

SALGSOPPGAVE

Landbrukseiendom



Adresse: Graneisleie 190, 2918 Ulnes
Bestående av: Landbrukseiendom
Areal: ca. 872, 9 daa.
Prisantydning: kr. 6.300.000, -
Visninger: torsdag, 16. juli 2026 - etter påmelding

Generelt: Landbrukseiendommen Granvoll ligger i Ulnes i Nord Aurdal kommune. Gårdstunet består av bolighus og driftsbygning. Tilhørende støl med sel og hytte på Gomostølen. Regulerte hyttetomter i attraktive Gomostølen hyttegrenn.

Eiendommens arealer består av 57,6 daa fulldyrka jord, 21,7 daa innmarksbeite, 267 daa produktiv skog, 516,5 daa annet markslag og 10,2 daa bebyggt område.

Kort om eiendommen

Adresse

Graneisleie 190, 2918 Ulnes

Registerbetegnelser

Gnr. 47, bnr. 14 og Gnr. 47, bnr. 26, begge i Nord-Aurdal kommune.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på vestsiden av Strondafjorden, mellom Ulnes og Røn i Nord-Aurdal kommune, i et område med landbruk og spredt boligbebyggelse. Avstand til kommune- og regionsenteret Fagernes er 12 km. Gardstunet ligger østvendt i skrånende terreng, litt opp i dalsiden, 400 m.o.h. med utsikt utover dalen og Strondafjorden.

Eiendommen har støl på "Gomostølen" i Vasetområdet - et område med turisme og betydelig fritidsbebyggelse. Stølen ligger åpent til 960 m.o.h. I umiddelbar nærhet er det gode muligheter for friluftaktiviteter med maskinpreparerte skiløyper, alpinanlegg, sykkel og merkede stier. Umiddelbar nærhet til Gomobu Fjellstue med matservering og muligheter for overnatting. På Vaset er det også dagligvarebutikk og sportsbutikk..

Tilhørende eiendommen følger 12,5 regulerte tomter i Gomostølen hyttegrend. Se punktet om tomtene i Gomostølen hyttegrend under «Øvrige verdikomponenter».

Innhold/bygninger

Våningshus

Byggeår: 1936.

Huset består av:

Kjeller: Trapperom, teknisk rom/bod, bakeri, baksteroom, pakkeri og toalettrom. Totalt: 80 kvm.

1. etasje: Entre, bi-inngang/gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, bod/spiskammer, trapperom. Totalt: 131 kvm.

2. etasje: Trappegang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, kott (vaskerom). Totalt: 96 kvm.

3. etasje/loft: Trappegang, soverom, toalettrom, uinnredet rom. Totalt: 40 kvm.

Se vedlagt tilstandsrapport for beskrivelse av byggets arealer og tilstand.

Sel

Byggeår: 1952

Sel består av:

1. etasje: Entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom. Totalt: 62 kvm.

Hytte

Byggeår: 1970.

Hytte består av:

1. etasje: Vindfang, gang, stue/kjøkken, 3 soverom, bad, toalettrom, 62 kvm.

Driftsbygning

Byggeår: 1936

Driftsbygning består av:

1. etasje: 312 kvm

Låve: 290 kvm

Kjørebrot

Gjødselkjeller

Sommerfjøs

Byggeår: ukjent

Sommerfjøs består av:

1. etasje: 60 kvm

Se vedlagt verditakst for beskrivelse av bygningenes arealer og tilstand.

Øvrige verdikomponenter

Dyrket mark/beite

Ca. 57,6 daa fulldyrket jord og 21,7 daa innmarksbeite.

Jorda på eiendommen er p.t. utleid etter muntlig avtale. Årlig inntekt for utleie av jorda har de siste årene vært kr. 8.000,-

Skog, utmark, jakt, fiske, etc.

4 daa produktiv skog med høy bonitet/produksjonsevne, 188 daa med middels og 75 daa med lav.

