

ADVOKAT

OLAV TRØNNES

MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Kontortelefon:	61 23 55 30
Mobiltelefon:	952 37 780
E-post:	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



03.09.2019
OT/mt

SALGSOPPGAVE

1. Eiendom.

Boligeiendommen Krobu
- gnr. 286, bnr. 190 i Nord-Fron kommune
med adresse Torehaugvegen 21, 2640 Vinstra.

2. Hjemmelshaver.

Sigmund Trønnes, født 06.02.69, død 22.10.17.

3. Beliggenhet.

I Vinstra sentrum på nordøstsiden av Lågen og ovenfor Øvregata. I innhentet verdi- og lånetakst fra ML Byggconsult AS av 26.08.19 er på s. 3 under eiendomsopplysninger og beliggenhet angitt at eiendommen har fin solgang og noe utsikt utover sentrum – **vedlegg 1**. Her kan tilføyes at det er fin utsikt utover dalføret. På www.seeiendom.no under adresseopplysninger er for øvrig angitt at eiendommen ligger i grunnkrets Vinstra 3 og kirkesogn Sødorp.

Det vises til gardskartet av 14.08.19 i M 1:12500 – **vedlegg 2**, hvor eiendommen er innrammet med lysere farge og for øvrig fra undertegnede side også markert med en pil. Fra rundkjøringen ved E6 og frem til eiendommen etter de markerte veiene ble det målt ca. 2,7 km med trippsteller i bil.

Eiendommen ligger sentralt i forhold til de fleste sentrumsfunksjoner, herunder offentlige rutetilbud (Vinstra stasjon), skoler (Sødorp skole og Vinstra videregående skole), kommunehus, butikker, bank og idrettsanlegg (jfr. Kåja på kartet), men også svømmeanlegg på Harpefoss, hoppbakke i Jonbakken, alpin- og skianlegg på Gålå samt lysløyper m.m. også på Vinstra. En del av de angitte funksjoner og tjenester vises på de vedlagte gardskart.

4. Atkomst.

Det vises til gardskartet under vedlegg 2. For øvrig fremlegges gardskart av 08.07.19 som følger:

- I M 1:10000 – **vedlegg 3**.
- I M 1:3000 – **vedlegg 4** samt
- av 14.08.19 I M 1:1000 – **vedlegg 5**.

Det er muligheter for adkomst etter Torehaugvegen både fra nordvest og sørøst. På kartet under vedlegg 2, 3 og 4 er med piler vist adkomstene fra E6 og fra Øvregata enten man kommer nordfra Gudbrandsdalsvegen eller sørfra etter denne.

Ser man på kartet under vedlegg 4, er Øvregata 23 Circle K-stasjonen. Ellers nevnes at det er en gangvei (som er stiplet på kartet) på oversiden av eiendommen fra Torehaugvegen ned til Øvregata eller omvendt (fra Øvregata og opp til Torehaugvegen/herunder eiendommen). På kartet under vedlegg 5 er gangveien markert med gul merketusj.

Av gardskart i M 1:500 fremgår at gangveien går litt inn på eiendommen 286/190 i nordvestre del av denne – **vedlegg 6**.

5. Tomten.

I innhentet eiendomsmeglingspakke fra Ambita AS fulgte bl.a.:

- Matrikkelbrev – **vedlegg 7**.

I matrikkelbrevet er tomtearealet oppgitt til 699,3 m² med angivelse beregnet areal. Eiendommen ble opprettet ved skylddelingsforretning tinglyst 25.11.1967 m/dok.nr. 306305. Kopi av denne fulgte ikke med i meglerpakken og er heller ikke innhentet. Imidlertid vises til matrikkelbrevets s. 5 og 6 med grunnkart og grenselinjer.

I taksten om tomta på s. 3 angitt «*Skrå, tildels bratt tomt. Delvis opparbeidet.*» Det er et uteareal på vestsiden av boligen som er flatt, jfr. herunder gardskartet under vedlegg 6 og koteangivelsen der. Tomta heller mot sør/sørvest.

6. Bebyggelsen.

Det vises til foreliggende takst, og spesielt til beskrivelsen av boligen på s. 4 følgende. Der er angitt byggeår 1971 med kilde «*Eiendomsverdi*». Kommunen har i eiendomsmeglingsopplysningene opplyst at det ikke finnes ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. I matrikkelbrevet er bruksarealet for boligen oppgitt til 151 m² i to etasjer og alternativt areal 8 m². Underetasjen er oppgitt med bra. 70 m² og hovedetasjen 81 m². Garasjen er oppgitt med bra. 42 m² med 20 i underetasjen og 22 i hovedetasjen. Viser for øvrig til matrikkelbrevets s. 1, herunder om fullstendighet og nøyaktighet i dette.

Fra taksten hitsettes for øvrig:

Normal standard for byggeår. Noe etterslep på vedlikeholdet.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²		
		P-rom	S-rom	Total
1. etg.	88	73	4	77
2. etg.	88	78	4	82
Sum	176	151	8	159

Romfordeling:

Etasje	P-rom	S-rom
1. etg.	Vindfang, bad, gang m/trapp, hobbyrom, 3 soverom	Bod
2. etg.	Vindfang, vaskerom, gang, kjøkken, stue m/trapp, WC	Bod

For enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning gjengis fra taksten:

Bygning generelt: 2 etasjes bolig med saltak beliggende i skrått terreng. Underetasjen er i hovedsak oppført i mur/betong.

Utvendig: Shingel på taket og stående mørkbeiset kledning på yttervegger. Deler av uteområdet er belagt med terrassebord og skifer. Romslig terrasse.

Innvendig: Gulvene er belagt med flere typer overflater som parkett, tregulv, belegg og tepper. Flis på badegulvet. Vegger med forskjellige overflater som trehvite paneler og malte plater. Flis på badevegger. Himlinger med 60 x 120 malte plater.

Garasje/uthus, jfr. bygningsdata i taksten hvor er angitt: Byggeår 1961 (antatt byggeår). Dette må være en skrivefeil, idet det må være ment 1971, jfr. boligen og etableringen av eiendommen. For øvrig er angitt enkel standard. Normal bruksslitasje. Noe etterslep på vedlikeholdet. Sprekk i grunnmuren.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksarea BRA m ²		
		P-rom	S-rom	Total
1. etg.	24	0	20	20
2. etg.	24	0	21	21
Sum	48	0	41	41

Romfordeling:

Etasje	P-rom	S-rom
1. etg.		2 boder
2. etg.		Garasjerom

Første etasje inneholder 2 boder (en vedskåle med luke i garasjegulv for nedslipp av ved).

For enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning gjengis fra taksten:

Bygning generelt: Betong og mur i deler av 1. etg. kombinert med bindingsverk i veggene. 2. etg. med yttervegger i bindingsverk og beiset kledning. Saltak med shingeltekking.

Det understrekkes i alle tilfelle at taksten kun er en ordinær verdi- og lånetakst og hvor forutsetningene for denne uttrykkelig er understreket på s. 2 i taksten. Det er altså ingen tilstandsrapport, og den er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket m.v.

7. Tekniske anlegg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp, og det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforholdene.

Gudbrandsdal Energi Nett AS har pr. 08.08.19 opplyst at el-anlegget sist ble kontrollert 01.06.2007. Forhold fra rapporten er opplyst utbedret, og at det pr. rapportdato ikke foreligger noen pålegg fra nettselskapet.

I taksten er på s. 5 og tekniske installasjoner for boligen angitt «*i all hovedsak fra byggeår. Oppgradert på badet.*»

For egen del tilføyes at det i boligen var en luft til luft varmepumpe i trappenedgang til kjeller. Ellers er det oppvarming via vedovner og elektrisitet. Leier opplyste at panelovn ved vindu på stua ikke virker. Han opplyste også at det tidvis har vært noe lekkasje fra kobling til utslagsvasken på kjøkkenet.

8. Hviteware.

Leier av boligen opplyste at alle hvitevarene på kjøkkenet tilhører ham, slik at ikke noe av disse følger boligen ved salget.

9. Verditakst m.m.

Det vises til foreliggende verdi- og lånetakst under vedlegg 1, hvor eiendommens:

- **markedsværdi** (normale salgsverdi) er satt til **kr 1.800.000,-** og
- **låneverdi** er satt til **kr 1.530.000,-**.

10. Ligningsverdi.

Ved oppslag på den avdøde eiers fødselsnummer og den aktuelle eiendom på Altinn får vi ikke opp noen formuesverdi for eiendommen.

