



adv.  
**KN**

## Bolighus i Begnadalen



**Gnr 72 bnr 50 i Sør-Aurdal**

Boligen er et ferdighus fra Moelven som er oppført i 1967.  
Carport oppført på eiendommen i 2012.

1. etg. (88 m<sup>2</sup>) inneholder 3 soverom, dusjrom, wc-rom, vindfang, gang, stue og kjøkken.

# Takst kr 580 000

Valdresvegen 1137  
2936 Begnadalen

- Eiet tomt på 893,3 m<sup>2</sup>
- Gangavstand til barneskole og barnehage

**Finnkode 109551952**

Fredag 8/12 kl 16-17  
eller etter avtale med  
adv. Gjermund Kalsnes  
97677802

advokatfirmaet  
**KALSNES & NYGAARD** as

(+47) 61 11 88 70  
[www.KALSNES.com](http://www.KALSNES.com)

## Oppdragstaker

### Advokatfirmaet

### KALSNES & NYGAARD AS

Storgt. 50, 2870 Dokka

Tlf. +47 61 11 88 70

[post@kalsnes.com](mailto:post@kalsnes.com)

### Ansvarlig megler

Advokat Gjermund Kalsnes

[gjermund@kalsnes.com](mailto:gjermund@kalsnes.com)

### Oppdragsnr.

177/2017

### Eier

Dokkebakke

## Eiendomsbetegnelse

### Adresse

Valdresvegen 1137

2936 Begnadalen

### Eieform

Eiet

### Registerbetegnelse

Gnr	Bnr
72	50

i Sør-Aurdal kommune

## Generell informasjon

### Byggeår/modernisering/ påbygging

Boligen er et ferdighus fra Moelven som er oppført i 1967. Enkel carport oppført på eiendommen i 2012.

## Bebyggelse/innhold

### Primærom enebolig

1. etg. (88 m<sup>2</sup>) inneholder 3 soverom, dusjrom, wc-rom, vindfang, gang, stue og kjøkken.

### Tomt og beliggenhet

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Begnadalen, Tollefsrud etter E16 i nærområdet til skole og kirke.

Gangavstand til barneskole og barnehage.

### Areal og type

Eiet tomt på 893,3 m<sup>2</sup>.

### Vann/avløp

Kommunalt

### Vei

Kommunal

### Parkering

Carport/på egen grunn

### Oppvarming

Vedovn montert i stue hvor ovn har glassfelt i front.

Varmepumpe luft til luft er montert ny i senere tid.

### Elektrisk

Elektrisk anlegg fra byggeår.

Sikringsskap med skrusikringer er plassert

i den ene boden.

## Økonomiske forhold

### Takst

Kr 580 000

### Ligningsverdi

Kr 236 854

### Heftelser

Ingen

### Konsesjon/odel

Nei

### Omkostning ved takst:

Dokumentavgift	kr	14 500
Gebyr skjøte	kr	525
Gebyr panteobl.	kr	525
Pantattest	kr	85
Sum	kr	15 635

## Meglers vederlag

Meglers vederlag er avhengig av kjøpesummens størrelse, og beregnes i henhold til satser i Forskrift om tvangssalg ved medhjelper, kap. 3.

## Visning

Fredag 8/12 kl 16-17 eller etter avtale med adv. Gjermund Kalsnes 97677802

## Vedlegg

Takst, energiattest, kommunale avgifter og eiendomsskatt, kart, bestemmelser vedr. tvangssalg og info om budgivning.

## Andre dokumenter

Salgsoppgaven er ufullstendig, eiendomsopplysninger fra Infoland, pantattester mm er tilgjengelig på vårt kontor.