Det er jaktrett med eget utmarksareal som grunnlag. Dette forvaltes av Ulnes Utmarkslag. I 2024 var utbytte fra kr. 5.490,- (utbetalt i 2025).

Ulnes Idrettslag disponerer grunn på eiendommen til skiløypetrasé, iht. tinglyst avtale. Årlig vederlag er kr. 5.000,-.

Eiendommen har 61/5000 andel i Ulnes Sameie (gnr. 9002 bnr. 2), og 261/2500 andel i Granheim Sameie (gnr. 9002 bnr. 22)

Utleie av støl og hytte. Festeavtale.

Årlig leie av stølsbu/sel på Gomostølen: kr. 56. 000,-. Leieforholdet er oppsagt med virkning fra 1. september 2026.

Årlig leie av hytte på Gomostølen: kr. 64. 000,-. Leieforholdet har en oppsigelsestid på 3 måneder, og vil sies opp ved aksept av bud, dersom kjøper ikke ønsker leieforholdet videreført.

Årlig festeavgift for festetomt med fnr. 3: kr. 2. 098,-

Regulerte tomter – «Gomostølen Hyttegrend»

Det foreligger reguleringsplan for fritidstomter i Gomostølen Hyttegrend, hvorav 12,5 av tomtene ligger i teig tilhørende denne eiendommen.

Dersom ikke annet avtales mellom kjøper og selger, gjelder følgende avtaleklausul ved salg:

Ved utvikling og salg av tomter innenfor Gomostølen Hyttegrend har selger rett til 50 % av netto fortjeneste for hver solgte tomt.

Netto fortjeneste beregnes som samlet salgsvederlag fratrukket dokumenterte og nødvendige kostnader direkte knyttet til utvikling og salg av tomtene, herunder kostnader til fradeling, oppmåling, offentlige gebyrer, prosjektering, vei, vann, avløp, strøm og annen nødvendig infrastruktur.

Utbetaling av selgers andel skjer ved gjennomført salg av den enkelte tomt, med utgangspunkt i salgspris for den enkelte tomt med fradrag for en forholdsmessig del av de kostnader angitt over.

Rettigheten tinglyses på eiendommen i forbindelse med tinglysing av skjøtet, til fordel for selger og hennes rettsetterfølgere.

Gomostølen Panorama AS

Granheim sameie (gnr. 9002 bnr. 22) har en parsell som er detaljregulert med fritidsbebyggelse som formål. Arealet er merket H23 i kommuneplanens arealdel til Gomostølen Panorama AS.

Granheim sameie har solgt det nevnte arealet (H23) til Gomostølen Panorama AS (org.nr. 924720255).

Andelen tilhørende gnr. 47 bnr. 14 tilsvarer 3 tomter i parsellen H23. Disse vil altså ikke følge ved salget av eiendommen.

Det solgte arealet er ikke endelig fradelt og oppmålt. Arealet vil fradeles tomtevis. Ny eier av gnr. 47 bnr. 14 plikter å medvirke til de nødvendige signaturer i forbindelse med utskilling og overskjøting av tomtene fra Granheim sameie.

Det understrekes at salget av arealet H23 er regulert i en allerede inngått kjøpekontrakt, og at ny eier av gnr. 47 bnr. 14 ikke vil motta oppgjør for dette arealet ved endelig fradeling.

Ny eier av gnr. 47 bnr. 14 er ikke ansvarlig for kostander i forbindelse med oppmåling og fradeling.

Det øvrige areal som ligger i Granheim sameie, eies av sameierne i henhold til de gjeldende eierandeler – det vil si 10,44 % andel tilhørende gnr. 47 bnr. 14

Aksjer i Gomostølen Panorama AS beholdes av selger.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Samtlige øvrige heftelser og rettigheter som er tinglyst på eiendommens grunnboksblad overtas av kjøper. Disse følger av grunnboksutskrifter vedlagt denne salgsoppgaven.