11. Forsikring.

Conecto AS som representant for panthaver Sparebank 1 Gudbrandsdal har pr. telefon 08.08.19 opplyst at bygningene er forsikring i Frende og If.

12. Kommunale avgifter og eiendomsskatt.

I innhentet meglerpakke fra Ambita AS er angitt at eiendommen belastes kommunale avgifter og eiendomsskatt. Det vises til de aktuelle opplysninger under **vedlegg 8**.

Vi er for øvrig kjent med at Nord-Fron kommune fakturerer de offentlige avgifter og eiendomsskatten månedlig, og hvor det skal være like terminer hver måned.

13. Arealplaner.

I meglerpakken er opplyst at eiendommen ligger i regulert område og omfattes av reguleringsplan for Vinstra sentrum 1975 hvor reguleringsformålet er angitt til bolig. Ellers omfattes eiendommen av kommuneplan, også med reguleringsformål «*bustadføremål*.» Kommuneplanens arealdel for 2018 – 2029 ble vedtatt av kommunestyret 19.06.2018 i sak 57/18. De som har ønske om å se tekstbestemmelsene til reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel fullt ut, finner disse på kommunens hjemmeside eller interesserte kan få den oversendt ved henvendelse hit.

Utsnitt av arealdelen til kommuneplanen, hvor omtalte sti på oversiden av eiendommen synes planlagt opparbeidet med vei på oversiden av eiendommen og videre ned til Øvregata følger som **vedlegg 9**.

Under opplysningene fra kommunen er angitt at det ikke eksisterer planforslag som vedkommer eiendommen og at det heller ikke er igangsatt planlegging som vedkommer eiendommen.

14. Heftelser.

Vedlagt taksten fulgte en utskrift fra Ambita AS av 24.08.19. Som fremgår der er eiendommen beheftet med pantedokument. For øvrig vil kunne foreligge legalpant for ubetalte offentlige avgifter og eiendomsskatt, men betalingen av disse opplyses å være ajour. I alle tilfelle vil alle pengeheftelser bli slettet ved salg av eiendommen, og kjøper vil ikke bære noe ansvar for disse. Øvrige heftelser vil generelt bli stående på eiendommen, men slike er ikke angitt under heftelser. Som bemerket under heftelser i den aktuelle utskrift kan foreligge servitutter tinglyst på hovedbruket som er gnr. 286, bnr. 100, før fradelingsdatoen som ikke er overført.

TvfbL § 11-20, første ledd, siste setning fastsetter at foranstående heftelser (foran saksøker) som ikke er pengeheftelser, skal overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen, hvilket da gjelder eventuell servitutt. 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. Sistnevnte type heftelser foreligger ikke her.

Her nevnes for øvrig at boligeiendommen av avdøde eier ble utleid før hans bortgang i.h.t. leiekontrakt datert 31.05.2017. Leiekontrakten følger som **vedlegg 10**. Leietager er Muhi Aldin Ibrahim Ghalawi som bor der med ektefelle og 2 barn. Leieforholdets varighet er i pkt. 3 angitt til 3 år med opphør 01.06.2020 uten forutgående oppsigelse, men partene kan samtidig i leieperioden si opp leieforholdet med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen løper ut. Videre er angitt at dersom leieforholdet er tidsbestemt og leietager ikke flytter ved opphør av avtalen, må utleier sende flytteoppfordring innen 3 måneder etter avtalens opphørsdato. Hvis ikke dette blir gjort, går avtalen over til å bli en tidsubestemt avtale.

Etter ordlyden synes lagt opp til at avtalen i utgangspunktet gjelder for 3 år til 01.06.2020, men at den samtidig kan sies opp i den avtalte leieperiode av begge parter. Husleielovens § 9-2 om tidsbestemte leieavtaler angir i første ledd, andre setning at ved utleie av bolig må utleieren skriftlig opplyse at leieavtalen ikke kan sies opp i den avtale leietid. Andre ledd fastsetter at den tidsbestemte

Leieavtalen kan sies opp i leietiden i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-4 til 9-8, dersom det er avtalt, eller dersom utleieren har forsømt opplysningsplikten etter første ledd, andre punkt.

Etter dette synes som at man må legge til grunn at avtalen er tidsbestemt for utleiers del til 01.06.2020, mens leier kan si opp leieforholdet før den tid med 3 måneders varsel. En kjøper av eiendommen må da eventuelt forholde seg til dette, og hvis leier ved leieforholdets utløp ikke flytter eller har flyttet i.h.t. egen tidligere oppsigelse, og utleier ikke innen 3 måneder, d.v.s. innen 01.09.2020, har sendt leier flytteoppfordring, går avtalen over til en tidsbestemt leieavtale med 3 måneders gjensidig oppsigelsesfrist for partene. Utleier kan da si opp i.h.t. bestemmelsene i husleielovens § 9-5. Kopi av nevnte bestemmelse følger som **vedlegg 11**.

Husleien er fastsatt til kr 9.000,- pr. måned med tillegg for strøm, som leier har abonnement på i eget navn.

Det har altså ikke blitt foretatt noen indeksregulering, hvilket det vil være adgang til etter husleielovens § 4-2. I leiekontraktens pkt. 13 med særlige bestemmelser er for øvrig angitt at kommunale avgifter er inklusiv i husleien, men forutsetter normalt forbruk av vann. Det er angitt til 200 m³ pr. år for en familie på 5 (som husstanden tidligere omfattet). Forbruk utover dette angis å bli beregnet etterskuddsvis årlig og eventuelt komme i tillegg til normal månedsleie i januar 2018, 2019 o.s.v.

I meglerpakken fra kommunen er angitt at det er vannmåler som sist ble avlest 31.12.18 og hvor er angitt 457 m³.

Undertegnede vet for øvrig ikke positivt om det er stilt sikkerhet i.h.t. leiekontraktens pkt. 5 som depositum på kr 27.000,- eller depositumgaranti for samme beløp.

En kjøper trer inn i foreliggende leiekontrakt på eier-/utleiersiden.

15. Tvangssalg.

Salget gjennomføres som et tvangssalg i.h.t. Nord-Gudbrandsdal tingretts vedtak av 08.07.19. Undertegnede er oppnevnt som medhjelper ved tvangssalget, som skal skje som et medhjelpersalg, og altså ikke som noe auksjonssalg.

Her nevnes for øvrig at saksøker er Sparebank 1 Gudbrandsdal i.h.t. det foreliggende tinglyste pantedokument.

16. Mangler.

Etter tvfbl. §§ 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.

17. Konsesjon.

Det er her snakk om en bebygd eiendom med tomteareal under 2 dekar. Ervervet er konsesjonsfritt, og det er heller ikke nødvendig å bekrefte konsesjonsfriheten med egenerklæring om dette.

18. 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.

19. Medhjelopers 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 $10 \times$ rettsgebyret ($10 \times$ kr 1.150,-) = kr 11.500,-. Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på $5 \times$ rettsgebyret ($5 \times$ 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 medhjelperforskriftens § 3-6.

20. 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 betrakting.

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

21. Visning.

Eiendommen vises fredag 13. september 2019 kl 1630.

22. 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 ved siden av 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. Budgiver må også bekrefte sin signatur, der den ikke fremgår av aktuelt legitimasjonsdokument.

Det tas bare hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker. Dette kan kun fravikes med partenes og rettighetshaverne 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.

23. Betalingsfrist og oppgjørsdag.

Kjøpesummen skal betales innen oppgjørsdag som er 3 måneder regnet fra den dag medhjelper foregger 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 inntrer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. En stadfestelseskjennelse vil kunne påankes med frist på én måned regnet fra dennes avsigelse. Betales hele eller en del av kjøpesummen etter oppgjørsdagen, 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 oppgjørsdagen, må også kjøpesummen med tinglysingsutgifter m.m. i tilfelle betales samtidig, jfr. nedenstående pkt. 23.

Betales ikke kjøpesummen, evt. med tillegg av renter som foran nevnt, innen betalingsfristen etter 1. avsnitt ovenfor, er kjøper i debitormora og misligholdsbestemmelsene i tvfbl. § 11-32 vil komme til anvendelse. Da påløper morarenter etter morarenteloven med sats på for tiden 8,50 % og kjøpet kan bli hevet med erstatningsplikt for kjøper m.m.

24. 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. 14 og omtalen der av spesielt leiekontrakten/leieforholdet.

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.

