



Boligeiendom med fin beliggenhet Dæhlibygda - Dokka



Gnr 39 bnr 10 fnr. 1 i Nordre Land

Bolig bygget i 1943 beliggende i Dæhlibygda.
Det er god utsikt og god solgang på eiendommen.
1. etg. (56 m²) inneholder entre, stue, kjøkken, kontor, bad og soverom.

Takst kr 680 000

Gjeilevegen 24
2870 Dokka

- Festet tomt på 1 500 m²
- Meget flott utsikt

Finn-kode 113806756

Visning etter avtale med
Adv. Jens-P. Nygaard
99 64 11 12

advokatfirmaet
KALSNES & NYGAARD as

(+47) 61 11 88 70
www.KALSNES.com

Oppdragstaker
Advokatfirmaet
KALSNES & NYGAARD AS

Storgt. 50, 2870 Dokka
Tlf. +47 61 11 88 70
post@kalsnes.com

Ansvarlig megler
Advokat Jens-P. Nygaard
jp@kalsnes.com

Oppdragsnr.
7/2018

Hjemmelshaver
Nordeng

Eiendomsbetegnelse

Adresse
Gjeilevegen 24
2870 Dokka

Eieform

Festet

Registerbetegnelse

Gnr	Bnr	Fnr
39	10	1

i Nordre Land kommune

Generell informasjon

Byggeår/modernisering/ påbygging

Boligen er bygget i 1943 har en enkel standard uten innlagt vann eller avløp. Huset ble renoverert endel i 2011, blant annet ble det bygget en romslig veranda. Kjøkken ble renoverert i 2011 og det ble da montert en nyere brukt innredning. Innvendige overflater er oppgradert i 2011.

Bebyggelse/innhold

Primærrrom

1. etg. (56 m²) inneholder entre, stue, kjøkken, kontor, bad og soverom.

Tomt og beliggenhet

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Dæhlibygda ca. 8 km fra Landsbyen Dokka som er kommunetettstedet i Nordre Land. Dæhlibygda er et aktivt område med en mindre alpin/akebakke hvor det er heis samt en skistadion og lysløypeanlegg. Det er god utsikt og god solgang på eiendommen.

Areal og type

Festet tomt på 1 500 m².

Tomten er i dag opparbeidet med stor romslig gårdsplass for parkering, plen og noe naturtomt.

Feste

Eier opplyser at det ikke foreligger noen kjent festekontrakt.

Ved et evt. salg så vil dette bli utarbeidet og evt. festeavgift vil da reguleres opp til dagens nivå.

Lagt til grunn for takst at feste avgift økes til maksimalt kr 3 500.

Forutsatt da at også festetiden vil være gyldig i minst 80 år fra salgsdato.

Regulering

Vedlagt

Vann og avløp

Boligen har vann fra brønn i nærområdet.

Opplyst at vannpumpe og tappepunkt er i kjeller, men at anlegget ikke er i bruk. Tilstanden på anlegget er ikke kjent. Gråvann ledes til terreng og boligen har ikke noe godkjent anlegg.

Oppvarming

Murt peis på kjøkkenet hvor det er satt inn en innsats. Peisovn i entre. Boligen varmes hovedsakelig med ved og noe strøm.

Elektrisk anlegg

Boligens elektriske anlegg ble montert nytt ved renovering i 2011 iht opplyst. Sikringssskap med automater er montert i entre.

Vei

Privat felles adkomstvei hvor det er forutsatt at boligen har veirett.

Parkering

På egen grunn

Økonomiske forhold**Takst**

Kr 680 000

Ligningsverdi

Kr 204 909

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Vedlagt

Heftelser

Ingen

Konsesjon/odel

Nei

Omkostning ved takst:

Dokumentavgift	kr	17 000
Gebyr skjøte	kr	525
Gebyr panteobl.	kr	525
Pantattest	kr	85
Sum	kr	18 135

Meglervederlag

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

Visning

Etter avtale

Vedlegg

Takst, leiekontrakt, kommunale avgifter og eiendomsskatt, regulering, 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



