

SALGSOPPGAVE

Eierseksjon



Adresse: Bygdivegen 6, 2900 Fagernes
Eiendommen: Eierseksjon
Areal (BRA): 208 m² BRA / 176 m² BRA-i
Prisantydning: Kr 1.500.000, -
Visning: Tirsdag 4. februar 2025 kl. 17:00
Husk påmelding

Generelt: Vi har for salg en sentrumsnær bolig/seksjon i et eierseksjonsameie i Fagernes, Nord-Aurdal. Seksjonen består av én leilighet, og en kjellerleilighet som p.d.d blir benyttet til utleie. Totalt areal er 176 m² BRA-i. Eiendommen har gode parkeringsmuligheter utenfor, og fin utsikt til Neselva. Velkommen på visning!

Kort om eiendommen

Adresse

Bygdinvegen 6, 2900 Fagernes

Registerbetegnelse

Gnr. 66, bnr. 31, snr. 1 i Nord-Aurdal kommune (3451).

Byggeår

Boligen er oppført i 1953.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Skarpsno i Fagernes, i Nord-Aurdal kommune. Boligen har fin utsikt til Neselva som renner ut i Strandefjorden. Eiendommen har gode solforhold, men noe begrenset kveldssol og sol på vinterstid.

Boligen ligger i gangavstand til fasilitetene sentrum av Fagernes tilbyr. Her er bredt utvalg av butikker, ulike forretninger, service- og tjenestetilbud, og den populære strandlinjen til Strandefjorden. Det er kort avstand til skole og barnehage.

	SUM	BRA-i	BRA-e
Enebolig			
Kjeller		36	
Underetasje/leilighet		48	
1. etasje		92	32
SUM		176	32

Innhold

Eiendommen består av et leilighetsbygg med to seksjoner. Seksjon 1 er bestående av kjellerleilighet og leilighet (1. etg), og seksjon 2 er bestående av leilighet (2. etg) og bod/garasje/uthus, jf. sameiets vedtekter.

Boligen vi har til salgs er seksjon 1 der kjellerleiligheten p.d.d. er benyttet til utleie. (Det vil være opp til kjøper om vedkommende vil overta leieforholdet). Leiligheten i 1. etg har disponert 1. etg og enkelte kjellerrom.

Boligen inneholder følgende rom:

1. etasje:

Kjøkken, stue/spisestue, entré/gang, bad, WC, soverom, vinterhage, balkong, terrasse og rom/gang med heis.

Underetasje/leilighet:

Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.

Kjeller:

Trapperom, gang, toalettrom, soverom 1/bod og soverom 2/bod.

Prisantydning

Kr 1.500.000,-

Omkostninger

- Dokumentavgift (av kr 1.500.000,-) kr 37.500,-
- Tinglysing skjøte, kr. 545,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,-

Totalpris inkl. omkostninger

Kr 1.538.590 - (ved salg til prisantydning).

Ligningsverdi 2023

Kr 651 813,-. Oppgitt av Skatteetaten.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt mv.

Kommunale avgifter fakturert i 2023:

- Forbruk avløp kr. 2.005,50,-
- Eiendomsskatt: kr. 2.385,45,-
- Tilsyn/feiling: kr. 573,76,-
- Renovasjon: kr. 3.670,00,-
- Forbruk avløp: kr. 2.005,50,-
- Vann: kr. 5.347,75,-

Opplyst av kommunen 06.11.2024.

For prognose kommunale avgifter inneværende år, se vedlegg til salgsoppgaven.

I tillegg til kommunale utgifter, må det beregnes kostnader til forsikring, brøyting, etc.

Piper og ildsted

Det er ikke registrert fyringsanlegg.

Bygningsforsikring

Eiendommen/sameie er forsikret hos Tryg forsikring.

Konsesjon, boplikt og odel

Søknad om konsesjon påkrevet: Nei

Egenerklæring om konsesjon påkrevet: Nei

Boplikt: Nei.