25. Tvangssalgsskjøte.

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

Otta, den 03.09.19



Olav Trønnes
Advokat

Vedlegg

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 286: Bnr 190
 Kommune: 0516 NORD-FRON KOMMUNE
 Betegnelse: Enebolig
 Adresse: Torehaugveien 21, 2640 VINSTRA



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 1 800 000

LÅNEVERDI:

KR. 1 530 000

Enebolig:
Garasje:

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:
 159 m² 151 m²
 41 m² 0 m²

Utskriftsdato: 26.08.2019
 Dato befaring: 19.08.2019

Oppdragsnr. 453
 Referansenr. D25AA036-77B

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.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/d25aa036-77b5-47fb-bf4d-d1d9252946a4>

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 bygverket. Det er ikke foretatt stikktaginger 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 kan bli oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befatingsdagen. 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.

Arealberegnung for boenheter:

Arealmålingen i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting 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 horisontalprosjeksjon 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 markedsverdier

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 800 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	1 530 000

Markedsverdier

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

Bolig beliggende på skrå tildels bratt tomt i kort avstand fra gamle E6 i Vinstra sentrum.
Deler av boligen er oppgradert, men også store deler av boligen er fra byggeår.
Det må påregnes at deler av boligen må oppgraderes.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Adv. Olav Trønnes
Takstmann:	Magne Lunde
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 09.03.2018. - Magne Lunde. Takstmann. Tlf. 952 53 400

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Hjemmelsovergang:	Info fra eiendomsdata.no
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i Vinstra sentrum på østsiden av gamle E-6 et kort stykke opp i lia. Fin solgang og noe utsikt utover sentrum.
Bebygelsen:	Bygget i tre over 2 etasjer med grunnmur av betong og mur. Tilhørende garasje bygg over 2 etasjer.
Om tomten:	Skrå, tildels bratt tomt. Delvis opparbeidet.
Regulering:	Vinstra sentrum. 20.06.1975
Adkomstvei:	Offentlig
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Boret:	Nei
Forkjøpsrett:	Nei
Heftelser:	Henviser til vedlagte grunnboksutskrift fra Ambita AS.
Servitutter:	Henviser til vedlagte grunnboksutskrift fra Ambita AS.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0516 NORD-FRON Gnr: 286 Bnr: 190
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	699,3 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Sigmund Trønnes DB.
Adresse:	Torehaugveien 21 2640 Vinstra

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ambita grunnbok	24.08.2019		Innhentet	2	Ja

Andre forhold

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

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
	Byggeår: 1971 Kilde: Eiendomsverdi. Anvendelse: Privat bolig

Kommentar

Standard:	Normal standard for byggear.
Vedlikehold:	Noe etterslep på vedlikeholdet.

Arealer

Etagje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	88	77	73	4	
2. etasje	88	82	78	4	
Sum bygning:	176	159	151	8	

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

Romfordeling

Etagje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Vindfang, bad, gang m/trapp, hobbyrom, 3 soverom	Bod
2. etasje	Vindfang, vaskerom, gang, kjøkken, stue m/trapp, wc	Bod

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	2 etasjes bolig med saltak beliggende i skrått terreng. Underetasjen er i hovedsak oppført i mur/betong.
Utvendig:	Shingel på taket og stående mørkbeiset kledning på yttervegger. Deler av uteområdet er belagt med terrassebord og skifer. Romslig terrasse.
Innvendig:	Gulvene er belagt med flere type overflater som parkett, tregulv, belegg og tepper. Flis på badgulvet. Veggene med forskjellige overflater som trehvite paneler og malte plater. Flis på badvegger. Himmelger med 60x120 malte plater.
Tekniske installasjoner:	I all hovedsak fra byggeår. Oppgradert på badet.

Garasje

Bygningsdata



Byggeår: 1961 Kilde: Antatt byggeår.

Anvendelse: Garasje og lager.

Kommentar

Standard:	Enkel standard
Vedlikehold:	Normal brukslitasje. Noe etterslep på vedlikeholdet. Sprekk i grunnmuren.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	24	20		20	
2. etasje	24	21		21	
Sum bygning:	48	41	0	41	

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

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bod 1, bod 2
2. etasje		Garasjerom

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.

Bygning generelt:	Betong og mur i deler av 1. etg. kombinert med bindingsverk i veggene. 2. etg med yttervegger i bindingsverk og beiset kledning. Saltak med shingeltekking.
-------------------	---

Beregninger

Årlige kostnader

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. 400)	Kr.	4 800
Kommunale avgifter (stipulert) (pr. mnd. Kr. 1 500)	Kr.	18 000
Vedlikeholdskostnader (stipulert) (pr. mnd. Kr. 1 500)	Kr.	18 000
Sum årlige kostnader	Kr.	60 600

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 760 000
Diverse oppgraderinger	Kr.	200 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelse, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 243 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	1 717 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	345 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelse, gjenst. arbeider)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi – Garasje	Kr.	235 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 952 000

Tomteverdi

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 terrenget etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomtekostnad:	Kr.	400 000
Sum tomteverdi:	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 352 000
---	-----	-----------

OTTA, 25.08.2019

Byggmester Magne Lunde NBF
Takstmann
Telefon: 952 53 400

Navn: ML Byggconsult AS
Saksbehandler: 1214512607
Saksreferanse: Trønnes. Syria

Utskrift fast eiendom

Gårdsnr 286, Bruksnr 190 i 0516 NORD-FRON kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet 24.08.2019 kl. 11.40
Oppdatert per 24.08.2019 kl. 11.40

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/758295-1/200 21.09.2011 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1 670 000
Omsetningstype: Fritt salg
TRØNNES SIGMUND
FØDT: 06.02.1969

Påtegning til hjemmel:

2019/836037-1/200 18.07.2019 TVANGSSALG BESLUTTET
21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2011/758295-1/200
GJELDER: TRØNNES SIGMUND
FØDT: 06.02.1969
TINGRETT: NORD-GUDBRANDSDAL
SAKSNR: 19-034721TVA-NOGU

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdataoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2011/758305-1/200 21.09.2011 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 1 900 000
Panthaver: SPAREBANK 1 GUDBRANDSDAL
ORG.NR: 937 888 104

GRUNNDATA

1967/306305-1/18 25.11.1967 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0516 GNR: 286
BNR: 100

Gårdsnr 286, Bruksnummer 190 i 0516 NORD-FRON kommune

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



0 100 200 300m
Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 14.08.2019 12:39
Eiendomsdata verifisert: 14.08.2019 12:30

GÅRDSKART 0516-286/190/0
Tilknyttede grunneiendommer:
286/190/0

Markslag (ARS) 7 klasser

TEGNFORKLARING

II	Fulldyrka jord	0.0
III	Overflatedyrka jord	0.0
IV	Innmarksbeite	0.0
V	Produktiv skog	0.0
VI	Annet markslag	0.0
VII	Bebygde, samf., vann, bre	0.7
	Ikke klassifisert	0.0
	Sum	0.7

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.7	0.7
0.0	0.0
0.7	0.7

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikk viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundningsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



0 100 200 300m
Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 08.07.2019 15:50
Eiendomsdata verifisert: 08.07.2019 15:44

GÅRDSKART 0516-286/190/0
Tilknyttede grunneiendommer:
286/190/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord	0.0
	Overflatedyrka jord	0.0
	Innmarksbeite	0.0
	Produktiv skog	0.0
	Annet markslag	0.0
	Bebygd, samf., vann, bre	0.7
	Ikke klassifisert	0.0
	Sum	0.7

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.7	0.7
0.0	0.0
0.7	0.7

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnsskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundningsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

