

## SALSOPPGÅVE

Risevegen 10B, 6885 Øvre Årdal



### Del av tomannsbustad (raud) – renoveringsprosjekt

*Renoveringsprosjekt med stort potensiale.*

**Prisantydning: kr 500 000,-**

Byggjeår: 1957/1976

Utsett for vannlekkasje hausten 2021.  
Mykje av dei innvendige overflatene er rive ut og det er føreteke tørk/avfukting.

BRA:

Vertikaldelt tomannsbustad: 148 m<sup>2</sup>

Garasje: 34 m<sup>2</sup>

Tomteareal (festetomt): 702 m<sup>2</sup>



*Figur 1- Soverom på loft*





*Figur 2- Soverom 1 i 2. etj.*



*Figur 3- Soverom 2 i 2.etj*



*Figur 4- Soverom 3 i 2. etj.*



*Figur 5- Stove*



*Figur 6- her var kjøkkenet i 1. etj.*





*Figur 7- gang*



*Figur 8- Trapp frå 1. etj. til 2. etj.*



*Figur 9- Trapp ned til kjellar*



*Figur 10- Inngangsparti*





*Figur 11- Trapp opp til loft*

## Eigedommen sitt registernamn og adresse

Salstype:	Tvangssal vedtatt av Sogn og Fjordane tingrett, sak nr. 22-093221TVA-SOFT, med advokat Silje Flugheim Heggstad oppnemnt som rettsleg medhjelpar.
Nemning:	Vertikaldelt tomannsbustad Øvre Årdal Gnr. 9, bnr. 146, snr. 2 i Årdal kommune.
Adresse:	Risevegen 10B, 6885 Øvre Årdal.
Kort skildring:	Vertikaldelt tomannsbustad med 3,5 etasje, med garasje.  Første etasje: gang, stuve og kjøkken (alt av innleiing er rive)  Andre etasje: gang, bad og tre soverom.  Loft: gang og soverom (ikkje tilfredsstillande rømningsveg)  Kjellar: Toalettrom, vaskerom, stove, gang og bod.  Garasje: Garasje, verkstad, bod  Tilkopla kommunalt vann og avløp.
Plassering:	Eigedomen ligg på «Veesida» i Øvre Årdal. Kort veg til tur- og friluftsområdet, samt til sentrumsfunksjonane i bygda.
Parkering:	Stort tun.

## Tinglyste plikter

Hefte og servituttar:	Det blir vist til vedlagt utskrift frå eigedomsregisteret.  Registrerte pengehefte er sensurert av omsyn til personopplysningsvern og vil bli sletta ved overdraging, med unntak av dei tilfelle der kjøpar skal overta nokon av desse. Kjøpar vil i desse tilfella bli gjort særskilt merksam på om, og eventuelt kva, hefter dette gjeld.
-----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1956/976-3/53  
30.10.1956

FESTEKONTRAKT - VILKÅR  
GJELDER FESTE  
FESTETID: 30 ÅR  
ÅRLIG AVGIFT NOK 119  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE  
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA  
HJEMMELSHAVER/UTLEIER  
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT  
OVERFØRT FRA: KNR:4643 GNR:9 BNR:146 F  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/971263-1/200  
06.09.2017 21.00

PANTEDOKUMENT  
GJELDER FESTE

2018/761509-1/200  
14.05.2018 12.11

PANTEDOKUMENT  
GJELDER FESTE

2020/3320937-1/200  
12.11.2020 08.53

UTLEGGSFORRETNING  
GJELDER FESTE

2020/3321476-1/200  
12.11.2020 09.50

UTLEGGSFORRETNING  
GJELDER FESTE

2020/3424227-1/200  
02.12.2020 13.46

UTLEGGSFORRETNING  
GJELDER FESTE

2021/958073-1/200  
05.08.2021 13.45

UTLEGGSFORRETNING  
GJELDER FESTE

#### GRUNNDATA

2017/668368-1/200  
22.06.2017 21.00

SEKSJONERING  
OPPRETTET SEKSJONER:  
SNR: 2  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 1/2

2020/1407608-1/200  
01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
TIDLIGERE: KNR:1424 GNR:9 BNR:146 SNR:2

#### Grunnareal

---

Tomta: 702,2 m<sup>2</sup>

#### Bygninger sitt areal og opplysning om alder og byggjemåte

---

Sjå vedlagt takst: Verditakst datert 06.02.23 **vedlegg 1.**  
Sum alle bygninger:  
Bruksareal (BRA) 148 m<sup>2</sup>  
Primærrrom (P-rom) 143 m<sup>2</sup>

**Ferdigattest eller midlertidig bruksløyve**

---

Ferdigattest:	Det finns midlertidig bruksløyve på eigedomen i kommunearkiva.
	Det kan stå att arbeid som må utførast før ein evt. ferdigattest kan utskrivast. Kjøpar kan ikkje gjere dette gjeldande som ein mangel.

**Offentlege planar, konsesjonsplikt og odelsrett**

---

Reguleringsplanar:	Arealbruken for eigedomen er fastsett til bustadføremål. Vedlagt følgjer Kommuneplan for Årdal kommune 2011-2023 – Arealdelen. Det finns ikkje andre reguleringsplanar som gjeld eigedomen.
Konsesjonsplikt:	Eigedomen er i utgangspunktet unntatt frå konsesjonsplikt. Eigenerklæring om konsesjonsfridom skal følgje med skøyte ved tinglysing. Dersom erverv krev konsesjon etter unntaksføresegnene, vil kjøpar bære risikoen for at konsesjon vert gitt.
Odelsrett:	Det føreligg ikkje odelsrett på eigedomen.

**Likningsverdi og offentlege avgifter**

---

Formueverdi:	Primærbustad (25% av verditakst) :	125 000 kr
	Sekundærbustad (90% av verditakst) :	450 000 kr

## Offentlege avgifter:

Kommunale avgifter:	12 868 kr
Eigedomsskatt :	2 083 kr
Festeavgift:	2 160 kr

**Faste kostnader**

Årlege straumutgifter:	Ikkje opplyst
Årlege utgifter anna:	Ikkje opplyst

**Prisantydning og totalkostnad**

Prisantydning	500 000 kr
---------------	------------

Dokumentavgift – 2,5 %	12 500 kr*
Tinglysing skøyte	585 kr
Tinglysingsgebyr panterett (kr. 585 pr. dokument)	585 kr
<b>Totalkostnad ved sal for prisantydning:</b>	<b>513 670 kr</b>

\*Storleiken på dokumentavgifta vil endrast ut frå kjøpesummen. Det vert teke atterhald om endring i tinglysingssatsar.

Kjøpesum skal innbetalast frå kjøpar sin konti i norsk finansinstitusjon.

I tillegg dekkjer kjøpar andre kostnader i samband med overtaking, t.d. rydding og utvask.

Fråviking: Eventuelle kostnader med fråviking av eigedomen vert dekkja av kjøpar. Det er sjeldan slik fråviking blir naudsynt.