Odel: Nei

Leieinntekt

Leieinntekt kjellerleilighet: kr 7.500,-

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Eiendommen selges fri for økonomiske heftelser.

Beskrivelse av eiendommen

Eierform/boligtype:

Eierseksjonssameie /tomannsbolig.

Det er ikke kjent om leilighet i kjeller som er benyttet til utleie er godkjent. I matrikkelen er den ikke kjent som egen boenhet, men det er inntegnet boenhet på tegninger for seksjonen. Se for øvrig tilstandsrapport vedlagt denne salgsoppgaven.

Tomteareal

1 644,1 m².

Tomt med fellesarealer bestående av naturtomt og dels grøntarealer i skrående terreng.

Adkomst og parkering

Avkjørsel fra riksvei 51 nord for eiendommen, med adkomst / innkjørsel nedenfor boligen.

Parkering nedenfor eiendommen.

Nærområdet

Det er gode turmuligheter i nærheten. Fra eiendommen er det også kort avstand til det populære turmålet «Kviteberg» og «Valakamben».

I tillegg til å være regionsenter i Valdres, byr Fagernes på flotte naturområder og turmuligheter. Det er gode fritidstilbud i kommunen, og et bra utvalg av både turstier og skiløyper.

Det er ca 40 minutter til Beitostølen, med et bredt utvalg av butikker, forretninger, overnattings- og utesteder, og ikke minst turstier og langrennsløypenett i storslått fjellnatur.

Utstyr

Eiendommen selges med det løsøre som er på eiendommen ved visning.

NB: Møbler som medfølger overdragelsen kan avvike noe fra det som fremgår på bildene i salgsannonseren.

Heis med tilkomst fra bakkeplan er lånt av hjelpemiddelsentralen, og vil bli fjernet når behovet ikke lenger er tilstede. Se for øvrig vedlegg til denne salgsoppgaven.

Standard og vedlikehold

Eierseksjonen har en normal god standard på overflater og utstyr ut fra alder/konstruksjon.

Seksjonen har overflater med normal slitasjegrad, selv om det må foretas oppgraderinger/renovering av enkelte rom/bygningsdeler.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanen og reguleringsplanen for Kvittvela kraftverk med nærområde, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser. Beliggende i gul og rød støysone da eiendommen er beliggende mellom Neselva og riksveg 51, støy må derfor påregnes.

Andre forhold

Det er ikke andre kjente forhold enn det som er opplyst av eier eller beskrevet i rapporten.

Ved overtakelse gjelder vedtekter for sameiet, jf. bilag C.

Byggemåte (hentet fra tilstandsrapport)

Bygning er oppført over tre etasjer, bygget i bindingsverk på grunnmurer av betong. Takkonstruksjon av tre tekket av takstein.

Boligseksjonen er generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet (1953), det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler i henhold til referansenivå. Krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjonsoppbygging, isolasjon, inneklima, brannskille, fuktsikring, diffusjonstetting etc. (brannskille mellom seksjonene er ukjent og ikke inspisert).

Bolig i 1.etasje fremstår med enkel standard på overflater og utstyr, det er registrert avvik som krever tiltak og der det må påregnes oppussing/renovering av bla. overflater, bad mm.

Leilighet i kjeller har en grei standard på overflater og utstyr, men det er registrert avvik som krever tiltak. For nærmere informasjon og registrerte avvik se i rapport.

Utvendig

Fundamentert med grunnmurer av betong og sparstein. Yttervegger i bindingsverk kledd med liggende bordkledning.

Saltakkonstruksjon med sperrer, tekket med betongtakstein og montert takrenner med nedløp av stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1995. Doble koblede 1+1-lags vinduer i vinterhage og dels i leilighet, to med isolerglass. Hovedytterdør til fellesgang av malt tre med glassfelt. (fellesdel) Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue. Terrassedør av malt tre med glassfelt fra heisrom/gang til terrasse, (fra 2022) Ytterdør av malt tre med glassfelt til heisrom i kjeller. (fellesdel) Ytterdør av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang i leilighet.