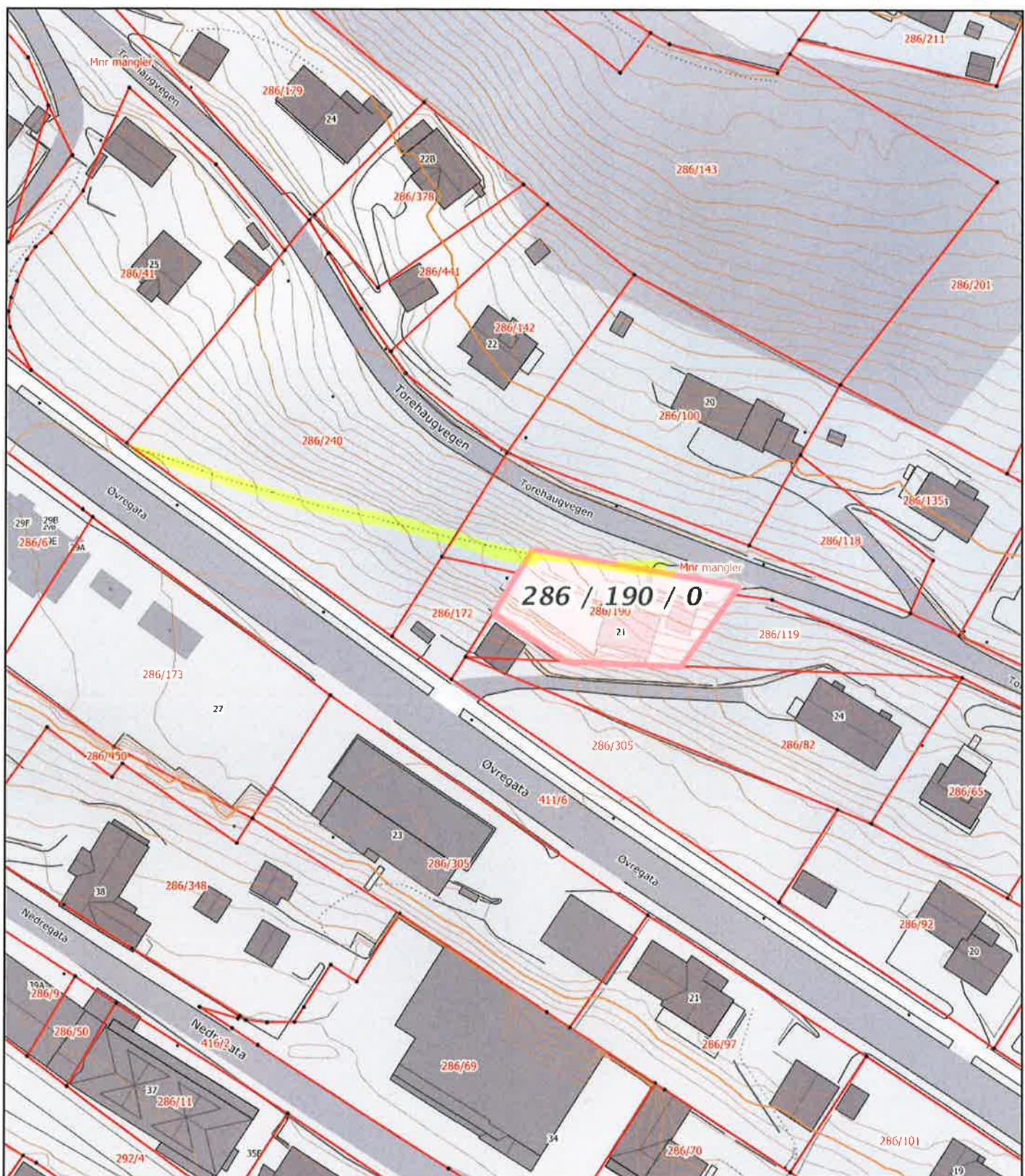
— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

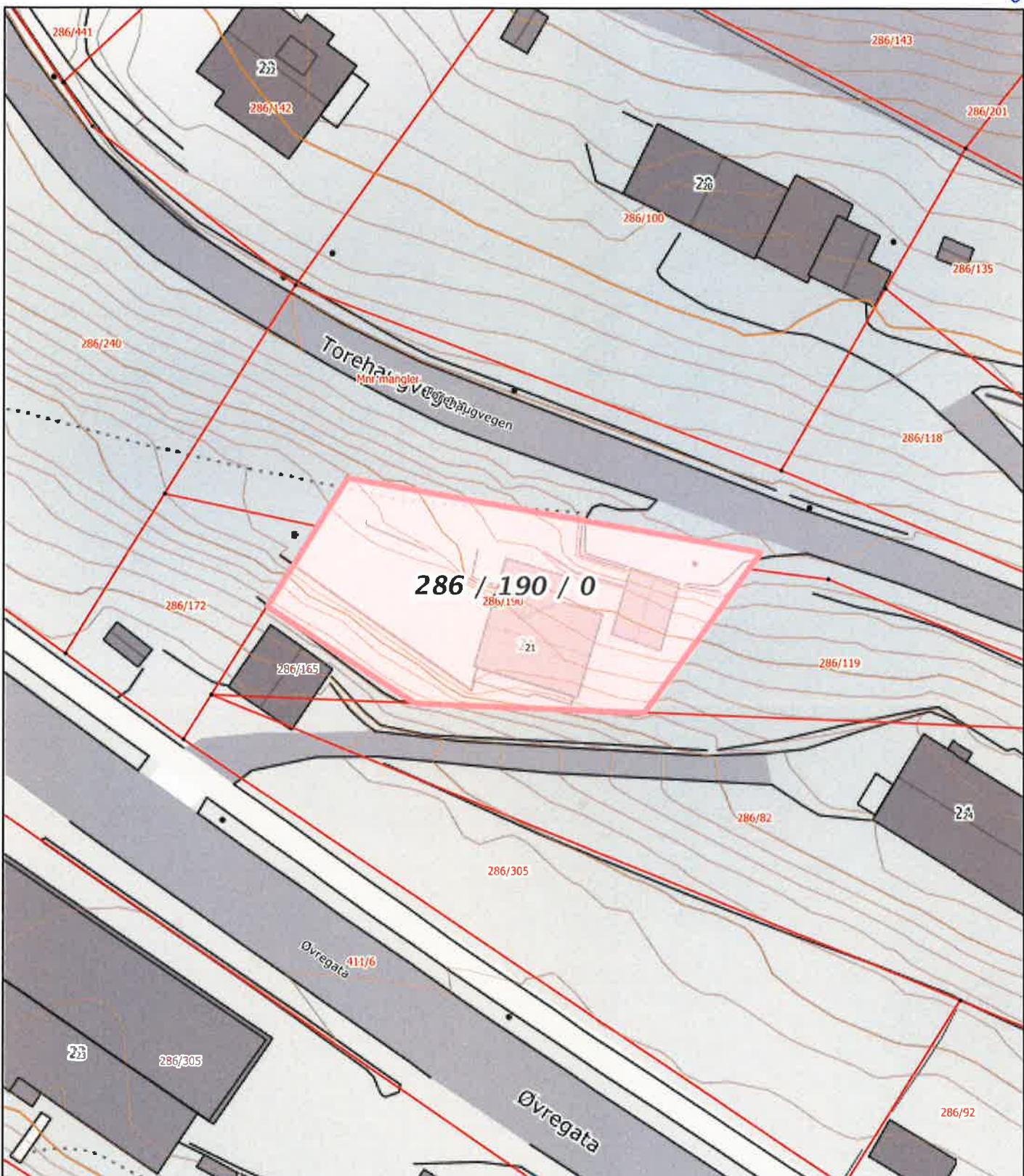


 Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 08.07.2019 15:48 Eiendomsdata verifisert: 08.07.2019 15:44	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING <table border="1"> <tr> <td>—</td> <td>Fulldyrka jord</td> <td>AREALTALL (DEKAR)</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>Overfletedyrka jord</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>Innmarksbeite</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>Produktiv skog</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>Annet markslag</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>Bebygde, samf., vann, bre</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>Ikke klassifisert</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>Sum</td> <td>0.7</td> </tr> </table>	—	Fulldyrka jord	AREALTALL (DEKAR)	—	Overfletedyrka jord	0.0	—	Innmarksbeite	0.0	—	Produktiv skog	0.0	—	Annet markslag	0.0	—	Bebygde, samf., vann, bre	0.7	—	Ikke klassifisert	0.0	—	Sum	0.7	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjennkjennelse. Arealstatistikk viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
—	Fulldyrka jord	AREALTALL (DEKAR)																								
—	Overfletedyrka jord	0.0																								
—	Innmarksbeite	0.0																								
—	Produktiv skog	0.0																								
—	Annet markslag	0.0																								
—	Bebygde, samf., vann, bre	0.7																								
—	Ikke klassifisert	0.0																								
—	Sum	0.7																								
GÅRDSKART 0516-286/190/0 Tilknyttede grunneiendommer: 286/190/0		— Arealressurssgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt																								
 NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI																										



 Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 14.08.2019 13:05
Eiendomsdata verifisert: 14.08.2019 12:30
GÅRDSKART 0516-286/190/0
Tilknyttede grunneiendommer: 286/190/0
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOEKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnsskart for gjenkjennelse.
Fulldyrka jord		0.0	Arealstatistikk viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundningsforskjeller i arealtallene.
Overflatedyrka jord		0.0	
Innmarksbeite		0.0	
Produktiv skog		0.0	
Annet markslag		0.0	
Bebygd, samf., vann, bre		0.7	
Ikke klassifisert		0.0	
Sum		0.7	
<hr/>			
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.			
<hr/>			
Arealressursgrenser			
Eiendomsgrenser			
Driftssenterpunkt			