### **Medhjelpar sitt vederlag**

---

Provisjon: Medhjelpar sitt honorar blir dekkja forlods av innbetalt kjøpesum, i medhald av forskrift om tvangssal ved medhjelpar av 12.4.1992, § 3-3:

***”§3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig***

*Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelparen krav på godtgjørelse etter følgende satser:*

*3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,  
2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og  
1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.*

*Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.*

*Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelparen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.*

*Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.*

*I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.”*

Kjøpar skal såleis ikkje dekka medhjelpar sine omkostningar.

## Diverse

Ledig:

Overdraging og oppgjer skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelpar har førelagt bodet for Sogn og Fjordane tingrett og rettshavarane. Sogn og Fjordane tingrett må då stadfesta bodet.

Sjå vedlegg nedanfor.

Visning:

Påmelding - Etter avtale med medhjelpar.

Merknader:

Generelt blir det anbefalt at interessentar gjennomfører ei synfaring på eigedommen saman med bygningskyndig person.

Energiattest: Eigar pliktar å lage dette, men ein har ikkje lukkast å få kontakt med eigar, og energiattest vert difor ikkje framlagt. Kjøpar må leggje til grunn lågaste energimerking.

Stor vannlekkasje hausten 2021. Innventaret er rive ut, og det er ikkje gjenninnført.

Medhjelpar har éin nøkkel, men det oppmodast om at låsane vert skifte.

Medhjelpar veit lite om eigedomen, då eigar ikkje har latt seg intervju om objektet. Det kan såleis føreligge skjulte feil og manglar, og medhjelpar har ikkje oversikt over evt. tidlegare skadar på eigedomen.

Det blir vist til vedlagt verditakst, som bør gjennomgåast grundig.

Det er ikkje mogleg å teikna eigarskifteforsikring på eigedommar som blir selde på tvangssal.

## Salsvilkår

---

### Bodgjeving:

Det er mogleg å skriva seg på ei interesseliste ved å kontakte medhjelpar. Ein er sjølv ansvarleg for å vera tilgjengeleg på den oppgitte kontaktinformasjon. Dersom medhjelpar ikkje når fram ved første forsøk, kan medhjelpar ikkje garantere at det vert gjort ytterlegare forsøk på å nå potensiell kjøpar.

Første bod må gjevast skriftleg på bodskjema, samt at tillegg 1 og skjema "Legitimasjon av bodgivar" må sendast inn saman med bodskjema. Dersom dokumenta ved bodgjeving blir oversendt pr. e-post eller MMS, må kopi av den gyldige legitimasjon vera klar og leseleg. Gyldig legitimasjon er til dømes gyldig pass og norsk førarkort.

Seinare bod frå same bodgivar må framsetjast skriftleg i form av e-post eller SMS. Bodgjevar vil motta skriftleg stadfesting frå medhjelpar om at bod er motteke.

Bodgjevar må fylla ut namn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan stadfeste finansiering av bodsummen. Dette skal fyllast inn i bodskjemaet.

Vær merksam på at ein finansieringsplan ikkje er eit finansieringsbevis. Dersom det syner seg at ein bodgjevar ikkje kan ordna med finansiering, er bod gitt i konkurranse med denne bodgjevaren like fullt bindande.

På oppmoding frå medhjelpar må finansiering av overbod umiddelbart kunna dokumenterast.

Bindingsfrist for bod er minimum 6 veker. Dette gjeld også frå tidspunkt der ein aukar bodet.

For å være garantert å bli kontakta ved bodauke, må ein sjølv ha hatt høgaste bod på bustaden.

Ved ein eventuell bodrunde kan medhjelpar setta ein frist for tilbakemelding av bod som han vil ta i betraktning. Dersom andre interessentar ikkje byr over høgaste bod innan ein slik frist, kan medhjelpar såleis avslutta bodrunden, og deretter nekta å ta omsyn til høgare bod.

Når medhjelpar har motteke eitt eller fleire bod som

---

bør bli godteke, skal han straks føreleggja boda for saksøkjaren med spørsmål om saksøkjær vil krevje bodet stadfesta.

Det blir presisert at siste bod frå bodgjevar som har det høgaste bodet, vil bli stadfesta, og det må stadfestast på bodskjema og leverast/sendast til medhjelpar i original.

Kopi av bodjournalen skal gjevast til kjøpar utan ugrunna opphald etter at handel er kome i stand. Eventuelle rettingar i bodjournalen, jf. § 3-1, skal framkoma tydeleg av slik kopi.

Bodgjevaren sin identitet i bodjournalen skal ikkje nyttast til anna enn å ivareta partane sine interesser i handelen.

Etter at handelen er kome i stand, eller dersom ein bodrunde blir avslutta utan at handel er kome i stand, kan den som har lagt inn bod på eigedommen krevje kopi av bodjournalen i anonymisert form.

Blancoskøyte blir ikkje utsteda.

Alle bod er binande for bodgjevar, unntatt:

Eit bod er ikkje bindande for bodgjevar når det følgjer av alminnelege avtalerettslege reglar at bodgjevaren er ubunden. Stadfestar rettar eit bod, vil samtlege andre bodgjevarar bli løyst frå sine bod. Nektar retten ved orskurd å stadfesta nokon bod, vert samtlege bodgjevarar løyst frå sine bod.

Det er retten som tek endeleg stilling til boda.

Manglar:

Eigedommen blir seld som den er, og ved tvangssal har kjøperan avgrensa tilgang til å gjera gjeldande manglar. Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova) gjeld ikkje. Det blir nemnt at det ved tvangssal ikkje er høve til å heva kjøpet, og at kjøpesummen skal betalast sjølv om prisavslag blir kravd.

Det blir difor framheva at det er særskilt viktig at kjøpar gjer forundersøkingar, t.d. at eigedommen blir undersøkt grundig før det blir gitt bod.

Ettersom dette er eit tvangssal, kan medhjelpar ikkje stå inne for at lausøyre og tilbehøyr som etter hovudregelen skal følgja eigedommen og som er tilstade på visnings-tidspunktet, vil vera tilstade på overtakingstidspunktet. Kjøpar bør såleis leggja til grunn at eigedomen ved overtaking heilt eller delvis manglar lausøyre eller tilbehøyr som etter hovudregelen skal følgja eigedommen. Eventuelt manglande lausøyre og tilbehøyr kan ikkje gjerast gjeldande som ein mangel.

På generelt grunnlag kan det opplysast at kjøpar ofte ikkje vil motta alle nøklar for eigedommen. Dette kan ikkje gjerast gjeldande som ein mangel.

Kjøper kan ikkje gjera gjeldande at det føreligg mangelfulle opplysningar om forhold som kan avdekkast ved ein gjennomgang av saken sine fullstendige dokumenter.

Salsoppgåva er basert på eventuelle opplysningar frå offentlege myndigheiter og vedlagd verditakst datert 08.03.2023.

Medhjelpar innestår ikkje for riktigheit og fullstendigheit av opplysningar gitt av, takstmann, offentlege organ eller andre. Like fullt har medhjelpar vidareformidla slik informasjon.

