

aktiv.





Eiendomsmegler/Fagansvarlig MNEF

Oddny Fystro

Mobil 909 99 481

E-post oddny.fystro@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 890 000,-

Omkostn.: Kr 23 490,-

Total ink omk.: Kr 913 490,-

Felleskostn.: Kr 1 975,-

Selger: Yddin AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1973

P-rom/BRA 42/42 kvm

Tomtstr.: 31686 m²

Soverom: 0

Gnr./bnr. Gnr. 9002, bnr. 4

Snr. 7

Oppdragsnr.: 1201240125

Arealeffektiv hytte i fantastiske naturomgivelser!

Denne trivelige hytta ligger på populære Yddin ca. 900 moh, nær Langsua nasjonalpark. Yddin ligger ca. 30 minutters kjøring fra Fagernes, og enda litt kortere fra Beitostølen. Her finner man et fantastisk turterreng rett utenfor hyttedøra, med Gravfjellet og Kjølafjellet som nære turmål. Skaget er heller ikke så langt unna, og tar man en kjøretur til Valdresflya og videre, er turmulighetene innover Jotunheimen "uendelige".

Hytta ligger i et lite sameie på en fin og solrik naturtomt. Den er ikke så stor, men plassen er godt utnyttet over 2 plan, og har alle fasiliteter. Hytta er rask og varme opp, så her kan du enkelt nyte gode dager på fjellet selv om du bestemmer deg for å reise opp en sen høstkveld!

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	30
Teknisk gjennomgang/verdi-og lånetakst	33
Grunnbok og tinglyste dagbøker	38
Andre vedlegg	41
Informasjon fra Sameiet Yddin	53
Vedtekter for Sameiet Yddin	60
Budskjema	73

Om Murkhøvd 70 G

Om boligen

Areal

BRA 42kvm

P-rom 42kvm

Arealbeskrivelse

Hytte

Bruksareal

1. etasje: 25 kvm BTA: 27 m². Vindfang, stue/kjøkken og bad. I tillegg kommer terrasse på ca. 8 m².

2. etasje: 17 kvm BTA: 17 m². Trappegang og to sovealkover med til sammen fire sengeplasser.

Primærrom

1. etasje: 42 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte areal er hentet fra "Teknisk gjennomgang - Hytte nr. 10" /Verdi- og lånetakst, datert 15.04.2020.

Utarbeidet av Takstkontoret Valdres ved Martin Ingar Sælid.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

31686 m²

Tomtebeskrivelse

Festet fellestomt i Yddebu Sameige. Areal som Sameiet Yddin (pr i dag bestående av 19 seksjoner) fester er på 31.686 m², hvor bebyggelsen er samlet på ca. 5 mål av den

Åpen og romslig naturtomt med plener og uteareal, samt veger og parkeringsplasser. Det er planer om videre utbygging på eiendommen i regi av Yddin AS.

Grunneier/bortfester: Yddebu Sameige.

Årlig festeavgift er kr. 25.000,- og inngår i de månedlige felleskostnadene.

Festeavgiften er inngått 01.08.1971 og reguleres hvert 10. år. Neste regulering er i

2026.

Festeavgiften indeksreguleres hvert 10. år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindelen. Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1, tredje punktum kan eieren kreve full revisjon av festeavgiften opp til prisnivået ved hver forlengelse.

Jfr festekontrakten må Yddebu Sameige (grunneier/ bortfester) samtykke til overdragelsen.

Beliggenhet

Denne trivelige hytta ligger på populære Yddin ca. 900 moh, nær Langsua nasjonalpark. Yddin ligger ca. 30 minutters kjøring fra Fagernes, og enda litt kortere fra Beitostølen. Her finner man et fantastisk turterreng rett utenfor hyttedøra. Tar man en kjøretur til Valdresflya og videre, er turmulighetene innover Jotunheimen "uendelige". Det er gode muligheter for båtturer og fiske i området i, og når vinteren kommer kan man glede seg over nypreparerte løyper rett forbi hytta i regi av Yddin og Javnlie løypelag. Her finner man løyper for alle, både store og små, uansett om man ønsker en rolig tur eller en litt friskere i mer utfordrende løyper.

Hytta er en del av et hyggelig sameie på Murkhøvd. Den ligger åpent og solrikt til på en stor fellestomt, hvor det i utgangspunktet var 14 utleiehytter. Disse er nå seksjonert og solgt hver for seg, og denne hytta er det siste ledige. Murkhøvd ligger ved Kjølååne naturreservat ikke langt fra Langsua nasjonalpark, noe som gir et utalls turmuligheter i vakkert og variert natur. Her er det stier og stølsveier for vakre naturopplevelser, så ta gjerne en sykkeltur innover til vakre fjellvann, eller fram til f.eks Skaget (1.686 moh) eller Gravfjellet (1.173 moh), hvor en kan nyte vid og vakker utsikt utover store fjellområder. På turen kan en gjerne plukke litt bær, kanskje også multer til juledesserten?

Området rundt Yddin byr på fine fiskemuligheter i både bekker og vakre fjellvann. Deler av Yddinvannet er tilknyttet Yddeby sameige, og her er det muligheter for kjøp av fiskekort. I Øystre Slidre statsallmenning er det gratis stangfiske for barn og unge t.o.m. 20 år, ellers er aldersgrensen 16 år. Det er åpent for stangfiske i store deler av kommunen, samt oterfiske i utvalgte tjern. Så om man har lyst til å prøve fiskelykken, gå inn på <https://www.oystre-slidre-fjellstyre.no> for mer informasjon. I dette flotte fjellområdet er det også muligheter for jakt. All jakt i området er tilknyttet Yddebu sameige, og blir lagt ut på anbud. Det er også mulig å kjøpe jaktkort i Øystre Slidre statsallmenning. Se mer informasjon på www.inatur.no.

Jotunheimen, som er en av Norges vakreste nasjonalparker, ligger en fin liten kjøretur fra hytta. Her finner man hele 255 av Norges 377 2.000-meters topper. Besshøe, Rasletinden, Galdeberget, Knutsholstind, Høgdebrotet og Svartdalspiggen er bare noen av den man kan besøke. Fine turopplevelser kan man også få på turer som Bitihorn, Mugnetind, Knutshø, Torfinnstindene og ikke minst Besseggen, som heller ikke ligger

så langt unna.

Om vinteren kjøres det opp et fantastisk løypenett som strekker seg milevis innover fjellet. Nærmeste skiløype ligger, som nevnt, ca. 100 m fra hytta. Denne er en del av et omfattende løypenett som strekker seg fra Beitostølen og Jotunheimen til Aurdalsåsen og Etnedal. Her kan en enkelt velge variasjon i lengde, og om man ønsker å rusle i fint og lunt terreng, eller ønsker seg en topptur. Det er også fint å kunne tråkke sine egne spor innover vakker, urørt natur. Om våren kan skisesongen gjerne forlenges oppe på Valdresflya, hvor man kan gå innover i majestetiske fjellområder, kanskje kombinert med en topptur.

For den som ønsker seg en dag i alpinbakken er det ca. 25 km til Beitostølen, som er et av Norges mest kjente vintersportsteder. Beitostølen-området byr på to alpinanlegg; ett på Beitostølen og ett anlegg i Raudalen, noen kilometer fra Beitostølen. Anlegget på Beitostølen er svært familievennlig og ligger sydvendt til i sola. Skiområdet starter midt i Beitostølen sentrum og strekker seg opp til 1.100 m.o.h. Anlegget i Raudalen byr på mer utfordrende bakker og gode offpiste-muligheter. Beitostølen er kjent som en familievennlig og trivelig fjellandsby med høyt aktivitetsnivå gjennom hele året. I sentrum finner en bl.a. butikker, restauranter, ulike aktivitetstilbud, velværearlegg og swimout-basseng. På Beitostølen er det en rekke arrangementer gjennom året bl.a. Beitosprinten, Fjellmaraton og festivaler som bl.a. Trollrock.

Adkomst

Fra Fagernes følger du Fv. 51 mot Beitostølen opp til Heggenes sentrum. Herfra er det ca 10 min kjøring opp til hytta. Ta av til høyre inn på Robølsvegen og følg denne oppover til vegkryss og avkjøring for stølsvegen Robøle - Skaget. (betalingsbom). Følg stølsvegen og ta til venstre rett før Yddin Fjellstogo. Fortsett fram til hytta som er merket med "Aktiv - Til salgs!"

Du kan også klikke deg inn i kartet i Finn-annonsen via mobiltelefonen, og veibeskrivelse vil komme opp automatisk.

God tur!

Bebyggelsen

Hytte nr. 10 er en av i alt 14 seksjonerte utleiehytter. 13 av dem er solgt så dette er den siste.

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra "Teknisk gjennomgang - Hytte nr. 10" / Verdi- og lånetakst datert 15.04.2020, avholdt av Takstkontoret Valdres AS v/Martin Ingar Sælid.

Hytta er oppført i 1973/74. To etasjer.

1-etasje. BTA-27 m² BRA-25 m². Inndelt med vindfang, stue/kjøkken og bad. Terrasse på ca. 8 m².

2-etasje. BTA-19 m² BRA-17 m². Inndelt med trappegang og to soverom med fire sengeplasser.

Fundamentert på støpt ringmur. Krypkjeller under hytta, i følge eier er kjelleren tørr. (ingen inspeksjons-mulighet på vinteren).

Trebjelkelag bygd opp med 6" gulvbjelker, stubbeloft, isolert med 10 cm isolasjon, tregulv, huntonitt og belegg.

Yttervegger i bindingsverk, isolert med 10 + 5 cm isolasjon, panelt utvendig med tømmermanns-panel.

Saltakkonstruksjon, antatt isolert med 15 cm isolasjon.

Taket/langveggene er bygd opp med sperrer, 10 + 5 cm isolasjon, lufting, rupanel, papp, sløyfer, lekter og stålplater, platene går helt ned til bakken.

Vinduer med to lags isolerglass fra byggeår, et nyere stort vindu i stue. Nyere vinduer i andre etasje, her er vinduene for små til å være godkjent som rømningsvei.