Gjeilevegen 24
2870 DOKKA
Gnr. 39 Bnr. 10 Fnr. 1
Nordre Land kommune

Benevnelse
Enebolig

BRA
56 m²

Markedsverdi
Kr. 680 000

Tomteareal

1 500 m²



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

Oppdragsnr. 395 946
Befaringsdato 25.01.2018
Rapportdato 01.02.2018

Rapportansvarlig Lie Bygg & Takst AS
Takstingeniør: Morten Lie
Bjerkelykkja 46, 2870 DOKKA
Tlf: 41291275
E-post: post@lietakst.no



Verditakst - fast eiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Gjeilevegen 24	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr/sted	2870 DOKKA	39	10	1		
Område/bydel	Dæhlibygda					
Kommune	Nordre Land					
Rekvirent	Advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard AS v/ Adv. J-P Nygaard					
Hjemmelshaver(e)	Tom Runar Nordeng					
Befaringsdato	25.01.2018					
Tilstede/opplysninger gitt av	Tom Runar Nordeng, Adv. J-P. Nygaard 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. 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. Taksten er under forutsetning at gyldig forsikringspolise kan framlegges, og at denne ikke begrenser antatt markedspris. Byggeår og bygningsmessige endringer er opplyst ved befaring. Påbyggingsåret er ukjent, men antatt fra perioden 1955-1965. Noe avvik må derfor påregnes. Opplysninger om tomteareal er iht opplyst av eier siden han også eier hovedbølet, så er dette areal lagt til grunn. Bygningen var ved befaring møblert, så overflater som var tildekt av løsere, møbler, tepper og bilder er ikke vurdert. Ved befaring var det snedekt mark og kuldegrader. Derfor er utvendige konstruksjoner og flater som er dekt med sna ikke besiktiget eller vurdert. Kaldloft og kjeller er ikke besiktiget grunnet manglende adgang. 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 med fin beliggenhet i Dæhlibygda. Boligen har en enkel standard uten innlagt vann eller avløp. Huset ble renoveret endel i 2011, men har noe slitasje. Se rapportens enkelte punkter for ytterligere informasjon.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger i Dæhlibygda ca 8 km fra Landsbyen Dokka som er kommunetettstedet i Nordre Land. Dæhlibygda er et aktivt område med en mindre alpin/akebakke hvor det er hets samt en skistadio og lysløype anlegg. Det er god utsikt og god solgang på eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

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

Eiendommens tomt

Tomteareal	1 500,0 m ²	Type tomt	Festet		
Festetidens utløpsår		Årlig festeavgift	10	Bortfesters navn	Tom Runar Nordeng

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Eier opplyser at det ikke foreligger noen kjent festekontrakt. Ved et evt salg så vil dette bli utarbeidet og evt festeavgift vil da reguleres opp til dagens nivå. Lagt til grunn for takst at feste avgift økes til maksimalt kr 3500,- Forutsatt da at også festetiden vil være gyldig i minst 80 år fra salgsdato.

Verditakst - fast eiendom

Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Eiendommens tomt er opplyst til ca 1,5 daa og den vil evt ved salg bli merket/målt opp.
 Tomten er i dag opparbeidet med stor romslig gårds plass for parkering, plen og noe naturtomt.
 Privat felles adkomstvei hvor det er forutsatt at boligen har veirett.
 Boligen har vann fra brønn i nærområdet.
 Opplyst at vannpumpe og tappepunkt er i kjeller, men at anlegget ikke er i bruk.
 Tilstanden på anlegget er ikke kjent.
 Gråvann ledes til terreng og boligen har ikke noe godkjent anlegg.

Terrengforhold

Ikke vurdert grunnet sne.
 Terreng rundt grunnmur skal ha fall bort fra mur, anbefalt minst 3 cm pr m og 3 meter utover fra mur/konstruksjoner.
 Dette er å anse som løpende vedlikehold og må jevnlig kontrolleres og evt justeres.