Terrasse på 43 kvm (av 13 kvm ved heis medtatt), dels overbygd mot vinterhage og mot sørlig retning mot vegg. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Innvendig

Gulv er belagt med overflatebehandlet heltregulv, gulvbelegg.

Vegger er kledd med trepanel, brystning med trepanel og malte plater i stue. Himlinger er kledd med malte plater.

Kjeller/rom under terreng er trappegang, soverom kjellerrom og to boder. Gulvet er av betong, teppe og belegg. Veggene har betong/mur og panel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vinterhage med gulv av malte plater, vegger i bordkledning og trepanel dels laft. Himling er kledd med trepanel.

Leilighet:

Gulv er belagt med laminatgulv og belegg. Vegger er kledd med trepanel og malte plater. Himlinger er kledd med trepanel og malte plater. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderst til lave forekomster.

Teglsteinspipe.

Tilkoblet peisovn i stue, skifer på gulv under ovn. og brannmur/pipe er forblendet med naturstein.

Montert vedovn i leilighet på sokkel og ubrennbar plate på gulv. Boligen har malt tretrapp og belegg i trinn fra 1.etasje til kjeller.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Hyller i bod. Plassbygde skap på soverom.

VÅTROM

Bad:

Bad har gulvbelegg på baderomsgulv, forhøyning i dusj med sluk opp 20 cm. Vegger er belagt med fliser og malte plater med strie. Himling er kledd med malte plater. Montert servant og dusj med glassdør/front.

På bakgrunn av alder, tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad leilighet:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vegger er belagt med fliser. Himling er kledd med trepanel. Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Det er slukrenne ved overgang i dusjsonen og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. Bad har montert klosett, servant, dusj med forheng og opplegg til vaskemaskin. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap og høyskap, innfelt speil og belysning. Det er mekanisk avtrekk via ventilator på kjøkken. Funksjonstestet ved bruk av papirark. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner som er yttervegg.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater og heltre fronter med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og og dels skifer. Oppvaskkum med kran av stål. Hjørnekarusell. Opplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom benk/overskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken leilighet:

Kjøkkeninnredning i malte folierte plater med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Integreert koketopp. Ventilator. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom har gulvbelegg, trepanel på vegger og himling. Montert klosett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med åpne fordelerstammer plassert i teknisk rom i kjeller og dels eldre kobberrør.

Det er avløpsrør av plast og synlig overgang bunnledning med støpejern. Hovedvannledning av plast med vannmåler plassert i bod i kjeller. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner. Sikringsskap med automatsikringer plassert i kjøkkenskap. Sikringsskap med automatsikringer, undermåler og fjernavleser plassert i kjellerbod. Skiftet avleser i 2016. Montert brannslukningsapparat og røykvarsler.

Avvik / tilstandsgrad

Boligen er gjennomgått av en bygnings sakkyndig, og det er utarbeidet tilstandsrapport, som interessenter bes sette seg inn i. Under listes opp de registrerte avvik. Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av avvikene, samt takstmanns merknader vedrørende tiltak og kostnadsestimat.

TG3 – STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser. Målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 20 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 35 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Rom Under Terreng

Punktet må ses i sammenheng med drenering.

Kjeller/rom under terreng er trappegang, soverom kjellerrom og to boder. Gulvet er av betong, teppe og beleg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men det er ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller

sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnad kan ikke utelukkes avvike og bør vurderes bruk av innredet rom da det bør foretas fuktsikring og konstruksjoner mot yttermurer/gulv mot terreng stå åpne og tørke naturlig. Bør foretas forehold og nærmere ettersyn av leilighet/inneklima.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Underetasje/leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Bør foretas nærmere undersøkelse med avdekking og kartlegging av indikasjon. (kostnadsestimat kan avvike og medtatt for lokale tiltak som dusjkabinett).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell

Bad har gulvbelegg på baderomsgulv, forhøyning i dusj med sluk opp 20 cm. Vegger er belagt med fliser og malte plater med strie. Himling er kledd med malte plater. Montert servant og dusj med glassdør/front.