Kommentar fra selger: "Det er nytt vindu i 2. etg. (oppover) og dette er sidehengslet med en størrelse som gjør det til godkjent rømningsveg."

Ytterdør med glass. Fra byggeår.

Malte fyllingsdører innvendig.

Gulv. Belegg på gulv i samtlige rom.

Vegger. Granpanel på vegger i alle rom utenom på badet hvor det er baderomsplater.

Himling. Granpanel i himling i begge etasjer.

Minikjøkken med oppvaskbenk, koketopp med to plater og kjøleskap, større benk og overskap, respatex plate på vegg mellom benk og overskap.

VVS: Vann fra felles brønn. Felles kloakkanlegg. 120 liter v.v.bereder fra 1990 tallet.

Sanitærutstyr: Bad med åpen dusj, klosett og servant.

Oppfyring: Ikke pipe. Kun elektrisk fyring med panelovner.

Heltre furutrapp fra stue til andre etasje.

Terrasse: Overbygget inngangsparti og terrasse på ca. 8 m² med gulv i trykkimpregnerte materialer.

Innlagt strøm. Eget fordelingskap plassert i trappeoppgang. Fire kurser.
Automatsikringer
Tv med parabol anlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke fylt ut egenerklæringsskjema. Det opplyses forlvrig om at det ikke er oppdaget noen endringer etter den tekniske gjennomgangen Takstkontoret Valdres gjorde i april 2020.

Innhold

Hytte:

1. etasje: Vindfang, stue/kjøkken og bad.
 2. etasje: Trappegang og to sovealkover med til sammen fire sengeplasser.
- Terrasse, ca. 8 m².

Standard

Yddin er et populært turområde åpent og solrikt beliggende i Øystre Slidre, ca. 900 moh. Her er en omgitt av vakker natur og fantastiske turmuligheter året rundt.

Midt i dette vakre området, finner du flere mindre hytter samlet på en hyggelig tomt. Hyttene var tidligere en del av Yddin Feriehytter, men er nå seksjonert og solgt ut enkeltvis.

Hytta er godt utnyttet og har alle fasiliteter. Den er rask og varme opp, så her kan du enkelt nyte gode dager på fjellet selv om du bestemmer deg for å reise opp en sen høstkveld!

Med hyttas praktiske takkonstruksjon trenger man ikke å bekymre seg for takmåking.

Hytta har overbygd inngangsparti/terrasse med fin plass til en mindre sittegruppe. Inne i hytta er det en koselig stue med åpen løsning til kjøkken. Her er det lyst og trivelig med mange store vinduer og sjarmerende skråtak. Det er fin plass til både sofa- og spisegruppe. I rommet er det også et lite kjøkken med oppvaskbenk, koketopp med to plater og kjøleskap, samt en større benk med overskap.

Fra stua er det heltre trapp opp til andre etasje hvor det er to sovealkover med trappegang mellom. Sovealkovene har plass til dobbeltseng eller to enkeltsenger. Selger opplyser om nytt vindu i sovealkoven oppover, og at dette er sidehengslet med en størrelse som gjør det til godkjent rømningsveg. I trappegangen er det plassbygde hyller og god lagringsplass.

Hyttas bad er enkelt innredet med servant, toalett og dusj på vegg.

I vindfanget er det inngangsdør med glassfelt og fin garderobeplass.

Hytta har tv med parabolantenneg.

Innbo og løsøre

Hvitevarer som allerede er på eiendommen medfølger i handelen. Dette er en liten hybelkomfyr med to plater, kjøleskap samt kaffe- og kaffetrakter.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Brunevarer (tv, musikkantenneg, tv-antenneg, parabolantenneg, tuner, dekode osv,) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på sameiets felles eiendom.

Utdrag fra sameiets vedtekter §2: "I samsvar med eierseksjonslovens §25 gis seksjon nr. 1 disposisjonsrett til alt uteareal, dog slik at alle seksjonene sikres full adkomstrett til sine seksjoner og parkeringsplass, og slik at utearealet for øvrig ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner."

Det er forøvrig en stor parkeringsplass for gjester på den andre siden av hovedveien.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling.

Diverse

Det som finnes på eiendommen av røykvarsler, brannslukningsapparat og evt. annet brannslukningsutstyr overtas i den stand det er i. Det anbefales på generelt grunnlag å jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr ihht. Forskrift om brannforebygging.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

Eiendommen ligger i et flott turområde hvor det kan være fristende å ta seg en skitur. Vi anbefaler alle å gå inn på www.skisporet.no for å finne oppdatert informasjon om løypenettet og kjøring av dette.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Info strømforbruk

Strøm faktureres via Yddin AS med undermålere på hver hytte.

Jfr. vedtektene legges det opp til at hver egen seksjon, for egen kostnad, installerer egne strømmålere, slik at denne kostnaden ikke vil være en del av sameiets driftskostnader.

Forbruk vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Bygningen er ikke energimerket, da det ikke er krav til energimerking for frittliggende bygninger med mindre enn 50 kvm bruksareal.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 890 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2024:

Renovasjon pr. år: kr. 2.158,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 688,-

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper felleskostnader og kostnader til for eksempel strøm til egen seksjon, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

- Felleskostnader: kr. 1975,- pr. måned (se under for mer informasjon om av disse

inkluderer).

- Kostnader til strømforbruk betales inn på a-konto til sameiet, og avregnes etter bruk.
- Bomavgift kr. 70,- pr tur, evt sesongkort kr. 1.500,-.
- Frivillig løypeavgift. Vi oppfordrer alle til å betale løypeavgift for å sikre gode, oppkjørte skiløyper i området.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/19

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer brøyting, vedlikehold av vei/område, kostnader vann og avløp, gressklipping, generelt tilsyn, forretningsførsel, festeavgift, brannvarsling og andre driftsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 975

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Yddin

Organisasjonsnummer

924500964

Om sameiet

Forretningsfører: Jan Arve Bakke (eier av snr. 5)

Forkjøpsrett

Det er tinglyst forkjøpsrett i eiendommen til Yddin Fjellstue.

Forkjøpsretten er forhåndsvarslet ihht. loven om løysingsrettar § 12., meldefristen er før eventuell budrunde starter.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler.

Utdrag fra vedtekter.

Forbehold vedr. disposisjonsrett til alt uteareal : lht. vedtektenes §2, andre avsnitt, seksjon nr 1 disposisjonsretten til alt uteareal, dog slik at alle seksjonene sikres full adkomstrett til sine seksjoner og parkeringsplass, og slik at utearealet for øvrig ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9002, bruksnummer 4, seksjonsnummer 7, festenummer 13 i Øystre Slidre kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Forretningsfører opplyser om at følgende bestemmelse blir å tinglyse som heftelse på alle seksjoner når kjøpekontrakt inngås:

"lht. vedtektene for Sameiet Yddin §2, tredje avsnitt har eier av seksjon gnr. 9002, bnr. 4, fnr. 13 snr. 1 rett til omgjøring av uteareal til bygging av nye fritidseiendommer med forutsetning at eventuelle planer om dette blir godkjent i kommunen, og med den konsekvens at det da vil måtte foretas reseksjonering av eiendommen. Det forutsettes at de endelige planer etter godkjenning blir forelagt sameiets styre til orientering, men ikke slik at øvrige seksjonseiere kan motsette seg reseksjonering. Kjøper av seksjon må forplikte seg til å medvirke positivt til slik reseksjonering ved å signere på eget skjema med samtykke til reseksjonering."

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3453/9002/4/7/13:

30.09.1976 - Dokumentnr: 4589 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder feste

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3453 Gnr:9002 Bnr:4 Fnr:13 F

Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1976 - Dokumentnr: 4589 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

LEIE PR. DEKAR (MÅL) PR. ÅR NOK 100

BEST. OM VARIGHET

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Overført fra: Knr:3453 Gnr:9002 Bnr:4 Fnr:13 F
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1985 - Dokumentnr: 4102 - Forkjøpsrett
Gjelder feste
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:3453 Gnr:9002 Bnr:4 Fnr:13 F
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1985 - Dokumentnr: 4102 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
BESTEMMELSER OM VEG/VANN/KLOAKK/ELEKTRISKE LEDNINGER M.V.
Overført fra: Knr:3453 Gnr:9002 Bnr:4 Fnr:13 F
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1985 - Dokumentnr: 4102 - Bestemmelse om vannrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3453 Gnr:9002 Bnr:4 Fnr:8
Overført fra: Knr:3453 Gnr:9002 Bnr:4 Fnr:13 F
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2020 - Dokumentnr: 2694844 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1
Org.nr: 982 082 161

20.08.2019 - Dokumentnr: 958728 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/19

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan og bygningsloven § 21 10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1 98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Lett helårs adkomst med betaslingsbom i Robølsbygda. .

Innlagt vann fra felles brønn.
Avløp til felles kloakkanlegg.

I arealdelen til kommunedelplanen fra 2007 for Gravfjellsområdet heter det som følger:
Trinn 1 i utbygging av vatn- og avløp i fjellet er områda Sandbakkadn, Veslestølen, Vidflå, Murkhøvd, Skreostølen, Nørre Veslestølen, Yddebu, Yddin. Kommunen vil stimulere arbeidet med å få ført fram vatn- og avlaup til området ved å prioritere behandling av reguleringsplaner i områdene. Dette i tillegg til utbyggingsområdene som allerede er godkjent i arealdelen til kommuneplan.

Det jobbes i dag med kommunalt vann og avløp i Gravfjellsområdet. Skulle kommunalt vann og avløp komme i fremtiden, vil kostnadene til påkobling tilfalle hver enkelt seksjon ihht. kommunens gjeldende satser.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Gravfjellsområdet 2013-2025, vedtatt 24.10.2013, området T4.

Eiendommen er regulert til næring (markert blått på kommunekartet). Øystre Slidre kommune bemerker at dette er en boligseksjon i næringsbygg, og at seksjonene skal være i utleie.

Kontakt Øystre Slidre kommune for nærmere informasjon rundt næring/utleie.