Følgende heftelse vil slettes før salg:

- *Rettigheter iflg. Skjøte, tinglyst 25.10.1990*
Leietaker: Johnsrud, Torå

Kopi av følgende dokumenter som er tinglyst på eiendommen, ligger vedlagt salgsoppgaven:

- Festekontrakt, tinglyst 1968 med dagboknr. 3017.
- Rettighet, tinglyst 22.12.1989
Rettighetshaver Ulnes idrettslag
- Jordskifte, tinglyst 24.04.2018
(Sak: 15-199557 RFA-JFAG Ulnes Svennes)
- Jordskifte, tinglyst 16.01.2019
(Opprettelse av Granheim sameie)

Følgende tinglyste dokumenter er ikke innhentet:

- *Erklæring/avtale, tinglyst 25.05.1935*
Rettighetshaver: Valdres Energiverk AS
- *Bestemmelse iflg. Skjøte, tinglyst 27.09.1938*
- Samtlige dokumenter som inneholder bestemmelse om vannrett eller bestemmelse om veg
- Jordskiftesaker (med unntak av de to nevnt over)
- Samtlige dokumenter under eiendommens Grunndata (utskilte tomter, festetomter gitt bruksnummer, samt grensejustering).

Beskrivelse av eiendommen

Standard

Våningshuset er opprinnelig bygd i 1936 over 4 plan - kjeller, 1. og 2. etasje, samt loftsplan.

Tilbygd i 1982 med vaskerom, ett større soverom samt spiskammer på byggets nordlige gavlside. Taket på tilbygd del er bygd sammen med egen tilbygd gang/bislag etter øvre langside, hvor dette danner overbygd inngangsparti på ca. 13 kvm samlet areal. Konstruksjonsmessig er tilbygd del utført i støpte ringmurskonstruksjoner med blindkjeller samt tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner som overliggende trebygning med pappshingeltekket tak.

Samtidig med at huset ble tilbygd i 1982, ble det foretatt tiltak på opprinnelig del med etterisoleringer av yttervegger samt at utvendig kledning ble byttet til samme fasademessige uttrykk som tilbygd del.

Varierende alder på vinduer, stort sett energivinduer fra år for tilbygg samt noe eldre koblede. 2-lags isolervinduer fra 2004 i kjeller.

Ytterdører og terrassedører fra år for tilbygg - samtlige som utadslående. Egen utvendig adkomst til kjeller med tillegg av innvendig trapperom. Isolert dør som utadslående med tilkomst direkte til terreng. Utvendige fasader med stående tømmermannspanel, skifer og shingeltekket takkonstruksjon med ståltakrenner med nedløp til terreng.

Overbygde deler med bla støpte og flissatte gulv.

Innvendige overflater med varierende materialvalg i de respektive rom,

- Gulvoverflater med dels laminat, parkett og tepper samt noe råbetong i kjellerrom. Plank på uinnredet loftsrom.
- Vegger med trepanel, noe MDF samt plater - malte overflater.
- Himlinger med trepanel, tak-ess samt strielagte og malte plater.

Kjøkken og bad fra bygge- og renoveringsår, dels noe varierende kvalitet og stand - se enkeltvurderinger i tilstandsrapporten.

Huset er fra opprinnelig byggeår etablert med en leilighet i 1. etasje med tillegg av kjeller samt en leilighet i 2. etasje med tillegg av lofts planet.

Tilbygd del er utvidelse av 1.etg. Intern kommunikasjonsvei via trapper mellom alle plan.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i 1. og 2. etasje (begge er installert i 2021, og det er utført service i 2025). Øvrig oppvarming ved strøm og vedfyring (se vedlegg med kommunale opplysninger for avvik). Varmekabler på bad og vaskerom i 1. etasje (se tilstandsrapport).

Energimerking av boligen

Energikarakter F, oppvarmingskarakter Oransje.

Energiattest gis på forespørsel.