<p>0 5 10 15m Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift Utskriftsdata: 08.07.2019 15:46 Eiendomsdata verifisert: 08.07.2019 15:44</p> <p>GÅRDSKART 0516-286/190/0 Tilknyttede grunneiendommer: 286/190/0</p> <p>NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI</p>	<p>Markslag (ARS) 7 klasser</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>TEGNFORKLARING</th> <th>AREALTALL (DEKAR)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fulldyrka jord</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>Overflatedyrka jord</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>Innmarksbeite</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>Produktiv skog</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>Annet markslag</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>Bebygd, samf., vann, bre</td> <td>0.7</td> </tr> <tr> <td>Ikke klassifisert</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td>Sum</td> <td>0.7</td> </tr> </tbody> </table> <p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjennomgang. Arealstatistikk viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundningsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <p>Arealressursgrenser</p> <ul style="list-style-type: none"> Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt 	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	Fulldyrka jord	0.0	Overflatedyrka jord	0.0	Innmarksbeite	0.0	Produktiv skog	0.0	Annet markslag	0.0	Bebygd, samf., vann, bre	0.7	Ikke klassifisert	0.0	Sum	0.7
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)																		
Fulldyrka jord	0.0																		
Overflatedyrka jord	0.0																		
Innmarksbeite	0.0																		
Produktiv skog	0.0																		
Annet markslag	0.0																		
Bebygd, samf., vann, bre	0.7																		
Ikke klassifisert	0.0																		
Sum	0.7																		



Matrikkelrapport MAT0011 Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune: 0516 - NORD-FRON
Gårdsnr.: 286
Bruksn.: 190

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.08.2019 kl. 07:35
Produsert av: Gøran Egil Rannstad - 0516 Nord-Fron kommune
Attestert av:

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigdomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestningsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

7

VEDLEGG

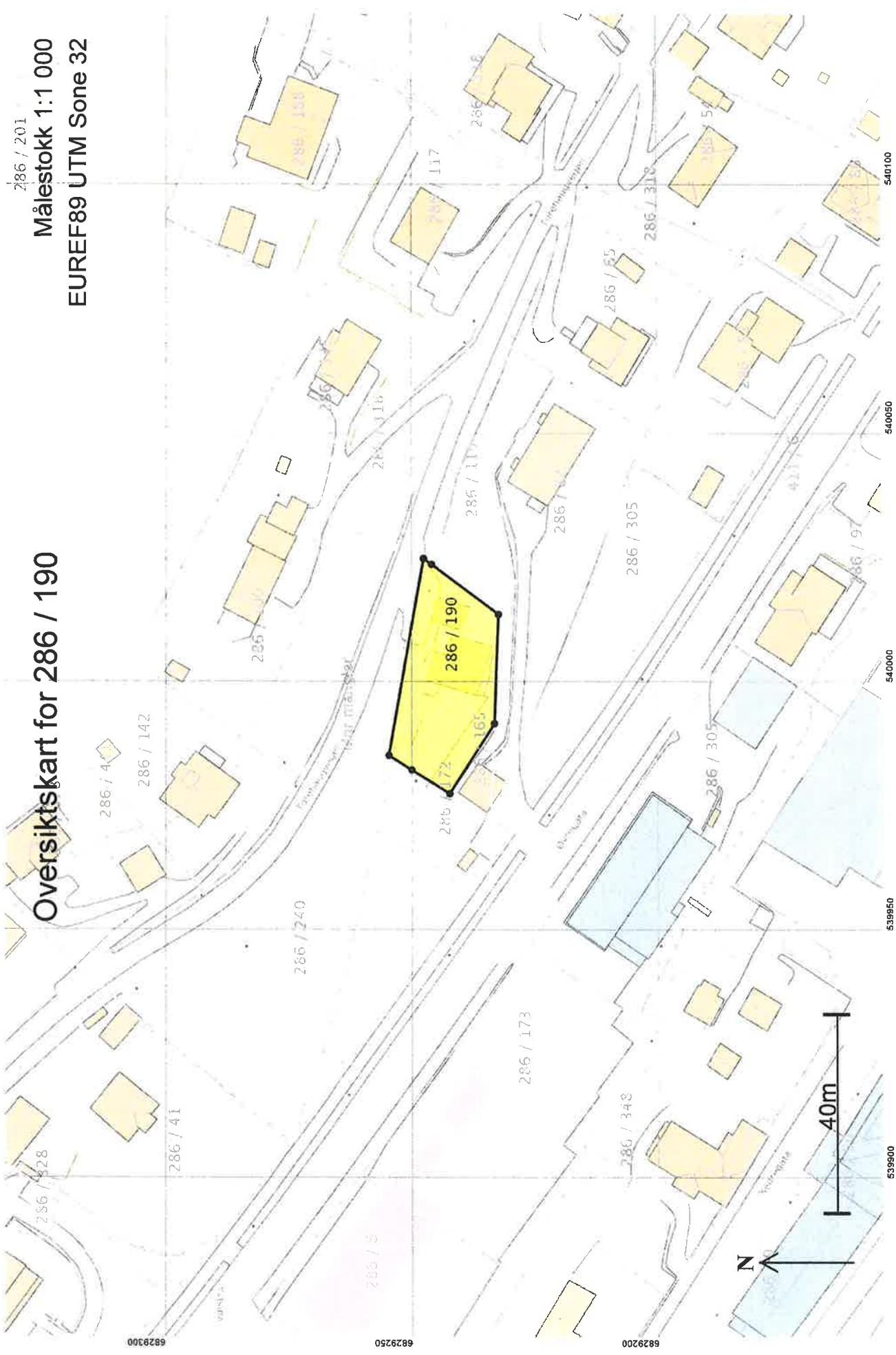
Matrikkelenhet						
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom					
Bruksnavn:	KROBU					
Etableringsdato:	25.11.1967					
Skyld:	0,01					
Er tinglyst:	Ja					
Har festegrunner:	Nei					
Er seksjonert:	Nei					
Arealrapport						
Tekst	Areal (m ²) Kommentar Beregna areal for 286 / 190 699,3					
Eierforhold						
Tinglyste eierforhold	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhetsstatus	Adresse	Andel
Rolle Hjemmelshaver	Død	060269	TRØNNES SIGMUND			1 / 1
Forretninger						
Forretningstype	Arsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato Forretningsdato Matrikkelføringsdato Signatur			
Skylddeling			25.11.1967	Matrikkelenhet	0516 - 286/100	Arealendring
				Rolle	0516 - 286/190	0
				Avgiver		0
				Mottaker		0
Adresser						
Adressestype	Adresseanavn	Adressekode	Adressenr	Kretser		
Vegadresse	Torehaugvegen	4650	21	Grunnkrets:	0305 VINSTRA 3	
				Valgkrets:	2 VINSTRA	
				Kirkesogn:	03060201 Sødorp	
				Postnr.område:	2640 VINSTRA	
				Tettsted:	1571 Vinstra	

Bygning og bygningsendring

Bygningsnr:	156 212 628	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer:
Løpenr:		Bruksareal bolig:	151	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Bygningsendringskode:		BRA annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningsstype:	Enebolig	Bruksareal totalt:	151	Avløp:		Tatt i bruk:
Næringsgruppe:	Bolig	Alternativt areal:	8	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:
Energikilder:		Oppvarming:				
Etasje	Etasje	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt		
H01	1	81.0	0.0	81.0		
U01	0	70.0	0.0	70.0		
Brukseenheter		Brukseenhetsnummer	Brukseenhetsstype			
Adresse		H0101	Bolig			
4650 Torehaugvegen 21						
Bygningsnr:	156 212 636	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer:
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Bygningsendringskode:		BRA annet:	42	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningsstype:	Garasjeuthus annex til bolig	Bruksareal totalt:	42	Avløp:		Tatt i bruk:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:
Energikilder:		Oppvarming:				
Etasje	Etasje	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt		
H01	0	0.0	22.0	22.0		
U01	0	0.0	20.0	20.0		
Brukseenheter		Brukseenhetsnummer	Brukseenhetsstype			
Adresse			Unummerert bruksenhet			