Adgang til utleie

Jfr. kommunen skal seksjonene skal være i utleie pga reguleringsmessige forhold.
Kontakt Øystre Slidre kommune for nærmere informasjon rundt næring/utleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Normalt 3-4 uker etter budaksept.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

890 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

22 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

23 490 Omkostninger totalt

33 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

36 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

913 490 Totalpris. inkl. omkostninger

923 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

926 690 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 23 490

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsfor forsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Oddny Fystro
Eiendomsmegler/Fagansvarlig MNEF
oddny.fystro@aktiv.no
Tlf: 909 99 481

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14
2900 Fagernes
Tlf: 613 66 633

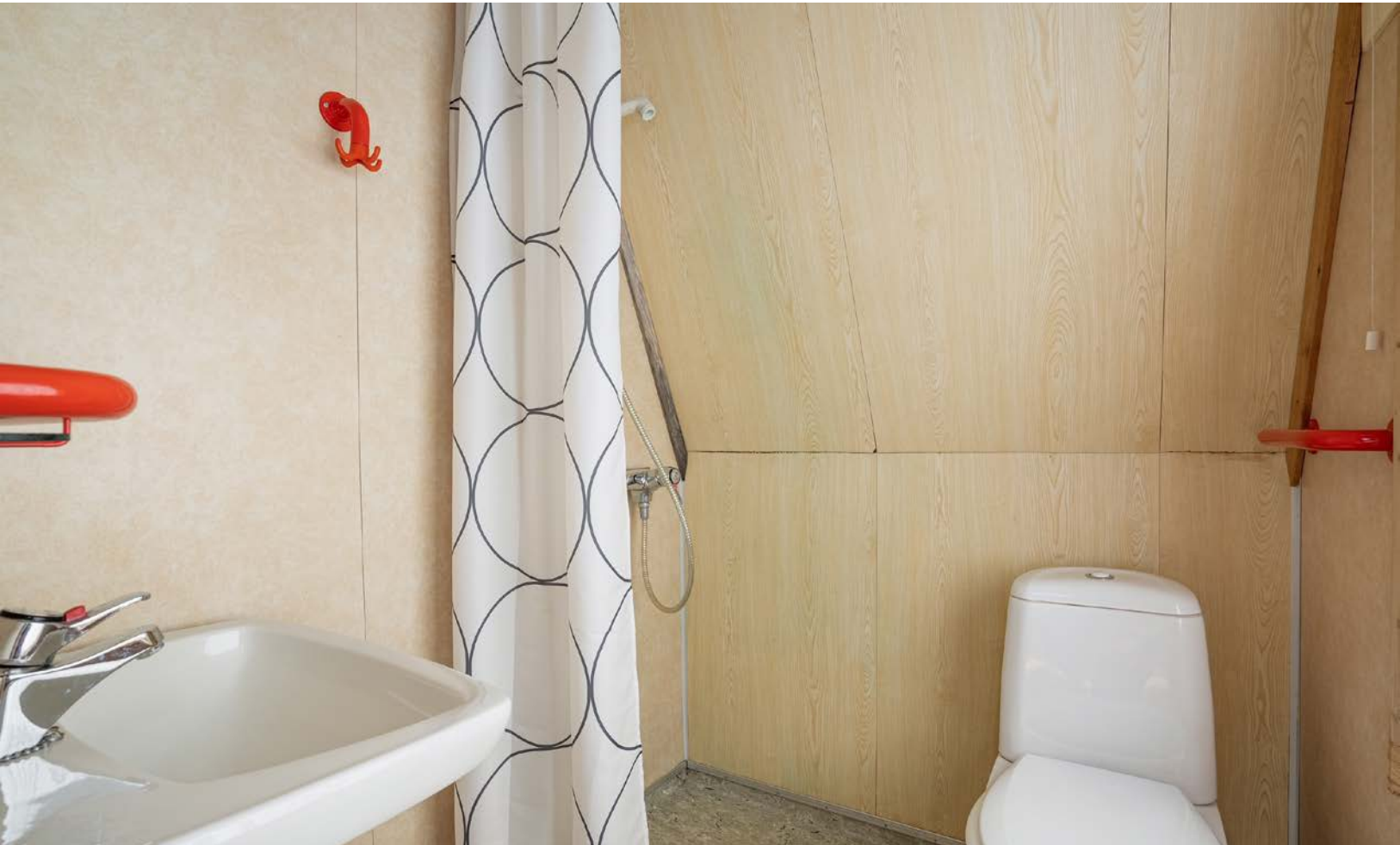
Salgsoppgavedato
23.09.2024











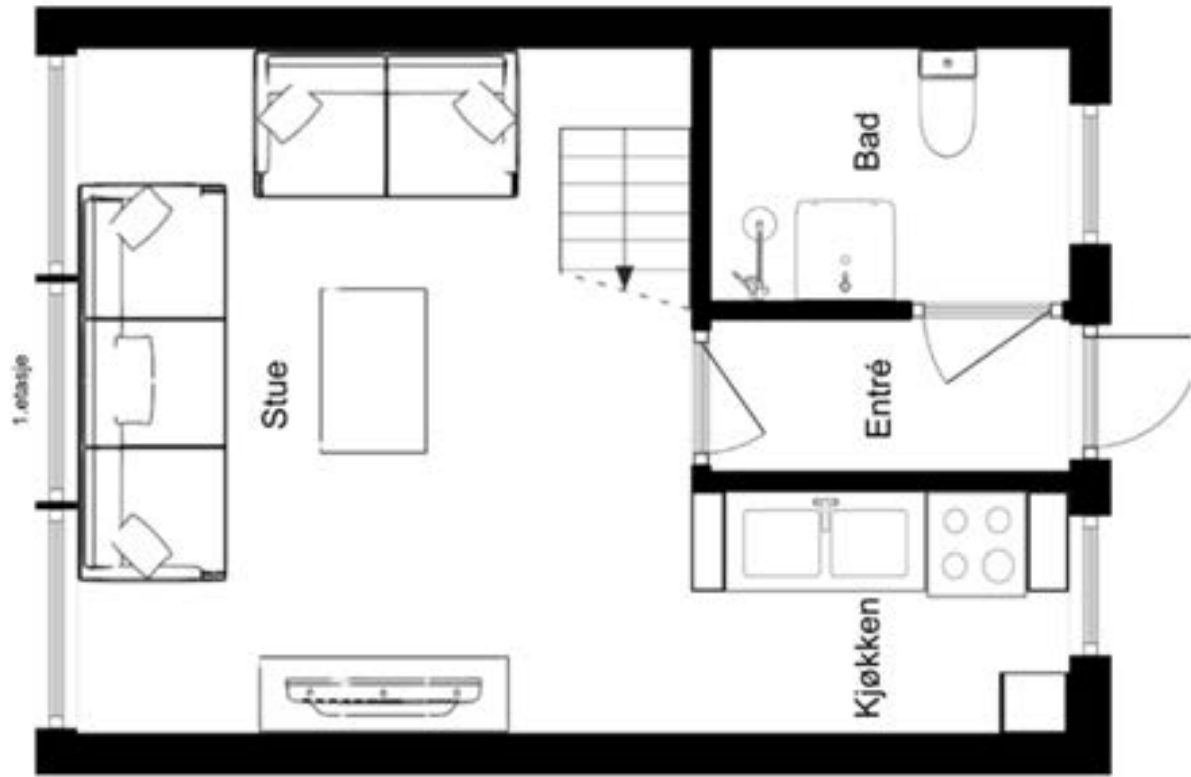
**Vakkert beliggende
i nydelig turområde**



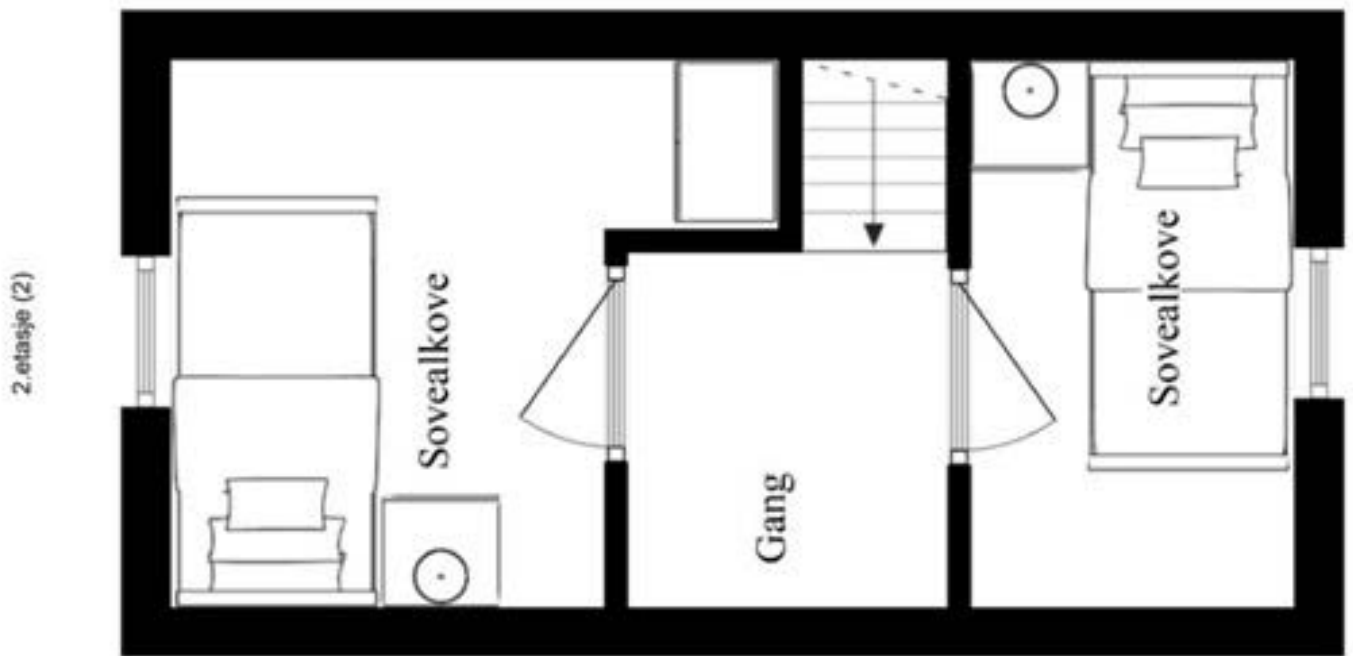




PLANTEGNING



PLANTEGNING



Vedlegg

Nabolagsprofil

Murkhøvd 70G

Høyde over havet

900 m



Offentlig transport

Robøle Linje 302, 312	7 min	5.5 km
Langedal Linje 302, 312	10 min	7.8 km

Avstand til byer

Fagernes	31 min
Gjøvik	1 t 55 min
Oslo	3 t 12 min

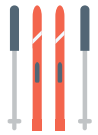
Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Beitostølen	26 min
Beitostølen v/Bergo Hotel	27 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 56 m



