

Småbruk i Øye

Vang kommune

Enebolig, hytte/kårbolig og driftsbygning. Fin beliggenhet med utsyn over Vangsmjøsa. Støl i Rødalen.



Areal:	samlet ca 230 da.
Bolig:	128 m ² (P-rom) / 195 m ² (BRA)
Prisantydning:	Kr. 1.500.000,- + ca 2,5 % omk. til staten

Valdresvegen 6, 2900 Fagernes
www.fagernesadvokat.no

Telefon 61 36 56 70 – Telefax 61 36 56 71 – E-post: post@fagernesadvokat.no

Megler/medhjelper:	EiendomsAdvokaten i Valdres AS, (Org.nr 990 983 054) Valdresvegen 6, 2900 Fagernes, ved advokat Ragna Bang.
Type eiendom:	Småbruk
Betegnelse/Adresse:	Gnr 15 bnr. 2 og 5 i Vang Øyevegen 88 og 90, 2977 Øye Rødalsvegen 281 og 296, 2977 Øye
Selger:	Valdres tingrett
Eier:	Bjørn Skaland
Beliggenhet:	Eiendommen fint til i Øye, med avkjøring direkte fra E-16. Eiendommen har fin utsikt over Vangsmjøsa og vil etter omlegging av E16 få en usjenert og rolig beliggenhet. To støler i Rødalen; den eldste stølen (Listølen) ligger bratt og veiløst til og ble derfor flyttet ned til ny støl ved Øynan, som har sommervei frem.
Areal-tomt:	I henhold til takst har eiendommen et samlet areal på 234, 8 da. (239, 2 da ihht gårdskart/valdreskart.no). Arealene er fordelt slik: ca 6,6 da fulldyrket jord, 10,8 da skog av middels bonitet, 158 da uproduktiv skog, andre arealer ca 59,4 da. Se vedlagte takst. Eier opplyser at ca 4 da av eiendommen er overtatt av vegvesenet i forbindelse av E-16, slik at eiendommen pr i dag er på ca 230 da. Inngrepet berører 3 teiger; øvre del av teigen der husene ligger, en del av midtre teig som strekker seg fra Vangsmjøsa og oppover, samt en mindre teig lenger sør, der ny E16 nå tar av oppover. Eiendommens arealer er oppgitt fra takst og gårdskart/valdreskart.no. Eiendommens grenser er ikke nøyaktig oppmålt og det tas forbehold om avvik.
Innhold:	På tunet hjemme er det enebolig, en hytte/kårbolig, garasje og driftsbygning. På stølene ved Øynan og Listølen er det hytte/seterhus og sommerfjøs. Eneboligen består av 3 etasjer. I første etasje er det vindfang, entre, bad, stue, kjøkken, spisestue og bod/kjøkkenutgang. I andre etasje er det 4 soverom, trapperom og gang. Kjelleren består av lagerrom/teknisk rom. Hytta/kårboligen består av 2 etasjer. I første etasje er det vindfang, kjøkken, stue og ett soverom. I underetasjen er det trappegang, vaskerom/bad, wc, oppholdsrom og ved/redskapsbod. Driftsbygning med fjøs, isolert hobbyrom, traktorgarasje og

hobbyrom i 1. etasje, gjødselkjeller og låve med kjørebru.

Garasje med plass for en bil.

På stølen i Rødalen er det hytte og sommerfjøs. I hytta er det vindfang, entre, stue, kjøkken, to soverom, samt bod. Sommerfjøsset inneholder vedbod og utedo.

På Listølen (gammel støl) er det seterhus med stue og kjøkken i ett, samt et soverom og et arbeidsrom/lager. Videre er det sommerfjøs med vedbo og utedo.

Arealer: Enebolig: Bruksareal (BRA) ca 195 m². Primærrom (P-rom) ca 128 m². Sekundærrom (S-rom) ca 57 m².
Hytte/kårbolig: BRA ca 69 m², P-rom ca 62 m².
Garasje: Bruttoareal (BTA) ca 13 m².
Driftsbygning: BTA ca 268 m².
Hytte i Rødalen: BTA ca 41 m².
Sommerfjøs i Rødalen: BTA ca 26 m².
Seterhus Listølen: ca 32 m²
Sommerfjøs Listølen: ca 18 m².

Byggeår: Enebolig: 1933
Hytte/kårbolig: 1960
Garasje: 1966
Driftsbygning: 1944
Hytte i Rødalen: 1960
Sommerfjøs Rødalen: 1960
Seterhus Listølen: 1900
Sommerfjøs Listølen: 1900
Byggeår ihht takst. Antatt byggeår.

Standard: Enebolig:
Generelt: Boligen er gammel og har behov for relativt store påkostninger for å komme opp i dagens standard. Man må regne med å oppgradere bad, kjøkken, røropplegg, el-anlegg etc.

Takstmannen har bl.a. påpekt at taket bør gås over idet det er noen skiferheller som har sprukket og deler er falt av, samt at loftet i andre etasje med fordel kan etterisolerers.

Salærinstallasjoner/bad: Badet er satt i stand på 60-tallet og er noe oppgradert etter hvert. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, wc og servant.

Vann er fra eget borehull. Det er vanninntak, trykktank og 120 liter varmtvannsbereder i kjelleren. Her er det også opplegg for vaskemaskin. Kloakk til kum utenfor kjelleren. Vann- og avløpsanlegget er ikke nærmere undersøkt.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med kum og benk. Det er noe forskjellig kjøkkeninnredning på kjøkkenet - noe antas å være fra byggeår, mens noe antagelig er satt inn senere.

Innvendige flater: I første etasje er det parkett på gulv i stuen og tregulv i kjøkkenutgangen, og for øvrig belegg. På veggene er det strietapet (stue), melt panel (kjøkken) og malte plater i øvrige rom. Våtromstapet på bad.

I andre etasje er det malte og lakkerte tregulv, og belegg på ett soverom. På veggene er det ubehandlet og malt panel, samt tapet på et soverom. Malte plater i himlingene på to soverom, for øvrig ubehandlet panel.

Dører/vinduer: Innvendig er det malte heltre fyllingsdører. Enkel eldre ytterdør. En del av vinduene er skiftet i 1992 til to lags isolerglass. Det er tre eldre doble vinduer som ikke er skiftet, disse begynner å bli dårlige.

Hytte/kårhus:

Salærinstallasjoner/bad: Det er bad/vaskerom med dusj og wc samt servant i eget rom i underetasjen. 150 liter varmtvannsbereder. Innlagt vann fra borehull som er felles med eneboligen. Avløpsanlegg med enkel kum. Vann- og avløpsanlegg er ikke nærmere undersøkt.

Kjøkken: eldre kjøkkeninnredning med malte skrog og fronter. Komfyr med ventilator.

Innvendige flater: I første etasje er det lakkert gulvplank i alle rom, og plater med tapet på veggene, unntatt i vindfanget hvor det er granpanel. Malte plater i himlinger.

I underetasjen er det gulv med belegg, malt gulv og pusset betonggulv. På veggene er det malte plater, samt palt puss på bad og pusset leca i boden. Malte plater i himlinger, panel på bad.

Vinduer/dører: Enkle og doble vinduer fra byggeåret. Glatte innerdører. Enkel ytterdør.

Garasje:

Garasjen er av enkel standard og har biloppstillingsplass for en bil. Bygget trenger vedlikehold.

Driftsbygning:

Driftsbygningen er i relativt bra stand og kan brukes til hobbyvirksomhet uten større påkostninger, men har gått ut på dato til bruk for husdyrdrift.

Hytte i Rødalen:

Hytta har en enkel standard og har behov for oppgradering/vedlikehold. Det er observert noe fukt/råteskade i

bjelkelaget under vindfanget.

Salærinstallasjoner: Det er ikke lagt inn vann- og avløp. Utedo.
Vann hentes i bekk ved siden av hytta.

Strøm: Det er ikke strøm i hytta.

Kjøkken: Enkel kjøkkeninnredning med benk og hylle.

Innvendige flater: Det er lakkerte tregulv på alle rom. På veggene er det furupanel og malte plater. I himlingene er det panel, samt malte plater. Mønet himling i stuen med tre tømmeråser.

Vinduer/dører: Enkle vinduer med store ruter. Enkel ytterdør.

Sommerfjøs i Rødalen: Bygget er av enkel standard og trenger vedlikehold.

Seterhus og sommerfjøs på Listølen: Byggene er av enkel standard og trenger oppgradering. Bygget ligger imidlertid bratt til og langt unna vei. Takstmannen stiller spørsmål ved om det vil være økonomiske forsvarlig å koste på bygget.

Oppvarming:

Enebolig: Oppvarming med kombinert ved/parafinkamin i stuen, dagtank i vindfang, samt vedovn på et av soverommene i andre etasjene. Stråleovn på badet. For øvrig elektrisk fyring. Eier opplyser at det ikke har vært gjennomført tilsyn med inspeksjon av piper/ildsteder.

Hytte/kårhus: Vedovn i stuen, ellers elektrisk fyring.

Hytte i Rødalen: Peis i stua, vedovn på kjøkkenet

Seterhus på Listølen: Ikke pipe/vedovn. Kokering i stue/kjøkken med enkelt ovnsrør gjennom taket.

Byggemåte:

Enebolig:

Boligen er oppført på støpt grunnmur. Betongveggene er isolert innvendig i teknisk rom med isopor. Grunnmuren under kjøkkeninngang med blindkjeller, denne er ikke besiktiget. Det er trebjelkelag mellom etasjene, isolert med flis.

I første etasje er det plankelaft vegger, i andre etasje er det bindingsverk isolert med flis. Huset er panelt utvendig med tømmermannspanel.

Saltakkonstruksjon bygd opp på bærevegger. Kaltloft isolert med flis. Taket er tekket med skifer.

Hytte/kårbolig:

Bygget er fundamentert på støpt såle og murt grunnmur i leca. Det er støpt og isolert gulv i underetasjen. Trebjelkelag som etasjeskille, isolert med isolasjon. Vegger i 4" bindingsverk, antatt isolert med 10 cm isolasjon. Bygget er panelt utvendig med

liggende panel. Saltakkonstruksjon, kaltloft med isolasjon og sydd matte over. Taket er tekket med skifer.

Garasje:

Garasjen er enkelt fundamentert på steiner på terreng. Jordgulv. Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med låvepanel. Skråtak tekket med bølgeblikkplater. Enkle dører.

Driftsbygning:

Bygget er fundamentert på støpt gjødselkjeller og støpt ringmur under låven. I fjøset er det støpte vegger som er pusset innvendig. Låve satt opp i låvekonstruksjon, kledd utvendig med panel. Saltakkonstruksjon tekket med skifer.

Hytte i Rødalen:

Hytta er fundamentert på støpt ringmur. Trebjelkelag, antatt isolert med isolasjon. Det er krypkjeller under hytta, denne er kun besiktiget gjennom luke i gulvet i boden på grunn av dårlig inspeksjonsmulighet. Det er oppdaget noe fukt/råteskade i bjelkelaget under vindfanget.