På bakgrunn av alder, tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3.

Kostnadsestimater satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt.

Følgende avvik er registrert i rommet:

- Løsning på sluk der det er forhøyet 20 cm over resterende gulv.
- Utettheter i gulvbelegg.
- Ikke synlig tettesjikt på fliser eller i dusj.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjoner må kontrolleres ved renovering av våtrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom har gulvbelegg, trepanel på vegger og himling. Montert klosett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Montert brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
2. Er det skader på røykvarslere? Nei
3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja, over ti år.
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG2: Se neste side.

TG2 – AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Våtrom > Underetasje/leilighet > Bad > Overflater > vegger og himling
- Våtrom > Underetasje/leilighet > Bad > Overflater > Gulv
- Våtrom > Underetasje/leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje/leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Underetasje/leilighet > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Underetasje/leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Praktisk informasjon / øvrige kjøpsforhold

Dødsbo

Eiendommen selges fra et dødsbo. Advokat Øyvind Dahle er bostyrer, og har derfor begrenset kunnskap om eiendommen.

Visning:

Tirsdag 4. februar 2025 kl. 17:00. Påmelding til advokatfullmektig Marit Opsahl Juvkam, e-post: juvkam@aivas.no

Bud:

Vennligst benytt vedlagte budskjema (bilag E) som oversendes advokat. Husk å føre opp informasjon vedrørende finansiering, og navn og direkte telefonnummer til din kontaktperson i banken.

Budforhøyelser kan skje via SMS eller e-post. Advokat tar ikke ansvar for forsinkelser på e- eller telenettet.

Vi ber derfor om at bud må være oversendt minimum 5 minutter før eksisterende bud går ut, og at alle bud har en akseptfrist på minimum 30 minutter. Denne fristen kan avtales kortere mot slutten av budrunde.

Overtakelse:

Overtakelse etter avtale.

Kjøpekontrakt:

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Oppgjør:

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglers klientkonto før overtakelse.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. NB! Kjøper har ikke tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Tinglysing av hjemmel:

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Lov om hvitvasking:

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Boligsalgsrapport/takst

Kopi av tilstandsrapport datert 05.11.2024 er vedlagt salgsoppgaven. Dagens markedsverdi er i denne rapporten estimert til kr 1.750.000,-. Kjøper anbefales å sette seg grundig inn i salgsoppgave og tilstandsrapport.

Tilbehør og løsøre:

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Se Bilag D.

Vedlegg

Følgende vedlegg inngår som en del av salgsoppgaven:

- Plantegninger (bilag A)
- Grunnboksutskrift av 19.11.2024 (bilag B).
- Vedtekter Strømstad Sameie (bilag C).
- Løsøre og oversikt (bilag D).
- Budskjema (bilag E).

Det samme gjelder for følgende dokumenter, i egne vedlegg:

- Tilstandsrapport av 05.11.2024 (bilag F).
- Kommunale opplysninger (bilag G)

Annet

Denne salgsoppgaven er sist oppdatert 02.04.2025.