Alpin

- Beitostølen Skisenter
- Kjøretid: 27 min
- Skitrek i anlegget: 7



Aktiviteter

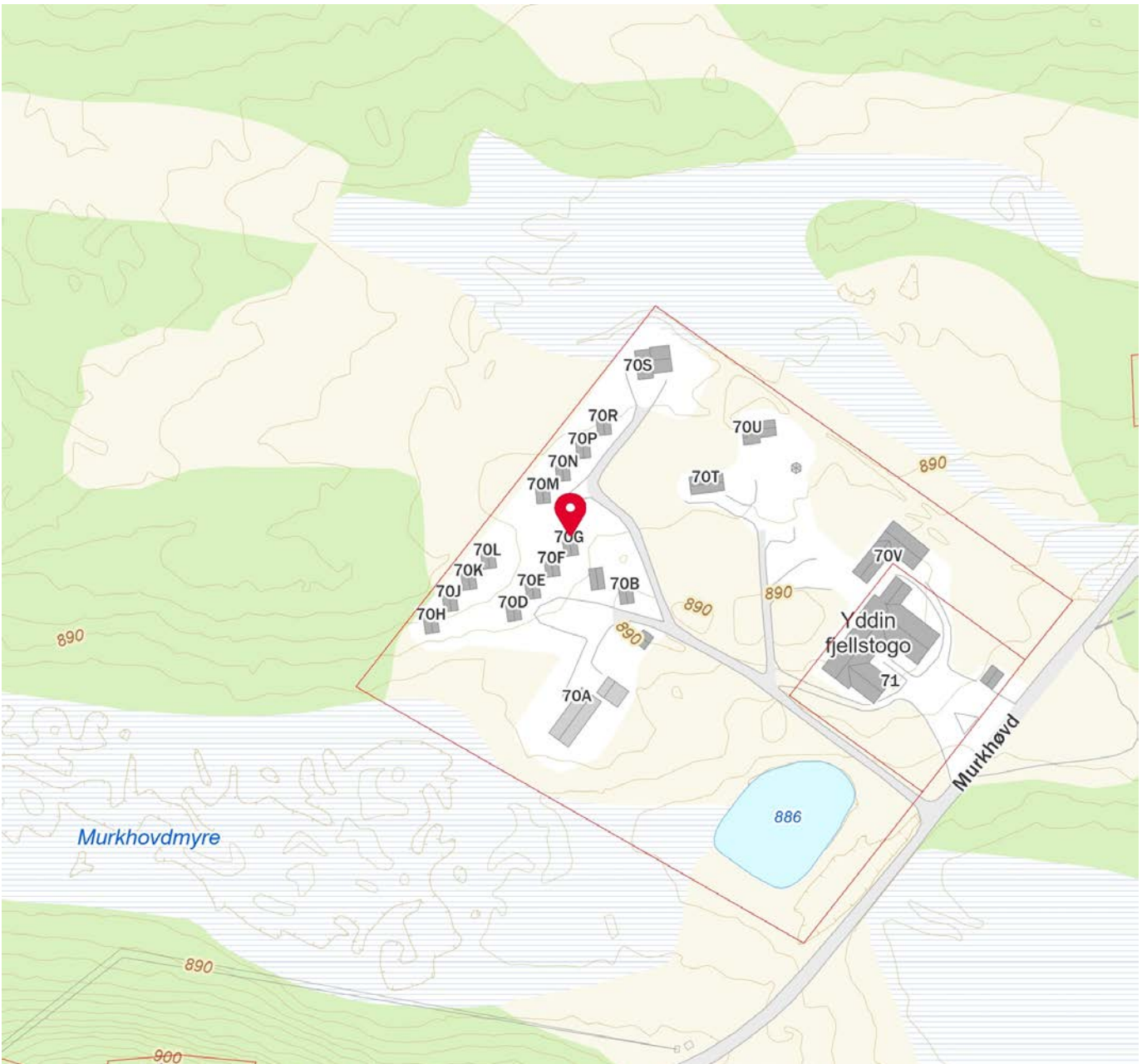
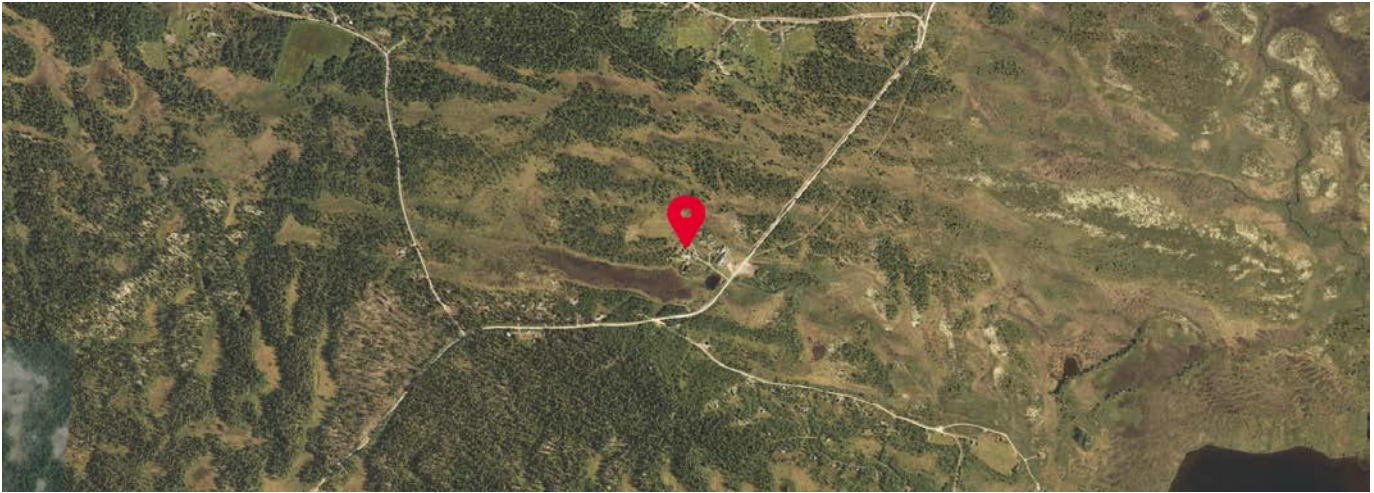
Beito Husky Tours	17 min
Beitostølen Sommerpark	27 min
Olabilbane	27 min
Beitostølen skistadion	28 min
Joanne´s Spa	28 min

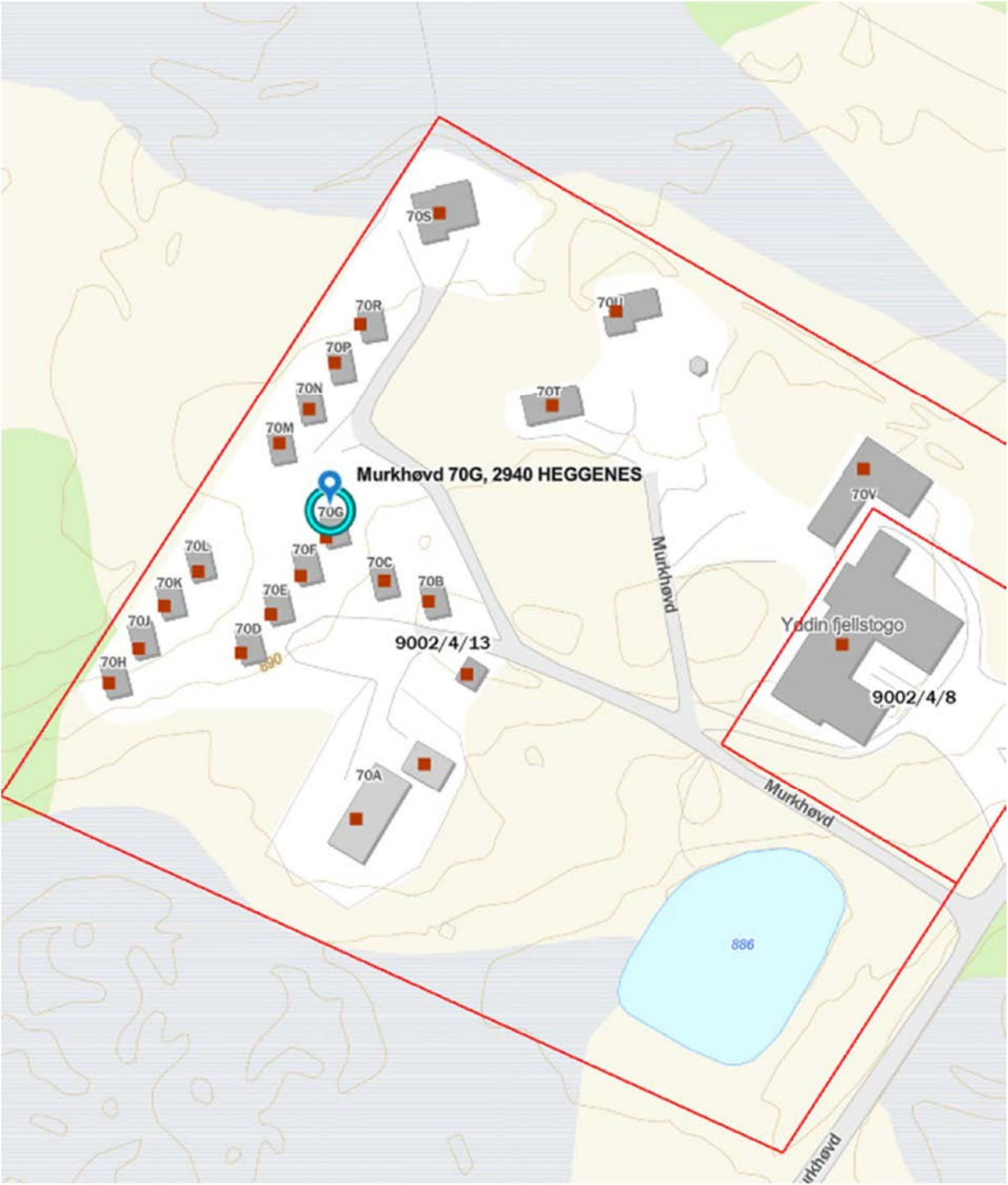
Sport

Furustrand sandvolleyballbane Sandvolleyball	12 min	9.1 km
ØSUS Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	14 min	10.8 km
Feel24 Beitostølen	27 min	
Puls Beitostølen Resort	28 min	

Dagligvare

Coop Prix Heggenes Post i butikk	11 min	8.7 km
Joker Heggenes PostNord	12 min	10.4 km





Teknisk gjennomgang. Hytte nr 10.