Sommerfjøs i Rødalen:

Bygningen er fundamentert på pilarer i tre og steiner. Trebjelkelag og tregulv. Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med låvepanel. Saltak, tekket med bølgeblikkplater.

Seterhus på Listølen:

Bygget er fundamentert på murt grunnmur i naturstein på fjell. Uisolert trebjelkelag. Uisolerte vegger i bindingsverk, panelt utvendig med låvepanel og lektepanel. Saltakkonstruksjon, tekket med bølgeblikkplater.

Sommerfjøs på Listølen:

Bygget er fundamentert på steinmur. Trebjelkelag. Vegger i uisolert bindingsverk. Saltak tekket med bølgeblikkplater.

Vann/avløp:

Privat vann- og avløpsanlegg. Enebolig og hytte/kårbolig får vann fra samme boretull, separate avløpstanker. Vann- og avløpsanlegget er ikke nærmere undersøkt.

Det er ikke vann- og avløpsanlegg på stølen.

Regulering/plan:

Eiendommen ligger under kommuneplanen for Vang vedtatt 18.12.2014. Det er kapittel 4 i planen som er styrende for denne eiendommen. Utdrag fra kommuneplanen følger vedlagt denne salgsoppgaven.

Vang kommune opplyser for øvrig at eiendommen ligger innenfor byggegrense mot offentlig veg. Deler av eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone mot offentlig vei. Hele eiendommen

ligger innenfor skredfaresone 1/5000 og aktsomhetsområde for jord- og flomskred og steinsprang. Deler av eiendommen ligger innenfor buffersone mot vassdrag.

Energimerking:	Det foreligger ikke energiattest.
Ligningsverdi:	Kr. 138.600 Pr 2017 – ihht opplysninger fra Skatteetaten
Kommunale årlige avgifter p.t.:	I følge opplysninger fra kommunen beregnes de årlige avgiftene som følger: Renovasjon kr 4.186 Branntilsyn/feiing: kr. 675 Slamtømming: kr. 3.140
Private årlige Avgifter p.t.:	Forsikring. Evt. brøyting vinterstid. Eier opplyser at han pr i dag betaler ca kr 1.000-2.000 pr år for felles vedlikehold/drift av vei til stølen.
Konsesjon:	Eiendommen er konsesjonspliktig. Erverver plikter å søke konsesjon så snart bud er stadfestet av tingretten, og bærer kostnadene ved dette. Erverver har risikoen for at konsesjon blir gitt. Dette innebærer at kjøpesummen må betales selv om konsesjon ikke skulle bli innvilget. Konsesjon forutsetter at eier overholder bo- og driveplikten.
Ferdigattest:	Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, sannsynligvis på grunn av bygningenes alder.
Eierskifteforsikring:	Det er ikke tegnet eierskifteforsikring, jfr nedenfor under ”Tvangssalg”.
Rettigheter/heftelser:	Tinglyste pengeheftelser og servitutter følger eiendommen ved overdragelsen. En oversikt over tinglyste heftelser følger vedlagt denne salgsoppgaven. Kommunen har legalpant for kommunale avgifter. For øvrig ingen kjente rettigheter / heftelser.
Innbo/løsøre:	Kjøper kan ikke påregne at eiendommen ryddes/rengjøres ytterligere før overtagelse. Eier forbeholder seg rett til å ta ut det av innbo/løsøre han måtte ønske innen overtagelse. Resterende overtas av kjøper.
Tvangssalg:	Salget gjennomføres som tvangssalg på oppdrag av Valdres tingrett. At eiendommen selges på vegne av tingretten innebærer at det gjelder særskilte regler. Lov om tvangsfullbyrdelse gjelder i stedet for avhendingsloven. Dette innebærer at kjøper har færre rettigheter enn ved ordinært salg og at eiendommen overtas som fremvist uten reklamasjonsadgang for eventuelle feil eller mangler. Kjøper kan på denne bakgrunn heller ikke påregne at eiendommen

ryddes ytterligere før overtakelse. Se nærmere orientering om tvangssalg bakerst i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, eventuelt med hjelp av bygningskyndig.
Salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av eier, takstmann og kommunen. Det gjøres oppmerksom på at nåværende eier selv ikke har bebodd eiendommen.

- Overtagelse:** Normalt 3 måneder etter at medhjelper har sendt underretning om høyeste bud til tingretten og rettighetshavere, se nærmere orientering om tvangssalg bakerst i salgsoppgaven.
- Prisantydning:** Kr. 1.500.000
- Takst:** Verdi- og lånetakst utarbeidet av Takstkontoret Valdres AS, datert
Teknisk verdi: kr 1.570.000
Markedsverdi: kr 1.500.000
Interessenter bes sette seg grundig inn i opplysningene i taksten.
- Omkostninger:** Omkostninger til det offentlige tilkommer og utgjør dokumentavgift med 2,5% av kjøpesummen og tinglysningsgebyr med kr 525 for skjøte. Ved tinglysning av pantedokument påløper ytterligere kr. 525 pr. dokument i gebyr.
Ved salg til prisantydning utgjør omkostningene kr 38.025,- + eventuell tinglysning av pantedokument.
- Visning:** Søndag 04.08.2019 kl. 13-14 (tunet i Øye) og kl 14.30-15.30 (stølene-Rødalen)
- Meglernes vederlag:** Ihht forskrift av 12.april 1992 nr 895: Forskrift om tvangssalg ved medhjelper.
- Bud:** Bud sendes til megler på særskilt budskjema for tvangssalg, som følger salgsoppgaven. Budet skal gi opplysninger om finansiering av kjøpesummen. Bud som inngis må være bindende for budgiver i minimum 6 uker, jfr tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26, 1.ledd. Det løper en måneds ankefrist fra tingrettens stadfestelse av bud ved kjennelse.
- Vedlegg:** -Situasjonskart (4 stk)
-Takst av Takstkontoret Valdres AS, d. 05.06.2019
-Kommunale opplysninger; avgifter, tilknytningsforhold, planinfo
-Utdrag fra kommunedelplan (kap 4)
-Utskrift fra grunnboken for gnr 15 bnr 2 og 5
- Dato:** Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.07.2019.



