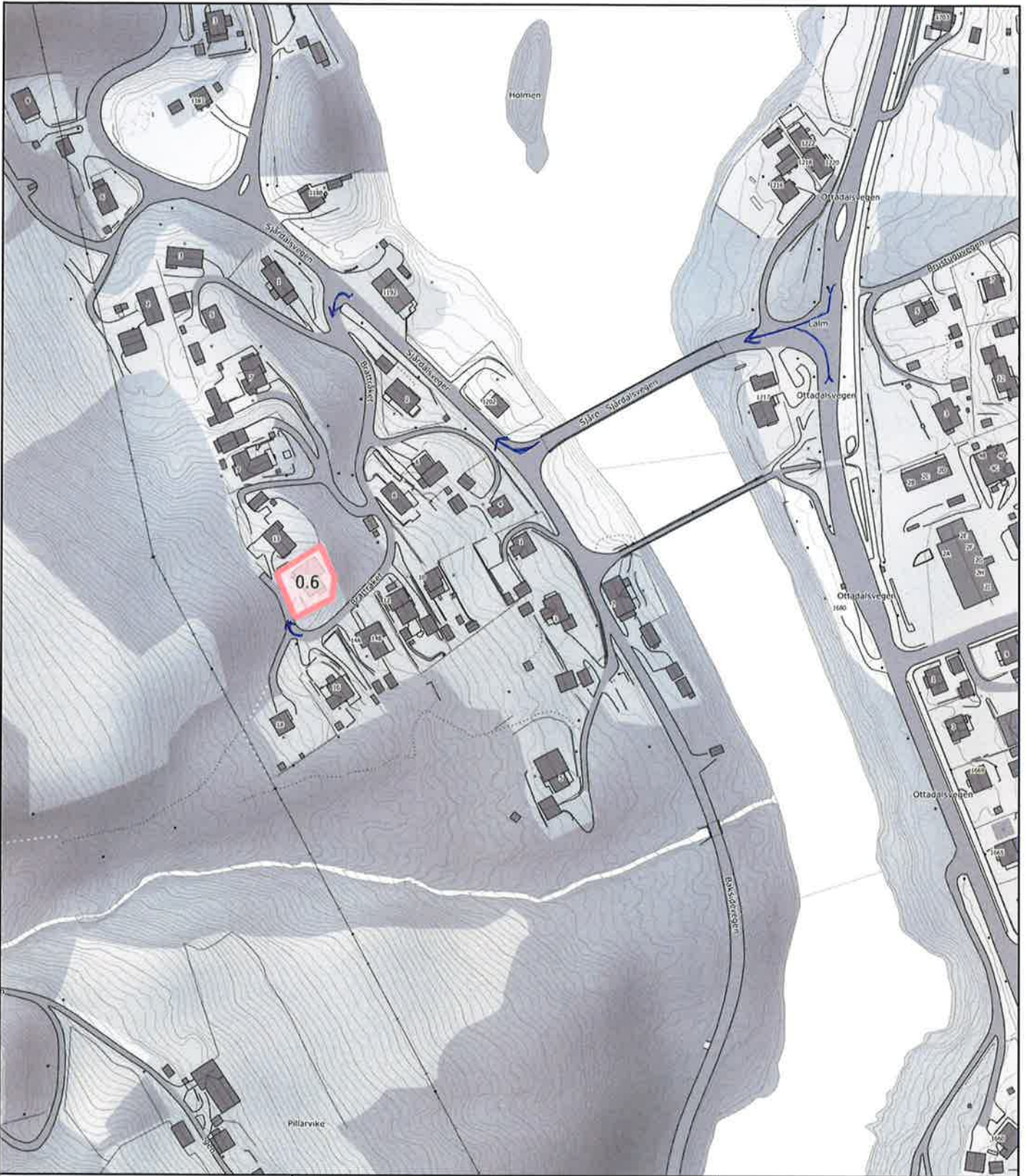
**GÅRDSKART 0515-156/62/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 156/62/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.6	0.6
	Ikke klassifisert	0.0	0.0
	Sum	0.6	0.6