Matrikkel: **Gnr 9002: Bnr 4 (snr: 7)**
Kommune: **3453 ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE**
Betegnelse: **Yddin AS Hytte nr 10, seksjon nr 7.**
Adresse: **Murkhøvd 70, 2940 HEGGENES**



Dato befaring: 12.03.2020
Utskriftsdato: 15.04.2020
Oppdrag nr: 2020167

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Takstkontoret Valdres AS
Fosheimvegen 26, 2960 RØN
Telefon: 911 23 253

Sertifisert takstmann:

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



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Takstkontoret Valdres AS er rekvirert til og ta en teknisk gjennomgang av hytta. Rapporten er utarbeidet etter befaring og oppmåling på stedet, opplysninger gitt av rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Rapportdata	
Kunde:	Yddin AS,
Takstmann:	Martin Ingar Sælid
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 12.03.2020. - Harald Aastveit.. Tlf. 48140626 - Martin Ingar Sælid. Tlf. 911 23 253

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Yddin AS Hytte nr 10, seksjon nr 7.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3453 ØYSTRE SLIDRE Gnr: 9002 Bnr: 4 Seksjon: 7
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	Arealkilde: Tomta er felles areal.
Sameiets navn:	Yddin Feriehytter.
Hjemmelshaver:	Yddin AS.
Adresse:	Murkhøvd 70, Hytte nr 10, 2940 Heggnes.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	12.03.2020				
Eiendomsverdi.no	12.03.2020				
Rekvirent	12.03.2020	Til stede.			

Beliggenhet.
Eiendommen Yddin AS består av 14 utleiehytter med adresse Murkhøvd 70, 2940 Heggnes i Øystre Slidre. Eiendommen er omregulert og hyttene seksjonert og skal selges hver for seg. Eiendommen ligger høyt og fritt på ca 890 m.o.h, åpent, solvent og fint til med flott utsikt utover området og fjellene rundt. Flott turområdet både på sommer og vinterstid, om sommeren er det et fint utgangspunkt for fjellturer, sykelturer, fiske etc, om vinteren er det et skipanorama for de som liker og gå på ski med oppkjørte høy-standard skiløyper som kommer fra Danebu og går videre til Beitostølen. Ca 25 km og kjøre til Beitostølen og ca 30 km til Fagernes.

Om tomten
Stor flat, gressbevakst tomt, opparbeidet med veier og parkeringsplasser. Tomta er ca 30 dekar, arealet hyttene ligger på er ca 5 dekar, tomte vil bli bebygd mer ettervert. Tomten er festetomt, festeavtale inngått 1976, indeks reguleres hvert tiende år, neste regulering i 2026.

Matrikkel: Gnr 9002: Bnr 4 (snr: 7)
Kommune: 3453 ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Adresse: Murkhøvd 70, 2940 HEGGENES

Takstkontoret Valdres AS
Fosheimvegen 26, 2960 RØN



Adkomstvei

Lett adkomstvei både på sommer og vinterstid. Bomvei opp fra Robølsbygda kr 50,- pr tur eller årskort kr 1500,-.

Vann og avløp.

Vann fra felles brønn.
Felles avløpsanlegg. (Anleggene er ikke nærmere undersøkt av takstmann)

Konstruksjoner og innvendige forhold

Hytta er oppført i 1973/74. To etasjer.

1-etasje. BTA-27 m2 BRA-25 m2. Inndelt med vindfang, stue/kjøkken og bad. Terrasse på ca 8 m2.

2-etasje. BTA-19 m2 BRA-17 m2. Inndelt med trappegang og to soverom med fire sengeplasser.

Fundamentert på støpt ringmur. Kryp kjeller under hytta, i følge eier er kjelleren tørr. (ingen inspeksjons-mulighet på vinteren)
Trebjelkelag bygd opp med 6" gulvbjelker, stubbeløft, isolert med 10 cm isolasjon, tregulv, huntonitt og beleg.

Yttervegger i bindingsverk, isolert med 10 + 5 cm isolasjon, panelt utvendig med tømmermanns-panel.

Saltakkonstruksjon, antatt isolert med 15 cm isolasjon.

Take/langveggene er bygd opp med sperrer, 10 + 5 cm isolasjon, lufting, rupanel, papp, sløyfer, lekter og stålplater, platene går helt ned til bakken.

Vinduer med to lags isolerglass fra byggeår, et nyere stort vindu i stue. Nyere vinduer i andre etasje, her er vinduene for små til å være godkjent som rømningsvei.

Ytterdør med glass. Fra byggeår.

Malte fyllingsdører innvendig.

Gulv. Belegg på gulv i samtlige rom.

Vegger. Granpanel på vegger i alle rom utenom på badet hvor det er baderomsplater.

Himling. Granpanel i himling i begge etasjer.

Minikjøkken med oppvaskbenk, koketopp med to plater og kjøleskap, større benk og overskap, respatex plate på vegg mellom benk og overskap.

VVS. Vann fra felles brønn. Felles kloakkanlegg. 120 liter v.v.bereder fra 1990 tallet.

Sanitærutstyr. Bad med åpen dusj, klosett og servant.

Oppfyring. Ikke pipe. Kun elektrisk fyring med panelovner.

Heltre furutrapp fra stue til andre etasje.

Terrasse. Overbygget inngangsparti og terrasse på ca 8 m2 med gulv i trykkimpregnerte materialer.

Innlagt strøm. Eget fordelingskap plassert i trappeoppgang. Fire kurser. Automatsikringer

Tv-med parabol anlegg.

Andre forhold

Hytta er forsikret på felles forsikring i Gjensidige.

Beregning

Årlige driftskostnader	Felleskostnader. Vann, avløp, brøyting på vinteren, plenslått på sommeren, forsikring, festeavgift etc. Kr 23.400,-. Kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt etc. Beregnet kr 1.500,-. Vedlikeholdskostnader utvendig og innvendig. Beregnet kr 2.000,-. Løypeavgift etc, frivillig kr 1.000,- - kr 1.500,-.	28 000
------------------------	---	--------

RØN, 15.04.2020

Takstkontoret Valdres AS Martin Ingar Sælid martin@valdrestakst.no

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Kjøkken.



Varmtvannsbereeder.



Soverom 1 i andre etasje - to senger.



Soverom 2 - to senger.



Tv med parabol.



Bad med åpen dusj.



Servant.



Fordelingskap.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 9002, Bruksnummer 4, Festenummer 13, Seksjonsnummer 7 i 3453 ØYSTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet 17.09.2024 kl. 13.38
Oppdatert per 17.09.2024 kl. 13.36

Adresse (r) :

Gateadresse: **Murkhøvd 70 G**
Gatenr: **1198**
Kommune: **ØYSTRE SLIDRE**
Postkrets: **2940 HEGGENES**

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2019/1179651-1/200 07.10.2019 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
YDDIN AS
ORG.NR: 923 020 012
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2020/2694844-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

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.

1976/4589-4/21 30.09.1976 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 13

1985/4102-1/21 20.09.1985 **FORKJØPSRETT**
MED FLERE BESTEMMELSER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 13

- 1985/4102-3/21 20.09.1985 **ERKLÆRING/AVTALE**
BESTEMMELSER OM VEG/VANN/KLOAKK/ELEKTRISKE LEDNINGER
M.V.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 13
- 1985/4102-7/21 20.09.1985 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 8
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 13
- 2020/2694844-2/200 03.07.2020 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**
21:00 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER 1
ORG.NR: 982 082 161

Heftelser i festerett:

- 1976/4589-4/21 30.09.1976 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
GJELDER FESTE
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 13
- 1976/4589-5/21 30.09.1976 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
LEIE PR. DEKAR (MÅL) PR. ÅR NOK 100
BEST. OM VARIGHET
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Kan ikke overdras uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 13
- 1985/4102-1/21 20.09.1985 **FORKJØPSRETT**
GJELDER FESTE
MED FLERE BESTEMMELSER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 13
- 1985/4102-3/21 20.09.1985 **ERKLÆRING/AVTALE**
GJELDER FESTE
BESTEMMELSER OM VEG/VANN/KLOAKK/ELEKTRISKE LEDNINGER
M.V.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 13
- 1985/4102-7/21 20.09.1985 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 8
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 13
- 2020/2694844-1/200 03.07.2020 **PANTEDOKUMENT**
21:00
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 20 000 000
Pantehaver: EIENDOMSMEGLER 1
ORG.NR: 982 082 161

2020/2694844-2/200 03.07.2020 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER 1
ORG.NR: 982 082 161

GRUNNDATA

2019/958728-1/200 20.08.2019 21:00 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 7
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/19

2020/690335-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0544 GNR: 9002 BNR: 4 FNR: 13 SNR: 7

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter 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.