Byggemåte våningshus

Våningshus (opprinnelig 1936):

Grunnmurer/yttervegger i kjeller er av plaststøpt betong. Tilbygget har ventiltet ringmur av betong med blindkjeller under bjelkelag. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Bygningen er bygget av bindingsverk som utvendig er kledd med stående trekledning som ble byttet samtidig med tilbygget i 1982, og den opprinnelige delen fra 1936 ble samtidig etterisolert. Yttertaket er en saltakkonstruksjon av sperrer tekket med skifer på hoveddelen og asfaltshingel på tilbygg og overbygd inngang i 1. etasje. Beslag, takrenner og nedløp av stål. Det er montert stige til pipe.

Vinduene har isolerglass i trerammer bortsett fra entréen hvor det er koblede rammer. Hovedytterdør i entré/inngang med trapp som er felles for 1. etasje og boenheten i 2. og 3. Biinngang ved vaskerommet og gang videre til bl.a. bad og kjøkken. Begge inngangene er i overbygd inngangsparti som er flislagt.

I stuene i både 1. og 2. etasje er det verandadører med isolerglass til i sørvendt overbygd veranda. Verandaen i 1. etasje har i tillegg åpen også åpen terrasse som er flislagt. I kjelleren er det ytterdør på terrengnivå med direkte adkomst til bakeriet.

Fra 1. til 3. etasje er det innvendige trapper av tre. Til kjeller er det enklere plassbygd trapp. Innvendige overflater er gulv belagt med laminat, parkett og tepper. Vegger er kledd med trepanel, MDF og plater. Himlinger med trepanel, tak-ess og malte og striebelagte plater. I bakeriet er det gulvbelegg, plater på vegger og himlinger.

Sel (1952):

Grunnmurer av plaststøpt betong på grunn. Yttervegger av laftet tømmer bortsett fra toalettrommet (renovert 2024) som er av bindingsverk. Hele bygningen er utvendig kledd med stående trekledning. Taket er en saltakkonstruksjon av åser og sperrer tekket med torv som ligger på knotteplast. Det er ikke montert takrenner. Sprossede vindu med koblede ramme og nyere vindu med isolerglass. Hovedytterdør med adkomst til vindfanget og egen ytterdør til toalettrommet, begge fra overbygd inngangsparti. Ved vestre gavl er det terrasse på grunn med gulv av impregnerte trebord.

Hytte (ca. 1970):

Grunnmurer av plasstøpt betong på grunn. Yttervegger av bindingsverk som utvendig kledd med stående trekledning. Taket er en saltakkonstruksjon av sperrer tekket med stålplater. Det er ikke montert takrenner. Vindu med koblede rammer med sprusser bortsett fra et vindu mot vest som er med isolerglass. Hovedytterdør med adkomst til vindfanget fra overbygd inngangsparti. I stuen er det verandadør med isolerglass til veranda som er sammenhengende med inngangspartiet.

Driftsbygning:

Tradisjonell driftsbygning med gjødselkjeller, fjøs og lager, låve med lagerrom og kjørebro. Gjødselkjelleren og fjøset er bygget av plasstøpt betong med sparestein som i betydelig grad har forvitring, og som sannsynligvis har lite armering. Låvedelen inkludert garasjene er bygget av uisolert bindingsverk med utvendig låvepanel. Taket er en saltakkonstruksjon av fagverk tekket med plater av skifer. Montert takrenne og nedløp av stål på deler av langsiden som vender mot tunet. Innkjøring til låven har tidligere vært via utvendig bro i øvre gavlvegg, men denne er nå revet etter flytting av masser og etablering av betongmur på denne veggen.

Sommerfjøs:

Grunnmurer/pilarer av betong med sparestein. Bygget av uisolert bindingsverk utvendig kledd med låvepanel. Taket er en saltakkonstruksjon av sperrer tekket med skifer uten takrenner. Bygningen har skjevheter som skyldes enkel fundamentering.