# Verditakst - fast eiendom



Valdresvegen 1137  
2936 BEGNADALEN  
Gnr. 72 Bnr. 50  
Ser-aurdal kommune

Benevnelse  
Enebolig

BRA  
111 m<sup>2</sup>

Markedsverdi  
Kr. 580 000

Tomteareal

893 m<sup>2</sup>



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk <http://takstverifisering.nito.no>

Oppdragsnr. 439 761  
Befaringsdato 21.11.2017  
Rapportdato 21.11.2017

Rapportansvarlig Lie Bygg & Takst AS  
Takstingeniør: Morten Lie  
Bjerkelykkja 46, 2870 DOKKA  
Tlf: 41291275  
E-post: [morten@liebygg.no](mailto:morten@liebygg.no)



## Verditakst - fast eiendom

### Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Valdresvegen 1137	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	2936 BEGNADALEN	72	50			
Område/bydel	Tollefsrud					
Kommune	Sør-aurdal					
Rekvirent	Advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard AS v/Kalsnes					
Hjemmelshaver(e)	Klara Irene Dokkebakke					
Befaringsdato	21.11.2017					
Tilstede/opplysninger gitt av	Klara Irene Dokkebakke, Adv.G.Kalsnes og Takstmann Morten Lie					

### Premisser - generelle opplysninger

Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt supplert med enkle målinger. Taksten er utført etter Nito Taksts instruks, og etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2015. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Opplysninger som er benyttet er gitt av rekvirent ved befaring. Undertegnede takstmann er ikke fagmann på tekniske anlegg som el anlegg, rør, sanitæranlegg, pipe og ildsteder samt eventuelle andre tekniske anlegg. Her henvises til eventuell gjennomgang - vurdering av fagkyndig. Byggeår og bygningsmessige endringer er opplyst ved befaring. Taksten er under forutsetning at gyldig forsikringspolise kan framlegges, og at denne ikke begrenser antatt markedspris. Opplysninger om tomteareal baserer på kommunens kart, avvik kan forekomme. Bygningene er ikke kontrollert opp mot kommunal godkjenning vedrørende arealer, inndeling/bruk eller annet. Det er en forutsetning for takst at bygget er godkjent slik det framstår ved befaring. Bygningen var ved befaring møblert, så overflater som var tildekt av løsere, møbler, tepper og bilder er ikke vurdert. Taket er utvendig visuelt besiktiget fra bakkenivå. Ved befaring var det snedekt mark og kuldegrader. Derfor er utvendige konstruksjoner og flater som er dekt med snø ikke besiktiget eller vurdert. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert NITO takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene.

### Sammendrag

Boligeiendom beliggende i Begnadalen etter E16 ved nordre avkjørsel til Hedalen. Boligen er et ferdighus fra Moelven som er oppført i 1967 på støpt grunnmur. Huset er oppgradert noe, men har vedlikeholdsbehov. Enkel carport oppført på eiendommen i 2012. Se rapportens enkelte punkter for ytterligere informasjon.

### Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger i Begnadalen, Tollefsrud etter E16 i nærområdet til skole og kirke. Det er noe støy fra E16, men plantet hekk for å dempe dette noe. Gangavstand til barneskole og barnehage.

### Reguleringsmessige forhold

Reguleringsmessige forhold ikke kontrollert, men det antas at området er regulert til boligbebyggelse/LNF.

### Eiendommens tomt

Tomteareal	893,3 m <sup>2</sup>	Type tomt	Eiet
Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)			

Snedekt tomt ved befaring. Antatt plen og hageanlegg samt gårds plass med grusdekke. Hekk mot E16 som demper innsyn og noe støy/støv. Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløp.

#### Terrengforhold

Tomt er tilnærmet flat.

## Verditakst - fast eiendom

### Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1967	
Carport	2012	

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår					
Forsikringselskap	IF	Type forsikring	Ikke oppgitt	Polisenummer	

### Bygningsmessig beskrivelse

#### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert på antatt faste masser.  
 Grunnmur av plasstøpt betong.  
 Del av kjeller har høyde slik at dette areal fungerer som gang og teknisk rom.  
 Resten av kjeller har lav høyde og her er det jordekt grunn.  
 Ved befaring var kjeller tørr, men i teknisk rom er det noe tegn til fuktvandring.  
 Grunnmur er ventilert.

#### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Boligen er oppført som elementhus fra Moelven.  
 Utvendig er huset kledd med behandlet trepanel, men overlater her vedlikeholdsbehov.  
 Etasjeskiller av tre hvor det må påregnes noe råte pga lekkasjer i badegulvet.  
 Veranda ut fra stue og overbygd adkomst.