Oversiktskart for 286 / 190

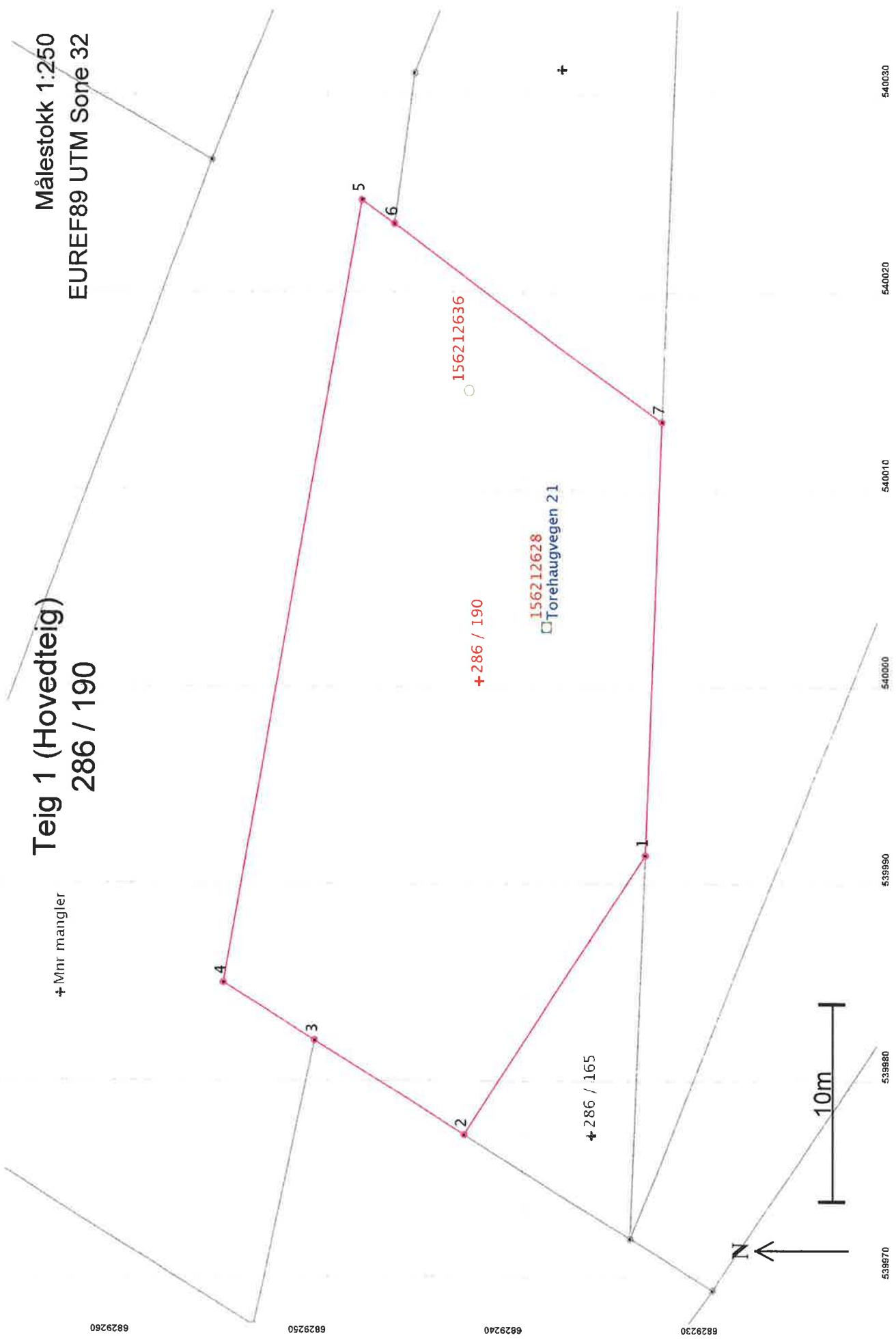
Målestokk 1:1 000
236 / 201
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)
286 / 190

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32

† Mn̄ mangler



Areal og koordinater

Areal: 699,3

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Øst: 540000
Nord: 6829242

Arealmerknad:

Grensepunkt / Grensellinje**Ytre avgrensning**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde Hjelpe linjetype	Målemetode	Nøvaktighet	Radius
1	6829234,00	539991,42	Ikke spesifisert Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	6829243,22	539977,25	Ikke spesifisert Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	6829250,84	539982,03	Ikke spesifisert Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	6829255,51	539984,95	Ikke spesifisert Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	6829248,47	540024,60	Ikke spesifisert Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	6829246,86	540023,41	Ikke spesifisert Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	6829233,14	540013,39	Ikke spesifisert Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			21,99 Ikke hjelpe linje			



Nord-Fron kommune

Adresse: Nedreg 50, 2640 VINSTRA
Telefon: 61216100

Utskriftsdato: 8.8.2019

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Nord-Fron kommune

Gjeld eigedom:

Kommunenr.: 0516 Gardsnr.: 286 Bruksnr.: 190

Adresse: Torehaugvegen 21, 2640 VINSTRA

Referanse: Trønnes

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod:

Avgift	Grunnlag	Årelag avgift
Vatn	Årsabonnement for vatn bustad- og fritidseiendom i sone 1 og 3 - kr. 2.759,50 einingspris kr. 14,79 pr. m3, vassmålarleige kr. 331,25 pr. år.	
Avløp	Årsabonnement for avløp bustad- og fritidseiendom i sone 1, 2 og 3 - kr. 4.338,-, einingspris kr. 18,94 pr. m3.	
Renovasjon	Renovasjon 190 liter kr. 1.939,00	
Brannsyn, feiling	Årleg feie- og tilsynsgebyr for 1. pipeløp bustad - kr. 539,00, for neste pipeløp kr. 306,00	
Eigedomsskatt		2109
Festeavgift, kommunal tomt		Ikkje aktuelt

Vannmålar: Ja

	Dato	m ³
Sist avlesen	31.12.2018	457

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar etterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningsar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