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1943	1955

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår					
Forsikringselskap	Gjensidige	Type forsikring	Opplyst Fullverdi	Polisenummer	

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert på antatt faste masser.
 Opprinnelig del har grunnmur av naturstein som er spekket og påstøpt.
 Overflater utvendig er noe slitte.
 Påbygd del har støpt grunnmur.
 Det er kjeller / krypkjeller under boligen, men ved renovering så ble adkomst stengt.
 Derfor er kjeller ikke besiktiget.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Boligen er oppført i tømmer og bindingsverk iht opplyst.
 Utvendig er boligen kledd med behandlet trepanel.
 Panel på vestvegg ved veranda er byttet i 2011. Det berørte areal ble da isolert med 10cm mineralull iht opplyst.
 Observert noe slitasje på resterende panel.
 Panelen er ikke luftet og dette medfører at den har en noe kortere levetid i forhold til luftet kledding.
 Romslig veranda ved adkomst som ble bygd ny i 2011.
 Etasjeskiller av tre hvor den påbygde delen har et lavere nivå i forhold til opprinnelig del.

Dører og vinduer

Vinduer fra renovering/påbygging i ca 1955 evt noe senere.
 Det er byttet ytterdør og montert en ny innvendig dør ved renovering.
 Ved befaring ble det observert noe slitasje / skade på vinduer.

Takkonstruksjon med yttertak

Taket er tekt med takplater av metall som antas å være fra påbyggingsår.
 Det er delvis montert takrenner, men observert noe slitasje og mangler.
 Ingen tilkomst til loft, men antatt at det er isolert noe mot varm sone og da antatt med flis.

Piper, ildsteder og oppvarming

Murt pipe fra byggeår som er sentrert i boligen.
 Pipe er ove rtak slitt og har vedlikeholdsbehov.
 Murt peis på kjøkkenet hvor det er satt inn en innsats.
 Peisovn i entre.
 Boligen varmes hovedsaklig med ved og noe strøm.

Verditakst - fast eiendom

Bad og vaskerom

Boligen har et enkelt bad med flislagt gulv og plater på vegger.
 Ventil på yttervegg.
 Dusjkabinett hvor man tillærer vann ved dusjing.
 Gråvann fra denne og servanten ledes ut på terreng.
 Battedo som tømmes ved behov er montert.

Kjøkken

Kjøkken ble renoveret i 2011 og det ble da montert en nyere brukt innredning.
 Innredningen har eik heltre fronter.
 Nedfelt oppvaskkum hvor gråvann antas å være ledet til terreng.

Innvendige overflater

Innvendige overflater er oppgradert i 2011.
 Gulv med laminat, vegger og himlinger med malte plater og trepanel.

Elektrisk anlegg

Boligens elektriske anlegg ble montert nytt ved renovering i 2011 iht opplyst.
 Sikringskap med automater er montert i entre.

VVS-installasjoner

Avløpsrør av plast.
 Vannmumpe i kjeller uten kjent tilstand.
 Opplyst at den ble tappet ned sist den var i bruk.

Annet

Åpen løsning til soverom fra kontoret.

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 tolkningstvill 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@nito.no.

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Plan	64	56	56	0	Entre, stue, kjøkken, kontor, bad og soverom	
Sum	64	56	56	0		

Sum alle bygninger	64	56	56	0		
---------------------------	-----------	-----------	-----------	----------	--	--

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/rømningsveier.

Kommentarer til planløsningen

Boligen har en god planløsning.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Heftelser

Ingen kjente heftelser som har betydning for verdisetting.

Servitutter

Ingen kjente servitutter som har betydning for verdisetting.

Økonomi

Verditakst - fast eiendom

Kostnader / andel fellesutgifter

Kommunale avgifter iht forbruk og gjeldene satser for Nordre Land kommune.
Eiendommen er belagt med eiendomsskatt.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Enebolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 310 000
	Verdireduksjon	48% - Kr.	628 800
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	- Kr.	681 200
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		- Kr.	681 200
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	190 000
Sum beregnet teknisk verdi		+ Kr.	871 000

Markedsanalyse

Boligeiendom med god beliggenhet og utsikt.
Enkel standard på boligen uten innlagt vann og godkjent avløp.
Eiendommen har et stort potensial.
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. 680 000,-