Adkomst

Gård: avkjørsel fra FV2476 Graneisvegen (offentlig) og egen privat opp til tunet.

Støl: Avstand fra gardstunet er 12 km via privateid felles helårsvei og biloppstilling på stølsvollen.

Skog- og utmarksteigene har adkomst med privateide veier.

Pris

Prisantydning: kr. 6.300.000, -

Omkostninger

- Dokumentavgift av kr. 6.300.000, kr 157.500,-
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,-
- Konesjonsgebyr opptil kr 5.000,-
Omkostninger totalt kr 163.590,- (ved salg til prisantydning).

Totalpris inkl. omkostninger

6.463.590,-

Ligningsverdi (oppgitt av skatteetaten)

Formuesverdi for inntektsåret 2025: kr 1 102 938,-

Kommunale avgifter og eiendomsskatt**Fakturert 2025**

Eiendomsskatt: kr 3.365,-
Renovasjon, bolig og støl: kr 8.578,-
Feiing: kr. 3.638,-
Slam: kr. 2.938,-

Årsprognose 2026

Eiendomsskatt: 3.366,-
Renovasjon, bolig og støl: 8.578,75
Feiing og tilsyn, bolig og støl: 1.332,-

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Frende (Valdres brannkasse)

Vann og avløp

Vannforsyning til våningshuset er fra brønn. Denne er felles med naboeiendom, men ligger på selgers eiendom. Kostnader til vedlikehold har ifølge eier blitt delt mellom eiendommene.

Brønnen ble ifølge eier tømt, spylt og rensset for ca. to år siden, og det ble samtidig skiftet lokk. Det er montert varmekabel på inntaksledningen, men denne er ifølge eier aldri blitt benyttet.

Avløp til privat avløps-/infiltrasjonsanlegg.

På stølen er både sel og hytte tilkoblet offentlig vann og avløp.

Eierform/boligtype

Eiet tomt / landbrukseiendom.

Offentligrettslige pålegg og krav

En er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg eller krav ut over hva som fremkommer av vedlagte kommunale dokumenter. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme nye pålegg eller krav ved nye kontroller.

Regulering

Eiendommen ligger LNFR-område. Se Nord Aurdal kommune sin hjemmeside for retningslinjer/planbestemmelser tilhørende kommuneplanen.

Konsesjon og boplikt

Søknad om konsesjon påkrevet: Ja.
Boplikt: Ja.
Driveplikt: Ja.

Odel

Eiendommen er en odelseiendom. Det er innhentet odelsfraskrivelse fra de odelsberettigede.

Vedrørende store eller alvorlige avvik har takstmannen bemerkt følgende:

Våningshuset/boligen er gjennomgått av en bygningssakkyndig, og det er utarbeidet tilstandsrapport, som interessenter bes sette seg inn i. Under listes opp registrerte avvik. Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av avvik, tiltak og kostnadsestimat.

TG3 – STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved gjennomgang av boligen påvist større og mindre skjevheter i etasjeskillene, hvor det i 1.etg er målt inntil 55 mm fra høyeste til laveste punkt inne i stuen.

Dette forholdet er også påvist i byggets 2.etg, da alle konstruksjoner er sambærende. Skjevheter i gamle bygg anses på mange måter naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det antas naturlig avrenning fra tomten, hvor det antas at vannet får naturlig fordrøyning i stedlige masser.

Spesialrom > Toalettrom > Overflater og konstruksjoner

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

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt. Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG2 – AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK / AVVIK SOM IKKE KREVER TILTAK

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det er påvist andre avvik:

1. Levetid | Skifertakstein over 40 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. NB: Merk også mosevekst i tekkingen.
2. Manglende undertak/det er ikke etablert noen form for undertaksløsninger under steintekkingen.