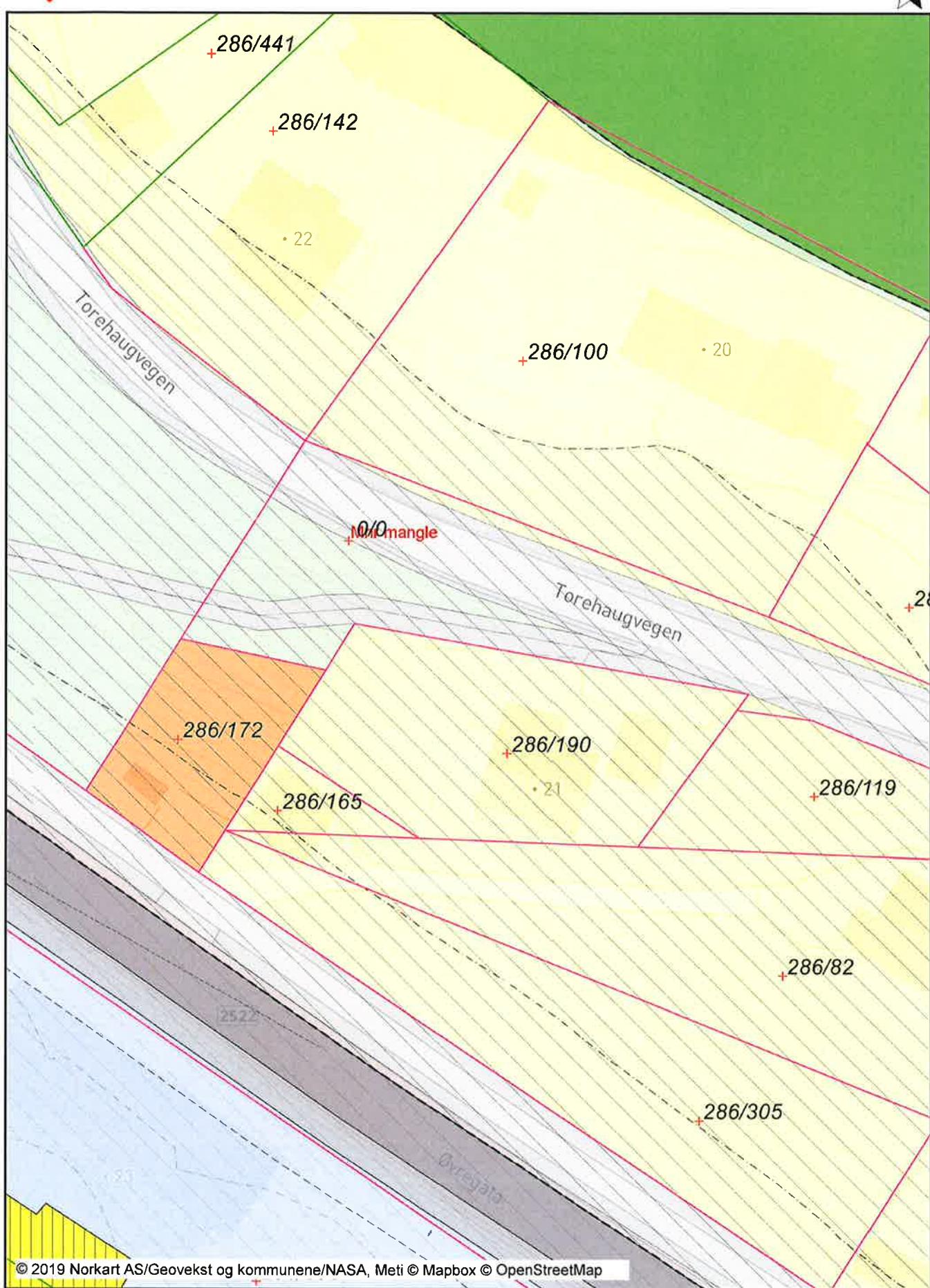
286/190

Dato: 19.08.2019

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N

VEDLEGG 9



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)	Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)
Boligbebyggelse - nåværende	Landbruksområder
Boligbebyggelse - fremtidig	Område for jord- og skogbruk
Forretning - nåværende	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985)
Tjenesteyting - nåværende	Offentlige trafikkområder
Tjenesteyting- fremtidig	Kjøreveg
Råstoffutvinning - fremtidig	Annen veggrenn
Næringsbebyggelse - nåværende	Gang-/sykkelveg
Idrettsanlegg - nåværende	Gangveg
Andre typer bebyggelse - nåværende	Parkeringsplass
Grav og urnelund - nåværende	Jernbane
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd r)
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11)	Friområder
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende	Park
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fremtidig	Anlegg for idrett og sport
Veg - nåværende	Friområde i sjø og vassdrag
Veg - fremtidig	Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd)
Bane - nåværende	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
Hovednettfor sykkel - nåværende	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd)
Parkeringsplass - nåværende	Privat veg
Parkeringsplass - fremtidig	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)	Frisiktzone ved veg
Grønnstruktur - nåværende	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Turdrag - nåværende	Bevaring av bygninger og anlegg
Friområde - nåværende	Bevaring av bygninger
Park - nåværende	Annet spesialområde
Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsformål (PBL2008 §11)	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd)
LNFR-areal - nåværende	Felles avkjørsel
LNFR-areal - fremtidig	Felles parkeringsplass
LNFR-areal , Spredt boligbebyggelse - nåværende	Felles lekeareal for barn
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11)	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.ledd)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:	Bolig/Forretning
Kommuneplan-Hensynsone (PBL2008 §11-8)	Bolig/Forretning/Kontor
/ / Faresone - Ras- og skredfare	Bolig/Offentlig
/ / Faresone - Flomfare	Kontor/Industri
— Støysone - Rød sone iht. T-1442	Annet kombinert formål
— Støysone - Gul sone iht. T-1442	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.ledd)
— Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø	Grense for restriksjonsområde
— Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø	Grense for bevaringsområde
— Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende	Reguleringsplan-Bebryggelse og anlegg (PBL2008 §11)
— Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende	Boligbebyggelse
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11)	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
Bestemmelseområde	Tjenesteyting
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)	Fritid- og turistformål
— Faresone grense	Råstoffutvinning
— Støysonegrense	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
— Angitthensygrense	Bolig/forretning
— Båndleggingsgrense	Bolig/tjenesteyting
— Bestemmelsegrense	Forretning/industri
— Byggegrense	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL1985 § 25,1.ledd)
— Grense for arealformål	Veg
— Hovedveg - nåværende	Kjøreveg
— Samleveg - nåværende	Fortau
— Adkomstveg - nåværende	Gang-/sykkelveg
— Gang-/sykkelveg - nåværende	Annen veggrenn - tekniske anlegg
— Gang-/sykkelveg - framtidig	Annen veggrenn - grøntareal
— Gangveg - nåværende	Kollektivholdeplass
— Kommune(del)plan - påskrift	Parkeringsplasser med bestemmelser
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
— Planområde	Grønnstruktur
— Grense for arealformål	Turveg
— Hovedveg - nåværende	Vegetasjonsskjerm
— Samleveg - nåværende	Kombinerte grønnstrukturformål
— Adkomstveg - nåværende	Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL1985 § 25,1.ledd)
— Gang-/sykkelveg - nåværende	Landbruksformål
— Gang-/sykkelveg - framtidig	Friluftsformål
— Gangveg - nåværende	Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11)
— Kommune(del)plan - påskrift	Friluftsområde
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd)	Reguleringsplan-Hensynsone (PBL2008 §12-6)
Område for boliger med tilhørende anlegg	
Konsentrert småhusbebyggelse	
Område for forretning	
Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune, k	
Offentlig barnehage	
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	
Almennytig forsamlingslokale (grengehushus mv.)	

VEDLEGG 10

Forhåndsvisning av leiekontrakten

Under vil du se alle detaljer om leieforholdet som utleier har registrert i leiekontrakten. Les gjennom og start signeringsprosessen på neste side.

Har du endringsforslag så skriv inn disse på neste side. Utleser vil da automatisk varsles fra oss og han/hun vil da gjøre de endringene som er nødvendige før du kan fullføre signeringen.

LEIEKONTRAKT FOR BOLIG



HUSLEIE.NO

1. PARTENE

Utleier

Navn	Fødselsdato
Sigmund Trønnes	06/02/1969
Adresse	
Solliveien 30, 2640 VINSTRA	

Leietaker

Navn	Fødselsdato
Muhi Aldinbrahim Ghalawi	22/10/1971
Adresse	
912 87875	E-post

2. LEIEOBJEKTET

Boligtype	Etasje
Enebolig	2
Adresse	
Torehaugveien 21	

Leieobjektet har 6 rom (eksklusiv kjøkken og bad) og er umøblert.

Med i avtalen er 2 boder og 2 parkeringsplasser og rettigheter til bruk av fellesrom etc.

Leietaker vil ved overtagelse av boligen få utdelt nøkler. Leietaker har ikke uten utleiers samtykke anledning til å kopiere flere nøkler til boligen.

3. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Leieforholdet begynner 01/06/2017, og opphører 01/06/2020 uten forutgående oppsigelse.

Partene kan i leieperioden si opp leieforholdet med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den

kalendermåned fristen løper ut.

Dersom leieforholdet er tidsbestemt og Leietaker ikke flytter ved opphør av avtalen, må Utleier sende flytteoppfordring innen tre måneder etter avtalens opphørsdato. Hvis ikke dette blir gjort, går avtalen over til å bli en tidsubestemt avtale.

4. HUSLEIEN

Leiesummen skal være kr 9 000 pr. måned. Følgende kommer i tillegg til eller er inkludert i husleien:

Strøm/oppvarming er ikke inkludert i husleien, og leietaker må tegne et eget strømabonnement gjeldende fra kontraktstart. Målnr. er .

Vann- og avløpsavgifter er inkludert i husleien.

Kabel-TV er ikke inkludert i husleien.

Internett er ikke inkludert i husleien.

Den totale leiesummen betales forskuddsvis senest den 15. i hver måned til utleiers bankkonto 2095.10.49906.

5. SIKKERHET

For eventuell skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fravikelse eller utflytting eller andre krav som reiser seg i leieforholdet er det avtalt at det skal stilles kr 27 000 som sikkerhet for leieforholdet. Beløpet tilsvarer 3 måneders total husleie.

Utleier har gitt samtykke til at leietaker kan tegne depositumsgaranti tilsvarende kr 27 000 som sikkerhet gjennom Husleie.no AS. Leietaker kan ikke uten skriftlig samtykke fra Utleier ta leieobjektet i bruk før depositumsgarantien er betalt.

Denne leieavtalen er ikke bindende for Utleier med mindre avtalt sikkerhet er etablert. Husleie mv. skal betales fra tidspunkt for leieforholdets oppstart.

6. OVERLEVERING OG LEIEOBJEKTETS STANDARD VED OVERLEVERING

Leieobjektet med tilbehør overtas i den stand den er. Leieobjektet med tilbehør skal ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

7. PARTENES PLIKTER I LEIEPERIODEN – VEDLIKEHOLD M.M.

7.1 Leietakers plikter

Leietaker plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leietaker også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarslere og brannslukningsutstyr. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskifting Utleier. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

Uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier kan Leietaker ikke foreta bygningsmessige forandringer eller nyinnredninger. Uten slikt samtykke kan han heller ikke male, skifte veggbekledning eller gulvbelegg. Endring av farger eller materialer kan ikke i noe fall foretas uten skriftlig forhåndssamtykke.