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

- Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
- Arealressursgrenser
  - Eiendomsgrenser
  - Driftssenterpunkt



0 20 40 60m  
 Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 10.04.2019 16:04  
 Eiendomsdata verifisert: 10.04.2019 16:00

**GÅRDSKART 0515-156/62/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 156/62/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	0.6	0.6
	Ikke klassifisert	0.0	0.0
	Sum	0.6	0.6

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajournøringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 5 10 15m  
 Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 10.04.2019 16:02  
 Eiendomsdata verifisert: 10.04.2019 16:00

**GÅRDSKART 0515-156/62/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 156/62/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.6	0.6
	Ikke klassifisert	0.0	0.0
	Sum	0.6	0.6

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajournføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

KOPI

**MÅLEBREV**

utan grensejustering  
med grensejustering

Kommune
0515 VAGA

J. nr.	20/98	5
Målebrev nr.	24/98	
Evt. mlb. forretning, dato, ref. nr.		

**Målebrev over**

Eigedom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	156	62	
Bruksnamn / adresse			
STENSRUD			
Areal	577.7		m <sup>2</sup>

Dagbokstempel

**TINGLYST**  
**06 NOV. 1998**  
 SORENSKRIVAREN I  
 NORD-GUDBRANDSDAL  
 DAGBOKNR.: 4466

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgende forretning

Dato for forretninga	12.08.1998
Rekvirent	Marit Stadeløkken
Styrar	Svein Vole
Forretning	Kart- og delingsforretning over ein parsell av Bakken, gnr.156 bnr.2.  Parsellen, som er bebygd, er tidlegare tomtefeste: Gnr.156 bnr.2 fnr.6.

**Underskrift**

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Vågåmo	24/09-1998	<i>Svein Vole</i> Svein Vole	<b>VÅGA KOMMUNE</b> Nærings- og driftssektoren

**Tinglysing**

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

**Påteikningar (rettingar o.l.)**

--

KOPH

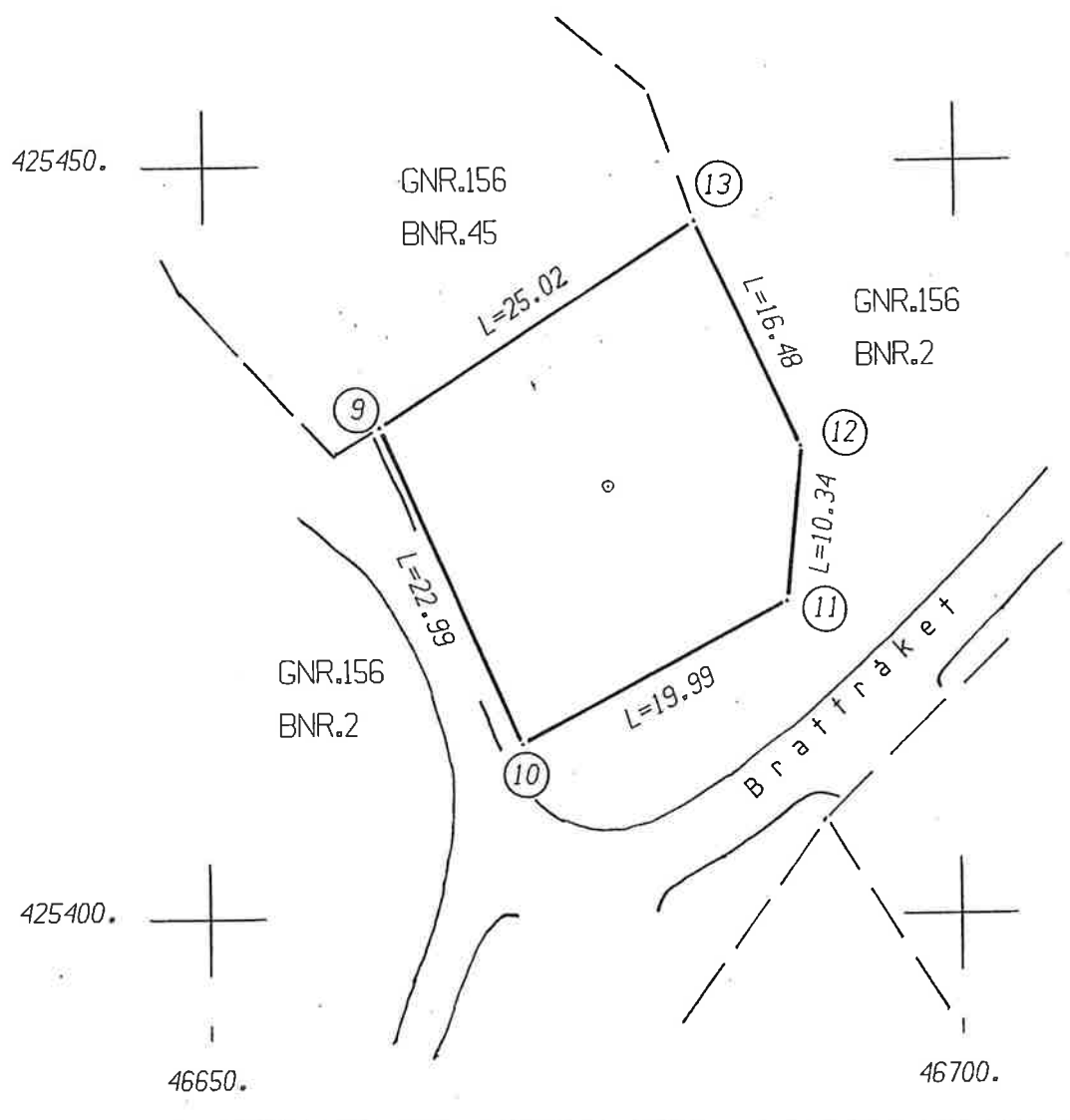
# MÅLEBREVKART


Gnr. 156	Bnr. 62	Festn.
Representasjonspunkt		
X 425429.	Y 46677.	Z
Kartblad BV089-1-19	X	Landsnett
Målestokk 1 : 500.	Areal 577.7 m <sup>2</sup>	

J.nr.	20/98
Målebrev nr	24/98

Punkt	Merking	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
9	GR.MRK. <i>ej. stolpe</i>	425432.54	46661.66	22.99	
10	GR.MRK.	425411.49	46670.90	19.99	
11	GR.MRK.	425420.85	46688.56	10.34	
12	GR.MRK.	425431.14	46689.59	16.48	
13	GR.MRK. <i>— o —</i>	425446.11	46682.69	25.02	

*∅ jmf. protokoll*


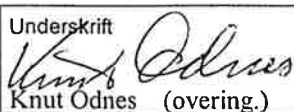


 <b>VÅGÅ KOMMUNE</b> Teknisk sektor Edv. Storms veg 2 2680 Vågå	<b>Førebels bruksløyve</b>			
	Saksnr 02/01569		Løpenr 168/03	
	Eigedom/byggestad Brattråket 11, 2682 LALM			
	Gnr 156	Bnr 62	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søker (namn og adresse) Rudi og Skogum Bygg Dahlemoen 22 2670 OTTA	Tiltakshavar (namn og adresse) Oddbjørn Rindhølen Brattråket 11 2682 LALM
---	--

<b>Spesifikasjon</b>		
Tiltaket/byggets art Nybygg – tilbygg til bustadhus		
Løyve omfattar		
Vedtak fatta av Teknisk sjef	Vedtak dato	Vedtak nr.
<b>Merknader</b> Diverse manglar som lista opp i kontrollerklæringa.		

<b>Vilkår</b>	<b>Frist</b>
Manglane som nemnt ovanfor	15.05.2003

<b>Underskrift</b>		
Stad/stempel Vågå  <b>VÅGÅ KOMMUNE</b> Teknisk sektor	Dato 10.01.2003	Underskrift  Knut Odnes (overing.)

<b>Kopi til</b>	
Feiaren, her	

# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 156: Bnr 62**  
 Kommune: **0515 VÅGA KOMMUNE**  
 Betegnelse: **Enebolig**  
 Adresse: **Brattråket 11, 2682 LALM**



Enebolig: **BRUKSAREAL (BRA): 174 m<sup>2</sup>** **AREAL, P-ROM: 122 m<sup>2</sup>**

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 1 500 000**

LÅNEVERDI:

**KR. 1 275 000**

Utskriftsdato: 10.05.2019 Oppdrag nr: 523  
 Dato befaring: 09.03.2018

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

ML BYGGCONSULT AS  
 Storgata 11, 2670 OTTA  
 Telefon: 952 53 400  
 Organisasjonsnr: 998 041 686

**Sertifisert takstmann:**

Byggmester Magne Lunde NBF  
 Telefon: 952 53 400  
 E-post: post@mlbyggconsult.no  
**Rolle: Uavhengig takstmann**



## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

**En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.**

### Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Egne forutsetninger

Oppdraget går ut på å beregne en antatt salgsverdi i markedet uten å gjøre inngående vurderinger av tilstanden på bygningene. Denne taksten må ikke forveksles med en boligsalgsrapport, da det ikke er utført grundige undersøkelser av den bygningsmessige tilstand. I den grad det er gjort undersøkelser er det utelukkende av visuell karakter.

Ønskes en rapport hvor også den bygningsmessige og tekniske tilstanden skal vurderes anbefales en tilstandsrapport.

Radonmålinger er ikke utført.  
Energiberegning er ikke utført.

## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 500 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 275 000

### Markedsvurdering

Det generelle prisnivået i området er tatt med i vurderingen når markedsprisen er satt.

Bolig beliggende på Lalm - i et byggefelt på sørsiden av dalen. Adkomsten er noe bratt, men beliggenheten med utsikt er fin. Lite solgang vinterhalvåret, men antas å vær bra solgang sommerhalvåret.

Boligen har stor uinnredet kjeller som gir et bra potensiale for utvidet boligareal. Noe er oppgradert på boligen, men deler er også bra byggeår på bolig og senere på tilbygget.



Matrikkel: Gnr 156: Bnr 62  
Kommune: 0515 VÅGÅ KOMMUNE  
Adresse: Bratråket 11, 2682 LALM

ML BYGGCONSULT AS  
Storgata 11, 2670 OTTA  
Telefon: 952 53 400



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Adv. Olav Trønnes
Takstmann:	Magne Lunde
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.03.2018. - Adv. Olav Trønnes. Advokat. Tlf. 95253400 - Boligeier. Oddny Susanne Horten. - Magne Lunde. Takstmann. Tlf. 952 53 400

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Hjemmelsovergang:	2004 Type: Annet Beløp: Kr. 425 000 Info fra eiendomsdata.no
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i byggefeltet på Lalm litt opp i lia. Har fin utsikt. Det er omlag 17 km til Otta.
Bebyggelsen:	Enebolig i 2 etasjer. Kjelleretasjen med grunnmur i betong og leca, 1. etg bygget i tre. Kjelleretasjen er ikke innredet og store deler av etasjen har jordgulv.
Om tomten:	Skrå tomt med flate partier. Opparbeidet med plen, busker og trær.
Konsesjonsplikt:	Nei
Regulering:	Ikke opplyst noe reguleringsplan navn på kommunens digitale kart.
Adkomstvei:	Offentlig.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.
Borett:	Nei
Forkjøpsrett:	Nei
Hefelser:	Henviser til vedlagte grunnboksutskrift fra Ambita AS. Økonomiske heftelser forutsettes slettet
Servitutter:	Henviser til vedlagte grunnboksutskrift fra Ambita AS.


Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0515 VÅGÅ Gnr: 156 Bnr: 62
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	577,5 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Oddny Susanne Horten 1/1
Adresse:	Bratråket 11 2682 Lalm

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	04.05.2019		Innhentet	1	Ja
Ambita grunnbok			Fremvist		

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Ikke opplyst.
Skattetakst:	Ikke opplyst.
Ligningsverdi:	Ikke opplyst.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Bygningsdata	
	<p>Byggeår: 1954 Kilde: Eiendomsverdi</p> <p>Anvendelse: Privat bolig</p> <p>Tilbygg Ukjent byggeår.</p>

Kommentar	
Standard:	Normal standard for byggeår
Vedlikehold:	Etterslep på vedlikehold.