Informasjon om bustadareal byggjer på verditakst, og skal være angitt i samsvar med målereglane i NS 3451 og NS 3490 og retningslinjer for arealmåling utarbeida av NTF og NEF utan omsyn til byggeforskriftene sitt krav til rom. Romma sine bruk kan være i strid med byggeforskriftene sjølv om dei er måleverdige etter NS 3490. Rom kan være omtalt ut frå aktuell bruk utan at romma tilfredsstillar forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan eit rom være oppgitt som "soverom" utan at det tilfredsstillar krav til volum, skaplass, rømmingsveg, takhøgde og liknande.

Medhjelpar har uprøvd lagt til grunn takstmannen sin arealgjevnad. Det er såleis ikkje føreteke kontroll av verditaksten sine arealmålingar eller berekningsgrunnlaget for slike. Medhjelpar kan ikkje haldast ansvarleg ved arealavvik.

Eigedommen blir overdratt fri for pengehefte unnateke dei som kjøpar skal overta jf. framfor, og overta eventuelle andre tinglyste hefte som måtte kvila på eigedommen, jf. vedlagde grunnboksutskrift.

Kjøper blir gjort merksam på at det kan føreligga eventuelle utinglyste pliktar og ikkje endelege offentlege planar som ikkje har framkome av medhjelpar sine eigne undersøkingar.

Medhjelpar har ikkje undersøkt om det er føreteke innvendige ombyggingar, eller om eventuelle ombygging krev godkjenning, og om godkjenninga evt. kan være gitt. Medhjelpar har ikkje undersøkt riktigheit av eventuelle framlagde teikningar, og kan ikkje haldast ansvarleg for evt. avvik i forhold til teikningar.

Kjøpar blir oppfordra særskilt til å undersøkje bustaden sin tekniske tilstand samen med fagkyndige. Kjøpar blir oppfordra til å kontrollere alle opplysningar om eigedommen samt reguleringa for området.

\*\*\*\*\*

Eventuelle spørsmål i høve bodgjeving m.m. kan rettast til medhjelpar.

**Medhjelper: Advokat Silje Flugheim Heggstad**

Parkveien 5, Pb 25,  
6851 Sogndal  
E-post: [silje@advokat-tollefsen.no](mailto:silje@advokat-tollefsen.no)  
Mobiltelefon: 916 44 035  
Telefon sentralbord: 57 62 88 50



**Vedlegg:**

1. Verditakst, datert 06.02.2023
2. Grunnbokutskrift gnr. 9, bnr. 146 snr. 2
3. Matrikkelutskrift gnr. 9, bnr. 146 snr. 2, datert 05.01.2023
4. Kart over gnr. 9, bnr. 146 snr. 2.
5. Bodskjema
6. Tillegg til salsoppgåve og bodskjema
7. Skjema for legitimasjon av bodgivar

**Utan ansvar for moglege feil.**

# Verditakst

📍 Risevegen 10 B, 6884 ØVRE ÅRDAL

📖 ÅRDAL kommune

# gnr. 9, bnr. 146, snr. 2

## Markedsverdi

### 500 000

Areal (BRA): Tomannsbolig 148 m<sup>2</sup>, Garasje 34 m<sup>2</sup>



Befaringsdato:

Rapportdato: 06.02.2023

Oppdragsnr.: 19967-1010

Referansenummer: DV3688

Autorisert foretak: Luster Landbruk og Taksering AS



Luster Landbruk og Taksering  
[www.lusterlandbruk.no](http://www.lusterlandbruk.no)

Gyldig rapport  
06.02.2023

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å oppetre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Luster Landbruk og Taksering AS

Verksemda vart etablert i 2013, og har vore driven på fulltid sidan 2018. Me utfører taksering av landbrukseigedomar, bustadar, leilegheiter, hytter og tomtar. I tillegg vert det jobba mykje med bygningsskadar og skadetaksering etter naturhendingar. Me leverer og rådgjeving kring utvikling og forvaltning av eigedom.



Luster Landbruk og Taksering  
[www.lusterlandbruk.no](http://www.lusterlandbruk.no)



Svein Arve Ruud  
Uavhengig Takstingeniør  
06.02.2023 | SOLVORN

### Luster Landbruk og Taksering AS

Haugen 28  
415 28 783

### Rapportansvarlig

Svein Arve Ruud  
Uavhengig Takstingeniør  
[svein.arve@lusterlandbruk.no](mailto:svein.arve@lusterlandbruk.no)  
415 28 783

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

148 m<sup>2</sup>/143 m<sup>2</sup>

*Tomannsbolig:* 4 Gang, 4 Soverom, Toalettrom, Vaskerom, 2 Stuer, Bod, Kjøkken, Bad

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 34 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 500 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 550 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

500 000

## Konklusjon markedsverdi

500 000

## Markedsvurdering

Risevegen 10 B i Årdal er ein vertikaldelt tomannsbustad frå slutten av 1950-åra. Tomta er festetomt og ligg i utkanten av byggefeltet, men med kort veg (ca 1 km) til sentrumsfunksjonane i Øvre Årdal. Til kommunesenteret Årdalstangen er det 12 km og til regionsenteret Sogndal er det 54 km inkl. ferje Fodnes-Mannheller. Begge stader med eit utvida tilbod av varer, tenester, jobbar og fritidsaktivitetar. Eigedomen har tomt (festetomt) på ca 700 m<sup>2</sup> som ein delar med seksjon nr 1. Bygningen har 3,5 etasje med relativt lite areal i kvar høgd. Løysingar og bygningsmaterialar er stort sett frå byggjetida. Bueininga vart hausten 2022 utsett for ein stor vannlekkasje. Mykje av dei innvendige overflatene er rive ut og det er føreteke tørk/avfukting. Dei råka romma er ikkje tilbakeførte. Det er muleg ny eigar delvis kan påverke rominndelinga, men det må undersøkast om dette er søknadspliktig arbeid før ein set i gang. Huset er for tida ikkje bebueleg. Bygningen har og stort etterslep på vedlikehald. Det ventar soleis ny eigar betydelege kostnader for å få bueininga opp til dagens krav til bruksstandard.

Bustadmarknaden i Årdal svingar noko ut frå kva dei store arbeidsgjevarane har for planar, samt at den ber preg av ein lukka bu- og arbeidsmarknad. Marknadsverdien/restverdien av seksjon nr 2 (Risevegen 10 B), samt tilhøyrande garasje - alt ståande på festetomt - er sett til kr 500 000

# Beregninger

## Årlige kostnader

Årleg eigedomsskatt	Kr.	2 083
Kommunale avgifter	Kr.	12 868
Festeavgift for tomt	Kr.	2 160
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>17 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>
------------------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	50 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>

### Kommentar

Tomten er ein festetomt (bortfestar Ole Ørbeck Vee), som er delt med naboiegdomen. Det manglar noko opparbeiding. Festeavgifta er opplyst å vere kr 2160,- pr år. Normal tomteverdi kr 150 000,- minus kapitalisert festeavgift kr 100 000,- = tomteverdi kr 50 000,-

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>550 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	----------------

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	14	14	0	Gang , Soverom	
Kjeller	41	36	5	Toalettrom , Vaskerom , Stue , Gang	Bod
1. Etasje	52	52	0	Gang , Kjøkken , Stue	
2. Etasje	41	41	0	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
<b>Sum</b>	<b>148</b>	<b>143</b>	<b>5</b>		

### Kommentar

Etasjehøgde ca 232 cm i kjellaren, 244 cm i 1. etasje og 234 cm i 2. etasje.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Mykje av plater og innreiing er rive ut. Dette kan påvirke arealet etter tilbakeføring.