Informasjon om advokat/megler:

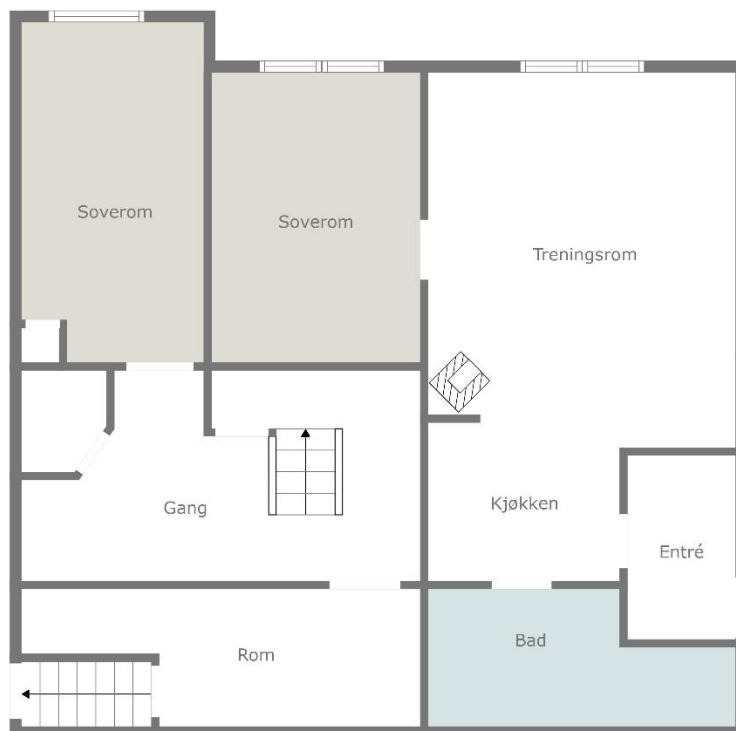
Ansvarlig advokat Øyvind Dahle, Advokatfirmaet Dahle AS (org.nr. 925 767 611), Jernbanevegen 6, 2900 Fagernes. Tlf. 941 40 469 / dahle@aivas.no

Advokatfullmektig Marit Opsahl Juvkam, Advokatfirmaet Dahle AS. Tlf. 94887240 / e-post: juvkam@aivas.no

Bilag A:



Plantegningen Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme



Plantegningen Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Bilag B:

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 19.11.2024 kl. 14.15
Oppdatert per: 19.11.2024 kl. 14.15

Kommune: 3451 NORD-AURDAL
Gnr: 66 Bnr: 31 Snr: 1

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2019/1423190-1/200 27.11.2019 21.00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 MYRVOLD REIDAR F.NR: 180948
--	--

HEFTELSE

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 fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1918/900264-1/21 08.06.1918	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE RETTIGHETSHAVER: KNR:3451 GNR:66 BNR:2 OVERFØRT FRA: KNR:3451 GNR:66 BNR:31 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
--------------------------------	--

1996/2813-2/21 06.06.1996	SKJØNN LOMEN KRAFTVERK OVERFØRT FRA: KNR:3451 GNR:66 BNR:31 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
------------------------------	---

2015/81796-1/200 29.01.2015	JORDSKIFTE Sak nr. 0510-2013-0039 Nes OVERFØRT FRA: KNR:3451 GNR:66 BNR:31 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
--------------------------------	--

2015/356276-1/200 23.04.2015	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: NORD-AURDAL KOMMUNE ORG.NR: 961 381 908 Rett til turvei GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
---------------------------------	--

2022/1162477-1/200 14.10.2022 11.52	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 2 500 000 PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 988 738 387 PANTHAVER: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES ORG.NR: 937 889 631 ELEKTRONISK INNSENDT
--	---

GRUNNDATA

2015/340144-1/200 20.04.2015	SEKSJONERING OPPRETTET SEKSJONER: SNR: 1 FORMÅL: Bolig SAMEIEBRØK: 1/2
---------------------------------	---

2020/1447098-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:0542 GNR:66 BNR:31 SNR:1
--	--

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 19.11.2024 kl. 14.15
Oppdatert per: 19.11.2024 kl. 14.15

Kommune: 3451 NORD-AURDAL
Gnr: 66 Bnr: 31 Snr: 1

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.

Bilag C:

VEDTEKTER FOR SAMEIET « STRØMSTAD »

1. NAVN OG OPPRETTELSE.

Sameiets navn er «Strømstad» Gardsnummer «66» og bruksnummer «31»

I Nord Aurdal Kommune.