Sted og dato
Dokka, 01.02.2018



Morten Lie

Dokumentkontroll

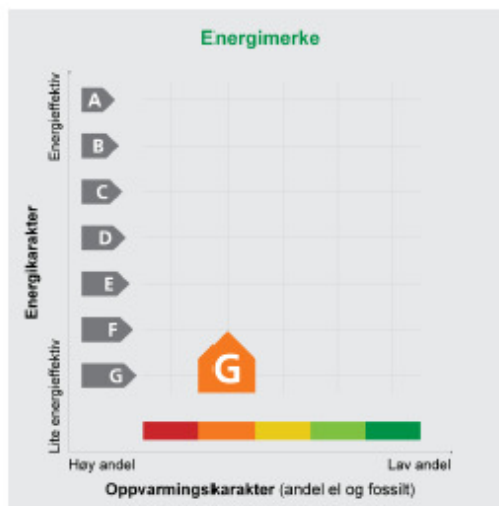
Fremlagt

Ingen dokumenter fremlagt.
Hjemmelsinfo(EDR) og situasjonskart er innhentet.

Vedlagt

Ingen dokumenter vedlagt.

Adresse	Gellevegen 24
Postnr	2870
Sted	Dokka
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	39
Bnr.	10
Seksjonsnr.	
Festnr.	1
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merke nr.	A2017-732457
Dato	13.01.2017



Eier	Nordeng
Innmeldt av	GJERMUND KALSNES

Energilattesten 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

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 innnetemperaturen
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
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin

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 inneklima 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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1943
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljerings varmesystem:	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, 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". Boligeier 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)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Flikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

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

1555/53

2/5

Stempel Mrs. S. -

Leiekontrakt.

Undertegnede Selma Kvarndal og Sigurd Loeng har d.d. inngått følgende kontrakt:

1. Sigurd Loeng leier herved en tomt "Kjellbakken" av eiendommen Lovli, gnr. 39, bnr. 10 i N.Land. Grensen for tomten tar sitt utgangspunkt i jordfast sten i gjerdet mellom eiendommens innmark og havnehage og følger dette i nordli retning 30 m, gjør vinkel og går i vestlig retning 30 m, gjør vinkel og går i sydlig retning 30 m, og gjør vinkel og går i østlig retning 30 m. til utgangspunktet. I hvert hjørne på tomten er det nedlagt jordfaste stener og dessuten er tomten inngjerdet. Tomten grenser til alle sider til hovedbelet.
2. Leieavgiften er kr. 10,- pr. år som skal betales etter skuddavis og ukrevet.
3. Leietiden er 99 år regnet fra 1.1.1953.
4. Leietageren skal ha rett til å ta vann på hovedbelet og grave nødvendig vannledning fram til tomten. Dessuten skal han ha rett til nødvendig adkomstveg over hovedbelet.
5. Denne kontrakt er opprettet i 2 eksemplarer.

Dokka, den 25/4 1953.

Som utleier:

Som leietager:

Selma Kvarndalen

Sigurd Loeng.

Til vitnerlighet:

1. Hans Grindsheim

2. Helge Rødstaden.

Reitt kopi bekrefteles

600





Nordre Land kommune

Adresse: Postboks 173, 2882
Telefon: 61 11 60 00

Utskriftsdato: 19.1.2018

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nordre Land kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0538 Gårdsnr.: 39 Bruksnr.: 10 Festenr.: 1

Adresse: Gjeilevegen 24, 2870 DOKKA

Referanse: 15423

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Eiendomsskatt	Fast årlig avgift	315,00

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Nordre Land kommune
Kommunenr.: 0538
Postadresse: Postboks 173
Postnr./-sted: 2882 DOKKA
Telefon: 61 11 60 00
Telefaks: 61 11 60 01
Email: postmottak@nordre-land.kommune.no
Hjemmeside: <http://www.nordre-land.kommune.no/>

12.12.2016

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.: 39 Bnr.: 10 Fnr.: 1 Snr.:

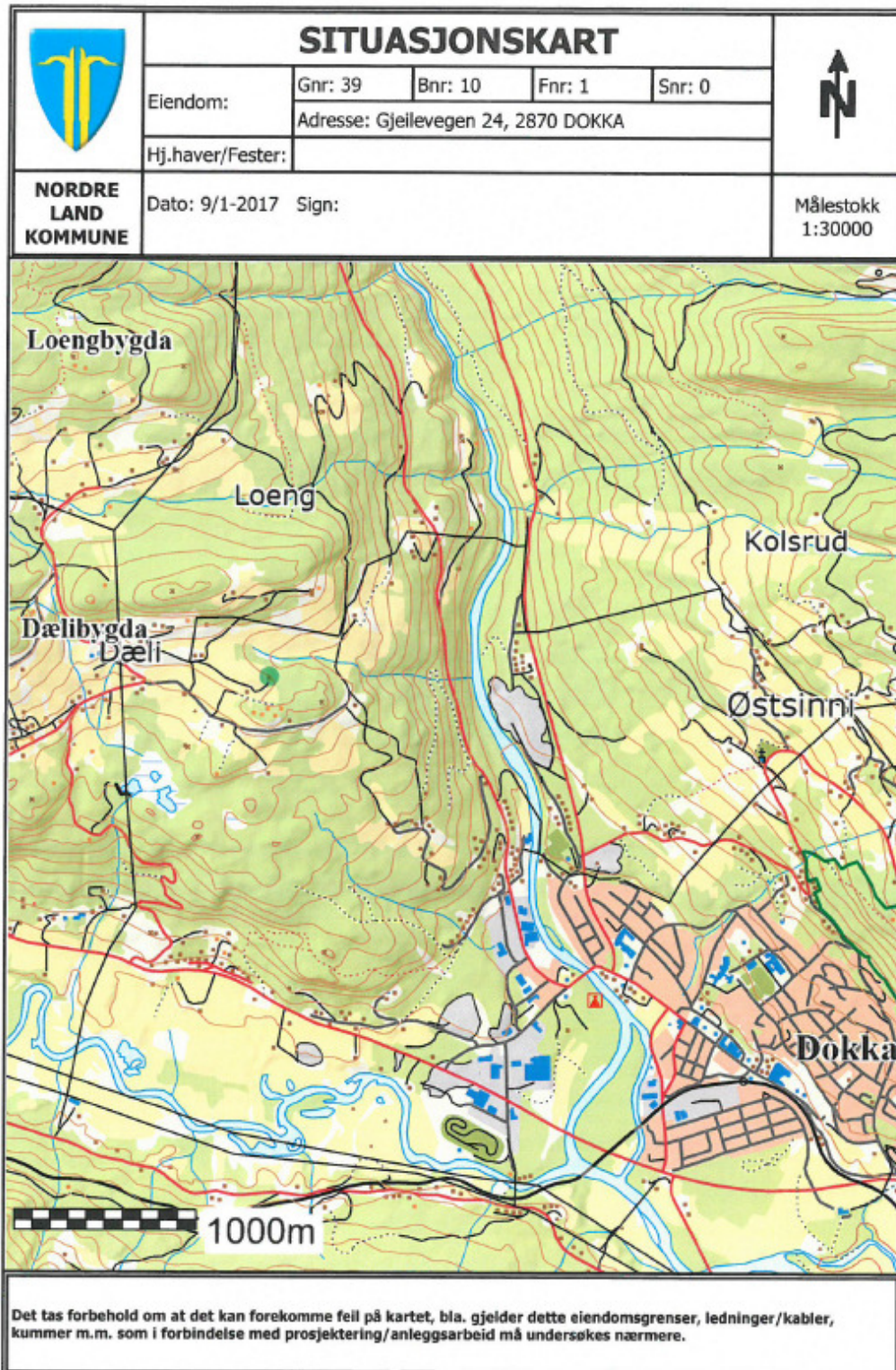
Adresse: Gjeilevegen 24, 2870 DOKKA