### Lovlighet

#### Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikkje tilfredsstillande rømningsveg frå soverom på loft/3. etasje. Etasjehøgda innvendig varierer mellom 232 og 244 cm.

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	34	0	34		Garasje , Verksted , Bod
<b>Sum</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>34</b>		

### Lovlighet

#### Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4643 ÅRDAL	9	146		2	702.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Risevegen 10 B

### Hjemmelshaver

Vee Ole Ørbeck

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eigedomen ligg i Risevegen på "Veesda" i Øvre Årdal. Tunet ligg ca 35 m.o.h. Frå eigedomen er det kort veg til tur- og friluftsområder, samt til sentrumsfunksjonane i bygda.

### Adkomstvei

Tomta har lett tilkomst med avkøyring frå den kommunale Risevegen.

### Tilknytning vann

Ein legg til grunn at huset er tilknytta det kommunale vassverket.

### Tilknytning avløp

Ein legg til grunn at huset er tilknytta det kommunale avløpsanlegget på staden.

### Regulering

Det går ikkje fram av kommuneart.com at tomta ligg i regulert område. Arealformålet i kommuneplanen er bustadføremål. Det er gjort markering for ras- og skredfare, slik som for resten av Øvre Årdal.

### Om tomten

Tomta er i følge matrikkelen på 702 m<sup>2</sup> og vert delt med Risevegen 10 A. Tomta er ikkje fysisk delt mellom dei to bueningane, men det er plankegjerdet mot sør og vest. Det føreligg ikkje opplysningar om korleis tomta har vore brukt mellom dei to bueningane. Eigedomen er enkelt opparbeida med grasplen og gruslagd tun.

### Tinglyste/andre forhold

Pr. 19.12.2022: Risevegen 10 B er vedteken tvangsseld 26.09.2022 med saksnr: 22-093221TVA-TSOF/TFOR. I tillegg er det tinglyst 4 utleggsforretningar på kr 462 573,- + renter og omkostningar. Vidare er det to pantedokument på samla kr 1 300 000,- med Sparebanken Sogn og Fjordane som pantehavar, samt eit pantedokumet på kr 1 000 000,- med Årdal Bolibyggelag som pantehavar. Sjå vedlagd utskrift frå Grunnboka for detaljar.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Skifteoppgjør

# Bygninger på eiendommen

## Tomannsbolig



### Anvendelse

### Byggeår

1957

### Kommentar

### Standard

Enkel standard frå byggeår med tilbygg frå 1970-talet.

### Vedlikehold

Bygningen framstår med manglande vedlikehold.

### Bygningsstruktur

3,5 etasjes, vertikaldelt tomannsbustad oppført som betong- og trekonstruksjon.

### Utvendige forhold

Huset står på plasstøpte betongmurar. Etasjeskilla er trebjelkelag. Veggene er oppsett av bindingsverk, er isolerte etter byggetida sine krav og har utvendig måla bordkledning. Takkonstruksjonen er av plassbygde takstolar/sperr og yttertaket er lagt med eternittplater, truleg frå byggeår. Vindaugene er to lags isolerglas, truleg frå 1976. Drenering kring grunnmur er frå byggeår og er venteleg svært mangelfull.

### Innvendige forhold

Innvendige delevegger er av bindingsverk. I dei romma som på synfaringstidspunktet er innreia, er det mdf-plater på vegg og laminatgol. På loftet er det måla plater. Oppussingsarbeidet som er gjort, framstår ufagmessig. Store delar av huset manglar innvendige overflater, etter ein større vannskade hausten 2022. Skada bygningsdelar er rive ut og ein føreset at nødvendig tørk er utført, slik at innvendige overflater er klare til tilbakeføring.

### Tekniske installasjoner

Varmtvannstank er plassert i vaskekjellaren. Vvt er av nyare dato. Tilførselrør til vatn er av kopar. Det er ikkje sentralstøvsugar i huset. Huset har naturleg ventilasjon. Installasjonane i sikringsskåpet er skifta til automatsikringar med jordfeil på kvar kurs i seinare tid. Det er installert ei luft til luft varmepumpe.

### Kjøkken

Alle overflater og innreiing på kjøkkenet er rive.

### Våtrom

Det er ingen gjenoppbygde våtrom i huset pr i dag.

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

1980

### Kommentar

### Standard

Svært enkelt standard.

### Vedlikehold

Bygningen har mangelfullt vedlikehold.

### Beskrivelse

Enkel bilgarasje på 17 m<sup>2</sup> oppført på betongplate. Tak- og veggkonstruksjon i tre. Bygningen har innkøring frå terrengnivå og det er ikkje montert port. I tillegg er det delvis innreia verkstad på 11 m<sup>2</sup> og tilbygd bod på ca 6 m<sup>2</sup>. Garasjen har innlagt straum og vert brukt som garasje/lager. Det må påreknast betydelge oppgradering av bygningen. På kartet kan det sjå ut som bygningen står delvis inn på naboeigedomen. Naboeigedomen er ein naturtomt eigd av Årdal Kommune.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

# Verditakstens avgrensninger

## Forutsetning

### Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

### Egne forutsetninger

Taksten tilfredstiller ikke kravene til tilstandsrapport jmf. forskrift gjeldende fra 01.01.2022

Det var snødekte flater på synfaringsdagen.

Ein føreset at garasjen tilhører seksjon 2, Risevegen 10 B åleine.

Det føreligg ikkje opplysningar om kor lenge dagens festekontrakt varer.

### Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og

gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

### Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

### Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/)

### Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

[samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

### Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til festerett

2017/971215-1/200      **HJEMMEL TIL FESTERETT**  
06.09.2017 21.00      VEDERLAG: NOK 1 020 000  
SLEIRE KJELL JOAR  
F.NR: 070950

#### Påtegning til hjemmelsdokumenter

2022/1072044-1/200      \*\* TVANGSSALG BESLUTTET  
26.09.2022 21.00      GJELDER: HJEMMEL TIL FESTERETT      2017/971215-1/200  
GJELDER: SLEIRE KJELL JOAR  
F.NR: 070950  
TINGRETT: Sogn og Fjordane  
SAKSNR: 22-093221TVA-TSOF/TFOR

### HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

#### Heftelser i festerett:

1956/976-3/53      **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
30.10.1956      GJELDER FESTE  
FESTETID: 30 ÅR  
ÅRLIG AVGIFT NOK      119  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE  
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA  
HJEMMELSHAVER/UTLEIER  
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT  
OVERFØRT FRA: KNR:4643 GNR:9 BNR:146 F  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/971263-1/200      **PANTEDOKUMENT**  
06.09.2017 21.00      GJELDER FESTE  
BELØP:

2018/761509-1/200      **PANTEDOKUMENT**  
14.05.2018 12.11      GJELDER FESTE

2021/103911-1/200      \*\* MASSETRANSPORT  
26.01.2021 14.44      FRA: SPAREBANKEN SOGN OG FJORDANE  
ORG.NR: 946 670 081  
TIL: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS  
ORG.NR: 946 917 990  
TIL: SPAREBANKEN SOGN OG FJORDANE  
ORG.NR: 946 670 081

Kommune: 4643 ÅRDAL

Gnr: 9 Bnr: 146 Snr: 2

---

ELEKTRONISK INNSENDT

**2020/3320937-1/200**  
12.11.2020 08.53

**UTLEGGSFORRETNING**  
GJELDER FESTE  
AVHOLDT: 12.11.2020, KL. 08.39

2023/43191-1/200  
12.01.2023 21.00

\*\* ENDRING VED FUSJON  
FRA: MODHI NORGE AS  
ORG.NR: 952 226 010  
TIL: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048

**2020/3321476-1/200**  
12.11.2020 09.50

**UTLEGGSFORRETNING**  
GJELDER FESTE

**2020/3424227-1/200**  
02.12.2020 13.46

**UTLEGGSFORRETNING**  
GJELDER FESTE

**2021/958073-1/200**  
05.08.2021 13.45

**UTLEGGSFORRETNING**  
GJELDER FESTE

**GRUNNDATA**

**SEKSJONERING**  
OPPRETTET SEKSJONER:

**2017/668368-1/200**  
22.06.2017 21.00

SNR: 2  
FORMÅL: Bolig  
TILLEGGSDDEL: Bygning  
SAMEIEBRØK: 1/2

**2020/1407608-1/200**  
01.01.2020 00.00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
TIDLIGERE: KNR:1424 GNR:9 BNR:146 SNR:2

Kommune: 4643 ÅRDAL

Gnr: 9 Bnr: 146 Snr: 2

---

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4643 - ÅRDAL  
Gårdsnummer: 9  
Bruksnummer: 146

Utskriftsdato/klokkeslett: 05.01.2023 kl. 11:26  
Produsert av: Trude Johnsgaard  
Attestert av: Årdal kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 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 stedfestingsnøyaktighet 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](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: VE - VEG 63-10  
Etableringsdato: 03.03.1956  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Ja

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 9 / 146 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	702,2 m2	
Beregna areal for 9 / 146 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	702,2 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		310156	VEE OLE ØRBECK		VESVEGEN 21 6884 ØVRE ÅRDAL	1 / 1
			Matrikkelenhet 4643 - 9 / 146 / 0 / 1			1 / 2
			Matrikkelenhet 4643 - 9 / 146 / 0 / 2			1 / 2

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6797528	436638		702,2 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------	--------	------------	-------------	-----------------	----------	------

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	4643 - 9/146		
		Omnummerert fra:	1424 - 9/146		
		Omnummerert til:	4643 - 9/146/0/1		
		Omnummerert fra:	1424 - 9/146/0/1		
		Omnummerert til:	4643 - 9/146/0/2		
		Omnummerert fra:	1424 - 9/146/0/2		
Seksjonering Seksjonering	29.05.2017 16/540	Tinglyst		24.06.2017	1424jot 29.05.2017
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Etablert/Endret	1424 - 9/146		
		Etablert/Endret	1424 - 9/146/0/1		
		Etablert/Endret	1424 - 9/146/0/2		
Skylddeling Skylddeling	03.03.1956				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1424 - 9/1		0
		Mottaker	1424 - 9/146		0

Adresser						
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Risevegen	1263	10A		Grunnkrets 0102 VE Stemmekrets: 2 ØVRE ÅRDAL Kirkesokn: 07090402 Øvre Årdal Postnr.område: 6884 ØVRE ÅRDAL Tettsted: 5591 Øvre Årdal	
			EUREF89 UTM Sone 32 6797534	436641		
Vegadresse	Risevegen	1263	10B		Grunnkrets 0102 VE Stemmekrets: 2 ØVRE ÅRDAL Kirkesokn: 07090402 Øvre Årdal Postnr.område: 6884 ØVRE ÅRDAL	
			EUREF89 UTM Sone 32 6797526	436641		

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

<b>Bygningsnr:</b> 315 184	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	<u>Datoer</u>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	292	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
Nord: 6797530 Øst: 436638	Bruksareal totalt:	292	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 17.12.1957
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
Biobrensel					
Oppvarming: Elektrisk					
Annen oppvarming					

**Etasjer**

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	36	0	36	0	0	0	0	0
H02	0	80	0	80	0	0	0	0	0
H01	2	101	0	101	0	0	0	0	0
K01	0	75	0	75	0	0	0	0	0

**Bruksenheter**

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1263 Risevegen 10 A	H0101	Bolig	128	4	Kjøkken	1	1	9/146
1263 Risevegen 10 B	H0101	Bolig	128	4	Kjøkken	1	1	9/146

**Kontaktpersoner**

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		LÅKSRUD TORBJØRG		RISEVEGEN 10
Tiltakshaver		ØVSTETUN KJELL		RISEVEGEN 10

**Bygningsnr:** 315 192  
**Løpenr:**  
**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6797515 Øst: 436646  
**Bygningsendringskode:**  
**Bygningstype:** Garasjeuthus anneks til bolig  
**Næringsgruppe:** Annet som ikke er næring  
**Bygningsstatus:** Tatt i bruk  
**Energikilder:**  
**Oppvarming:**

**Bebygd areal:** 0 **Ant. boliger:** 0  
**Bruksareal bolig:** 0 **Ant. etasjer:** 1  
**Bruksareal annet:** 27 **Vannforsyning:**  
**Bruksareal totalt:** 27 **Avløp:**  
**Bruttoareal bolig:** 0 **Har heis:** Nei  
**Bruttoareal annet:**  
**Bruttoareal totalt:** 0  
**Alternativt areal:** 0  
**Alternativt areal 2:** 0

**Datoer**  
**Rammetillatelse:**  
**Igangsettingstillatelse:**  
**Tatt i bruk:** 28.09.1980  
**Midlertidig brukstillatelse:**  
**Ferdigattest:**

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	27	27	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