Sameiet består av «2» seksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIETS, RÅDERETT.

2.1. Tomten og alle deler av bebyggelsen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenheter, er fellesareal.

2.2 RÅDIGHET OVER SEKSJONENE .

Hver sameier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og

Pantsettelse, men har ansvar for å meddele den andre part ved eventuelt salg.

2.3 BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å bruke

fellesarealet til det det er beregnet til, uten hinder.

Bruksenheterne og fellesarealet må ikke brukes slik at det er til skade eller ulempe for den andre sameier.

2.4 HUSDYRHOLD.

Det er lov å holde husdyr så lenge det ikke er til sjenanse for den andre sameier.

3. VEDLIKEHOLD.

3.1 BRUKSENHETENE.

Det pålegger den enkelte sameier å vedlikeholde sin enhet innvendig, herunder

elektriske installasjoner, vann, kloakk, våtrom, innvendige dører og trapper, vinduer,

vegger, tak, gulv og inventar. Samt sørge for å holde enheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Sameieren har også ansvar for brannsikringsutstyr i sin enhet og brannforsikring.

3.2 FELLESAREAL.

Sameierne har ansvar for vedlikehold av felles vei, felles eiendom ned til elven, felles inngang, utvendig vedlikehold, forsikring og kommunale utgifter. Det skal avsettes en egen konto på sameiet for å dekke felles utgifter og vedlikehold, der det settes inn et beløp hver måned av hver sameier, til dette formål. Det skal føres regnskap med kvitteringer til denne felles kontoen.

3.3 INNDELING AV SEKSJONENE.

Seksjon 1: Rød farge . Seksjon 2: Blå farge .

Seksjonene har hver sin innkjørsel fra felles vei som er adkomstvei etter elven.

Inngang er felles fra vestsiden av huset.

Til seksjon «2» hører med 1 uthus på 40 kvm. og et lite dokkehus, som står på tomt etter seksjon 2, etter seksjonering,

samt et lager og bod på 28 kvm. på nordsiden nordsiden av huset.

Det er egen stoppekran og sikringsskap i hver seksjon. (enhet)

4. SAMEIET

4.1 Sameiet består av 2 medlemmer som tilsvare eierne av hver sin seksjon.

Seksjon (1) Bjarne Olav Sundvold

Seksjon (2) Solveig Berg

Underskrift: Bjarne Olav Sundvold Fødselsnummer: 011187-

Bjarne O. Sundvold

9/4-15

Solveig Berg

Fødselsnummer: 020652-

Solveig Berg

Bilag D:



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bilag E:

BUDSKJEMA

FOR EIENDOMMEN:

Adresse: Bygdinvegen 6, 2900 Fagernes
Betegnelse: Gnr. 66, bnr. 31, snr. 1 i Nord-Aurdal kommune (3451).
Oppdragsnr: Myrvold Dødsbo

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:

Budet baseres på opplysninger/salgsvilkår som fremkommer i takst/befaring.

Kjøpesum: _____ Beløp med blokkbokstaver: _____
+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave

NÆRVÆRENDE BUD ER BINDEND E FOR UNDERTEGNEDE FREM T.O.M: _____ kl. _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Eventuelle forbehold: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Lånt beløp: kr. _____

(låneinstitusjon): _____

Egenkapital: kr. _____

Totalt: kr. _____

Kontaktperson i bank :

Bank: _____

Kontaktperson: _____

Telefon (direkte): _____

EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

__ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom / __ Disponibelt bankinnskudd.

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan bli forelagt kjøper når handel er sluttet.

Navn: _____

Fødselsnr: _____

Adr: _____

Tlf: _____

E-post: _____

Dato: _____

Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr: _____

Adr: _____

Tlf: _____

E-post: _____

Dato: _____

Sign: _____



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendoms-meglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-