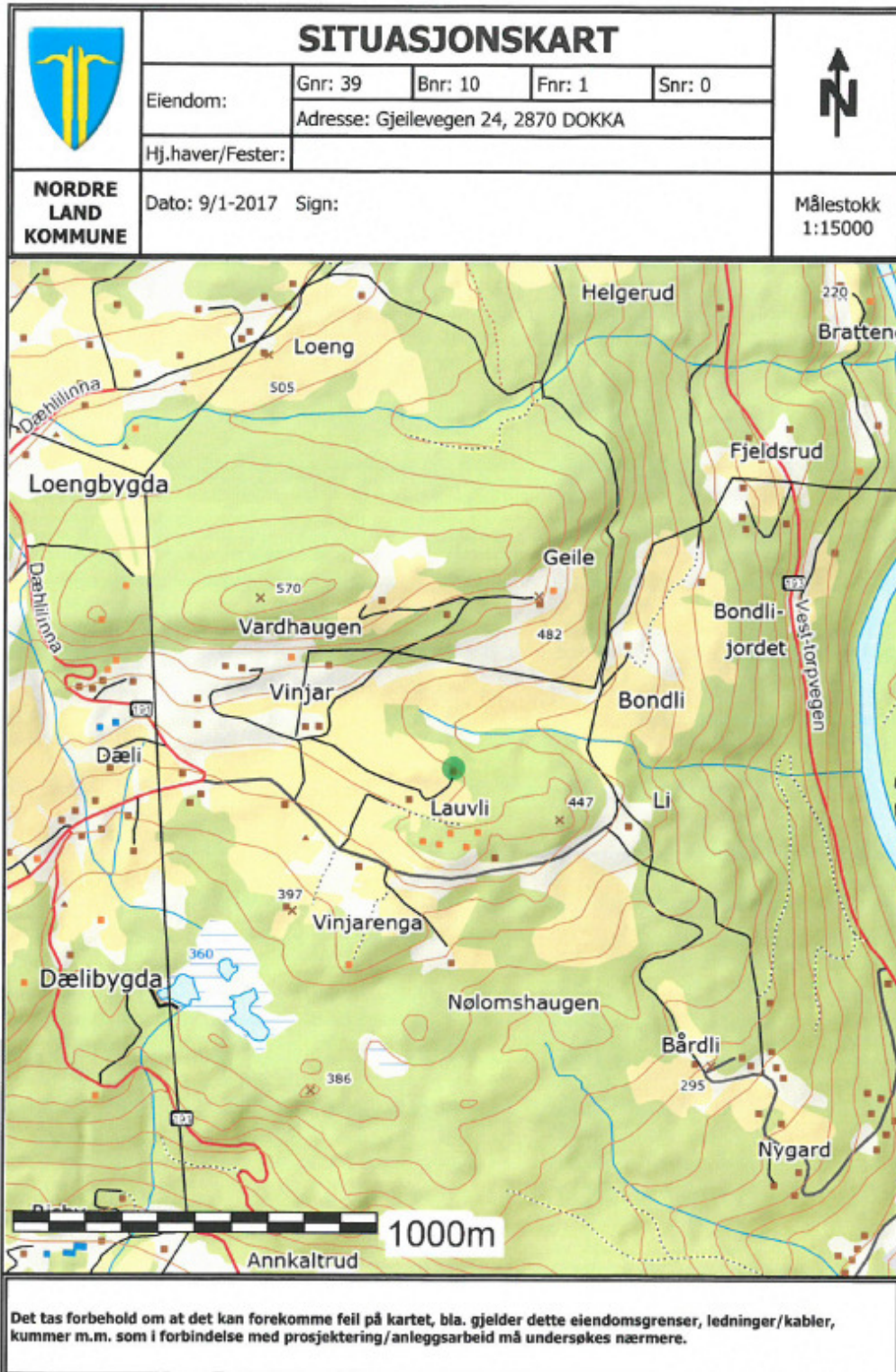
1350 Gjeldende regulering/kommuneplan med bestemmelser

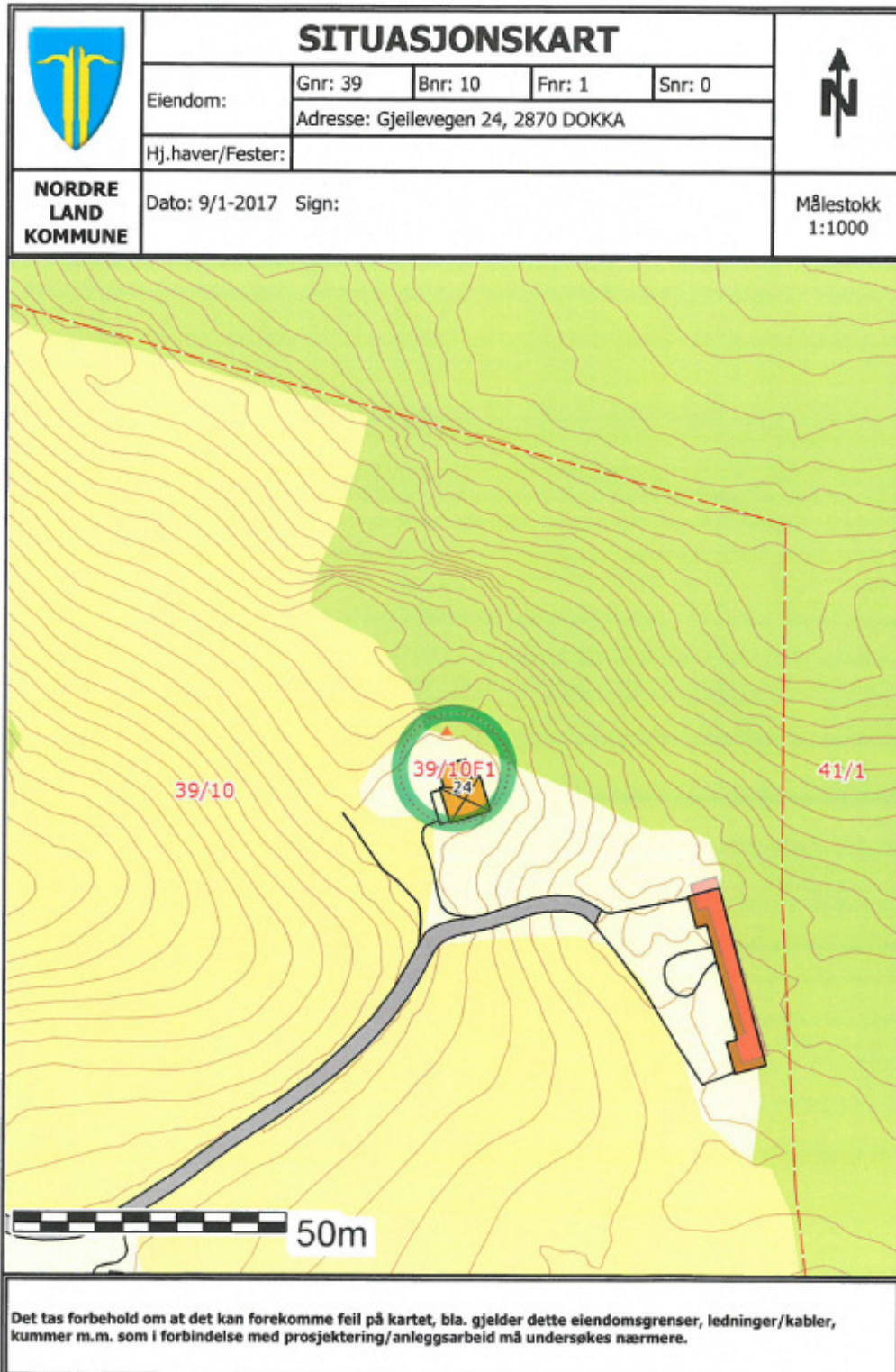
Eiendommen ligger i LNFR-område i kommuneplanens arealdel vedtatt i 2016. Den ligger også innenfor hensynssone landskap.

Gjeldende bestemmelser for kommuneplanen er vedlagt. Kapittel 2, 5 (R13 og R14) og 8 (R25) er relevante for eiendommen.

Kommentarer







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 Gjøvik 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 oppgjørsdag 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 oppgjørsdagen, 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 budrunder 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. 39 bnr. 10 fnr. 1 i Nordre Land 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 jp@kalsnes.com (scannet)
NB! Kopi av legitimasjon må vedlegges budet.

Sted/Dato _____

Underskrift _____
Eiendommen selges slik den er.