Stuen





Kjøkken





Spisestue / soverom i 2. etasje





Soverom i 2. etasje





Hytte / kårbolig. Kjøkken



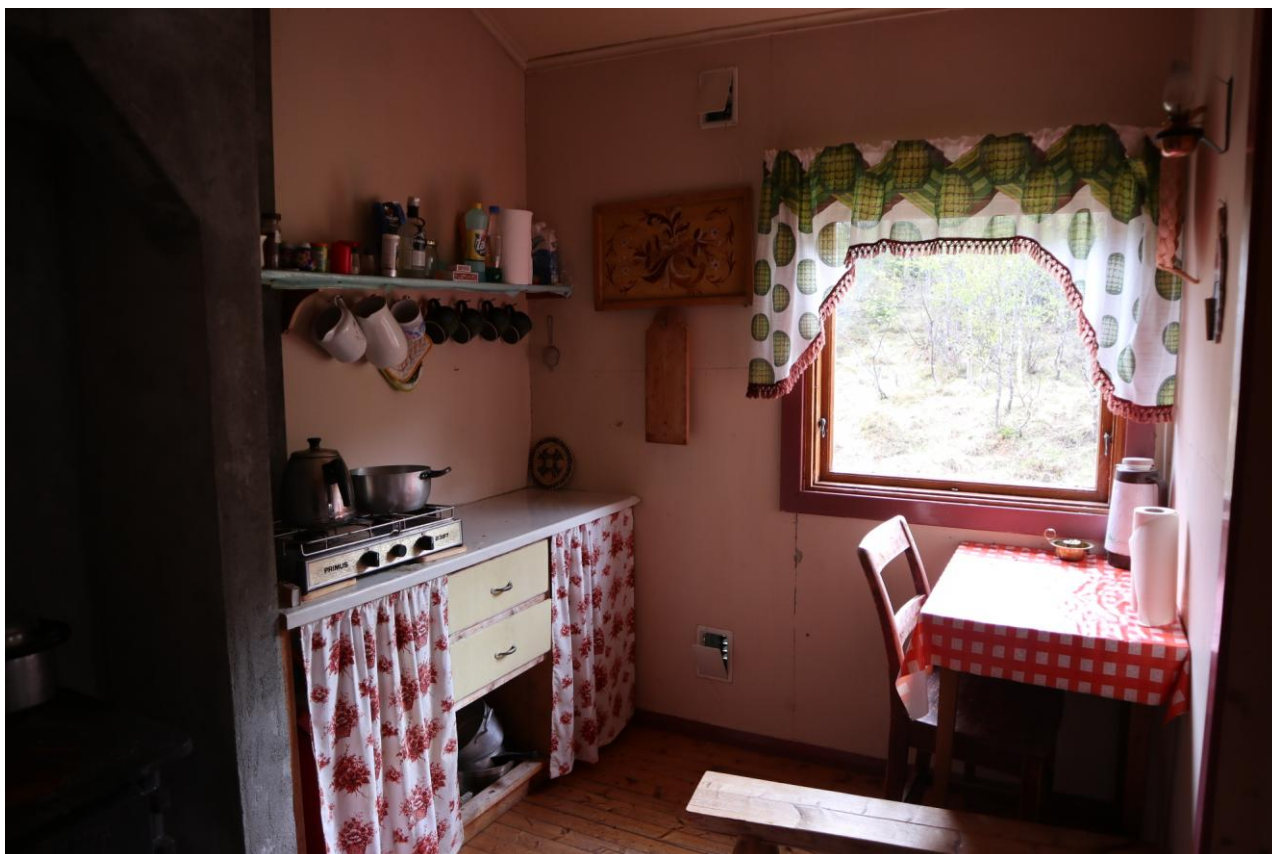


Hytte / kårbolig: Stue og soverom





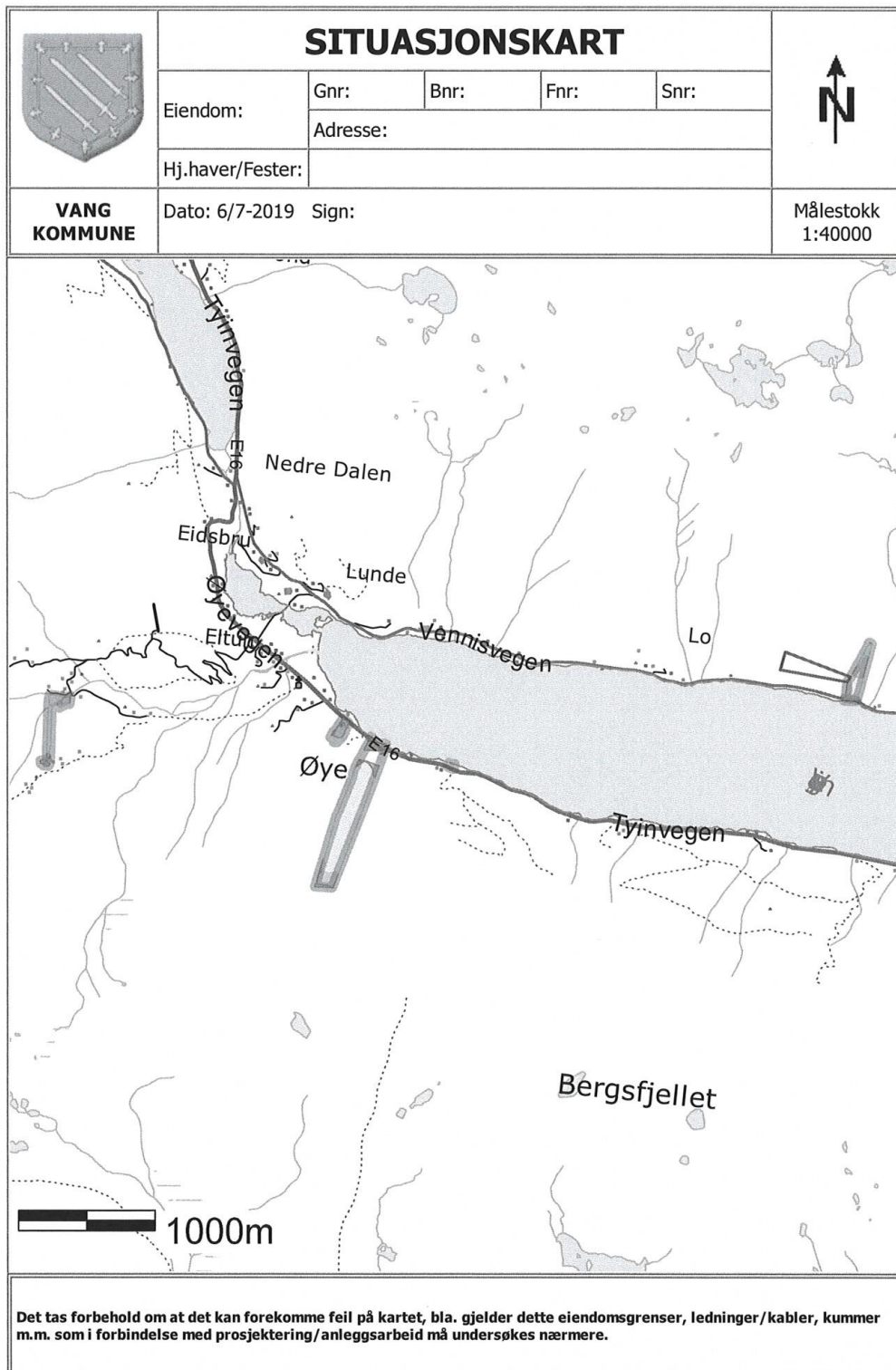
Hytte i Rødalen / kjøkken

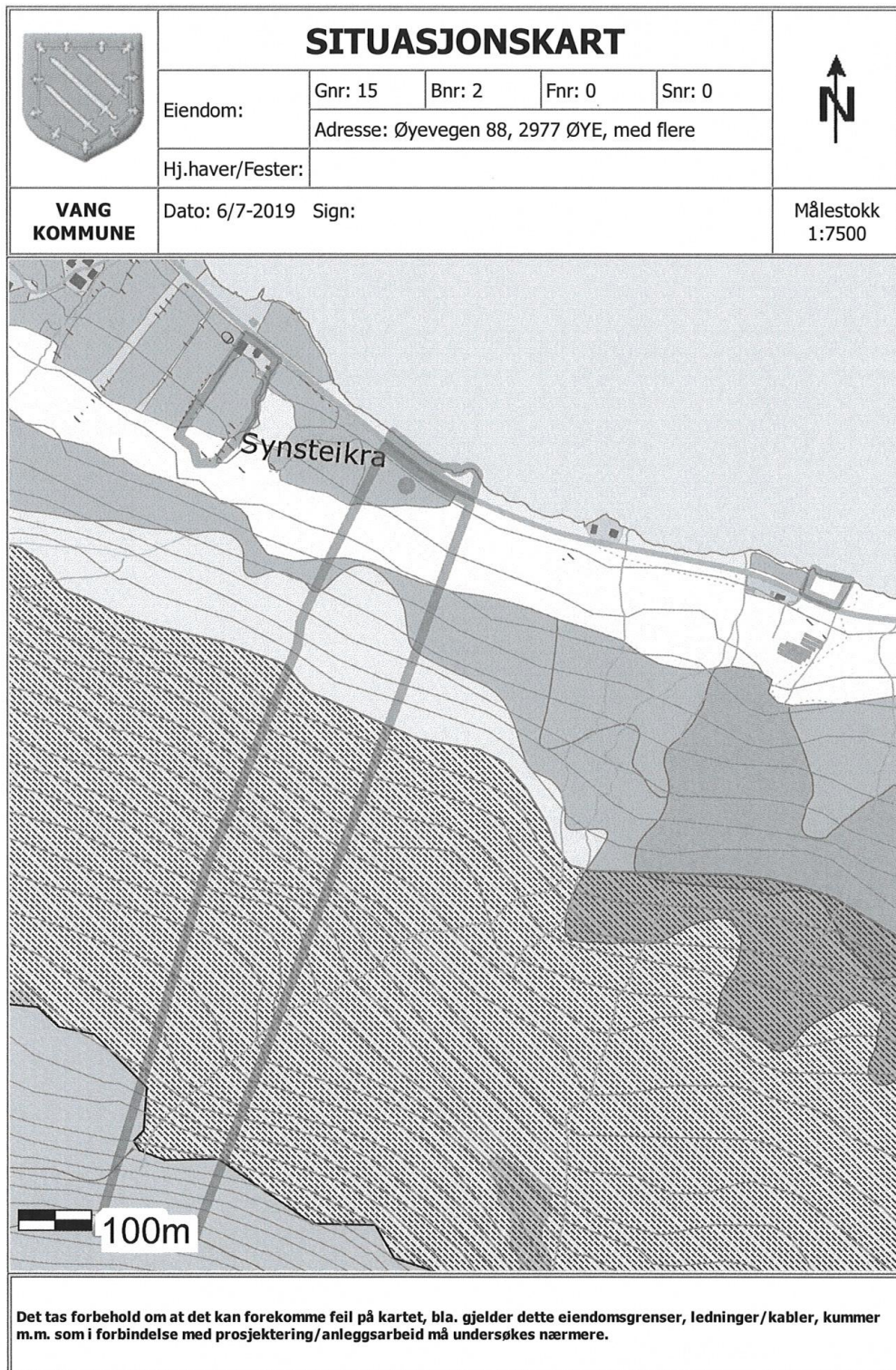


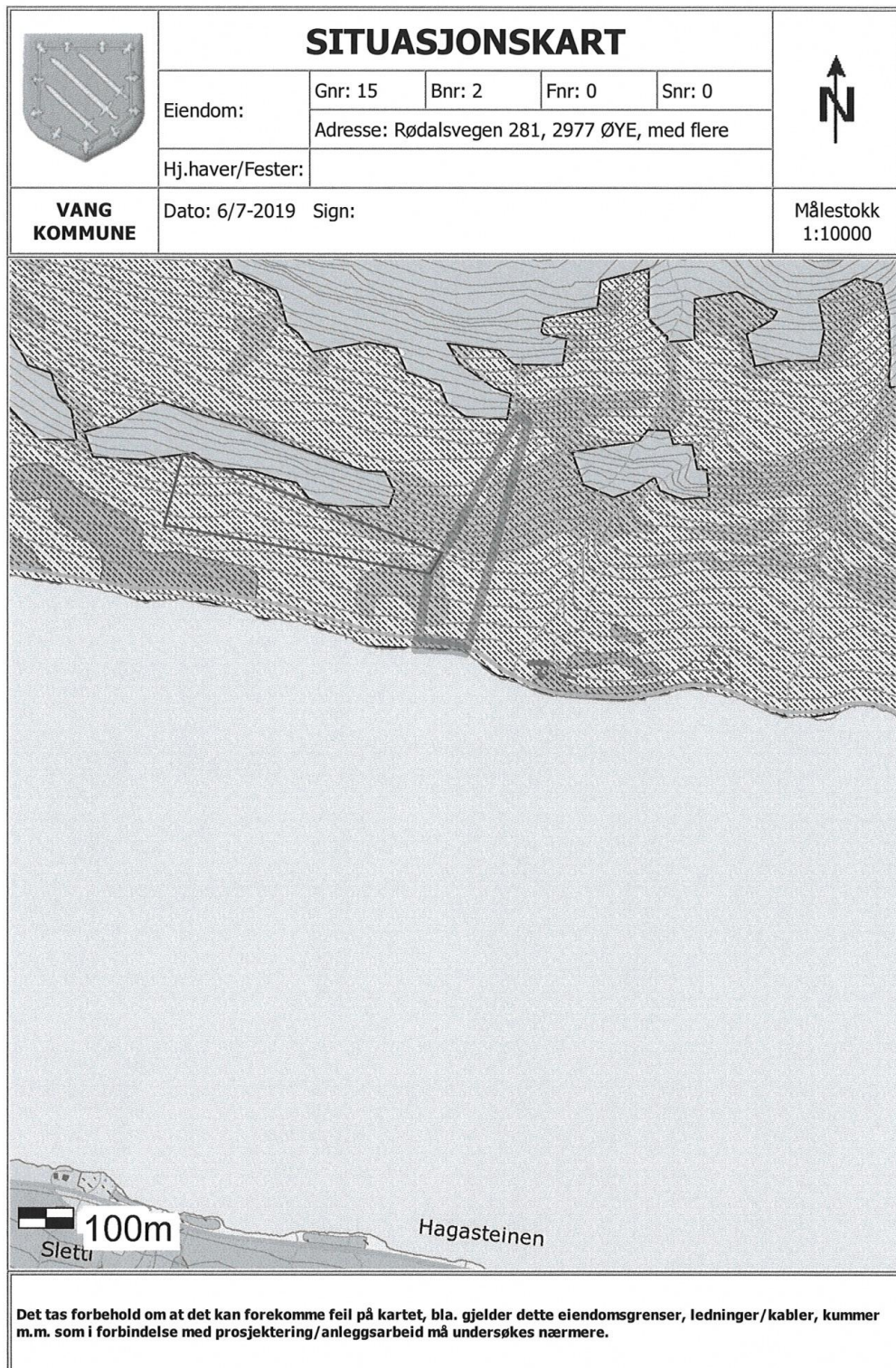


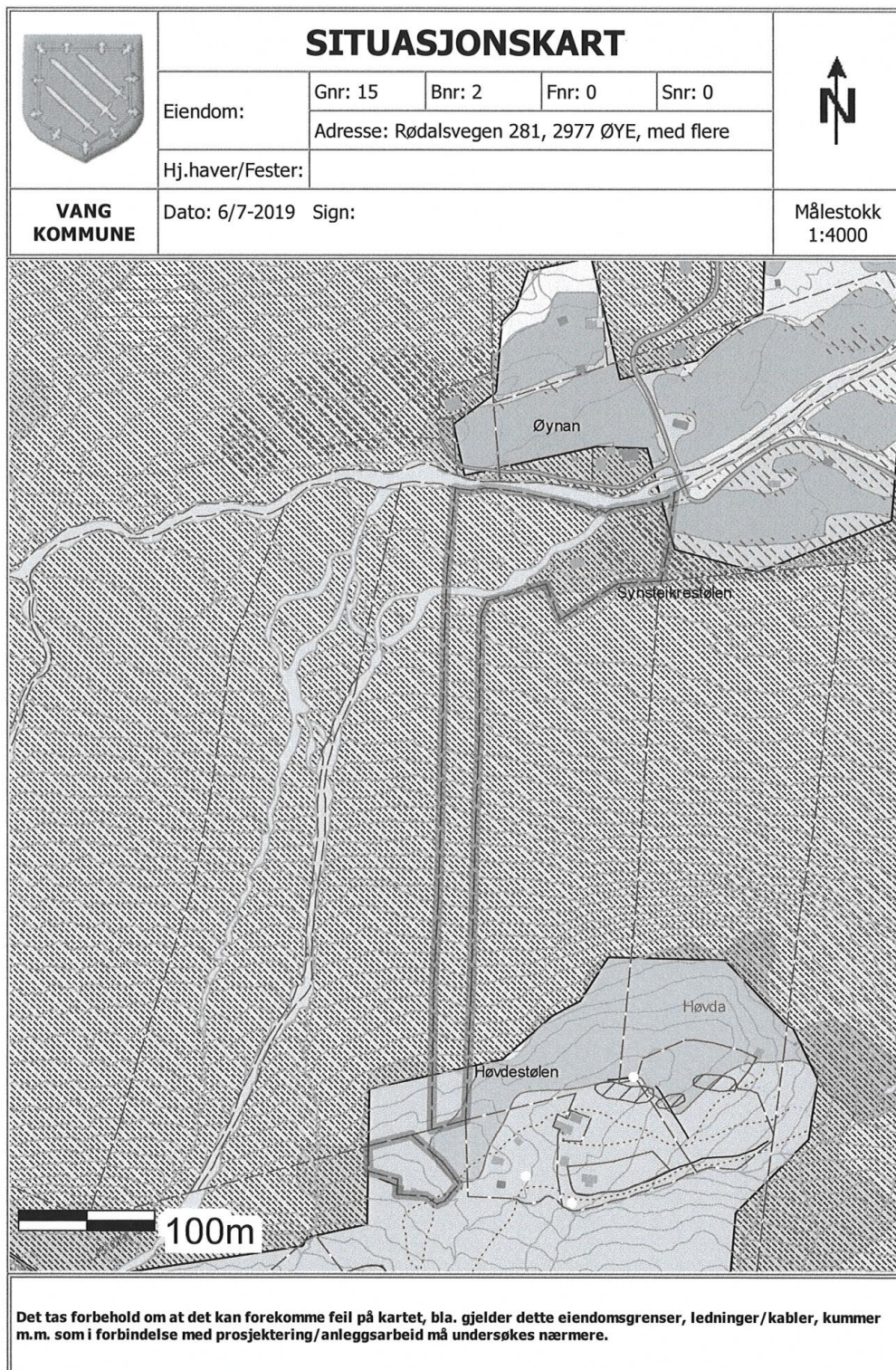
Hytte i Rødalen/stue / Gammel støl-Listølen











 Norsk takst

LANDBRUKSTAKST

"SYNSTEIKA"

Øyevegen 88, 2977 ØYE

Gnr 15: Bnr 2

0545 VANG KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstkontolet Valdres AS Martin Ingar Sælid
martin@valdrestakst.no
Telefon: 911 23 253
E-post: martin@valdrestakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takstkontolet Valdres AS
Fosheimvegen 26, 2960 RØN
Telefon: 00 00 00 00
Organisasjonsnr: 919 176 555

Dato befaring: 27.05.2019
Utskriftsdato: 05.06.2019
Oppdrag nr: 2019201



Matrikkel: Gnr 15: Bnr 2
Kommune: 0545 VANG KOMMUNE
Adresse: Øyevegen 88, 2977 ØYE

Takstkontoet Valdres AS
Fosheimvegen 26, 2960 RØN
Telefon: 00 00 00 00



Takstmannens rolle

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

Oppdraget gjelder

Taksering av eiendommen "Synsteikra" på gnr 15 bnr 2 og 5 i Vang kommune.

Eqne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av NTFs retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og byggets tilstand, satt markedsverdi er takstmannens oppfatning av hva eiendommen kan omsettes for. En må være klar over at ved salg vil det til enhver tid være markedets etterspørsel som avgjør prisen på eiendommen. Eiendommen er så stor at den er beheftet med bo og driveplikt, men er å betrakte som en vanlig villaeiendom da den er for liten til at noen kan livnære seg av det den gir i avkastning, men det er en grei bolig og stølen benyttes som hytte. Hytta/kårhuset kan leies ut permanent som bolig eller som feriested. Driftsbygningen kan benyttes til forskjellig hobbydrift.

Markedsverdi:	Kr. 1 500 000
----------------------	----------------------

RØN, 05.06.2019

Takstkontoet Valdres AS Martin Ingar Sælid martin@valdrestakst.no
Telefon: 911 23 253

Matrikkel: Gnr 15: Bnr 2
 Kommune: 0545 VANG KOMMUNE
 Adresse: Øyevegen 88, 2977 ØYE

Takstkontoret Valdres AS
 Fosheimvegen 26, 2960 RØN
 Telefon: 00 00 00 00



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	EiendomsAdvokaten i Valdres AS
Takstmann:	Martin Ingar Sælid
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 27.05.2019. - Bjørn Skaland. Eier. - Ragna Bang. EiendomsAdvokaten i Valdres AS. Tlf. 60365670 - Martin Ingar Sælid. Tlf. 911 23 253

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	"SYNSTEIKA"
Eier:	Bjørn Skaland
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i Øye i Vang. Bebyggelsen ligger helt ned til gamle E-16. E-16 legges nå om og kommer på oversiden av eiendommen og nåværende E-16 vil bli bygdaveg og mindre trafikkert som er et pluss for bebyggelsen i Øye. I forbindelse med veiutbyggingen har vegvesenet tatt en del areal av eiendommen usikkert hvor mye, men beregnet til sammen ca 4 dekar. Det er to støler til gården, det er det gamle og det nye stølstunet, den gamle stølen ligger veiløst til på Listølen så ble det bygd ny støl nede ved Øynan i Rødalen, til denne stølen er det sommervei.
Bebyggelsen:	På tunet heime er det bygd våningshus, driftsbygning, en liten hytte og garasje. Stølen i Rødalen er bebygd med seterhus og sommerfjøs, det samme gamlestølen på Listølen.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er så stor at den er konsesjonbelagt med bu og driveplikt.