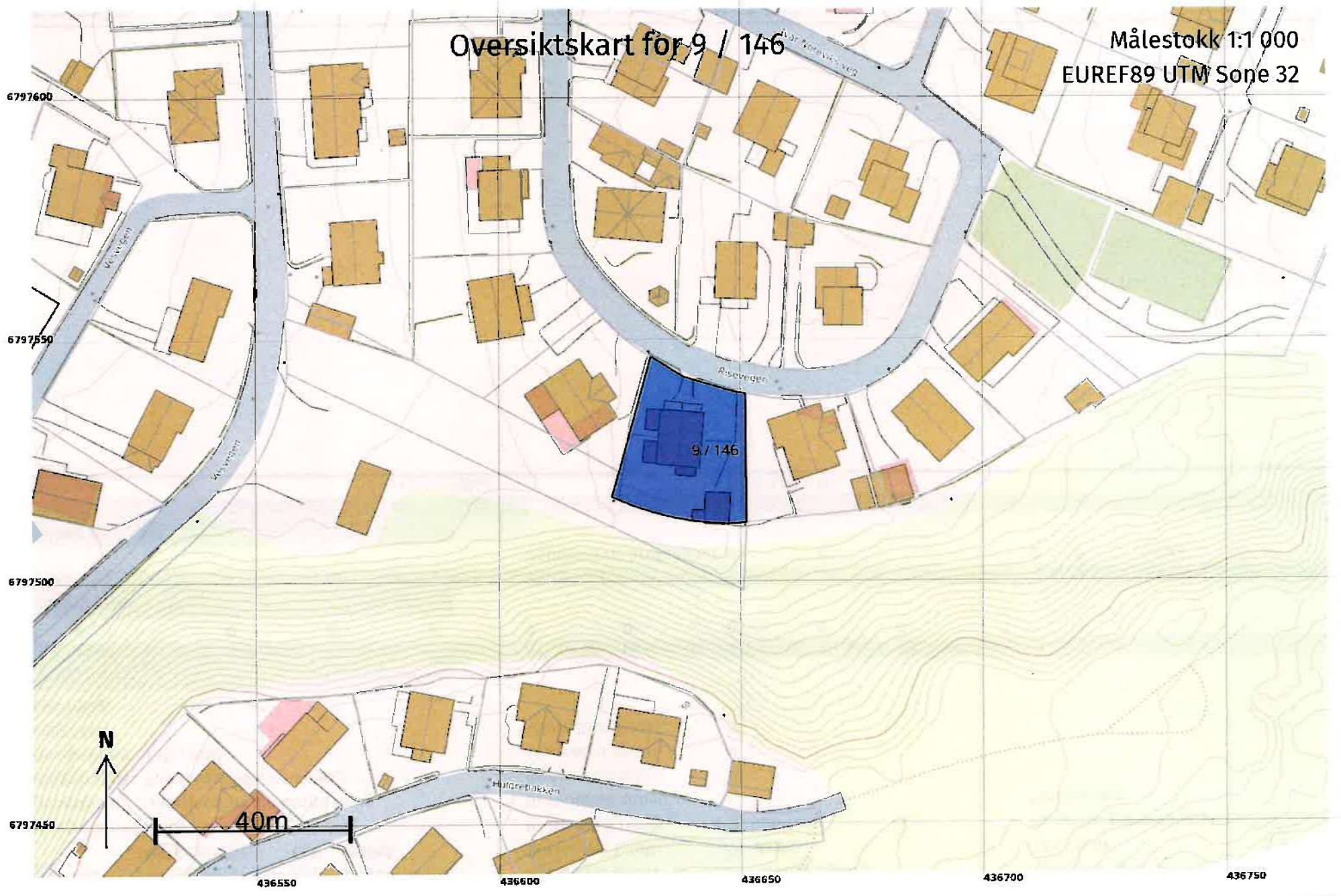
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	9/146

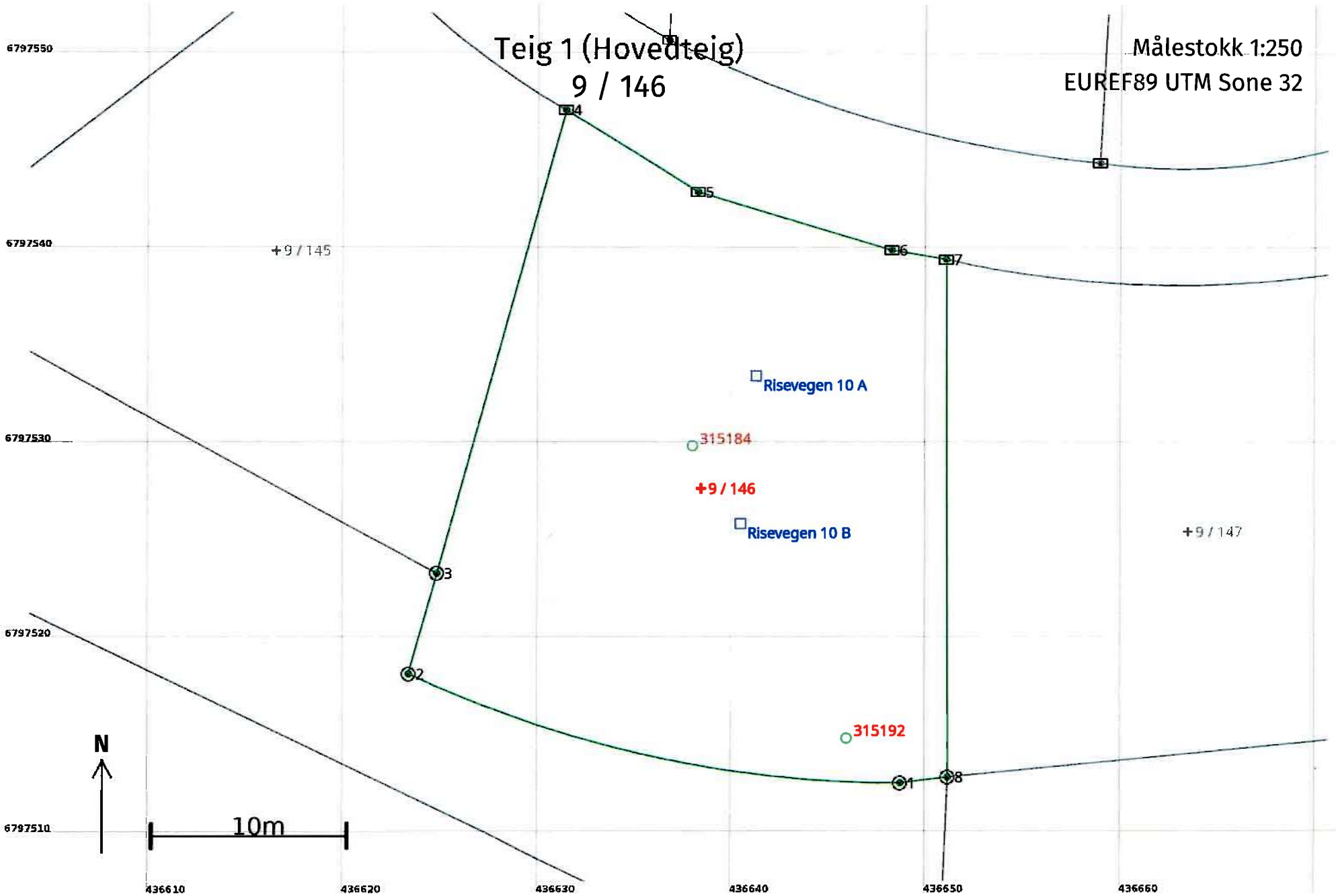
#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ØVSTETUN KJELL		RISEVEGEN 10