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	142	44		44	Det er i tillegg 85 m <sup>2</sup> rom, men med jordgulv. Rom med jordgulv regnes ikke som målbart areal.
1. etasje	144	130	122	8	
Sum bygning:	286	174	122	52	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Bod
1. etasje	Vindfang, vaskerom, stue, kjøkken, gang, bad, 3 soverom	Bod

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Stor enebolig med uinnredet kjeller. Flott utsikt utover dalbunnen med Ottadalselven.
Utvendig:	Grunnmur av leca på tilbygget og betong i eksisterende bolig. Stående beiset kledning - liggende i gavlspisser. Shingel på taket med ståltakrenner.
Innvendig:	Deler av boligen er pusset opp senere år og i bra stand. Andre deler har etterslep på vedlikeholdet. Store deler av boligen består av furu overflater med gulvbord og panel på vegger og himling. Det er også innslag malte himlingsplater og parkett/laminat. Våtrom har belegg på gulv, vegger med enten baderomspanel eller malte overflater. Kjøkken fremstår i rimelig bra stand.
Tekniske installasjoner:	Det er etterslep på vedlikeholdet av det tekniske anlegget. Det anbefales kontroll.

## Beregninger

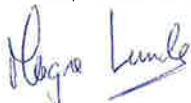
<b>Arlige kostnader</b>			
Administrasjon og diverse (stipulert) (pr. mnd. Kr. 150)	Kr.		1 800
Driftskostnader (stipulert) (pr. mnd. Kr. 1 500)	Kr.		18 000
Forsikring (stipulert) (pr. mnd. Kr. 500)	Kr.		6 000
Kommunale avgifter (stipulert) (pr. mnd. Kr. 2 100)	Kr.		25 200
Vedlikeholdskostnader (stipulert) (pr. mnd. Kr. 1 000)	Kr.		12 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>		<b>63 000</b>

<b>Teknisk verdi bygninger</b>			
<b>Enebolig</b>			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 791 800	
Ny kjeller med jordgulv.	Kr.	250 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 200 000	
<b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>	<b>Kr.</b>		<b>1 841 800</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>		<b>1 841 800</b>

<b>Tomteverdi</b>			
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.			
Normal tomtekostnad:		Kr.	300 000
<b>Sum tomteverdi:</b>		<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>			
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>		<b>2 141 800</b>