#### Dører og vinduer

Boligens dører og vinduer er fra byggeår.  
 Utvendig der til kjeller har justeringsbehov.  
 2 lags glass i trerammer hvor det er observert noe slitasje og skade.  
 Verandadør ut fra stue har isolerglass.  
 Markiser montert over noen vinduer, men tilstand på duk og funksjon er ikke vurdert.

#### Takkonstruksjon med yttertak

Takkonstruksjon av tre med kaldloft.  
 Taket er tekt med taksteinsplater av metall.  
 Opplyst at plater er fra ca år 2000.  
 Takrenner og beslag er montert.  
 Det ha rvert lekkasje ved pipe, men dette er ikke utbedret utover et nytt pipebeslag.

#### Piper, ildsteder og oppvarming

Murt pipe som er sentrert i huset.  
 Pipebeslag over tak som er montert nytt etter lekkasje.  
 Vedovn montert i stue hvor oven har glassfelt i front.  
 Pipe har sprekk ved sofluke i stue.  
 Varmepumpe luft til luft er montert ny i senere tid.

#### Bad og vaskerom

Bad fra byggeår med slitasje.  
 Belegg på gulv som delvis har gått i oppløsning og spesielt noe skader ved sluk.  
 Opplyst at ved hyppig bruk av dusj, så renner noe vann igjennom gulvet og ned i kjeller.  
 Det må derfor påregnes renovering av badet.  
 Avløp fra dusjkabinett er ført rett ned og antatt gjennom etasjeskiller.  
 WC rom vegg i vegg med badet fra byggeår.

#### Kjøkken

Kjøkken med innredning fra byggeår.  
 Malt innredning.  
 Ventilator montert over komfy.

#### Innvendige overflater

Innvendige overflater hovedsaklig fra byggeår med noe slitasje.  
 gulv har overflater med parkett og beleg.  
 Vegger og himlinger med malte - folierte plater.

## Verditakst - fast eiendom

### Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg fra byggeår.  
Sikringskap med skrusikringer er plassert i den ene boden.

### VVS-installasjoner

Vann og avløpsrør av plast og metall.  
Bereder montert i kjeller.

### Generelt om andre bygg

Carport er en enkel trebygning som er punkt fundamentert på lecapunkt.  
Åpen front og trepanel på sidevegger og bakvegg.  
Tak tekt med plater av metall hvor det er ensidig fall bakover.  
Bygningen har et areal på 20m<sup>2</sup> men dette er ikke måleverdig grunnet åpen front.



Carport

## Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.  
"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nitouno.

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Kjeller	22	19	0	19		Teknisk rom og gang.
1 etg	100	92	88	4	3 soverom, dusjrom, wc rom, vindfang, gang, stue og kjøkken	2 bad.
<b>Sum</b>	<b>122</b>	<b>111</b>	<b>88</b>	<b>23</b>		

<b>Sum alle bygninger</b>	<b>122</b>	<b>111</b>	<b>88</b>	<b>23</b>		
---------------------------	------------	------------	-----------	-----------	--	--

### Kommentarer til arealberegningen

Arealer er målt av undertegnede ved befaring.  
Arealer er målt innvendig i bygninger og tillagt areal iht veggtykkelse.  
Det er bruken av rom ved befaring som gir grunnlag for om det er P eller S rom. Dette uavhengig av gjeldende PBL byggeår og evt dagslys/romningsveier.  
Carport på 20m<sup>2</sup> har ikke måleverdig areal.

### Kommentarer til planløsningen

Boligen ha ren praktisk og god planløsning.

## Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.



## Verditakst - fast eiendom

### Heftelser

Ingen kjente heftelser som har betydning for verdisetning.

### Servitutter

Ingen kjente servitutter som har betydning for verdisetning.

## Økonomi

### Kostnader / andel fellesutgifter

Kommunale avgifter iht forbruk og gjeldene satser for Ser-Aurdal kommune.  
Eiendommen er belagt med eiendomsskatt.  
Kommunale kostnader beløper seeg årlig til kr 17720,- iht fremlagt dokumentasjon.