Adkomstvei:	Grei adkomst inn på tunet i Øye med direkte innkjøring fra E-16. Sommervei til stølen i Rødalen. Listølen ligger veiløst til med ca 5-600 meter å gå i meget bratt terreng opp fra stølen i Rødalen. Det var på grunn av at sølen ligger så tungvind til at den ble flyttet ned til Øynan i Rødalen.
Tilknytning vann:	På tunet heime er det boret etter vann, det er også lagt inn vann til hytta/kårhuset. Stølen i Rødalen og Gamlestølen henter vann i elven.
Tilknytning avløp:	Privat kloannanlegg på tunet heime eget anlegg for hytta. Anleggene er av eldre dato, ikke nærmere undersøkt av takstmann. På stølene er det ingen avløp, utedo.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0545 VANG Gnr: 15 Bnr: 2
Hjemmelshaver:	Bjørn Skaland
Adresse:	Øyevegen 88, 2977 Øye.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Arealoversikt	27.05.2019				
Situasjonskart	27.05.2019				
Eiendomsverdi.no	27.05.2019				
Eier		Til stede			

Andre forhold	
Forsikring:	Årlig premie: Kr. 6 000. Forsikringsavtalen er ikke lagt frem. Stipulert premiebeløp.

Matrikkel: Gnr 15: Bnr 2
Kommune: 0545 VANG KOMMUNE
Adresse: Øyevegen 88, 2977 ØYE

Takstkontoret Valdres AS
Fosheimvegen 26, 2960 RØN
Telefon: 00 00 00 00



Eiendommens arealer		
Fulldyrket jord	daa	6,6
Skog av middels bonitet	daa	10,8
Uproduktiv skog	daa	158,0
Åpen jorddekt fastmark	daa	9,0
Åpen grunnlendt fastmark	daa	30,0
Bebyggd, vann	daa	2,0
Ikke klassifisert	daa	18,4
Sum arealer:	daa	234,8

Beskrivelser

Beskrivelser	
Produksjon	Ingen produksjon på eiendommen i dag utenom at naboen slår og holder jordet i hevd.
Andre forhold	Statens vegvesen har tatt en del av arealet til ny E-16. Veien går gjennom teigen rett syd for tunet og i tillegg tar den en liten teig på utsiden av veien som går til avkjøring inn til Øye og busstopp. Totalarealet på eiendommen er i dag ca 230 dekar.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata	
	Byggeår: 1933 Modernisering Innlagt vann og bygd bad og kloakk ca midt på 60 tallet. Modernisering Renovert kjøkkenutgang på 80 tallet. Modernisering Skiftet vinduer (ikke alle) ca 1992.

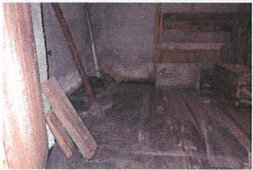
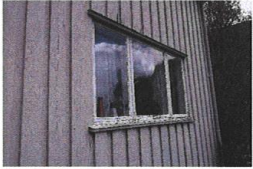
Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 940 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 090 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	850 000
Verdi:		Kr.	600 000
Bruksverdivurdering:	Våningshuset er 86 år gammelt, det er renovert og oppgradert gjennom tidene, men fortsatt et gammelt hus som trenger store påkostninger for å komme opp i dagens standard. Kjøkken, bad, kjeller, loft, rørapplegg ute/inne, elanlegg etc.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller	69	BRA - 57 m² = S-rom. Trapp fra entre og ned til teknisk rom med vanninntak, v.v.bereder etc + tre kjellerrom. Dør ut.
1. etasje	79	BRA - 73 m² = P-rom - 73 m². Vindfang, entre, bad, stue, kjøkken, spisestue, kjøkkenutgang.
2. etasje	69	BRA - 65 m² = P-rom - 55 m² Trapperom, gang, 4 soverom, klesboder under skråtak.
Sum bygning:	217	

Matrikkel: Gnr 15: Bnr 2
Kommune: 0545 VANG KOMMUNE
Adresse: Øyevegen 88, 2977 ØYE

Takstkontoret Valdres AS
Fosheimvegen 26, 2960 RØN
Telefon: 00 00 00 00



Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus	
Bygning, generelt	
Det er viktig å være klar over bygningens alder, en må også være klar over at bygningen er oppført i h.h.til andre byggeforskrifter og krav en de som gjelder i dag.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Støpt grunnmur på fast grunn. Betongveggene er isolert innvendig i teknisk rom med isopor. Grunnmur under kjøkkeninngang med blindkjeller. Denne er ikke besiktiget.	
Gulv på grunn	
Støpt gulv i teknisk rom, ellers jordgulv i øvrige kjellerrom. Det ligger plast på jordgulvene for å stoppe evt. fuktighet fra bakken.	
	