# Oversiktskart for 9 / 146

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32





## Areal og koordinater

Areal: 702,2

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

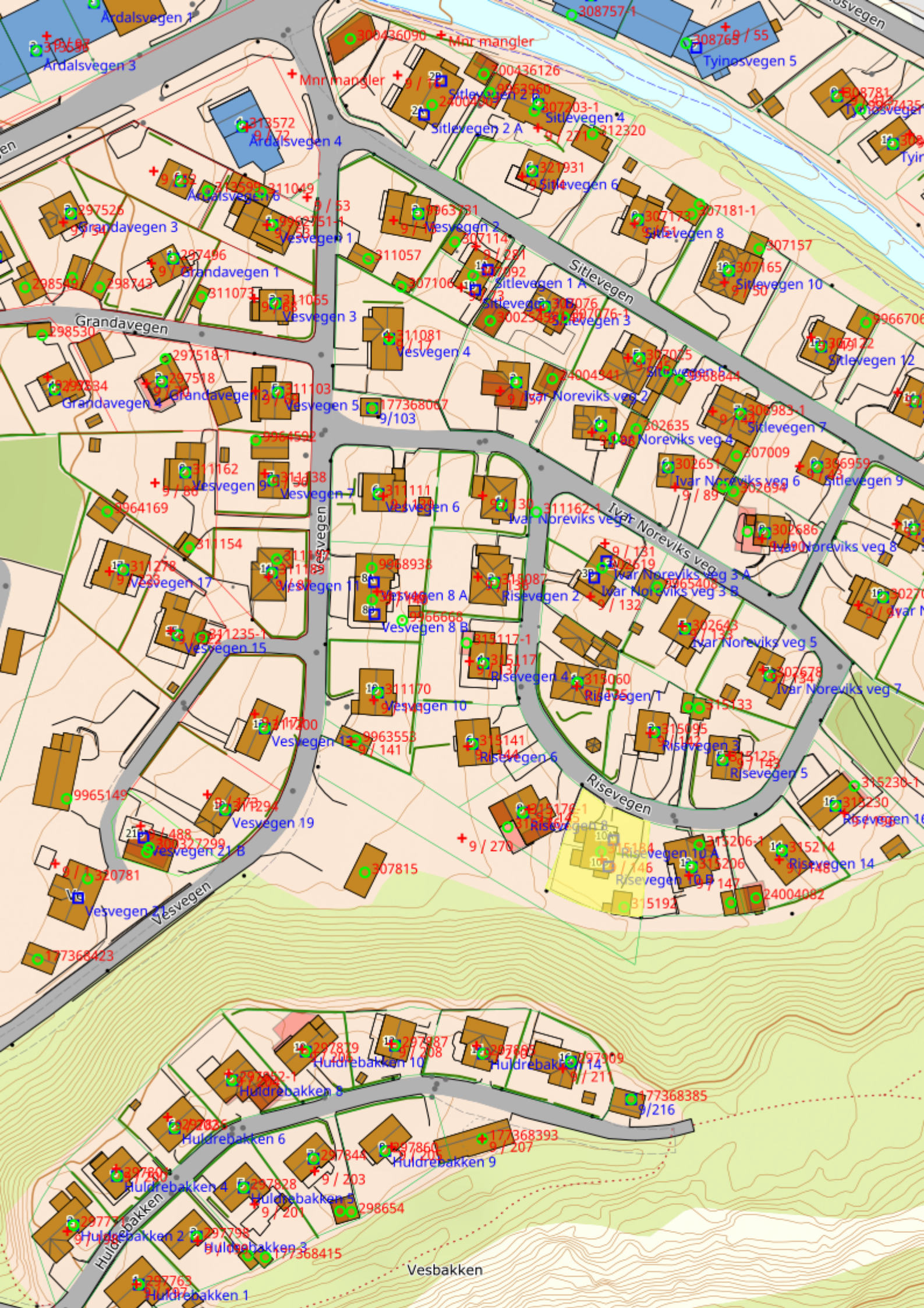
Nord: 6797528

Øst: 436638

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6797512,70	436648,74	26,17	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	59,98
2	6797518,29	436623,39	5,36	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6797523,45	436624,84	24,71	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	21	
4	6797547,26	436631,44	8,04	Riksgrense Riksgrensemerke	10 Terrengmålt	21	
5	6797543,04	436638,28	10,42	Riksgrense Riksgrensemerke	10 Terrengmålt	21	
6	6797540,06	436648,26	2,84	Riksgrense Riksgrensemerke	10 Terrengmålt	21	
7	6797539,58	436651,06	26,58	Riksgrense Riksgrensemerke	10 Terrengmålt	21	
8	6797513,00	436651,17	2,45	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	



# BODSKJEMA

Dykkar bod skal sendast til medhjelper

**ADVOKAT SILJE FLUGHEIM HEGGESTAD**

Postboks 25, 6851 Sogndal, e-post silje@advokat-tollefsen.no, mobil 916 44 035

---

## BODET ER BINDANDE FOR BODGJEVAR I MINST 6 -SEKS- VEKER

---

### Frå

Namn: \_\_\_\_\_ Pers.nr. (11 siffer) \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Tlf. (mobil): \_\_\_\_\_

Postnr./-stad \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

---

### Salsobjekt

Gnr. 9, bnr. 146, snr. 2 - Årdal kommune  
Risevegen 10B, 6885 Øvre Årdal

**BOD** kr. \_\_\_\_\_  
I tillegg kjem omkostningar iht. salsoppgåve

### Finansiering

Eigenkapital kr. \_\_\_\_\_

Lånekapital kr. \_\_\_\_\_

### Finansieringsinstitusjonar

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

Namn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 1: \_\_\_\_\_

Namn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon nr. 2: \_\_\_\_\_

---

## BODET STÅR VED LAG TIL DATO:

Ved tvangssal skal bodelt iflg. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 vere bindande for bodgjevar i minst 6 -seks- veker.

---

Eigedomen vert seld som den er, der bodgjevar har gjort seg kjent ved synfaring. Det vert lagt til grunn at eigedomen blir overdratt fri for andre pengeheftingar enn dei lån som bodgjevar eventuelt skal overta. Ved tvangssal har kjøpar etter tvangsfullbyrdingslova § 11-39 avgrensa tilgang til å gjere innvendingar gjeldande p.g.a. manglar.

Overdraging og oppgjer skal skje 3 mnd. etter at medhjelpar har lagt fram bodelt og tilrådd at bodelt vert kravd stadfesta, for Sogn og Fjordane tingrett (nedanfor berre tingretten) og rettshavarane. Bodgjevar vert gjort merksam på at høgaste bod må stadfestast skriftleg på nytt bodskjema før bodelt kan leggast fram med tilråding om å kreve bodelt stadfesta.

Det kan berre takast omsyn til bod som er bindande for bodgjevar i minst 6 veker. Med tingretten sitt samtykke kan det likevel takast omsyn til bod med bindingstid ned til 15 dagar. Ved tingretten si stadfesting av eit bod, vert dei andre bodgjevarane løyst frå sine bod. Nektar tingretten ved orskurd å stadfeste noko bod, vert samtlege bodgjevarar løyst frå sine bod. Bodgjevar vert løyst frå sitt bod dersom saksøker gir avkall på tilgangen til å kreve bodelt stadfesta.

I tillegg til kjøpesummen svarar bodgjevar for alle overdragingskostnader, som dokumentavgift og tinglysingsgebyr. Dersom bodelt vert akseptert/stadfesta er det bindande for bodgjevar på nemnde vilkår.