Utvendig > Taktekking

Påvist mosevekst i tekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Når det gjelder utvendig tømmermannspanel, er det generelt krav om at utvendig kledning skal være luftet, slik at det er en ventilert og drenert luftespalte mellom kledningen og vindsperran. Dette prinsippet om utvendig tottrinnetetning er anbefalt for å ivareta fuktsikkerhet og sikre at eventuell fukt kan tørke ut. Det er ikke spesifikt nevnt krav om krysslufting, men det skal være tilstrekkelig lufting bak kledningen. I anvisninger og anbefalinger beskrives det at utvendig kledning må være luftet, og at det skal være en ventilert og drenert luftespalte mellom kledningen (regnskjermer) og vindsperra. Dette gjelder også for tømmermannspanel, som er en vanlig type trekledning.

I tillegg understrekes det ihht anvisning at det må være lufteåpninger nede og oppe, samt drenering nede, for å sikre god ventilasjon og fuktsikkerhet bak kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Ved befaring er det registrert isolasjon i skråtak lagt direkte mot undertak/taktro, uten påviselig luftespalte mellom isolasjon og undertak. Utførelsen gir begrenset uttørkingsmulighet og kan medføre fuktopphopning ved luftlekkasjer eller vanddamptransport fra oppvarmet inneluft. Dette kan over tid gi risiko for kondens, fuktskader, muggsopp og råte i takkonstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonens

oppbygning, ventilasjonsforhold, dampspærrens funksjon og eventuelle tegn til fuktpåvirkning.

Utvendig > Vinduer

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Samlet vurdert settes TG2 på vinduer.

Utvendig > Dører

Ifølge NBI 700.320 har dører en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. Det er påvist for lav rekkverkshøyde på veranda i 2.etg (Også 1.etg, men her er det skyvevinduer som ivaretar sikkerheten).
2. Påvist løse fliser på alt areal ut for overbygd del ut for stue.

Innvendig > Piper og ildsted

Slitasje på pipe over tak.

Innvendig > Rom under terreng

Påvist fuktopptrekk i innv. delevegg med panelte overflater.

Påvist forhøyede fuktverdier i innforet vegg.

Innvendig > Innvendig trapper

Trapper med forskriftsmangler.

- Manglende håndløpere på trapper mellom 1 til 3 etg.
- Manglende rekkverk på kjellertapp.
- For stor avstand mellom spiler på rekkverk på loft.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Det er ikke etablert sluk eller tilrettelagt med andre avrenningsmuligheter ved en eventuelt utilsiktet vannutstrømming fra bereder.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekkdannelser i muren pga. jordpress fra ovenforliggende terreng - dette ses i murverket inne i bakre bod.

Det opplyses om at samtlige murvegger er reparert ved at det er murt opp nye mur av lettklinker på innsiden av eksisterende murer.

Tomteforhold > Terrengforhold

Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Ihht NGU-Norges Geologiske undersøkelse, ligger

eiendommen i rasutsatt område – teoretisk utløpsområde for snøskred samt jord og steinskred.

Tomteforhold > Utvendig vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > 2.etasje > Overflater og innredning

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Kjøkken > 1.etasje > Overflater og innredning

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Merk alder på samtlige sanitærinstallasjoner.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater gulv

Merk at varmekabel er fra byggeår (44 år gammel), og har begrenset levetid.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet er ventilert ved spalteventil i vindu (Naturlig ventilering).

Det ses å mangle tilluft til rommet, hvor dette anbefales som spalte mellom dørblad og dørterskel for å kunne tilfredsstille kravet.

TGIU – KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank

Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Praktisk informasjon

Visning:

Det er satt av tid til visning torsdag 16. juli 2026. Visning skjer etter påmelding på e-post til grytli@aivas.no.

Bud:

Vennligst benytt vedlagte budskjema som oversendes megler. Husk å føre opp informasjon om finansiering, herunder navn og direkte tlf. til kontaktperson i bank.

Dersom en budgiver legger inn bud tett opp mot en annen budgivers akseptfrist kan man risikere at eiendommen blir solgt før budet kommer fram til megler. Selger skal skriftlig akseptere bud overfor megler som igjen skal formidle dette skriftlig videre til budgiver før akseptfristen går ut. 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 30 minutter. Denne fristen kan avtales kortere mot slutten av en budrunde.

Budforhøyelser kan skje via SMS eller e-post.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser:

Eiendommen selges fri for økonomiske heftelser. Øvrige heftelser og rettigheter overtas av kjøper.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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 innen overtakelse.

Overtakelse:

Etter nærmere avtale med selger.

Løsøre og tilbehør:

Våningshuset overtas med de møbler og det inventar som er merket på visning.

Driftsbygning overtas med det løsøre/tilbehør som står i bygningen på visning, med unntak av det som er merket med at tilhører selger. Bygget vil ikke ryddes eller tømmes ytterligere før overtakelse.

Stølsbu/sel overtas med møbler og innbo slik den fremstår på visningen, med unntak av enkelte private eiendeler som tilhører nåværende leietaker.

Hytte overtas med møbler og innbo slik den fremstår på visningen, med unntak av blå lenestol i stue, kjøkkenstoler og dobbeltseng på hovedsoverom, som tilhører leietaker. Videre vil enkelte private eiendeler som

tilhører nåværende leietaker, fjernes i forbindelse med en eventuell avslutning av leieforholdet.

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 eller avtale mellom kjøper og selger. Listen er vedlagt salgsoppgaven.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Honorar og rett til dekning av utlegg:

Ved salg til prisantydning har megler krav på kr 85 000, - i provisjon og øvrige vederlag, samt dekning for direkte utlegg.

Tinglysing av hjemmel:

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

Boligselgerforsikring:

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligsalgsrapport/takst:

Kopi av tilstandsrapport datert 18.06.2026 er vedlagt salgsoppgaven. Se også verditakst for landbruks-eiendommen, datert 26.09.2025. Kjøper anbefales å sette seg grundig inn i salgsdokumentene.

Annet:

Denne salgsoppgaven er sist oppdatert 15.07.2026.

Vedlegg:

Følgende vedlegg inngår som en del av salgsoppgaven:

- Budskjema
- Normgivende liste over løsøre og innbo
- Tilstandsrapport bolig
- Landbrukstakst/verditakst
- Grunnbokutskrifter
- Kommunale eiendoms- og kartopplysninger
- Tinglyste dokumenter
- Selgers egenerklæring for sel og hytte på stølen

Informasjon om megler:

Advokat Øyvind Dahle
v/Advokatfullmektig Tiril Grytli
Tlf: 906 26 052, e-post: grytli@aivas.no
Advokatfirmaet Dahle AS
Jernbanevegen 6, 2900 Fagernes.
(Org.nr 925 767 611).

BUDSKJEMA

FOR EIENDOMMEN:

Adresse: Graneisleie 190, 2918 Ulnes m.fl.

Komm.nr/Gnr/Bnr: 3451-47/14 og 3451-47/26

TIL MEGLER:

Advokat Øyvind Dahle, Advokatfirmaet Dahle AS (org.nr 925 767 611).

Ved advokatfullmektig Tiril Grytli, tlf. 906 26 069, e-post: grytli@aivas.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM (skriv med blokkbokstaver):

Budet baseres på opplysninger/salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven.

Kjøpesum: _____

Beløp med bokstaver: _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave

NÆRVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE FREM T.O.M:

Dato: _____ kl. _____

Ønsket overtakelsesdato: _____

Eventuelle forbehold: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Kontant ved overtakelse: kr. _____

Låneinstitusjon (Referanse og telefonnummer): _____

Lånt beløp: kr. _____

Egenkapital: kr. _____

Totalt: kr. _____

Egenkapitalen består av (huk av for rett alternativ):

☐

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: _____

Adresse: _____

Tlf / E-post: _____

Dato: _____