OTTA, 10.05.2019



Byggmester Magne Lunde NBF  
Takstmann  
Telefon: 952 53 400

## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget



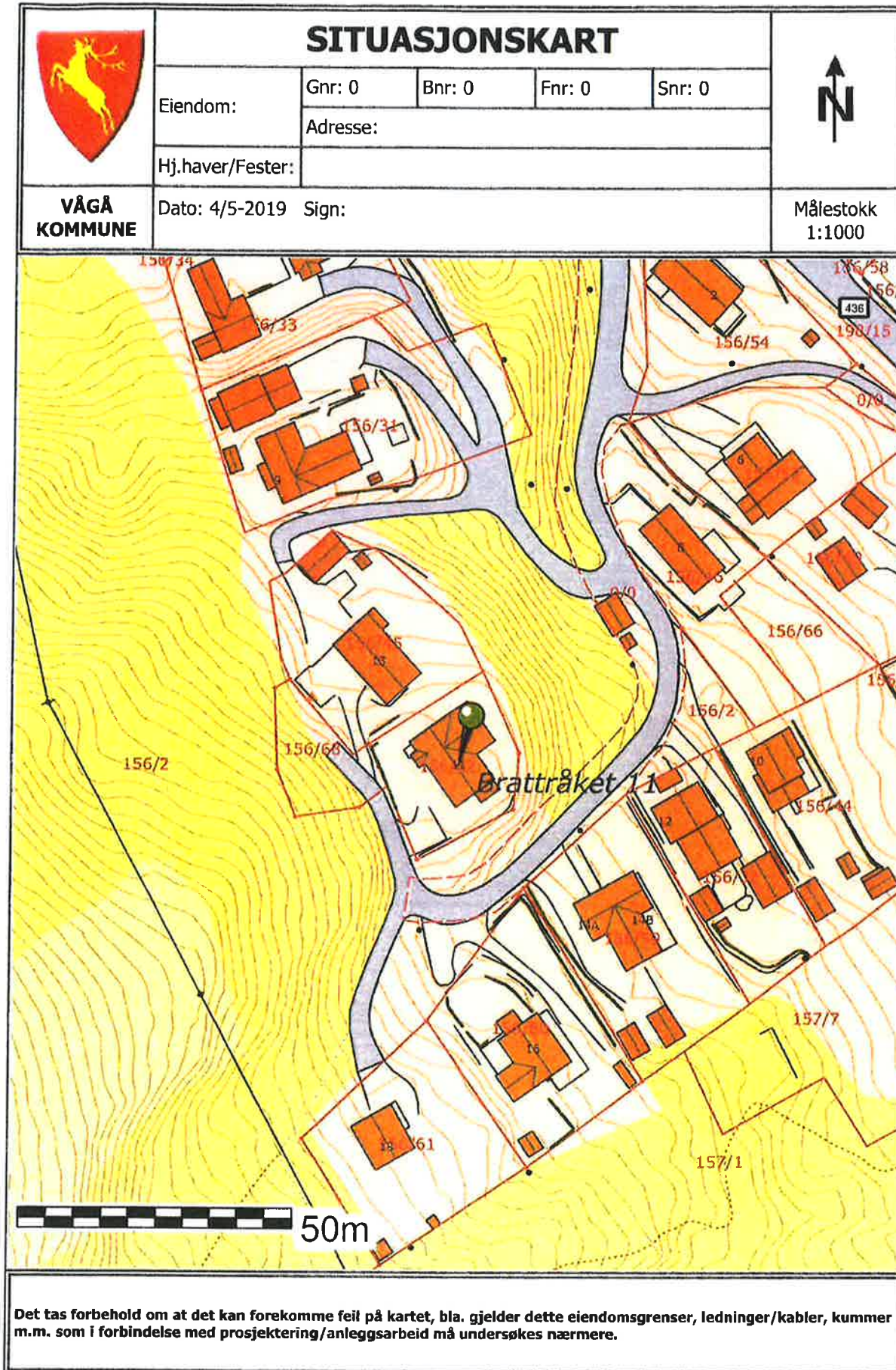
Fin utsikt.



Oppgradert kjøkken



Skifer forblendet brannmur og pipe i stue.



Navnet og adressen til Nettselskapet  
A/S Eidefoss Nett  
P.b.  
2684 VÅGÅ  
Telefon: 61238200    Telefax: 61238201

Anleggsnr.  
1540.1.019-01

Rapportnr:  
1523

### Pålegg om utbetring av feil/mangler

I samsvar med lov om tilsyn med elektriske anlegg og utstyr, og forskrifter med heimel i denne lova, utfører Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg.

Feil og manglar som vert påpeika må rettast av autorisert installatør innan den oppsette fristen.

Navn, adresse  
Johansen Oddny Susanne

Brattråket 11  
2682 LALM

Målepunktadresse  
1540.19 LALM  
Brattråket 11  
2682 LALM  
Bueiningsnr:  
Målerplassering:  
Netteigers målerID: 30788                      Måler: 5737

Inspektør  
Hølmo Tom Helge

Dato for kontroll  
19.10.2005

Kontrolltype  
Tilsyn/Periodisk

### Påviste feil må rettast av registrert installatør

### Frist For Retting

#### Sikringsskap

1. Hovedjordlederen og utjevning til vannrør manglet, Jf. FEL §19 jf. FEL § 19 og NEK 542.4.1

24.06.2008

#### Vaskerom

2. Det var lagt opp til bruk av bevegelig ledning til vask- og tørketrommel. Fast installasjon må nyttas, Jf. FEL §16, §22 jf. FEL §§ 16, 22 og NEK 521

Dette fordi stikkontakter til disse ikke er tilkoblet spenning. Kontakt utførende installatør om dette.