---

Bodgjevar si underskrift:

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Sign

***Saman med bodskjemaet skal også "Tillegg til salsoppgåve og bodskjema", og "Legitimasjon av bodgjevar" sendast inn i signerte eksemplar – totalt 3 sider til saman.***

TILLEGG TIL

SALSOPPGÅVA OG BODSKJEMA

**MÅ LEVERAST SAMAN MED BODSKJEMA**

**Adresse: Risevegen 10B, 6885 Øvre Årdal,  
G/b/snr 9/146/2, Årdal kommune**

Dette er eit tvangssal gjennom Sogn og Fjordane tingrett (nedanfor berre tingretten).

Kjøpesummen skal betalast til advokat Silje Flugheim Heggstad

Kjøparen har avgrensa mogelegheit til å gjera gjeldande manglar ved eit tvangssal (avhendingslova gjeld ikkje), og det vert difor framheva at det er svært viktig at kjøpar undersøker eigedomen grundig.

Kjøparen ber risiko for eventuelle konsesjonskrav. Bindingsfrist for bod er minimum 6 veker.

Med samtykke frå tingretten kan det takast omsyn til bod med bindingstid ned til 15 dagar.

Overdraging og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelpar har førelagt bodet for tingretten og rettshavarane, der medhjelpar rår at bodet vert kravd stadfesta.

Betalingsplikta trer likevel ikkje inn før to veker etter at stadfestingsorskurda er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne vert betalt etter oppgjersdagen, men innan 2 veker etter at stadfestinga er rettskraftig, må kjøpar betale eit tillegg på 6 % rente p.a. Andre forseinking i høve betaling av kjøpesummen vert lasta med renter i tråd med lov om renter ved forseinka betaling, for tiden 8,50 % morarente.

Det er tingretten som tek endeleg stilling til boda. Innvendingar mot stadfesting av bod må sendast til tingretten innan 2 veker frå partane, rettshavarane og bodgjevarar er orientert om at eit bod er kravd stadfesta.

Etter at tingretten har stadfesta eit bod har dei partane 30 dagars ankefrist på avgjersla innan bodet vert bindande. Når tingretten stadfestar eit bod, vert andre bodgjevarar løyst frå sine bod. Bodgjevarar vert løyst frå sitt bod dersom saksøkkaren gir avkall på tilgangen til å kreve det stadfesta.

Kjøpar gir medhjelpar fullmakt til å be tingretten om å utferde skøyte/heimelsdokument og til at retten skal sende dette til medhjelpar, jf. tvangsfullbyrdingslova § 11-33 (2).

**Dette skjemaet «Tillegg til salsoppgåve og bodskjema» må saman med «Bodskjema» sendast til medhjelpar i signert stand.**

Eg stadfestar å ha lese dette tillegget og heile salsoppgåva med vedlegg.

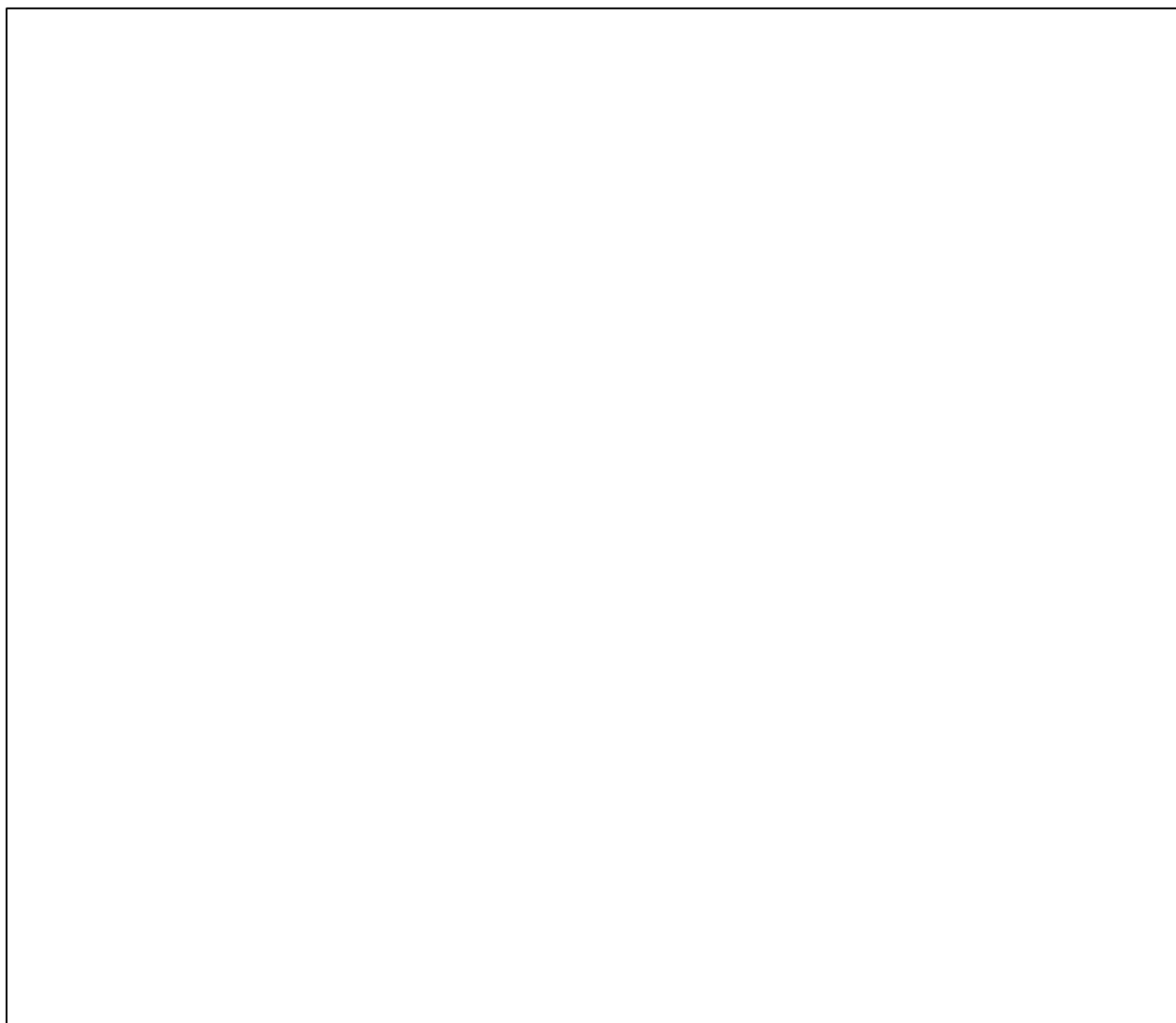
Stad, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bodgjevar si underskrift

## LEGITIMASJON AV BODGJEVAR

Bodgjevar må legitimere seg ved innlevering av første bod ved bruk av førarkort, norsk bankkort, pass eller anna gyldig legitimasjon.

Den gyldige legitimasjon skal leggjast i råma under. Ta bilete eller skann den gyldige legitimasjonen, og send som SMS, eller e-post til medhjelpar. Legitimasjonen må være tydeleg og klart leseleg for at bod skal kunne akseptrast.



Stad, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bodgjevar si underskrift