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom Harald Aastveit) og Astrid Aastveit
som selgere og Endre Grønning
og Bente Mathisen ' som kjøpere er inngått slik
kontrakt:

1. Selgerne overdrar Yddin Fjellstue på feste nr. 8 under Yddebu sameie i Øystre Slidre.

Med i overdragelsen følger festerett, all bebyggelse og inventar etter liste.

2. Kjøpesummen er kr 2.200.000,-, herav kr 1.800.000,- for den faste eiendommen og kr 400.000,- for inventaret.

3. Kjøpesummen avgjøres slik:

Overtakelse av pantelån i DU ca. kr 190.000,-
Kontant via DnC Valdres ca. kr 2.010.000,-

Kontantbeløpet skal dekke alle pantelån i tilknytning til eiendommen før restbeløpet utbetales selgerne.

Oppgjøret - også for så vidt gjelder innfrielse av lån - forutsettes skje gjennom DnC Valdres.

4. Selgerne overdrar varebeholdningen på Yddin Fjellstue til inntakskost - evt. med tillegg av merverdiavgift. Varebeholdningen overtas etter telleliste pr. 10. september 1985. Vederlag for varebeholdningen betales i tillegg til kjøpesummen som nevnt under pkt. 3.

5. Kjøpesummen som nevnt under pkt. 3 og 4 forfaller til betaling overføring av festerett er tinglyst.

Ved forsinket betaling løper 15% rente p.a.

6. Partene er kjent med at det foreligger planer om utbygging av alpintanlegg i området ved Yddin. Selgerne har i vesentlig grad bidratt til denne utviklingen. Hvis og når planene er realisert skal selgeren ha et tilleggsvederlag med kr 800.000,- forutsatt at virksomheten ved Yddin Fjellstue får en omsetnings-

Rett kopi bekreftef
Liv Dymbe



økning etter at alpinanlegget er kommet i drift.
Tilleggsvederlaget skal betales ved at selgerne oppbærer 50% av omsetningsøkningen ved Yddin Fjellstue. Dette gjelder kun den omsetningsøkning som går ut over det som skyldes den alminnelige prisstigning (konsumprisindeksen). Betaling skal skje pr. 1. mars og 1. september andre kalenderår etter at alpintanlegg er satt i drift. Ved forsinket betaling gjelder bestemmelsene i pkt. 5 2. ledd tilsvarende.

Bestemmelsen under dette punkt er betinget av at alpintanlegg er kommet i drift innen 10 år fra kontraktsinngåelsen.

7. Overdragelsen skjer pr. 10. september 1985 og kjøperne overtar driften ved Yddin Fjellstue fra samme tidspunkt.

Eiendommen er besiktiget av kjøperne og overdras i den stand den er uten at selgeren er ansvarlig for eventuelle skjulte og/eller åpenbare feil.

8. Pro & contra-oppgjør for alle utgifter i tilknytning til eiendommen - skatter, avgifter, assurancepremie m.v. - avregnes mellom partene pr. overdragelsestidspunktet.

Kjøperne plikter å holde eiendommen fullverdiforsikret inntil kjøpesummen er fullt ut betalt, herunder vederlaget som nevnt under pkt. 6.

9. Kjøperne skal for sin eiendom (feste nr. 8) ha rett til å hente vann på selgerens eiendom (feste nr. 13). Vannretten gjelder til den virksomhet som nå drives på eiendommen og ved naturlig utvidelse av denne. Retten er begrenset dersom eksisterende vannkilde ikke har kapasitet til å dekke utvidelser som nevnt. Ved utvidet virksomhet på feste nr. 13 har man ikke adgang til å øke vannforbruket til fortrenghet for det allerede etablerte forbruk på feste nr. 8.

Det skal ikke betales vannavgift.

Feste nr. 8 og nr. 13 vedlikeholder selv sine ledningsnett m.v. Selve pumpeanlegget og alt av felles nytte ved vannanlegget vedlikeholdes og fornyes under lik fordeling av kostnadene mellom de to eiendommer.



Det felles pumpeanlegg m.v. skal vederlagsfritt bero i kjelleren på Yddin Fjellstue (feste nr. 8).

10. Selgerne har anlagt eget renseanlegg og pumpestasjon under eget feste.

Utgifter til vedlikehold og påkostninger samt dekning av renter og avdrag deles likt på samme måte som nevnt under pkt. 9. Tilsvarende skal festeavgiften for renseanleggstomten deles likt.

Partene forutsetter at kjøperne skal forsøke å finansiere halvparten av restlånet tilknyttet renseanlegget, herunder stille pant for samme. Dersom dette lykkes vil det kun være vedlikehold og eventuelle påkostninger som skal fordeles etter foregående avsnitt.

11. Selgerne - og senere eiere av feste nr. 13 - skal som før ha sitt strøminntak på Yddin Fjellstue. Selgerne bekoster installering av egen måler.



12. Eiere/brukere av feste nr. 13 skal ha fri adgang til de lokaler på feste nr. 8 hvor tekniske anlegg og omtalt i pkt. 9-11 er plassert.

13. Feste nr. 8 skal for sin virksomhet ha rett til å benytte opparbeidet ro- og badedam på feste nr. 13. Forutsetningen for bruken er at det ikke skjer tilgrising eller annen ulempe i eller ved dammen. Vedlikeholdskostnadene og påkostninger fordeles etter særskilt avtale.

14. Det er oppført bygg for badstu og undervisningsrom under feste nr. 13. Bebyggelsen skal fortsatt eies av selgerne. Eiere/brukere av feste nr. 8 skal ha rett til å bruke lokalene mot nærmere avtale om leie. Retten opphører dersom eierne ønsker å anvende bygningene til annet bruk.

15. Feste nr. 13 skal ha vederlagsfri vegrett over feste nr. 8.

16. Selgerne eier en kiosk oppført i tømmer på feste nr. 8. Eiere/brukere av feste nr. 8 kan bruke bygningene til kioskdirift mot skikkelig ytre og indre vedlikehold. Selgerne kan flytte kiosken - og bruksretten opphører - etter 3 måneders varsel.

17. Ervervet forutsettes å være konsesjonsfritt. I motsatt fall bortfaller kontrakten dersom konsesjon ikke meddeles. I et slik tilfelle skal kjøperne betale leie for driften fra 10. september til denne opphører. Leien fastsettes som etter avtale eller skjønn.

18. Eierne på feste nr. 8 og feste nr. 13 skal gjensidig ha forkjøpsrett til hverandres eiendommer ved eventuelle fremtidige salg. Dersom man ikke enes om prisen skal denne fastsettes av voldgiftsnemnd som nevnt nedenfor under pkt. 20.

Selgernes etterkommere i rett nedstigende linje skal ha rett til å overta feste nr. 13 uten at forkjøpsrett som nevnt i forrige avsnitt utløses.

19. Kjøperne dekker alle omkostninger ved overdragelsen så som tinglysningsgebyr, dokumentavgift, meglarhonorar m.v.

20. Dersom det oppstår uenighet mellom partene med hensyn til fortolkning av denne kontrakten skal tvisten avgjøres ved voldgift. Voldgiftsnemnda består av 3 personer oppnevnt av sorenskriveren i Valdres.

Tilsvarende skal voldgiftsnemnda ta standpunkt til skjønns- spørsmål som fastsettelse av leienivå m.v.

21. Kontrakten underskrives i 2 eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

Kontrakten kan tinglyses på feste nr. 8 og feste nr. 13 under Yddebu sameie i Øystre Slidre.



Heggenes, den 11. september 1985.

Som selgere:

Harald Aastveit
Harald Aastveit

Astrid Aastveit
Astrid Aastveit

Som kjøpere:

Endre Grønning
Endre Grønning

Bente Mathisen
Bente Mathisen

DENNE TINGLYSNINGSBILAGET
ER FORBUDT GJENOMLIDT
DOKUMENT SOM SKAL TINGLYSES.

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
TELEFON HEGGENES 142

2940 Heggenes, 27. september 1976.

Kontrollmåling av situasjonskart for Yddebu Fjellstue.

Målingen av tomtens grenser hviste følgende:

Langs stalsvegen Robele-Kjelašni (A - B)

170,38..meter

Fra punkt B - C

200,15..meter

"" C - D

169,95..meter

"" D - A

200,7..meter

Tilstede ved kontrollmålingen var:

For Yddebu sameige: *Ligningsrett. Bakstod. Torbjørn Brudsen*

For Yddebu Fjellstue: *Harald Martin*

For Teknisk kontor: *Inde Jacobsen*.....

Denne kontrollmålingen er underskrevet i 3 eksemplarer, hvorav Yddebu sameige, yddebu Fjellstue og Teknisk kontor beholder hvert sitt eksemplar.

Festekontrakt av 20.4.68 merket med romertall er inntegnet på situasjonskart datert 28.9.1976, kontrollen hviste at måla er i samsvar med tidligere innsendt tomtkart datert 20.4.68.

Festekontrakt datert 11.8.1971 er merket A - B- C - D.



KONTRAKT FOR FESTE AV TOMT TIL FRITIDSBEBYGGELSE

[Returadresse etter tinglysing:]

Kontrakten gjelder for festeforhold inngått etter endringer i tomtfesteloven ved lov av 2. juli 2004 nr. 63 og endringer i forskrift om tomtfeste ved kgl. resolusjon 15. oktober 2004.

Opplysninger som skal tinglyses:

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.: 0544	Kommunenavn: Ø. Sindre	Gårdsnr.: 9002	Bruksnr.: 4	Festenr.: 13	U.f.nr.:
2. Bortfestes av					
Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)		Navn: Yddebø Sameie			Ideell andel
3. Til					
Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)		Navn: Yldin FERIEHYTTER HARALD AASTVEIT			Ideell andel
4. Festeavgift pr. år				Tomteverdi	
Kr 17.700				kr	
5. Festetid					
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist.				Opprettet: 28.02.06 (dato)	
6. Panterett for festeavgiften					
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomta for skyldig festeavgift for de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomta.					
7. Supplerende tekst:					
(Bare opplysninger som skal tinglyses) FORNYELSE AV TINGLYST FESTE KONTRAKT FRA 30.09.76. Dagbok nr 4589					

Formularet er utarbeidet av
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund
Revidert pr 1. november 2004
Ettertrykk forbudt

8. Beliggenhet

(Stryk det alternativet som ikke passer)

a) Feste av avgrenset areal

på eiendommen g.nr. 9002, b.nr. 4

Tomta har fått festenr. 13

Tomta er oppmålt jf. vedlagte målebrev hvor tomtegrenser er angitt. Arealet er daa.

Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren.

Grunn under vann er ikke inkludert i tomta.

eller

b) Punktfeste

på eiendommen g.nr. b.nr.

Koordinater (avmerket på plankart) x = y =

Tomta gis nr. i (hyttefeltets navn).

9. Bebyggelse

Fester gis rett til å sette opp fritidshus som skal plasseres på tomta etter anvisning fra kommunen og godkjenning fra bortfester. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

10. Innløsning

Eventuell rett til innløsning reguleres av lov og forskrift.

11. Betaling og regulering av festavgift

Festeavgifta på kr er en avkastning av tomteverdien beregnet etter % av verdien som pr i dag er kr

Festeavgifta betales forskuddsvis den 1.12 hvert år.

Avgifta reguleres hvert år / hvert år. (Stryk det som ikke passer.)

Festeavgifta reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for måned året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Dersom lov og forskrift senere skulle gi anledning til det, reguleres tomteverdi i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet hvert 10. år slik at festeavgifta gir avkastning på % av regulert tomteverdi. I mellomliggende år reguleres festeavgifta i samsvar med endringer i konsumprisindeksen slik som ovenfor.

12. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved kontraktens underskrivelse betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, avløpsanlegg, veger og lignende) med kr

Festeren forplikter seg til å betale avgifter/gebyrer til eieren eller andre for renovasjon, vann, avløp og andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale.

Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

Eventuell framtidig innløsning av festetomta har ikke innvirkning på forpliktelsen til å dekke kostnader som nevnt ovenfor.

13. Veg, atkomst, parkering osv.

For atkomst til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger som bortfester eier eller har bruksrett til. Festeren blir likevel ikke medeier i veien. Dersom atkomstveg eies av vegforening, må det inngås egen avtale med vegforeningen for å få bruksrett.

Festeren må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene inklusiv brøyting for veg som benyttes. Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester.

Ved eventuell innløsning av tomta er fester fortsatt forpliktet til å betale årlig vederlag for rettighetene nevnt ovenfor.

14. Råderett over tomta

Fremleie av tomta er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke.

Festeretten gir ikke rettigheter til jakt, fangst eller fiske på bortfesteres eiendom, og gir heller ikke rett til inngjerding av tomta. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det beites på området.

Til bruk innenfor festeformålet har festeren samme fysiske råderett over tomtarealet som eier har. For større inngrep kreves bortfesteres godkjenning. Trær på tomta kan bare fjernes med grunneiers samtykke. Fester kan kreve at trær på tomta som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe, blir fjernet. Trærne er bortfesteres eiendom.

Dersom avtaleforholdet gjelder punktfeste (hvor arealet ikke er fast avgrenset), har festeren likevel rettigheter som nevnt ovenfor innenfor areal på ett dekar med passende utforming omkring bebyggelsen.

15. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger og kabler for elektrisitet, telefon eller fjernsyn. Dersom luftledninger, jordkabler eller rorledninger ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over tomta uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold. Festeren har krav på istandsetting av tomta etter at inngrepene er utført.

16. Overføring av festerett

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen. Festeren plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester.

17. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling fram til betaling skjer. Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinnrevet uten søksmål etter §§ 7-2 og 4-18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall for tomta som festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av nevnte panterett etter pkt. 6.

18. Tinglysning og omkostninger

Alle omkostninger ved tinglysning, kart og delingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakten bæres av fester.

Ved overdragelse til ny fester skal gammel fester betale transportgebyr med kr Gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift. Etter gjeldende priser.

19. Kontraktsforutsetning

Kontrakten er betinget av at eventuell nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

HEGGENES 28.02.06
Yddebv SAMEIGE
Ove Bandem
Svan Ove Bolstad

Heggnes.

2

34/45-68

DK

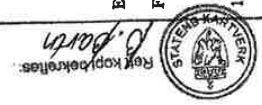
Dagbok nr. 27/10/68 19/8

Ydrebu sørenskriverembets

Entrevyk forbudt

Kontraktens fers og lever bet

A/S Baudem Førlag, Postveien 17, Oslo 2.



FESTEKONTRAKT

Eierens navn: Ydrebu Sameige, Adresse: Heggenes.

Festerens navn: Harald Aastveit, Adresse: Heggenes.

Mellom ovennevnte eier og fester er inngitt følgende kontrakt:

1. **Tomt.**
 Festeren leier en tomteområde av eierens eiendom, gnr. Ydrebu Sameige, bur. Øystre Slåre herred, for tidsrommet fra 1/1 1967 til 31/12 2066. Festeren kan dog kreve festet forlengt for 20 år av gangen så lenge tomten er i god stand. Krav berom må festeren fremssette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

a) fremgår av vedr. utfede karakise i 2 eksemplar.

b) Beliggenheten

2. **Festavgift.**
 Festeavgiften er kr. 630,- for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. 630,- pr. kalenderår. Avgiften for første år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forholdsvis innen 1/10 året forut. Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned. Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1, tredje punktum kan eieren kreve full revisjon av festeavgiften opp til prismsvakt ved hver forlengelse.

3. **Bebyggelse.**
 Festeren har best rett til å føre opp bebyggelse (bygninger) som skal plasseres slik best i terrenget. Jfr. pkt. 1, faller innenfor best byggeselsh, som bygningrådet bestemmer. Best byggeselsh skal være rolige på noen del av best. Bebyggelsen skal være i samsvar med best og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvit, lys gult og andre skarpe kulører må ikke brukes på noen del av best. Bebyggelsen skal være i samsvar med best. Hvis inngraving ønskes eller blir påført, skal dette godkjennes av bygningrådet. Dette forelegges styret for Sameige. Best skal ikke.

4. **Renovasjon.**
 Avfall og kloakk må graves ned og spillvann tømmes i grop. Dette må skje på sted hvor det ikke forurenser noen drikkevannskilde, eller på annen måte stjerner omgivelsene. Avfall brennes før nedgraving. Eieren kan kreve at anvist tomteområde for avfall m. v. blir brukt. Eieren kan også kreve at festeren deltar i renovasjonsordning basert på bortkjøring av avfall og kloakk med forholdsvis menig fordeling av utgiftene på dem som deltar i ordningen. Best klosett-ordning må godkjennes av bygningrådet. Alle utgifter i forbindelse med renovasjon og Best m. v. påhviler festeren.



5. **Adkomst.**
 For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e.l. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

6. **Høgt, ferdighetsbehandling, tomtholder, jakt, fiske, beite.**
 Grunneieren disponerer alle tre områder best, men skal ved skogbehandling ta hensyn til at arealer nyttes til best. Festeren må ikke foreta planting, såing og annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarks karakter. Materialtransport m. v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomten skal holdes ryddig for avfall, gressplakster m. v. Vannkilder skal benyttes hensynfullt til best beste for best. I forhold til andre hystere har festeren fortrinnsrett til brønn innen 150 meter fra best. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse. Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å veid på eierens eiendom. Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite.

7. Festsetningsregulering og virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomten, så som vare-
salg, herbergvirksomhet o. l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kubetendst.

8. Bebyggelse m. v. i nabolaget.

Ved utplassering av tomter i nabolaget skal det sikres en avstand på minst 50 meter fra nær-
liggende bygninger og andre bygg som ikke er avmerket på den vedheftede kartskisse. For bebygg-
else innen 200 meter fra nærværende bygninger skal eieren ta med bestemmelser tilsvarende punkt
3, 4 og 6 første og annet ledd i denne avtale. Eieren kan bare fravike disse forutsetninger mot å
erstatte den økonomiske skade som festeren derved påføres.

Festeren kan ikke gjøre innsigelse mot nye fellesanlegg i området, så som vegger, parkerings-
plasser, kraftledninger, tømneplasser for avfall m. v., forutsatt at anleggene ikke legges på en
utilbørlig og uønsket måte.

9. Salg m. v.

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan
ikke nektes uten saklig grunn. Et det ikke oppført på tomten, kan grunneieren kreve
festet avviklet istedenfor å godta salg.
Framleie av festeretten er ikke tillatt.

10. Regler for festetidens utløp.

Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve be-
byggelsen fjernet og tomten ryddet på festerens bekostning. Utskaltelse kan skje uten søksmål
etter tvangstullbyrdeslovens § 3 punkt 9.

11. Regler ved mislighold.

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utskaltelse skje
som bestemt i pkt. 10. Som vesentlig mislighold regnes bl. a. unnløstelse av å betale skyldig
festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnløstelse av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6
særlig etter mottatt påkrav om dette.

Eieren kan om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste
festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forrentes med 6 % p. a.

Grunneieren har 1. prioritets panterrett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års
festeavgift for skyldig festeavgift, renter og krav etter annet ledd, med rett til tvangsauksjon
uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterrett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen
fulldod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av bygning eller til tvangsauksjon, skal han
i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterrett etter grunnboken. Disse kan
avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslat er gitt å betale det skyldige beløp + renter
og omkostninger.



Yddebui - Sameie

60.0 m
60.0 m
70.0 m
70.0 m
89.0
Stasjonsveg

Harald Aastveit

Eietomt - Yddebui - Sameie

Mailestokk = 1:1000

Areal = 4200 m²

Byggeplan 1:500

12. Omkostninger.

Festekontrakten kan tinglyses som beftelse på hovedsidenommen. Omkostninger til tinglysning og stempeling av kontrakten samt konsesjon, grensegang, oppmåling m. v. bæres av festeren.