## Teknisk verdiberegning

Bygg A: Enebolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 870 000
	Verdireduksjon	57% - Kr.	1 065 900
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	804 100
Bygg B: Carport	Beregnete byggekostnader	Kr.	0
	Verdireduksjon	0% - Kr.	0
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	0
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	804 100
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	180 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	984 000

## Markedsanalyse

Boligeiendom med vedlikeholdsbehov.  
Det må påregnes noe stay og sjenanse fra E16 som går forbi eiendommen.  
Verdien er satt ut i fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet samt med erfaring i dagens marked.

## Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!  
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

**Markedsverdi**  
**Kr. 580 000,-**

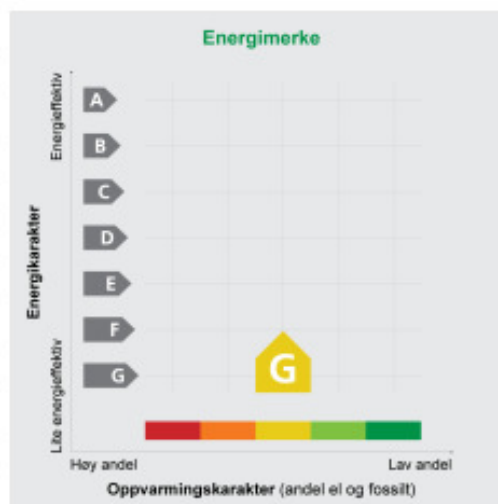
Sted og dato  
Dokka, 21.11.2017



Morten Lie

## Dokumentkontroll

Adresse	Valdresvegen 1137
Postnr	2936
Sted	Begnadalen
Andels- Nøilighetsnr.	/
Gnr.	72
Bnr.	50
Seksjonsnr.	
Festlenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-836295
Dato	23.11.2017



Eier	Dokkebakke
Innmeldt av	GJERMUND KALSNES

Energilatsten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Isolere varmtvannsrør
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår:</b>	1967
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	111
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Varmepumpe Ved
<b>Varmepumpe:</b>	Henter varme fra uteluft
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Bøllgeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

---

**1900 Kommunale avgifter og gebyr Gnr 72 bnr 50**

---

<b>Kommunale avgifter og gebyrer</b>	
<b>Avgiftstype</b>	<b>Beløp</b>
Eiendomsskatt:	1787
Renovasjon:	2790
Feiing:	713
Vann/avløp:	12430
Sum kommunale avgifter:	17720

Vi har 2 terminer p.r. År med forfall 01.04 og 01.10.  
Utenbygds hytteeiere har en termin med forfall 01.04.



Sør-Aurdal  
kommune

## KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 72 Bnr: 50 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Valdresvegen 1137  
2936 BEGNADALEN

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## **Før du innleverer bud, må nedenstående nøye gjennomgås:**

Eiendommen selges iht. bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysninger om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er framskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøper.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper evt. gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der tingretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente



- dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er dette minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til 2 uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansiering er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risiko for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen kan det ta noe tid å få tingretten meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært framsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byder selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet er byder fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer inn i stedet for kjøpekontrakt.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjøret skal skje på en bestemt oppgjørsgdag. Oppgjørsgdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten. Betaler ikke kjøper på oppgjørsgdagen påløper det renter i hht. bestemmelsen i tvangsfullbyrdesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det tillate at overtakelse skjer før oppgjørsgdato. Skal eiendommen overtas for oppgjørsgdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsgdagen inntreer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsgdato eller betale renter i hht. bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntreer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta

eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter for eksempel til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes tingretten i det distriktet eiendommen er. Når kjøper har blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøper ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir transportert den nye eieren.