Leietaker plikter straks å varsle Utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring fra Utleiers side. Andre skader må meldes uten unødig forsinkelse.

Leietaker plikter til enhver tid å ha alminnelig innbo- og løsøreforsikring. Utleier kan kreve å få forsikringsbeviset fremlagt.

7.2 Utleiers plikter

Utleier plikter å stille boligen med avtalt tilbehør til Leietakers disposisjon i hele leieperioden. Utleier skal holde boligen og eiendommen i den stand som er avtalt eller som for øvrig følger av husleielovens bestemmelser. Dersom Utleier misligholder disse plikter kan Leietaker gjøre beføyelsene i husleieloven kapittel 2 og § 5-7 gjeldende.

8. ORDENSREGLER

Leietaker plikter å opprettholde vanlig ro og orden på eiendommen.

Leietaker plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som Utleier har fastsatt til sikring av god husorden, og eventuelt de ordensregler mv. som til enhver tid gjelder for eierseksjonssameiet eller boretslaget.

Husdyr på eiendommen er tillatt.

Røyking i leieobjektet er ikke tillatt.

Annet bemerkninger vedrørende husordensregler:

Røyking inne i huset er IKKE tillatt, dette er kun tillatt på husets veranda eller uteareal ellers.

9. FREMLEIE OG OPPTAK I HUSSTAND

Leietaker har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre eller oppta personer i sin husstand uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse. Samtykke kan alltid nektes dersom husrommet klart blir overbefolket.

10. OVERFØRING AV LEIEFORHOLDET

Leietaker har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse.

11. LEIEFORHOLDETS OPPHØR – TILBAKELEVERING M.M.

Ved fraflytting skal Leietaker tilbakeleverere boligen samt tilhørende naglefast og løst utstyr i godt vedlikeholdt stand, og i samme stand som ved overtakelsen med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde og de mangler som Utleier selv plikter å utbedre, med mindre annet er avtalt.

Leietaker skal for egen regning sørge for ordentlig rengjøring før boligen fraflyttes, både av gulv, vegg, tak, skap og vinduer.

Har Leietaker med Utleiers samtykke gjort vesentlige forbedringer i husrommet, kan Leietaker kreve vederlag for den fordel Utleier oppnår som følge av forbedringene, med mindre annet ble avtalt da samtykket ble gitt.

Alle nøkler skal tilbakeleveres. Dersom samtlige nøkler ikke tilbakeleveres gjøres Leietaker ansvarlig for kostnadene i forbindelse med utskifting av lås.

Leietaker plikter å gi Utleier adgang til å holde visninger for både potensielle Leietakere og potensielle kjøpere de siste 3 månedene av leieforholdet.

12. TVANGSFRAVIKELSE

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt betalingsvarsle, kan Utleier kreve tvangsfrevikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfyllbyrdelsesloven § 4-18 og § 13-2 tredje ledd pkt. a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og Leietaker ikke flytter innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt fraflyttungsvarsle, kan Utleier kreve tvangsfrevikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfyllbyrdelsesloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd pkt. b.

Hvis Utleier never kontrakten på grunn av vesentlig mislighold, plikter Leietaker å erstatte det leietap Utleier blir påført. Likeledes må han erstatte alle omkostninger som følge av misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til ryddiggjøring og rengjøring.

13. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Kommunale avgifter er inkl i husleie, men forutsetter et normalt forbruk av vann. For en familie på 5 er dette statistisk beregnet til 200 m³ pr år. Forbruk over dette vil bli beregnet etterskuddsvis årlig og evt komme i tillegg til normal mndleie januar 2018, januar 2019 osv...

14. HUSLEIELOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går denne avtalen foran.

Denne avtale er elektronisk signert med BankID. Kopier av den signerte avtalen er sendt til Utleier og Leietaker.

Avbryt

◀ Forrige

Neste ▶

bankID

SIGNICAT

✓ Instra den 31/5-17

Utleier, Sigmund Trønnes


Leietaker,
Muhi Aldin Ibrahim Ghazali

§ 9-1. Tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler

En husleieavtale kan inngås for bestemt eller ubestemt tid. Er ikke opphørstidspunktet fastsatt i leieavtalen, er den tidsubestemt.

§ 9-2. Tidsbestemte leieavtaler

En leieavtale som er inngått for bestemt tid, opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid. Ved uteleie av bolig må uteleieren skriftlig opplyse at leieavtalen ikke kan sies opp i den avtalte leietid.

En tidsbestemt leieavtale kan sies opp i leietiden i samsvar med bestemmelsene i §§ 9-4 til 9-8, dersom det er avtalt, eller dersom uteleieren har forsømt sin opplysningsplikt etter første ledd annet punktum.

Fortsetter leieforholdet i mer enn tre måneder etter utløpet av den avtalte leietid uten at uteleieren skriftlig har oppfordret leieren til å flytte, er leieavtalen gått over til å være tidsubestemt.

0 Endret ved lov 16 jan 2009 nr. 6 (ikr. 1 sep 2009 iflg. res. 12 juni 2009 nr. 641).

§ 9-3. Adgangen til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig

Det er ikke adgang til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig for kortere tid enn tre år. Minstetiden kan likevel settes til ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og uteleieren bor i samme hus. Bestemmelsene i første og annet punktum gjelder ikke dersom:

- a) husrommet skal brukes som bolig av uteleieren selv eller noen som hører til husstanden, eller
- b) uteleieren har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen.

Utleier kan bare påberope seg unntakene i første ledd bokstav a og b dersom leieren senest ved inngåelsen av avtalen skriftlig ble gjort kjent med grunnen for tidsavgrensningen, og husrommet ved utløpet av den avtalte leietid skal brukes i samsvar med den oppgitte grunnen. Utsettes tidspunktet for når husrommet skal brukes i samsvar med den oppgitte grunnen, kan leieavtalen forlenges fram til dette tidspunktet dersom utsettelsen skyldes en uforutsett omstendighet som har inntrådt etter at avtalen ble inngått.

Er tidsbestemt leieavtale for bolig inngått i strid med bestemmelsene i denne paragrafen, skal avtalen anses som tidsubestemt.

§ 9-4. Leierens oppsigelse av tidsubestemt leieavtale

Er ikke annet avtalt, kan tidsubestemt leieavtale sies opp av leieren.

§ 9-5. Utleierens oppsigelse av tidsubestemt leieavtale

Er ikke annet avtalt eller annet følger av loven her, kan

tidsubestemt leieavtale sies opp av utleieren.

En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom:

- a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til husstanden,
- b) riving eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,
- c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller
- d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.

Tidsubestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig, kan sies opp av utleieren uten hinder av bestemmelsene i annet ledd.

§ 9-6. Oppsigelsesfrist

Oppsigelsesfristen skal være tre måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned.

For leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig, skal oppsigelsesfristen være én måned. Det samme gjelder for selvstendig leie av garasje eller bod.

For leieavtale om lokale der leien er avtalt pr. dag, skal oppsigelsesfristen være én dag.

Bestemmelsene i denne paragraf kan fravikes i avtale.

§ 9-7. Formkrav til utleierens oppsigelse

Oppsigelse fra utleier skal være skriftlig.

Oppsigelsen skal begrunnes. Oppsigelsen skal også opplyse om at leieren kan protestere skriftlig til utleieren innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leieren ikke protesterer innen fristen, taper leieren sin rett til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleieren i så fall kan begjære tvangsfavikelse etter tvangsfyllbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

En oppsigelse som ikke fyller kravene i første og annet ledd, er ugyldig. Har leieren flyttet i henhold til oppsigelsen, anses den som godtatt.

Bestemmelsene i annet og tredje ledd gjelder ikke for oppsigelse av tidsubestemt leieavtale om enkelt beboelsesrom der leieren etter leieavtalen har adgang til en annens bolig. Det samme gjelder for leie av lokale der leien er avtalt pr. dag og for selvstendig leie av garasje eller bod.

§ 9-8. Tilsidesettelse av oppsigelse

Leieren kan innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt, protestere skriftlig til utleieren mot oppsigelsen. Har leieren ikke protestert mot oppsigelsen i samsvar med første punktum, kan leieren ikke påberope seg at oppsigelsen er i strid med loven her. Har leieren