13. Særbestemmelser, som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor:

1. Festeren skal ha en ferleie-rett av inntil 30 dekar av det tilstøtende areal inntil feste.

14. Kontrakten er utgitt i 2 - to - eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

Byggeselskapet
Byggeselskapet
Byggeselskapet
20. APRIL 1968.
Dato
Harald Orsvik
Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underkrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

Olav Brundin
Olav Brundin
1. Eiers underskrift
2. Festerens underskrift
Saks nr. 66-1968
Byggeselskapet
Festings nr. 15-1968

Østere Sindre Jordstyre

OPPLAND FYLKESLANDRUSTITTE HAR SAMTYKKEET
I DELINGEN DEN 27. SEPTEMBER 1968

Sameiet Yddin - Budsjett for 2024	
Driftsinntekter	2024
Innbetaling fellesutgifter	450 300
Sum driftsinntekter	450 300
Driftskostnader	
Honorar forretningsfører	52 000
Møtekostnader	10 000
Div arbeid v/Yddin AS	275 000
Vedlikehold mm	15 000
Festeavgift	25 000
Bankomk	100
Sum driftskostnader	377 100
Driftsresultat	73 200
Ekstraord kostnad	0
Resultat før finansposter	73 200

SAMEIET YDDIN

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE

04.05.2024 kl 11.00 ble det avholdt årsmøte i Sameiet Yddin

Møtet ble avholdt i lokalitetene til Yddin AS og i henhold til innkallelse datert 18.04.24

Sameiet består av 19 seksjoner, og 9 var representert ved møtet i henhold til særskilt navneliste. I tillegg møtte Steinar Fossbråten som er forretningsfører for sameiet.

1. Konstituering

Det fremkom ingen innvendinger til innkallelsen eller forslaget til dagsorden, og møtet ble erklært for lovlig satt.

Til møteleder ble valgt Stig Aastveit

Steinar Fossbråten ble valgt til å føre protokollen. Til å signere protokollen sammen med møteleder ble valgt Elin Aarseth

2. Årsmelding for 2023

Var utsendt på forhånd, ble gjennomgått av møteleder og tatt til etterretning.

3. Årsregnskap for 2023

Kopi av årsregnskap for 2023 var vedlagt innkallingen

Vedtak:

- Sameiermøtet godkjente årsregnskap for 2023
- Budsjett for 2024 ble gjennomgått og godkjent

4. Valg av styre:

Stig Aastveit og Torbjørn Henriksen var på valg.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt som sameiets styrerepresentanter:

Styreleder	Stig Aastveit	Til 2026
Styremedlem	Thorleif Foss	Til 2025
Styremedlem	Torbjørn Henriksen	Til 2026
Styremedlem	Eva Heidi Engh-Franzen	Til 2025

5. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

6. Eventuelt.

Strømvaregning:

Enige om å fortsette praksis som nå inntil 01.07.24.

Deretter vil ny forretningsfører, Jan Arne og Espen Aastveit gjøre en vurdering av endring med a konto innbetalinger via sameiet.

Møtet ble hevet kl 12.00

Stig Aastveit
(Møteleder)
Sign

Elin Aarseth
Protokollvitne
sign

SAMEIET YDDIN

INNKALLING ÅRSMØTE

Styret i Sameiet Yddin kaller inn til årsmøte.

Tidspunkt: Lørdag 4. mai 2024, kl. 11.00.

Møtested: Smuget, Yddin

Til behandling foreligger:

Sak 01 Åpning av leder.

Sak 02 Godkjenning av innkalling.

Sak 03 Valg av ordstyrer, referent og 2 til å signere protokollen.

Sak 04 Årsmelding.

Sak 05 Årsregnskap.

Sak 06 Budsjett 2024

Sak 07 Valg.

 På valg er Stig Aastveit og Torbjørn Henriksen

Sak 08. Innkomne saker.

Forslag til saker må være sendt styre ved styrets leder innen 26.4.24.

 Dette kan sendes til Stig Aastveit, Krøsshagen 10, 2943 Rogne. E-post: stig@hovrud.no.

Fullmakter:

 Sameierne kan møte og avgi stemme ved fullmektig, som må fremlegge skriftlig og datert fullmakt.

Med vennlig hilsen
Stig Aastveit
Styreleder
Sameiet Yddin

Sameiet Yddin

Resultatregnskap 2023

Driftsinntekter	Note	2023	2022
Innbetaling fellesutgifter		450 300	450 300
Sum driftsinntekter		450 300	450 300
Driftskostnader			
Honorar forretningsfører	2	53 680	56 192
Møtekostnader		10 475	11 950
Div arbeid v/Yddin AS	2	416 274	240 611
Vedlikehold		19 824	4 700
Skilting		5 228	
Festeavgift			24 924
Bankomk		65	60
Sum driftskostnader		505 546	338 437
Driftsresultat		-55 246	111 863
Ekstraord kostnad		0	0
Resultat før finansposter		-55 246	111 863
Finansinntekter			
Finansinntekter		620	44
Resultat av finansposter		620	44
Årsresultat		-54 626	111 907

Sameiet Yddin

Balanse 2023

Eiendeler	2023	2022
Omløpsmidler		
Kortsiktige fordringer	0	0
Bankinnskudd driftskonto	261 361	326 169
Sum omløpsmidler	261 361	326 169
Sum eiendeler	261 361	326 169
Gjeld og egenkapital		
Egenkapital		
Annen egenkapital	274 902	162 995
Årets resultat	-54 626	111 907
Sum egenkapital	220 276	274 902
Kortsiktig gjeld	41 085	51 267
Sum kortsiktig gjeld	0	0
Sum gjeld og egenkapital	261 361	326 169

Yddin, den 4.mai 2024

I styret for Sameiet Yddin

Stig Aastvei
Styrets leder

Thorleif Foss

Torbjørn Henriksen

Eva Heidi Engh Franzen

Sameiet Yddin

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Unntaksregler for små foretak er brukt på alle poster hvor det foreligger slik valgdagang.

Felleskostnader periodiseres pr mnd og kostnader utgiftsføres fortløpende

Note 2 Spesifikasjoner

Diverse arbeid v/Yddin AS	2023	2022
Traktor/freser	149 219	98 875
Plenklipping, vårrensk	43 469	93 375
Arbeid med småmaskiner	23 375	
Grus/salt til veg, slamtømming		15 936
Diverse arbeid mannskap	86 625	10 514
Diverse vedr renseanlegg vann, kloakk	54 836	5 660
Rep gatelyslampe	58 750	16 250
Sum Teknisk drift	416 274	240 610
Forretningsførsel		
Honorar forretningsførsel	49 698	52 440
Likningsoppgaver	2 707	2 917
Faktureringskostnader	1 275	835
Sum	53 680	56 192

VEDTEKTER FOR SAMEIET YDDIN

Vedtatt på stiftelsesmøte 14.01.2020
Endret på årsmøte 26.02.2022

§ 1 FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Yddin og består av 19 seksjoner. Disse seksjonene er bestående av:

Seksjon 1:	Enebolig med garasje og kiosk
Seksjon 2 – 15:	14 hytter
Seksjon 16:	Bolig/Fritidsbolig
Seksjon 17:	Bolig/Fritidsbolig
Seksjon 18:	Hytte
Seksjon 19:	«Smuget»

De seksjonerte enheter er seksjonert fra gnr 9002 bnr 4 feste nr 13 i Øystre Slidre Kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 samt eventuelt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den bolig med tilliggende rettigheter som er knyttet til bruksenheten.

I samsvar med eierseksjonslovens § 25 gis seksjon nr 1 disposisjonsretten til alt uteareal, dog slik at alle seksjonene sikres full adkomstrett til sine seksjoner og parkeringsplass, og slik at utearealet for øvrig ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Denne bestemmelsen blir å tinglyse som heftelse på alle seksjoner.

Seksjon nr 1 gis rett til omgjøring av uteareal til bygging av nye fritidseiendommer med forutsetning at eventuelle planer om dette blir godkjent i kommunen – og med den konsekvens at det da vil måtte foretas reseksjonering av eiendommen. Det forutsettes at de endelige planer etter godkjenning blir forelagt sameiets styre til orientering, men ikke slik at øvrige seksjonseiere kan motsette seg reseksjonering.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles likt mellom seksjonseierne.

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret, for egen regning, anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. Eierseksjonslovens § 25 første ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

ÅRSMØTET

§ 3 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. lov om eierseksjoner § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Bli årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet, ikke innkalt, kan sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

På årsmøtet har seksjon nr 1 stemmerett for 54%, seksjon nr 16 og 17 har hver 7% stemmerett. De øvrige 32% fordeles likt mellom de øvrige seksjonseierne.

§ 5 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følge av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Med unntak av disposisjoner som vil kunne være i strid med § 2 ovenfor, kan sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet fatte vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter. Kfr dog § 2, 4 avsnitt – som ikke kan fravikes uten at alle seksjonseiere er enige.
- Vedtektsendring (jf eierseksjonslovens § 27, annet ledd)
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

§ 6 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 7 STYRET

Styret skal bestå av 4 medlemmer, hvorav 1 leder og 3 styremedlemmer som velges på årsmøtet for ett, evt to år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte seksjonseier.

Formannen og et styremedlem forplikter sameiet i felleskap ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

§ 8 DRIFTSUTGIFTER

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art.

Styret utligner på seksjonseierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer med lik andel på til sammen 19 enheter.

Det bemerkes at den enkelte seksjon vil måtte ordne med egen bygg-forsikring i tillegg til innboforsikring.

Det legges videre opp til at hver enkelt seksjon installerer egne strømmålere, slik at kostnaden ved dette ikke vil være en del av sameiets driftskostnader.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige å konto beløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

Dersom det senere kommer krav fra det offentlige om påkoblingsavgift i forbindelse med kommunal utbygging av vann/kloakk i området, eller krav om oppgradering av vannmengde/kvalitet og renseanlegg – må dette dekkes av den enkelte seksjonseier etter samme fordelingsbrøk som gjelder for driftsutgiftene.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonene for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. (Eierseksjonslovens § 31)

§ 9 MISLIGHOLD

Dersom seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 38

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 39



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?
Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00
Org. nr. 937 888 759
post@valdressparebank.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjennomføring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Murkhøvd 70G, Yddin
2940 HEGGENES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oddny Fystro**Telefon:** 909 99 481
E-post: oddny.fystro@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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 budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre