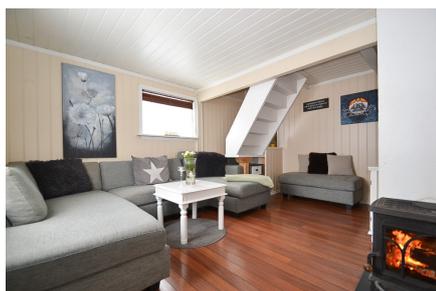




Enebolig med fantastisk utsikt i Fall



Gnr 67 bnr 78 i Søndre Land

Boligeiendom med flott beliggenhet i Fall og en utrolig utsikt med meget god solgang.

- 1. etg. (52 m²) inneholder entre, bad, kjøkken, spisestue og stue.
- 2. etg. (42 m²) inneholder 4 soverom, wc-rom og gang.

Takst kr 1 320 000

Fosshauggutua 1
2864 Fall

- Eiet tomt på 1 077,5 m²
- Oppgradert mye i det siste

Finn-kode 115528883

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.

24/2018

Hjemmel

Løkken

Rothanburg

Eiendomsbetegnelse

Adresse

Fosshauggutua 1

2864 Fall

Eieform

Selveier

Registerbetegnelse

Gnr	Bnr
67	78

i Søndre Land kommune

Generell informasjon

Byggeår/modernisering/ påbygging

Boligen antatt oppført i 1935 og påbygd senere.

Oppgradert mye i 1982 og senere tid.

Bebyggelse/innhold

Primærom

1. etg. (52 m²) inneholder entre, bad, kjøkken, spisestue og stue.

2. etg. (42 m²) inneholder 4 soverom, wc-rom og gang.

Tomt og beliggenhet

Beliggenhet

Boligeiendom med flott beliggenhet i Fall og en utrolig utsikt med meget god solgang.

Areal og type

Eiet tomt på 1 077,5 m².

Tomt er noe bratt, men terrassert / planert ved huset slik at det er god utnyttelse på den delen av tomten.

Vei

Kommunal

Parkering

På egen grunn

Vann og avløp

Kommunalt

Oppvarming

Peisovn i stue.

Boligen varmes opp med strøm og ved.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap er plassert på gang i 2 etg. og det er skrusikringer + noen automater i skapet.

Økonomiske forhold

Takst

Kr 1 320 000

Ligningsverdi

Kr 256 993

Konsesjon/odel

Nei

Heftelser

1948/1644-1/20 30.07.1948

BESTEMMELSE OM GJERDE

1981/8510-1/20 12.11.1981

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Omkostning ved takst:

Dokumentavgift	kr	33 000
Gebyr skjøte	kr	525
Gebyr panteobl.	kr	525
Pantattest	kr	85
Sum	kr	34 135

Meglers vederlag

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

Visning

Etter avtale

Vedlegg

Takst, energiattest, kommunale avgifter og eiendomsskatt, plantegninger, 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



Fosshauggutua 1
2864 FALL
Gnr. 67 Bnr. 78
Søndre Land kommune

Benevnelse
Enebolig

BRA
94 m²

Markedsverdi
Kr. 1 320 000

Tomteareal

1 078 m²



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

Oppdragsnr. 449 214
Befaringsdato 01.03.2018
Rapportdato 01.03.2018

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



Verditakst - fast eiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Fosshauggutua 1	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	2864 FALL	67	78			
Område/bydel	Fall					
Kommune	Søndre Land					
Rekvirent	Advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard AS v/ Adv. J-P Nygaard					
Hjemmelshaver(e)	Kjersti Løkken & Nash Adam Rothanburg					
Befaringsdato	01.03.2018					
Tilstede/opplysninger gitt av	Nash Adam Rothanburg 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 er hentet fra eldre salgsoppgave.
 Bygningsmessige endringer er opplyst ved befaring.
 Opplysninger om tomteareal baserer på kommunens kart, avvik kan forekomme.
 Bygningen var ved befaring møblert, så overflater som var tildekt av løser, møbler, tepper og bilder er ikke vurdert.
 Taket er utvendig ikke besiktiget pga sne.
 Ved befaring var det snedekt mark og kuldegrader. Derfor er utvendige konstruksjoner og flater som er dekt med sne ikke besiktiget eller vurdert.
 Kaldloft besiktiget fra luke i himling.
 Kjeller er ikke besiktiget i sin helhet grunnet manglende adkomst til den bakre delen.
 Del bak locamur har adkomst for besiktigelse.
 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 flott beliggenhet i Fall og en utrolig utsikt med meget god solgang.
 Godt utnyttet areal med 4 soverom og wc i 2 etg.
 Tomt er bratt og har noe vanskelig utnyttelse.
 Boligen antatt oppført i 1935 og påbygd senere.
 Oppgradert mye i 1982 og senere tid.
 Se rapportens enkelte punkter for ytterligere informasjon.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger i Fall ca 4 km syd for Hov sentrum.
 Nærbutikk i gangavstand fra eiendommen og skole 2 km nord for eiendommen.
 Eiendommen ligger vestvendt og har en meget god utsikt og solgang.
 Området er bebygd med boliger.

Reguleringsmessige forhold

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

Eiendommens tomt

Tomteareal	Type tomt	Eiet
1 077,5 m2		

Verditakst - fast eiendom

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

Tomt var ved befaring dekt med sne så overflater er ikke vurdert.
 God plass foran huset for parkering.
 Tomt er noe bratt, men terrassert / planert ved huset slik at det er god utnyttelse på den delen av tomten.
 Opplyst at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsnett.

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	1935	

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

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert på antatt faste masser.
 Grunnmur av betong med sparestein.
 Kjeller i ytre del som benyttes til lager.
 Den ytre delen har adkomst fra dør i grunnmur, men lav høyde slik at dette ikke er måleverdig areal selv om det benyttes til lager.
 Kjeller under den bakre del har ingen adkomst eller inspeksjonsmulighet.
 Ikke synlig noe ventilering av kjeller.
 Det er i midtre del murt opp en lecamur som elstra bæring / forsterkning og likt utnyttelse av kjeller.
 Det er observert noen sprekker i grunnmuren der denne var utdekket og lot seg besiktige.



Bolig

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Boligen er oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende malt trepanel.
 Panel er stedvis slitt og har noe vedlikeholdsbehov.
 Etasjeskiller av tre mellom planene.
 Opplyst at deler av bjelkelaget mot kjeller er byttet.
 Her er det synlig at det er isolert med mineralull, men ikke montert stubbeløft.
 Bjelkelaget i 2 etg har noe skjevheter grunnet alder.
 Veranda mot nord ved adkomst er bygd av eier i 2011 og fundamentert med trepilarer ned i terreng.
 Veranda mot syd er bygd av eier i 2014 og denne har adkomst til plen.
 Noe manglende overflatebehandling utvendig.

Verditakst - fast eiendom

Dører og vinduer

Dører og vinduer er fra 1982 ut fra datering i de vinduer som har isolerglass.
Observert noe slitasje / skade og det er vedlikeholdsbehov.
Innvendig profilerte malte dører.

Takkonstruksjon med yttertak

Takkonstruksjon av tre med sperretak.
2 etg har stedvis lav høyde og derfor er oppgitt areal lavere enn gulvareal.
Loftet benyttes til lager og dette la begrensninger på hva som var synlig av overflater.
Undertak av tre.
Synlig isolasjon mot varm sone.
Opplyst at taket er tekt med bølgeblikk plater og at disse er noe slitte.
Takkrenner er montert, men er noe slitte / sløve.
Ved befaring var det noe ising fra tak som indikerer varmetap i konstruksjonen.

Piper, ildsteder og oppvarming

Murt pipe som er sentrert i boligen.
Feiluluke plassert i stue ved siden av peisovnen.
Pipe er fra 2 etg og over tak murt opp på nytt i senere år.
Synlige overflater er delvis ikke pusset og stedvis kledd inn.
Pipe ser ut til å være upusset over tak og det er ingen synlig beslag.
Sne på taket vanskeliggjør besiktigelse.

Bad og vaskerom

Bad på hovedplan fra 1999
Flislagt gulv med varmekabler.
Observert skade på flis og noe feil fallforhold på gulvet.
Flislagte vegger.
Avtrekksvitte på yttervegg.
Plass til vaskemaskin på badet.
Badet har åpen dusj på vegg med forheng, servant med skap over og wc.

WC rom i 2 etg fra 1999 som er oppgradert i overflater i senere tid.
Malte vegger og laminat på gulv.
Skråhimling slik at rommet har stedvis lav høyde.
Ingen synlig ventilering.
Innredet med wc og servant.
Kott i bakkant for lagring.

Kjøkken

Kjøkken er renvert i 2009.
Malt innredning fra IKEA hvor sokkel mangler.
Ventilator montert over komfyr hvor det også er flisplater på vegg.
Plass til kjøleskap i enden av innredning.
Nedfelt oppvaskikum.
Overskap med glassfelter.

Innvendige overflater

Innvendige overflater er løpende vedlikeholdt og det er foretatt mye oppgraderinger senere år.
Gulv har overflater med laminat, sliser og behandlet holtre.
Vegger og himlinger er belagt med malte overflater av mdf og trepanel.

Elektrisk anlegg

Boligens elektriske anlegg er løpende vedlikeholdt etter behov for eier.
Det henger noen ledninger løst i kjeller.
Sikringskap er plassert på gang i 2 etg og det er skrusikringer + noen automater i skapet.

VVS-installasjoner

Bereder er plassert i kjeller og denne er murt rundt slik at den ikke lar seg skifte.
Om det skulle bli behov for bytte, så må ny plass etableres.
Bereder er eldre og har begrenset levetid.
Opplyst at vanninntak med hovedstoppekran er i kjeller.

Verditakst - fast eiendom

Annet

Trapp til 2 etg er brøtt og mangler rekkverk og håndleper.
Tilfredstiller ikke krav til trapp mellom plan.

Gjenstående arbeider, hovedbygg

Noe manglende avslutninger.

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@nito.no.

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1 etg	58	52	52	0	Entre, bad, kjøkken, spise- og stue	
2 etg	58	42	42	0	4 soverom, wc rom og gang	
Sum	116	94	94	0		

Sum alle bygninger	116	94	94	0		
---------------------------	------------	-----------	-----------	----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

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.
Arealer er målt av undertegnede ved befaring.
Arealer er målt innvendig i bygninger og tilfagt areal iht veggykkelse.
Arealer med takhøyde < 1,9m er ikke medtatt. Dette gjelder da deler av 2 etg mot yttervegg og kott.
Kjeller har takhøyde < 1,9m og derfor ikke medtatt som areal iht gjeldene målereglar selv om del av kjeller benyttes til lager

Kommentarer til planløsningen

Boligen har en planløsning som var vanlig for byggeår.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

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 Søndre Land kommune.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Enebolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 350 000
	Verdireduksjon	60% - Kr.	1 410 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	940 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	940 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	390 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 330 000



Verditakst - fast eiendom

Markedsanalyse

Boligeiendom med god beliggenhet i Fall.

Flott utsikt og god solgang.

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. 1 320 000,-

Sted og dato
Dokka, 01.03.2018

Morten Lie

Dokumentkontroll

Fremlagt

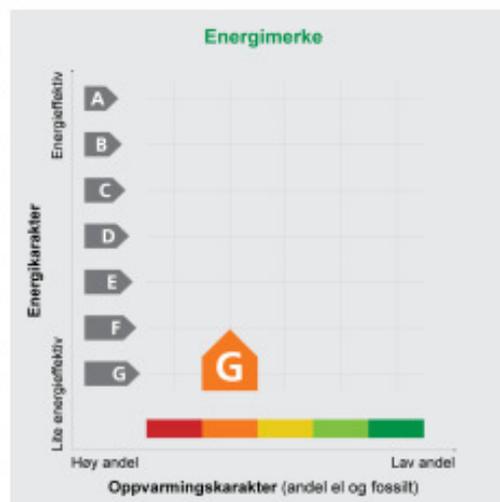
Ingen dokumenter fremlagt.

Hjemmelsinfo(EDR) og situasjonskart er innhentet.

Vedlagt

Ingen dokumenter vedlagt.

Adresse	Fosshauggutua 1
Postnr	2864
Sted	Fall
Andels- Nøilighetsnr.	/
Gnr.	67
Bnr.	78
Seksjonsnr.	
Festnr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merke nr.	A2018-862095
Dato	08.03.2018



Eier	Løkken mfl
Innmeldt av	GJERMUND KALSNES

Energiattesten 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 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
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1935

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 94

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

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". 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)

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

Plikten 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.



Søndre Land kommune

Adresse: Hovsbakken 3, 2860
Telefon: 61 12 64 00

Utskriftsdato: 2.3.2018

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Søndre Land kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0536 Gårdsnr.: 67 Bruksnr.: 78

Adresse: Fosshauggutua 1, 2864 FALL

Referanse: 15455

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		4063
Avløp		4550
Renovasjon		2573
Branntilsyn, feiling		362
Eiendomsskatt		Ingen eiendomsskatt

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m ³
Sist avlest	22.01.2018	1155

Kommentar

For vann kommer forbruk på 28,45,- pr m3 i tillegg. For avløp kommer forbruk på 27,25,- pr m3 i tillegg.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registrefkart/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 kartemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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

Fosshauggutua 1

1. Etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.



Fosshauggutua 1

2. Etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.





SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 67

Bnr: 78

Fnr: 0

Snr: 0

Hj.haver/Fester:

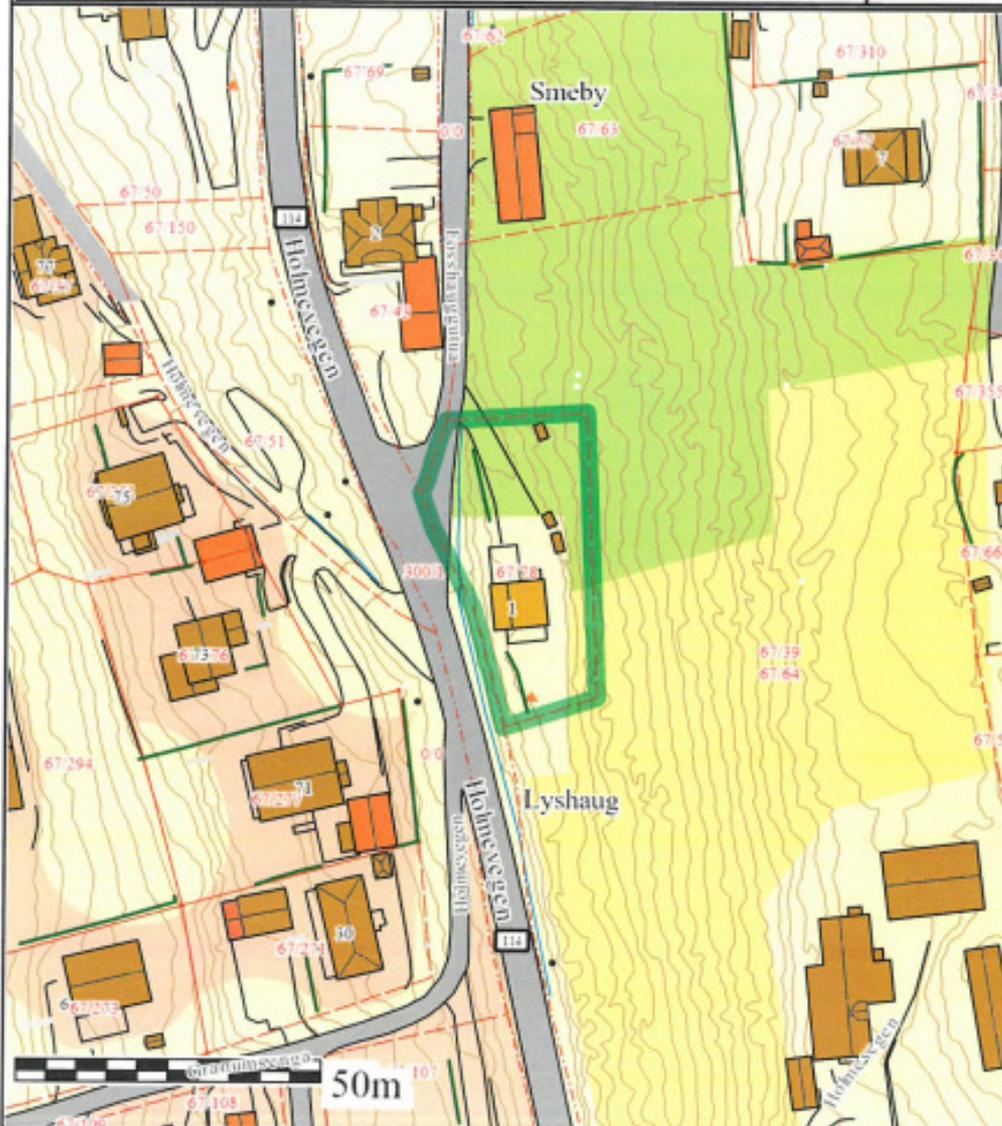
Adresse: Fosshauggutua 1, 2864 FALL



**SØNDRE
LAND
KOMMUNE**

Dato: 8/3-2018 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 67

Bnr: 78

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Fosshauggutua 1, 2864 FALL

Hj.haver/Fester:



**SØNDRE
LAND
KOMMUNE**

Dato: 8/3-2018 Sign:

Målestokk
1:25000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

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:
1948/1644-1/20 30.07.1948 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
1981/8510-1/20 12.11.1981 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
- 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 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 67 bnr 78 i Søndre 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
- tinglysningsgebyr for skjøte, for tiden kr. 525
- tinglysningsgebyr 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.