Frittbærende dekker	
Trebjelkelag mellom etasjene, isolert med flis.	
Yttervegger	
Det er plankeloft vegger i første etasje og bindingsverk isolert med flis i andre etasje. Hele huset er panelt utvendig med tømmermanns-panel, utvendig panel er ikke fra byggear så huset er panelt om.	
	
Takkonstruksjoner	
Saltakkonstruksjon bygd opp på bærevegger. Kaltloft isolert med flis, loftet og skråtakene i andre etasje kan med fordel etterisoleres. Lagerloft med gulv, adkomst gjennom luke i trappegang i andre etasje.	
	
Taktekking og membraner	
Taket er tekket med skifer. Takstige er montert. Taket bør nå gås over da det er noen skiferheller som har sprukket og deler har falt av. Plast takrenner.	
Vinduer	
Det er fra opprinnelsen doble vinduer, de fleste vinduene er skiftet i 1992 til to lags isolerglass. Tre store doble vinduer er fortsatt, det er et i stue, et i kjøkken og et i spisestue samt to i vindfang. Disse begynner å bli dårlige.	
	
Ytterdører og porter	
Enkle eldre ytterdører.	

Matrikkel: Gnr 15: Bnr 2
Kommune: 0545 VANG KOMMUNE
Adresse: Øyevegen 88, 2977 ØYE

Takstkontoret Valdres AS
Fosheimvegen 26, 2960 RØN
Telefon: 00 00 00 00



	
Innvendige dører	
Heltre malte fyllingsdører innvendig.	
Overflater på innvendige gulv	
Første etasje. Parkett på gulv i stue, tregulv i kjøkkenutgang, ellers belegg. Andre etasje. Malt tregulv i trappegang og et soverom, belegg i et soverom og lakkert-slitt tregulv i øvrige rom.	
Overflater på innvendige vegger	
Første etasje. Våtromstapet på bad, strietapet i stue, malt panel på kjøkken, malte plater i øvrige rom. Andre etasje. Ubehandlet panel i trappegang og to soverom, malt panel i et soverom og tapet i et.	
Overflater på innvendig himling	
Første etasje, malte plater i himling på bad, ellers malt panel. Andre etasje. Malte plater i himling i to soverom, ellers ubehandlet panel.	
Piper, plassbygde ildsteder m.v.	
Murt tegelpipe med luftpipe. Pipen er renoveret fra loftet og over tak, her er det murt opp lecapepe. Luftepipen avsluttes på loftet. Oppfyring med kombi ved/parafinkamin i stue, dagtank i vindfang, vedovn på et av soverommene i andre etasje. Ellers elektrisk fyring. Stråleovn på bad.	
	
Kjøkkeninnredning	
Noe forskjellig kjøkkeninnredning. Noe er fra byggeår det er satt inn en eldre oppvaskbenk med stålplate og malte skrog og fronter og en nyere benk og skap med finerte fronter.	
	
VVS-installasjoner, generelt	
Vann fra eget borehull. Vanninntak, trykktank og 120 liter v.v.bereder i kjeller. Kloakk til enkel kum på utsiden av huset. Anlegget er ikke nærmere undersøkt.	
	
Sanitærinstallasjoner, generelt	
Bad satt i stand på 60 tallet. Oppgradert etterhvert. Innredet med dusjhjørnet med innfellbare dusjvegger, klosett og servant. Opplegg for vaskemaskin i teknisk rom i kjeller.	

Matrikkel: Gnr 15: Bnr 2
Kommune: 0545 VANG KOMMUNE
Adresse: Øyevegen 88, 2977 ØYE

Takstkontoret Valdres AS
Fosheimvegen 26, 2960 RØN
Telefon: 00 00 00 00



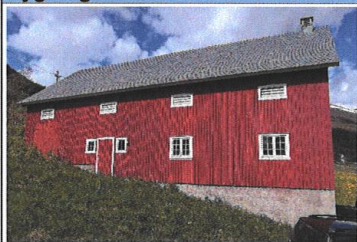
Elkraft, generelt

Sikringsskap i andre etasje. Skrusikringer.
Tre-fas inntak fordelt på 7 kurser.



Driftsbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1944

Verdivurdering

Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 060 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 850 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	210 000
Verdi:		Kr.	100 000
Bruksverdivurdering:	Fjøsset kan benyttes til hobby drift uten større påkostninger, feks til høner, griser, noen sauer e.l. Hobbyrommet kan brukes som det er. Låven og kjørebrua kan benyttes som lager.		
Utleievurdering:	Ikke aktuell for utleie.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Kjeller		Gjødselkjeller - lager
1. etasje	153	Gang, fjøs, hobbyrom, traktorgarasje, lagerrom.
2. etasje	115	Låve med kjørebru.
Sum bygning:	268	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Driftsbygning

Bygning, generelt

Fundamentert på støpt gjødselkjeller og støpt ringmur under låven. Grunnmuren i gjødselkjelleren ser bra ut og huset står bra. Kjelleren benyttes som lager i dag.
I fjøsset er det tegulv. Fjøsset ble sist benyttet som sauefjøs frem til 1986. Det er avdelt og isolert et rom i fjøsset til hobbyverksted.
I fjøsset er det støpte veger som er pusset innvendig, låven er satt opp i låvekonstruksjon, hele bygningen er kledd utvendig med panel.
Tak: Saltkakkonstruksjon tekket med skifer.
Gulv. Jordgulv i fjøsgang, tregulv i fjøs og hobbyrom, jordgulv i traktorgarasje og låvedel.

Matrikkel: Gnr 15: Bnr 2
Kommune: 0545 VANG KOMMUNE
Adresse: Øyevegen 88, 2977 ØYE

Takstkontoret Valdres AS
Fosheimvegen 26, 2960 RØN
Telefon: 00 00 00 00



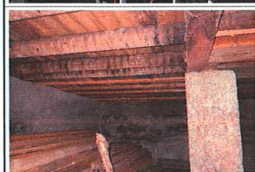
Panel i himling i fjøset.
Gamle doble vinduer og dører.
Gammelt rør og elanlegg.
Låve med kjørebri beregnet for en liten lav traktor da det er 220 takhøyde på låven.
I hobbyrom-verksted er det tregulv, malte plater på vegger og himling.
Bygningen er forlengst gått ut på dato som dyrehus.
Skal bygningen brukes til dyr må det til en del oppgraderinger både utvendig og innvendig.
Da kan en bruke bygningen til litt hobbybruk med noen sauer, griser, høner o.l.



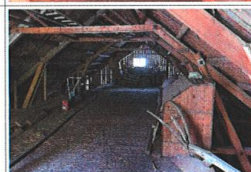
Fjøs.



Hobbyrom - verksted.



Gjødselkjeller.



Låve-kjørebri.

Hytte - Kårbolig

Bygningsdata	
	Byggeår: 1960
	Modernisering Murt ny grunnmur - underetasje noen år senere ca 1965.

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	770 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 320 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	450 000
Verdi:	Ved utleie kan en oppnå en netto årlig leieinntekt på kr 25.000,-. Kapitalisert med 7 %	Kr.	350 000
Utleievurdering:	Hytta kan leies ut som helårsbolig eller feriehytte.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
Underetasje	39	BRA - 33 m2 P-rom - 26 m2. Trappegang, vaskerom/bad, wc, oppholdsrom, ved/redskapsbod.
1. etasje	39	BRA - 36 m2 P-rom - 36 m2. Vindfang, kjøkken, stue, soverom.
Sum bygning:	78	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Hytte - Kårbolig	
Bygning, generelt	
Fundamentert på støpt såle. Murt grunnmur i leca. Isolert og støpt gulv i underetasje. Trebjelkelag som etasjeskille, isolert med isolasjon. Vegger i 4" bindingsverk, antatt isolert med 10 cm isolasjon. Panelt utvendig med liggende panel. Saltakkonstruksjon, plassbygd konstruksjon. Kaltloft isolert med isolasjon og sydd matte over. Taket er tekket med skifer. Tekkingen ser bra ut. Plast takrenner med nedløp.	

Matrikkel: Gnr 15: Bnr 2
Kommune: 0545 VANG KOMMUNE
Adresse: Øyevegen 88, 2977 ØYE

Takstkontoret Valdres AS
Fosheimvegen 26, 2960 RØN
Telefon: 00 00 00 00



Enkle og doble vinduer fra byggeår.
Enkel dårlig ytterdør.
Glatte innvendige dører.
Innvendig i underetasje er det støpt gulv med belegg i trappegang, oppholdsrom og wc, malt gulv i bad/vaskerom, pusset betonggulv i bod.
Vegger: Malte plater på vegger i trappegang, soverom og wc, malt puss på bad og pusset leca i bod.
Himling: Panel i himling i bad/vaskerom, ellers malte plater.
Første etasje.
Gulv, Lakkert gran golvplank i alle rom.
Vegger, plater med tapet i samtlige rom utenom i vindfang hvor det er granpanel.
Himling, malte plater.
Svingtrapp mellom underetasje og første etasje.
Kjøkkeninnredning: Eldre innredning med benk med stålplate. Malte skrog og fronter. Komfyr med ventilator.
Innlagt vann fra borehull, sammen med våningshuset.
Eget avløpsanlegg med enkel kum. Ikke nærmere undersøkt av takstmann.
Bad/vaskerom og wc i underetasje. Stål skyllekum, 150 liter v.v.bereder, dusj, eget toalettrom med klosett og servant.
Elementpipe.
Vedovn i stue. Ellers elektrisk fyring.



Trapp mellom etasjene.



Kjøkkeninnredning



Vedovn i stue.



Klosett med servant i underetasje.

Garasje

Bygningsdata	
	Byggeår: 1966

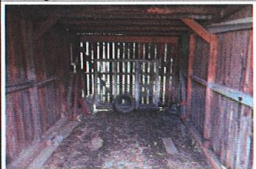
Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 15 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	5 000
Verdi:		Kr.	5 000
Utleievurdering:	Ikke aktuell for utleie.		

Matrikkel: Gnr 15: Bnr 2
Kommune: 0545 VANG KOMMUNE
Adresse: Øyevegen 88, 2977 ØYE

Takstkontoret Valdres AS
Fosheimvegen 26, 2960 RØN
Telefon: 00 00 00 00



Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	13	Garasjeplass for en liten bil.
Sum bygning:	13	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje	
Bygning, generelt	
Enkelt fundamentert på steiner på terreng. Jordgulv. Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med låvepanel. Skråtak dekket med bølgeblikkplater. Enkle dører. Trenger vedlikehold.	
	

Sæterhus i Rødalen

Bygningsdata	
	Byggeår: 1960

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	490 000
Frdrag:	Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 260 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	230 000
Verdi:	Dette er ikke noe vinterhus så utleien vi foregå på sommertid. Bergnet netto leieinntekt kr 15.000,-.	Kr.	200 000
Utleievurdering:	Sæterhuset kan leies ut den tid en ikke bruker det selv. Det må oppgraderes en del skal en leie det ut.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	41	Overbygget inngangsparti. Vindfang, entre, stue, kjøkken, to soverom, bod.
Sum bygning:	41	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Sæterhus i Rødalen	
Bygning, generelt	
Sæl med adresse Rødalsvegen 281, beliggende ved Øynan i Rødalen. Fundamentert på støpt ringmur. Trebjelkelag antatt isolert med isolasjon. Krypkjeller under hytta, dårlig inspeksjonsmulighet, kun besiktiget gjennom luke i gulvet i boden, oppdaget noe fukt/råteskade i bjelkelaget under vindfang.	