24.06.2008

#### Baderom

3. Stikkontakt og stråleovn manglet jordforbindelse, Jf. FEL §19, §21 jf. FEL §§ 19, 21 og NEK 413.1

24.06.2008

#### Soverom

4. Installasjon utført av ufaglærte må overgås av elektriker. Jmf. FEL. jf. FEL § 12  
Gjelder to soverom.

24.06.2008

#### Gang

5. Jordet og ujordet stikkontakt var montert slik at samtidig berøring av utstyr som kan tilkobles var sannsynlig, jmf NEK 413.1.1.2 og FEL § 21. jf. FEL

Installasjon utført av ufaglærte må overgås av elektriker.

24.06.2008

#### Loft

6. Kortslutningsvern (sikringer) på loft var ikke beskrevet i kursfortegnelse, Jf. FEL §32 jf. FEL § 32 og NEK 514

KV må sjekkes og type og størrelse noteres i sikringsskap og på tilbakemeldingen på denne rapporten.

24.06.2008

----

7. Ved besiktigelse var Oddbjørn Rindhølen og Oddny Horten tilstede. jf. FEL

24.06.2008

RETNINGENE ER UTFØRT AV:

-----  
Dato

Underskrift montør

-----  
Dato

Stempel/underskrift installatør

DET LOKALE ELEKTRISITETSTILSYNET:

-----  
Dato

Underskrift

BRATTRÅKET 11 - GNR. 156, BNR. 62 I VÅGÅ KOMMUNE

For 2019 utgjør kommunale gebyr total kr 24 564 for eiendommen. Herav utgjør kr 2 058,48 eiendomsskatt.



Kommunale gebyr blir krevd inn med 12 like terminer a kr 2 047 og hver termin har forfall den 20. i påfølgende måned.

Hver termin kan spesifiseres slik:

AVGIFTSTYPE					TERMINBELØP	
ESKATT BUSTAD/FRITID	478710	o/oo	4,30	0,083	010119-010219	171,54
RENOVASJON 36 SEKKE	1	Ab.	1972,00	0,083	010119-010219	164,33*
ABONN.VATN BUSTAD	1	m3	2265,00	0,083	010119-010219	188,75*
ABONN.KLOAKK BUSTAD	1	m3	1843,00	0,083	010119-010219	153,58*
VASSAVG.STI.FORB.BRA	262	m3	23,92	0,083	010119-010219	522,25*
KLOAKKAV.STI.FORB.BRA	262	m3	18,71	0,083	010119-010219	408,50*
AVGIFT FEIING/TILSYN	2	Stk.	382,00	0,083	010119-010219	63,67*

25% MVA AV KR. 1.501,08 (MERKET \*) 375,28



	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:					
Hj.haver/Fester:					<b>Målestokk</b> 1:2000	
<b>VÅGÅ KOMMUNE</b> Dato: 3/5-2019 Sign: UTSNITT AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL						



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

TOMTA ER MARKERT I KARTET.



*Amund*  
Rett kopi bekreftet.

*Stingula. h. 10 - VEDLEGG 11*

Avskrift av Dagbok nr. *4422*  
Hjelpedok. til

23 DES. 1970

**ERKLÆRING.**  
=====

Vi gir herved Odvar Bergdølmo, Lalm, rett til å bruke den av oss opparbeidede vei, frem til sit bolighus, mot at han deltar i vedlikeholdsarbeidet på like linje med oss.

Lalm den 19 desember 1970.

- Petter Eide. f.m. 14 7 158 2*
- Olav Barkanger. f.m. 12 7 158 2* *Agne Barkanger + 2/10 65*
- Anton Røhken f.m. 18 7 158 2*
- Olav Ymbjörgøyen f.m. 24 7 158 2*
- Margit Au Brønne f.m. 21 7 158 2* *Per J. Brønne 2/10 65*
- Ingve Eversen f.m. 6 7 158 2*
- Trygve Nesset. f.m. 13 7 158 2*

*Rekylbetung sendt ikke  
om h. 1000 -*