## SPESIELLE FORUTSETNINGER

- a) Salg av eiendommen skjer som tvangssalg gjennom Valdres tingrett.
- b) Kjøpesummen innbetales til advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard AS sin konto for eiendomsomsetning nr. 6179 05 24232.
- c) I henhold til tvfl. § 11-30 har kjøper begrenset adgang til å påberope feil eller mangler ved tvangssalg. Avhendingsloven gjelder ikke.
- d) Følgende heftelser som ikke er pengeheftelser skal bestå etter salget:  
Ingen
- e) Ervervet er ikke konsesjonspliktig.
- f) Bud på eiendommen gis på vedlagte skjema. Bud må være bindende i minst 6 uker. Med partenes og rettighetshavernes samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 2 uker.
- g) Kjøpesummen skal betales på oppgjørsgdag som er 3-tre- måneder fra den dag medhjelperen forelegger bud m.v. fra rettighetshaverne og namsretten for stadfestelse. Betalingsplikt inntreer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsgdagen, men innen 2 uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 10 % rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen betales med vanlig morarente, f.t. 8,50% p.a.
- h) Det er tingretten som tar endelig stilling til budene, etter at saksøkeren har begjært budet stadfestet.
- i) Innvendinger mot stadfestelse av bud må innkomme innen 2 uker fra partene, rettighetshaverne og byderne har mottatt underretning om at et bud er begjært stadfestet.
- j) Etter at tingretten har akseptert budet har berørte parter 30 dagers ankefrist på avgjørelsen innen denne blir bindende.
- k) Ved tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige bydere fra sine bud. Nekter tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige bydere fra sine bud. Byder løses fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på sin adgang til å begjære det stadfestet.
- l) Kjøper bærer utgifter ved tiltredelse og overtakelse av eiendommen.

## Endringer i eiendomsmeglingsforskriftens regler om budgivning:

Med virkning fra **1. januar 2014** er det vedtatt endringer i eiendomsmeglingsforskriftens regler om budgivning, samt i enkelte andre bestemmelser i tilknytning til dette.

Den vesentlige endringen består i at budrunden skal dokumenteres, ved at kommunikasjonen under budgivningen skal skje *skriftlig*, og at budgivere må legitimere seg.

Elektroniske meldinger, for eksempel e-post og SMS, eller bruk av budgivningsplattformer, vil oppfylle kravet til skriftlighet. Reglene vil gjelde for eiendomsmeglingsoppdrag inngått etter 1. januar 2014, men ikke oppdrag som gjelder formidling av næringseiendom, leiekontrakter eller eiendom i utlandet.

### Generelle plikter ved budgivning

Megler skal legge til rette for *en forsvarlig avvikling av budrunden*. Megler skal styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg. Et eksempel på dette er å fraråde budgivere å sette så kort frist på budet at megler ikke får anledning til å orientere øvrige interessenter som kan tenkes å ville delta i budrunden. Dersom budgiver likevel opprettholder kort frist, må megler påse at selger er klar over konsekvensene av dette.

Megler skal også oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgivere, men henvise til megler.

Megler skal ellers løpende bistå og gi råd til både selger og budgivere når det gjelder budgivningen.

### Skriftlig bud og aksept, signatur og kontroll av budgivers identitet

Ved oppdrag som er inngått etter 1. januar 2014, kan megler bare opplyse selger eller mulige kjøpere om bud som er gitt skriftlig. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud, samt eventuell aksept eller avslag fra selger. I tillegg må budgiver ha legitimert seg og avgitt signatur overfor megler før budet formidles.

# B U D S K J E M A

Byderens navn : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_ Persnr. \_\_\_\_\_

Tlf. privat : \_\_\_\_\_ Mail: \_\_\_\_\_

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom:

**Gnr 72 bnr 50 i Sør-Aurdal kommune**

BUD : kr \_\_\_\_\_

Budet skal finansieres på følgende måte:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Kontaktperson i bank \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_  
*Mekler gis fullmakt til å innhente opplysninger om finansiering.*

Dersom tingretten stadfester mitt bud gir jeg herved medhjelper fullmakt til å sørge for utstedelse av skjøte og tinglysing.

Budet står som bindende for meg i seks uker fra i dag.

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen:

- dokumentavgift til Staten, for tiden 2,5 % av kjøpesummen
- tinglygingsgebyr for skjøte, for tiden kr. 525
- tinglygingsgebyr for eventuelle pantobligasjoner, for tiden kr. 525

Skriftlig bud sendes til **Advokatfirmaet Kalsnes og Nygaard AS**,  
Postboks 44, 2882 Dokka. Eller på mail til [gjermund@kalsnes.com](mailto:gjermund@kalsnes.com)  
(scannet) NB! Kopi av legitimasjon må vedlegges budet.

Sted/Dato \_\_\_\_\_

Underskrift \_\_\_\_\_  
*Eiendommen selges slik den er.*