Matrikkel: Gnr 15: Bnr 2
Kommune: 0545 VANG KOMMUNE
Adresse: Øyevegen 88, 2977 ØYE

Takstkontoret Valdres AS
Fosheimvegen 26, 2960 RØN
Telefon: 00 00 00 00



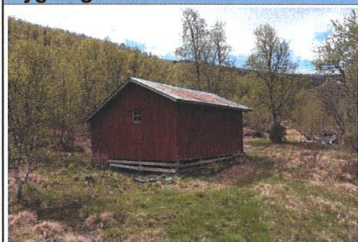
Vegger i bindingsverk, antatt isolert med isolasjon, panelt utvendig med tømmermanns panel.
Saltakkkonstruksjon bygd opp med selvbærende takstoler og tre tømmeråser i stuehimling.
Kaltloft antatt isolert med isolasjon.
Taket er tekket med pappshingel, shingelen er av nyere dato.
Enkle vinduer med store ruter.
Enkel ytterdør.
Innvendig er det lakkert gran tregulv i alle rom.
Furupanel på vegger i vindfang, entre, stue og et soverom, malte plater på vegger i kjøkken, malt panel i et soverom og bod.
Granpanel i himlinger, malt i et soverom og bod, malte plater i hiling på kjøkken, mønet himling i stue med tre tømmeråser.
Meget enkel kjøkkeninnredning med med benk og hylle. Vedovn.
Faste køyer og skap på begge soverom.
Elementpipe.
Murt åpen peis i stue, vedovn på kjøkken.
VVS. Ikke innlagt vann, vaskevann hentes i bekk/elv ved siden av. Ingen avløp, utedo.
Ikke strøm i området. Ikke solcellepanel.

Trenger vedlikehold, utvendig og innvendig.
Grunnmuren har setninger og det er skjeve gulv inne.



Under vindfanggulv.

Sommerfjøs i Rødalen

Bygningsdata	
	Byggeår: 1960

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 40 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	40 000
Verdi:	Dette leies ut sammen med sæterhuset.	Kr.	20 000

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	26	Sommerfjøs, vedbod og utedo.
Sum bygning:	26	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Sommerfjøs i Rødalen	
Bygning, generelt	
Sommerfjøs, vedbod og utedo. Fundamentert på pilarer i tre og steiner. Trebjelkelag og tregulv. Vegger i uisolert bindingsverk, panelt utvendig med låvepanel. Saltakk bygd opp på gjennomgående tømmeråser. Taket er tekket med bølgeblikkplater. Enkel dør. Trenger vedlikehold.	

Matrikkel: Gnr 15: Bnr 2
Kommune: 0545 VANG KOMMUNE
Adresse: Øyevegen 88, 2977 ØYE

Takstkontoret Valdres AS
Fosheimvegen 26, 2960 RØN
Telefon: 00 00 00 00



Sæterhus på Listølen

Bygningsdata	
	Byggeår: 1900

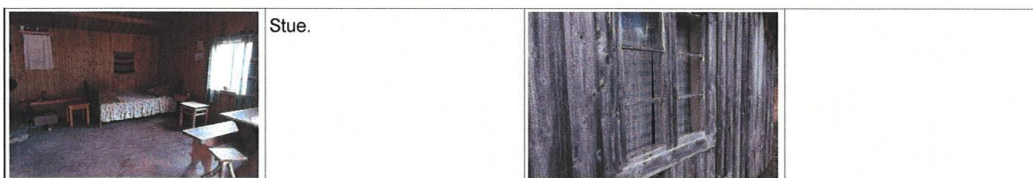
Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 250 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	40 000
Utleievurdering:	Sæterhuset er i dårlig stand, vanskelig og tungvind adkomst. Ikke utleieobjekt.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	32	BTA - 29 m² = P rom. Stue/kjøkken, soverom og arbeidsrom/lager.
Sum bygning:	32	

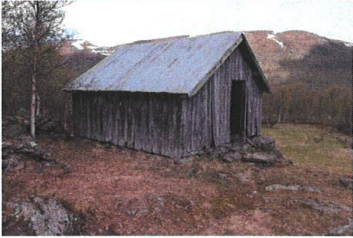
Konstruksjoner og innvendige forhold - Sæterhus på Listølen		
Bygning, generelt		
Fundamentert på murt grunnmur i naturstein på fjell. Trebjelkelag - uisolert. Vegger i bindingsverk, uisolert. Panelt utvendig med låvepanel og lektepene. Saltakkonstruksjon bygd opp på gjennomgående tømmeråser. Uisolert. Taket er tekket med bølgeblekkplater. Innvendig er det tregulv, panel på vegger og himling. Meget enkel innredning. Enkle vinduer. Enkel ytterdør. Ikke pipe, ikke vedovn. Kokering i stue/kjøkken med enkelt ovnsrør gjennom taket. Bygningen er så dårlig at det er spørsmål om det er økonomisk forsvarlig og begynne å koste på. Slik jeg ser det vil ikke det en kan få i leie greie og forsvare kostnadene med å sette bygningen i stand.		
	Kokering med ovnsrør.	
		Arbeidsrom/bod, her ser en ut flere plasser.

Matrikkel: Gnr 15: Bnr 2
Kommune: 0545 VANG KOMMUNE
Adresse: Øyevegen 88, 2977 ØYE

Takstkontoret Valdres AS
Fosheimvegen 26, 2960 RØN
Telefon: 00 00 00 00

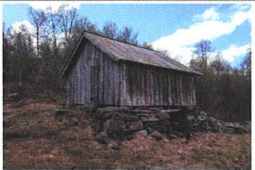


Sommerfjøs på Listølen.

Bygningsdata	
	Byggeår: 1900

Verdivurdering			
Normale byggekostn.:	Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag:	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 60 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi	Kr.	10 000
Verdi:	Ikke utleieobjekt.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	18	Sommerfjøs, brukes som vedbod og utedo.
Sum bygning:	18	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Sommerfjøs på Listølen.	
Bygning, generelt Sommerfjøs, kan brukes som vedbod og utedo. Fundamentert på steinmur. Trebjelkelag og tregulv. Vegger i isolert bindingsverk, panelt utvendig med honpanel. Saltak. Taket er tekket med bølgeblikkplater. Enkel dør. Utgått på dato. Trenger vedlikehold.	
	

Matrikkel: Gnr 15: Bnr 2
Kommune: 0545 VANG KOMMUNE
Adresse: Øyevegen 88, 2977 ØYE

Takstkontoret Valdres AS
Fosheimvegen 26, 2960 RØN
Telefon: 00 00 00 00



Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Dyrket mark	Ca 6 dekar dyrket mark.	30 000
Skog	10.8 dekar skog, dette er skog til eget bruk.	15 000
Utmarksarealer	162 dekar uproduktiv skog dette er fjellteigen hvor stølen ligger i og en teig ved Vennis på østsiden av Vangsmjøsa samt øvre delen av skogteigen rett syd for tunet heime	30 000
Jakt og fiske	Småviltjakt i Øye sameige, fiskerett i Vangsmjøsa. Verdien beregnes med kr 3,50 pr dekar som kapitaliseres med 4 %	20 000
Gårdstun	Opparbeidet gårdstun	200 000
Sum andre verdikomponenter:		295 000

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	600 000
	Driftsbygning	Kr.	100 000
	Hytte - Kårbolig	Kr.	350 000
	Garasje	Kr.	5 000
	Sæterhus i Rødalen	Kr.	200 000
	Sommerfjøs i Rødalen	Kr.	20 000
	Sæterhus på Listølen		
	Sommerfjøs på Listølen.		
Andre verdikomponenter:	Dyrket mark	Kr.	30 000
	Skog	Kr.	15 000
	Utmarksarealer	Kr.	30 000
	Jakt og fiske	Kr.	20 000
	Gårdstun	Kr.	200 000
Samlet verdi:		Kr.	1 570 000

Matrikkel: Gnr 15: Bnr 2
Kommune: 0545 VANG KOMMUNE
Adresse: Øyevegen 88, 2977 ØYE

Takstkontoret Valdres AS
Fosheimvegen 26, 2960 RØN
Telefon: 00 00 00 00



Andre bilder

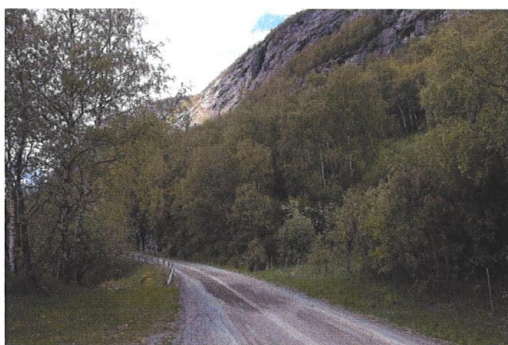
Andre bilder for oppdraget



Utsikt.



Listølen.



Her er teigen ved Vennis. Den går bratt oppover fjellsiden, bevokst med noe bjerkeskog i nedre del.

**Vang kommune**

Adresse: 2975 VANG I VALDRES

Telefon: 61 36 85 00

Utskriftsdato: 28.5.2019

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Vang kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0545 Gårdsnr.: 15 Bruksnr.: 2

Adresse: Øyevegen 88, 2977 ØYE

Referanse: Skaland, Bjørn

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud:

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon		4186
Branntilsyn, feiing		675
Slamtømming		3140

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

**Vang kommune**

Adresse: 2975 VANG I VALDRES
Telefon: 61 36 85 00

Utskriftsdato: 28.5.2019

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Vang kommune

Gjelder eiendom:**Kommunenr.:** 0545 **Gårdsnr.:** 15 **Bruksnr.:** 2**Adresse:** Øyevegen 88, 2977 ØYE**Referanse:** Skaland, Bjørn

Vann	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet privat nett. Eiendommen har septiktank. Det er etablert utslipp. Eiendommen har godkjent utslipp.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Tilknytningsforhold ikke vurdert.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



VANG KOMMUNE

Eigedommen er ikkje regulert meir i detalj enn i kommuneplanen

Eigedom gnr. 15 bnr. 2 er ikkje regulert meir i detalj enn i kommuneplanen for Vang. Denne vart vedteken 18.12.2014. Det er føresegna i kapittel 4 som styrar utnyttinga av omspurt eigedom.

Eigedommen ligg innanfor byggegrense mot offentleg veg. Deler av eigedommen ligg innanfor gul og raud støysone mot offentleg veg. Heile eigedommen ligg innanfor skredfaresone 1/5000 og aktsomheitsområde for jord- og flomskred og steinsprang. Deler av eigedommen ligg innanfor buffersone mot vassdrag.



skje på ein skånsam måte slik at området held fast på sitt særpreg. Tilbygg, påbygg og nybygg på eksisterande tomter for fritidsbusetnad kan ikkje bli oppført nærare privat veg, gangveg, sti eller skiløype enn 15 meter.

2.2.4 Fritids- og turistformål - campingplassar

For spikartelt på campingplassane gjeld fylgjande:

- Ikkje breiare enn lengda på vogna og maks 2,5 meter bygg ut frå vogna.
- Tak over spikarteltet skal ikkje vere høgare enn vogna.
- Felles tak over både vogn og spikartelt skal ha beinrausta møne og ikkje vera høgare enn det som trengst for å ha plass til vogna under.
- Avstand mellom vognene må vera i tråd med krav i gjeldande forskrifter.

2.2.5 Råstoffutvinning

Alle massetak med uttak over 500 m³ skal bli meldt til Direktoratet for mineralforvaltning, som kan stille krav om driftsplan før uttaket blir satt i gang, jf. lov om erverv og utvinning av mineralressurser, av 19.6.2009 nr. 101 § 42. Alle massetak med eit samla uttak større enn 10 000 m³ krev driftskonsesjon og driftsplan godkjent av direktoratet.

Massetak for bygging og vedlikehald av landbruksvegar kan bli behandla etter landbruksvegforskrifta.

For område som ikkje er sett av til råstoffutvinning på kommuneplankartet, men der det blir eller har vore drive råstoffutvinning, kan kommunen krevje godkjend reguleringsplan før drifta (utvinning, steinknusing eller sortering) blir ført vidare eller teke opp att.

3. Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §§ 11-9 og 11-10)

3.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1)

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlig verknader for miljø og samfunn, er det krav om reguleringsplan, jf. pbl § 12-1, 2. og 3. ledd.

I område sett av til nytt samferdsleanlegg kan tiltak nemnt i pbl § 1-6 og § 20-1 ikkje finne stad før området inngår i vedteken reguleringsplan, jf. pbl kapittel 12. L lengd- og tverrprofil for vegen skal blir berekna i samband med reguleringsplan.

4. Landbruks- natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR) (pbl § 11-11)

I LNFR-område er arbeid og tiltak nemnt i pbl §§ 20-1 og 20-2 ikkje tillate, dersom dei ikkje er knytt til stadbunden næring. Dette gjeld også frådelling til slike formål.

4.1 Kantsoner langs vassdrag

Langs vassdrag, med årssikker vassføring, skal det bli sikra og oppretthalde ei kantsona med bredde 2 meter på kvar side av vassdraget målt horisontalt rekna frå kanten ved normalvassføring, jf. krav i Miljøplan for landbruket og vannressursloven § 11 første ledd. I sona skal ein oppretthalde eit naturlig vegetasjonsbelte med levestad for plantar og dyr som òg motverkar avrenning. Ein kan skjøtte kantsona, dersom ein tek omsyn òg sett igjen tre og buskar av forskjellig art og høgde. Snauhogst av kantsona kan berre skje etter godkjenning av Fylkesmannen.

4.2 Landbruksbygg

Som landbruksbygg blir rekna våningshus, naudsynt kårustad, driftsbygningar, stølshus og skoghusvære. Driftsbygningar er bygningar som er naudsynte for drifta av tradisjonelt jordbruk og pelsdyravl (pbl § 20-2), anlegg for foredling av eigne produkt, seterhus og skoghusvære. Før overgang



til anna bruk må det bli søkt om bruksendring. Det skal vera ei særskild vurdering av behovet for kårbustad og skoghusvære før byggjeløyve blir gjeve, jf. jordlova.

4.3 Kårbustader

Det kan bli tillate bygging av kårbustad på landbrukseigedomar der det er behov for to bustader på bruket, under fylgjande føresetnader:

- Kårbustaden skal bli plassert og utforma slik at den blir ein naturleg del av det tradisjonelle bygningsmiljøet i kulturmiljøet og på garden.
- Kårbustaden skal bli tilpassa eksisterande bygningsmasse m.o.t. takvinklar, takform, materialval, fargar og stilart.
- Det kan berre bli tillate frådelling av kårbustad der det kan skje utan store ulemper for garden og drifta av denne.
- Kårbustaden skal ikkje lokalisert i område der det er registrert viktig naturmangfald og sårbare raudlistearter.
- Ikkje vere lokalisert i omsynssoner langs vassdrag slik desse er vist på plankartet. Sjå punkt 1.5 for byggjegrænse mot vassdrag.
- Ikkje vere lokalisert i omsynssone for kulturminne eller skjemma automatisk freda kulturminne eller sikringssonene deira.
- Ligge utanfor kartlagde støysoner, jf. Klima- og miljødepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging; T-1442 (2012).
- Ha løyve til avkøyrsløse frå offentleg veg.
- Det må tas omsyn til flaum, skred og overvatn, sjå punkt 6.2 og 6.3.

Det blir ikkje tillate frådelling av kårbustad som ligg på gardstunet.

4.4 Spreidde bustader i LNFR-område

Spreidde bustader er bustadeigedomar i LNFR-område med tilhøyrande uthus, garasje etc., innafør ramma av utnyttingsgrad og krav til utforming i 2.2.2.1 og 2.2.2.2.

Tabell 3: Område for spreidde bustader i LNFR-område i kommuneplanen.

Kode i kartet	Område for spreidde bustader i LNFR-område
LSB1	Kvien
LSB2	Steinsvoll
LSB4	Rogn
LSB5	Fjellbu
LSB6	Neset
LSB11	Brekke
LSB14	Kringsjø
LSB21	Nerre Løosletta
LSB27	Krøsvøllhaugadn 4
LSB29	Store Svingen
LSB32	Hensåsen
LSB35	Søndrol
LSB36	Søndrol
LSB37	Søndrol
LSB38	Søndrol
LSB39	Vidsyn
LSB40	Jonbu



Nye bustader med tilkomst i LNFR-område skal:

- Ikkje vere lokalisert i omsynssoner langs vassdrag, jf. punkt 1.5.
- Ikkje vere lokalisert i omsynssone for kulturminne eller skjemme automatisk freda kulturminne eller sikringssonene deira.
- Ikkje vere lokalisert i omsynssone for bevaring av naturmiljø eller på annan måte råke område med utvalde naturtypar eller arter.
- Ligge utanfor kartlagde støysoner, jf. Miljøverndepartementet sine retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging; T-1442 (2012).
- Ha løyve til avkøyrse frå offentleg veg.
- Det må tas omsyn til flaum, skred og overvatn, sjå punkt 6.2 og 6.3.

Avlaup skal bli kopla til kommunalt avlaupsreinseanlegg. Vil dette føre til urimeleg store kostnader eller særlege omsyn tilseier det, kan kommunen godkjenne ei annan ordning i tråd med forureiningsforskrifta.

Kommunen er positiv til å dispensere for å etablere bustader (deling og bygging) i LNFR områda i bygda.

4.5 Eksisterande, eldre byggjeområder for fritidsbustader i LNFR-område utan reguleringsplan

Dei tre byggjeområda Mjølkedøla I og II og Dalsteigen er eldre byggjeområder utan reguleringsplan. Alle tomtene i dei to førstnemnde områda er utbygd, medan det er igjen nokre få ledige tomter i Dalsteigen. Ei utviding ihht. føresegna i punkta under vil ikkje føre til nemneverdig skade eller ulempe for allmenne interesser.

4.5.1 LSF1 og LSF2 Mjølkedøla I og II

Innafor kan det bli bygd eitt bygg pr. tomt med maks BYA 100 m² (ekskl. oppstillingsplass for bil, sjå punkt 2.2.1). Maksimal mønehøgde er 5 meter over gjennomsnittleg planert terreng, og maks gesimshøgde er 3 meter.

4.5.2 LSF3 Dalsteigen

Innafor kan det bli bygd to bygg pr. tomt med maks 100 m² BYA. Hovudbygg skal maks vere 80 m² BYA og uthus/anneks maks 30 m² BYA. Maks mønehøgde er 5 meter over gjennomsnittleg planert terreng og maks gesimshøgde er 3 meter.

4.5 Spreidde næringsbygg

4.5.1 Fiskebuer

Dette gjeld LSN1-LSN12. Fiskebuer er og har alltid vore ein integrert del av bruksstrukturen i Vang, med nær alt fjellareal i privat eige eller i privat sameige, og utmarksressursane som ein føresetnad for drift og busetnad.

For områda LSN1-LSN12 gjeld fylgjande føresegner:

- Inntil to bygg i kvart område.
- For hovudbyggjet er det tillate med opp til 30 m² BYA og mønehøgde opp til 4 m.
- For bygg nr. 2, som kan vere sikringsbu eller naust, er det tillate med opp til 20 m² BYA og mønehøgde inntil 3 m.
- Bygningane skal vere tilpassa terrenget og vere plassert meir enn 50 m frå vatn.
- Ingen grunnmur skal vere høgare 0,3 meter.
- Det skal bli levert situasjonskart som syner planlagt plassering før det blir gjeve byggjeløyve. Det skal ligge føre ei landbruksfagleg tilråding før løyve blir vurdert.

**4.5.1.1 Eksisterande fiskebu ved Høljesyndin (LSN8)**

Her er tillate med restaurering eller erstatning av eksisterande hovudbygg under fylgjande føresetnader:

- Material til oppføring/restaurering skal bli frakta inn gjennom verneområdet vinterstid (desember.-april) og snøforhold må vere tilstrekkeleg slik at ein unngår terrengavtrykk og plantevernet blir ivareteke (Det bør vere minimum 0,5 m fast snø innafor verneområdet).
- Erstatning av eksisterande fiskebu skal bli gjort på eller direkte knytt til eksisterande grunnmur. Det er ikkje tillate med utviding av fiskebua, slik at avstanden mellom bua og Høljesyndin vert redusert.
- Restaurert eller nybygd fiskebu er tillate med inntil 30 m² BYA og mønehøgde inntil 4 m.
- Andre bygg knytt til fiskebua kan berre bli satt i stand. Det er ikkje tillate med andre nybygg enn hovudbygget.
- Ingen grunnmur skal vere høgare 0,3 meter.
- Det skal bli levert situasjonskart som syner planlagt plassering før det blir gjeve byggjeløyve. Det skal ligge føre ei landbruksfagleg tilråding før løyve blir vurdert.

4.5.1.2 Eksisterande fiskebuer ved Synsbekk LSN12

I dette området kan det totalt bli bygd 10 fiskebuer. Området er tidlegare godkjent gjennom disposisjonsplan. Føresegnene som gjeld for LSN 1-11 med omsyn til størrelse, høgde og utforming av bygg skal også gjelde for LSN12.

4.6 Landbruk pluss

I LNFR-områda er det opna for etablering av næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. Rettleiaren til Klima- og miljødepartementet "Plan- og bygningslova og landbruk pluss" skal bli lagt til grunn ved vurdering av om tiltak er å sjå som næringsverksemd knytt til landbruket.

5. Bruk og vern av vatn og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl §§ 11-9 og 11-11)**5.1. Miljøkvalitet i vassdrag**

Alle vassdrag skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand, jf. Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskrifta), av 15.12.2006 nr. 1446, § 4. Dei vassdraga som er sterkt påverka av menneskeleg aktivitet, til dømes dei kraftig regulerte, skal minst ha godt økologisk potensial og god kjemisk tilstand, jf. vannforskrifta § 5. Dette vil oppretthalde vatnet som ressurs både for folk, planter og dyr.

5.2 Forbod mot og vilkår for tiltak i vassdrag

Utfylling, grusuttak og andre inngrep som endrar dei økologiske og/eller fysiske forholda i og langs vassdrag og i område som blir oppfatta som ein del av vassdragsnaturen, som sidebekker, kantsona etc., er ikkje tillate utan dispensasjon frå Lov om vassdrag og grunnvann (vannressurslova), av 24.11.2000 nr. 82, og/eller Lov om laksefisk og innlandsfisk mv., av 15.5.1992 nr. 47.

Anleggsarbeid som medfører slam og transport av finstoff i elv, bekk og vassdrag med storaure skal som hovudregel bli utført i perioden 15. juni til 15. september (dette for ikkje å hindre aure på gytevandring og rogn og yngel i sedimenta). I samband med kryssing av mindre bekker og elver skal kulvertar, stikkrenner og andre konstruksjonar bli etablert så raskt som mogleg, slik at perioden med transport av slam og finstoff i vassdraget blir kortast mogleg. Dei skal òg utformast slik at dei ikkje blir vandringshinder for fisk.

ambitaRegistreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 545-15-2-0-0

Oppdatert per: 09/07-2019 19:00

Hjemmelsopplysninger

Grunndata:

1864/900008-1/21
02/03-1864**Registrering av grunn**Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0545 Gnr:15 Bnr:1

Rettighetshavere til eiendomsrett:

2012/693903-1/200
27/08-2012**Hjemmel til eiendomsrett**Vederlag: NOK 500 000
Omsetningstype: Skifteoppgjør
Skaland Bjørn
Født: 15/01-1961
Gjelder denne registerenheten med flere

Påtegning til hjemmel:

2018/1502103-1/200
05/11-2018 21:00**Tvangssalg besluttet**Gjelder: Hjemmel til eiendomsrett
Gjelder andel:Skaland Bjørn
Født: 15/01-1961
Tingrett: Valdres
Saksnr: 18-038202TVA-VALD
Gjelder denne registerenheten med flere

2012/693903-1/200

Data uthentet: 09.07.2019 kl. 19:11

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 545-15-2-0-0

Oppdatert per: 09/07-2019 19:00

Pengeheftelser

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

1940/537-1/21
07/06-1940**Rettighet**Rettighetshaver:Staten
Løpenr: 1664819
LEIE AV GRUSTAK
AVGIFTSBESTEMMELSER
BESTEMMELSER OM TILBAKEFØRING TIL HOVEDBRUK / DENNE EIENDOM.
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Data uthentet: 09.07.2019 kl. 19:11

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 545-15-2-0-0

Oppdatert per: 09/07-2019 19:00

Servitutter

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før 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.

1866/990044-1/21 07/03-1866	Utskifting
1894/900186-1/21 08/12-1894	Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om beiterett
1910/900242-1/21 05/12-1910	Utskifting
1943/901589-1/21 05/01-1943	Elektriske kraftlinjer Rettighetshaver: Vang kommunale el.verk Gjelder denne registerenheten med flere
1945/1161-1/21 01/10-1945	Rettsbok Rettsforlik mellom Knut Nystuen og Øye Vestfjell sameie Gjelder denne registerenheten med flere
1955/315-6/21 22/02-1955	Utskifting Gjelder denne registerenheten med flere
1960/114-1/21 23/01-1960	Jordskifte Gjelder denne registerenheten med flere
1972/4768-5/21 06/11-1972	Erklæring/avtale Forbud mot næringsvirksomhet Gjelder denne registerenheten med flere
1972/990011-1/21 22/12-1972	Elektriske kraftlinjer Rettighetshaver: OPPLAND ENERGIVERK DA.
1972/5685-1/21 23/12-1972	Skjønn Elektriske kraftlinjer Gjelder denne registerenheten med flere
1975/91-1/21 07/01-1975	Jordskifte Grensegangssak Gjelder denne registerenheten med flere
1976/5430-1/21 11/11-1976	Skjønn Vedrørende Lærdalsreguleringen Gjelder denne registerenheten med flere
1987/989-1/21 02/03-1987	Jordskifte Gjelder denne registerenheten med flere

2001/1714-1/21
30/04-2001

Jordskifte

BEITEORDNING LUNDE

Gjelder denne registerenheten med flere

2005/5505-1/21
24/10-2005

Jordskifte

RØDALEN - BEITERETT

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/1197451-1/200
23/12-2016

Bestemmelse om veg

Rettighetshaver:Knr:0545 Gnr:12 Bnr:1

Rettighetshaver:Knr:0545 Gnr:13 Bnr:3

Rettighetshaver:Knr:0545 Gnr:13 Bnr:7

Data uthentet: 09.07.2019 kl. 19:11

ambitaRegistreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 545-15-5-0-0

Oppdatert per: 09/07-2019 19:10

Hjemmelsopplysninger

Grunndata:

1958/721-1/21
10/05-1958**Registrering av grunn**Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0545 Gnr:15 Bnr:2

Rettighetshavere til eiendomsrett:

2012/693903-1/200
27/08-2012**Hjemmel til eiendomsrett**Vederlag: NOK 500 000
Omsetningstype: Skifteoppgjør
Skaland Bjørn
Født: 15/01-1961
Gjelder denne registerenheten med flere

Påtegning til hjemmel:

2018/1502103-1/200
05/11-2018 21:00**Tvangssalg besluttet**Gjelder: Hjemmel til eiendomsrett
Gjelder andel:Skaland Bjørn
Født: 15/01-1961
Tingrett: Valdres
Saksnr: 18-038202TVA-VALD
Gjelder denne registerenheten med flere

2012/693903-1/200

Data uthentet: 09.07.2019 kl. 19:11

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 545-15-5-0-0

Oppdatert per: 09/07-2019 19:10

Pengeheftelser

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen heftelser registrert

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.

Data uthentet: 09.07.2019 kl. 19:11

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 545-15-5-0-0

Oppdatert per: 09/07-2019 19:10

Servitutter

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før 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.

Ingen servitutter registrert

Data uthentet: 09.07.2019 kl. 19:11

Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper

Den nye loven om tvangsfullbyrdelse trådte i kraft 1. Januar 1993. En av de viktigste endringene i forhold til den tidligere lov er at tvangssalg av fast eiendom i stor utstrekning skjer gjennom medhjelper, i stedet for ved tvangsauksjon. Det er tingretten som tar beslutningene i salgsprosessen, herunder aksept av bud. Det er lovens hensikt at tvangssalg skal foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmegler. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Den som er interessert i å gi bud på en eiendom som er under tvangssalg, bør merke seg følgende før bud inngis:

Opplysninger om eiendommen

Den oppnevnte medhjelper plikter å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen, på samme måte som ved vanlig eiendomsmegling. Disse opplysninger skal nedtegnes i en salgsoppgave, som skal tilstiles alle kjøpsinteresserte. Det skal dessuten avholdes visninger på vanlig måte.

Feil og mangler

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eigedom får ikke anvendelse. Interessenter bør være nøye ved besiktigelse av eiendommen, og eventuelt rådføre seg med fagkyndig.

Kjøperen kan imidlertid kreve prisavslag hvis:

- Eiendommen ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som han måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få,
- eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kreve prisavslag, eventuelt ved søksmål mot de som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort, dersom ikke tingretten finner kravet åpenbart grunnløst. Oppnås ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den/de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. En vesentlig forskjell er at et bud for å komme i betraktning må være bindende for byderen i minst 6 uker. Dette kan imidlertid etter avtale mellom partene nedkortes til minimum 2 uker. I praksis vil dette være for lite. Ved salg av andelsleiligheter er fristen 3 uker.

Alle bud som inngis skal være skriftlige og inneholde finansieringsplan. Bud som inneholder forbehold om finansiering vil normalt ikke bli anbefalt godkjent før finansieringen er ordnet. Budgiver skal forevise legitimasjon senest ved inngivelse av første bud. Første bud skal være signert av budgiver. Megler skal så langt det er mulig gi skriftlig informasjon til de involverte i budrunden om status i budgivningen.

Anbefaling og stadfestelse av bud.

Medhjelperen kan etter loven ikke akseptere et inkommet bud. Han forelegger budet for saksøkeren og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og også trekke hele saken tilbake inntil budet er stadfestet av tingretten. Dette kan skje dersom saksøkte ordner sitt gjeldsforhold i siste liten. Medhjelperen vil i det enkelte tilfelle kunne uttale seg om sannsynligheten for dette.

Det er tingretten som tar endelig stilling til bud, etter at saksøker har begjært bud stadfestet. Innvendinger mot stadfestelse av bud må innkomme innen 2 uker fra partene, rettighetshaverne og byderne har mottatt underretning om at et bud er begjært stadfestet.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Tingrettens stadfestelseskjennelse er bekreftelsen på at kjøpet er kommet i stand.

Oppgjør og overtakelse

Oppgjørsdagen er tre måneder etter at medhjelperen forelegger budet for tingretten og rettighetshaverne. Etter oppgjørsdagen påløper morarenter ihht tvfbl. § 11-27. Dersom eiendommen er fraveket, kan medhjelperen etter anmodning fra kjøperen tillate at overtakelse skjer tidligere, når kjøpesummen er betalt. Etter at kjøperen er blitt eier, overtar han risikoen for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke over stadfestelsen

Etter at tingretten har stadfestet budet har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Ankefristen løper fra kjennelsen avsies. En anke kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor namsretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter til for eksempel bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes tingretten i det distriktet eiendommen er.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier, vil tingretten utstede tvangssalgsskjøte som tinglyses på eiendommen. Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen, slettet.

Ovenstående er ment å gi en oversikt over hovedreglene ved tvangssalg av fast eiendom ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende.

De fleste av de aktuelle bestemmelser er inntatt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. Juni 1992, kapittel 11 og 12.

BUDSKJEMA

Bud på gnr. 15 bnr. 2 og 5 i Vang kommune.

Selger: Valdres tingrett

Undertegnede: _____ fnr. _____

_____ fnr. _____

Adresse: _____

Telefon _____ (arbeid) _____ (privat) _____ (mobil) _____ (fax)

gir hermed følgende bindende bud på ovennevnte eiendom:

Kr. _____ (med bokstaver)

med tillegg av dokumentavgift (2,5 % av kjøpesummen) og tinglysingsgebyr for skjøtet og eventuelle pantedokumenter (p.t kr. 525 pr dokument)

Finansieringsplan: _____

Kontaktperson i

bank: _____ Tlf/epost: _____

Budet er bindende for meg i 6 uker, jf. tvangsfullbyrdslovens § 11-26.

Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnede er kjent med at tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt i salgsoppgaven, som jeg har lest.

Sted/dato Budgiver (sign) Budgiver (sign)

Mitt bud forhøyes til: Kr. _____ (med bokstaver)

Sted/dato Budgiver (sign) Budgiver (sign)
_____ den _____ 2019. _____

(sign)