



adv.
KN

Enebolig sentralt i Hov



Gnr 60 bnr 167 i Søndre Land

Enebolig bygget i 1968.

Det er påbegynt renovering av bad og wc-rom på hovedplan, men arbeider er ikke fullført.

Boligen har et meget godt potensial for å etablere hybel til utleie i kjeller siden det er egen adkomst fra terreng.

Takst kr 1 490 000

Hovsbakken 25
2860 Hov

- Eiet tomt på 755 m²
- Carport

Finn-kode 117960306

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.

33/2018

Hjemmel

Engelund

Eiendomsbetegnelse

Adresse

Hovsbakken 25

2860 Hov

Eieform

Selveier

Registerbetegnelse

Gnr	Bnr
60	167

i Søndre Land kommune

Generell informasjon

Byggeår/modernisering/ påbygging

Enebolig bygget i 1968.

Det er påbegynt renovering av bad og wc-rom på hovedplan, men arbeider er ikke fullført.

Boligen har et meget godt potensial for å etablere hybel til utleie i kjeller siden det er egen adkomst fra terreng.

Carport.

Bebyggelse/innhold

Primærrrom

1. etg. (93 m²) inneholder 2 soverom, gang, vindfang, bad, wc-rom, kjøkken og stue.

Kjeller (14 m²) inneholder kontor og bad.

Tomt og beliggenhet

Beliggenhet

Boligeiendom med sentralt god beliggenhet i Hov hvor det fra boligen er gangavstand til de fleste fasiliteter.

Areal og type

Eiet tomt på 755 m².

Tomt har meget god solgang og utsikt.

Vei

Offentlig

Parkering

Carport/på egen grunn

Vann og avløp

Offentlig

Oppvarming

Vedovn med glassfelt i dør montert i stue.

Boligen varmes med ved og strøm.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg fra byggeår og senere endringer.

Det er observert midlertidige ikke fagmessig utførte arbeider.

Økonomiske forhold

Takst

Kr 1 490 000

Ligningsverdi

Kr 420 586

Konsesjon/odel

Nei

Heftelser

1955/1184-54/20 28.04.1955

Rettighet

Omkostning ved takst:

Dokumentavgift	kr	37 250
Gebyr skjøte	kr	525
Gebyr panteobl.	kr	525
Pantattest	kr	85
Sum	kr	38 385

Meglerns vederlag

Meglerns vederlag er avhengig av kjøpesummens størrelse, og beregnes i henhold til satser i Forskrift om tvangssalg ved medhjelpere, 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



Hovsbakken 25
2860 HOV
Gnr. 60 Bnr. 167
Søndre Land kommune

Benevnelse
Enebolig

BRA
182 m²

Markedsverdi
Kr. 1 490 000

Tomteareal

755 m²



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

Oppdragsnr. 451 908
Befaringsdato 22.03.2018
Rapportdato 26.03.2018

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	Hovsbakken 25	Gnr.	60	Bnr.	167	Fnr.		Snr.		Bolignr.	
Postnr./sted	2860 HOV										
Område/bydel	Hov										
Kommune	Søndre Land										
Rekvirent	Advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard AS v/ Adv. J-P Nygaard										
Hjemmelshaver(e)	Bjørn Roger Engelund										
Befaringsdato	22.03.2018										
Tilstede/opplysninger gitt av	Bjørn Roger Engelund, 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. Byggeår og bygningsmessige endringer er opplyst ved befaring. Opplysninger om tomteareal baserer på kommunens kart, avvik kan forekomme. Taksten er under forutsetning at gyldig forsikringspolise kan framlegges, og at denne ikke begrenser antatt markedspris. 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. Taket er utvendig visuelt besiktiget fra bakkenivå, men svært begrenset. 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 med sentralt god beliggenhet i Hov hvor det fra boligen er gangavstand til de fleste fasiliteter. Eier har påbegynt renovering av bad og wc rom på hovedplan, men arbeider er ikke fullført. Kjeller har tidligere vært en uteleied, men benyttes i dag til boder og lager samt bad mes nytt bygges oppe. Bygningen har generelt noe vedlikeholdsetterlep. Carport på eiendommen er en enkel konstruksjon som ikke er vurdert grunnet enkelhet og snømengder. Se rapportens enkelte punkter for ytterligere informasjon.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger sentralt i Hov med gangavstand til de fleste fasiliteter. Tomt har meget god solgang og utsikt.

Reguleringsmessige forhold

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

Eiendommens tomt

Tomteareal	755,0 m ²	Type tomt	Eiet
------------	----------------------	-----------	------

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

Tomt var ved befaring dekt med snø, ca 60 cm så overflater er ikke vurdert. Opplyst opparbeidet med plen og hageanlegg samt romslig gårds plass. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsnett.

Terrengforhold

Ikke vurdert grunnet snø. 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.

Verditakst - fast eiendom

Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1968	

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår					
Forsikringselskap	DNB	Type forsikring	Opplyst Fullverdi	Polisnummer	

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert på antatt faste masser.

Støpt gulv i hele kjeller.

Opplyst at det er grunnmur av betong, men trolig også noe leca.

Observert noen sprekker, fukt og saltslag i grunnmur ved befaring.

Uttorede vegger må derfor påregnes å ha skader bak overflater selv om dette ikke ble observert ved befaring da det var lagret mye løsare mot vegger.

Opplyst at det ble drenert på oversiden, antatt på 1990 tallet.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Boligen er over grunnmur oppført i bindingsverk som er kledd med behandlet trepanel.

Overbygd veranda i gavlf hvor kjellemedgang er ved siden av veranda.

Etagjeskille av tre.

Alle utvendige overflater av panel er ikke besiktiget da det stedvis lå mye sne opp på panel.

Dører og vinduer

Dører og vinduer fra byggeår.

Opplyst at det er skiftet noen glass grunnet punktering.

Enkel verandadør ut fra stue.

Egen inngang til kjeller utvendig i grunnmur.

Noen vinduer har enkle glass med innvendige varavinduer.

Observert noe slitasje.

Takkonstruksjon med yttertakk

Takkonstruksjon av tre som er tekt med plater av metall.

Observert noe slitasje og skade på tektekking som medfører at det her er lekkasje.

Det er også slitasje / skade på takrenner.

Må derfor påregnes å utbedre evt skifte tektekking med renner og beslag.

Piper, ildsteder og oppvarming

Murt pipe som er sentrert i boligen.

Vedovn med glassfelt i dør montert i stue.

Boligen varmes med ved og strøm.

Bad og vaskerom

Bad i kjeller har uljent alder, men antatt bygd på 1980 tallet.

Flislagte gulv og vegger med dusj montert på vegg, wc og servant.

Opplyst at det er gulvvarme. Panelovn montert på vegg.

Avtrekksvifte på yttervegg som trolig er fra opprinnelig byggeår.

Bad på hovedplan er under ombygging og det er mye gjenstående arbeid.

WC på hovedplan er under ombygging og det er noe gjenstående arbeid.

Kjøkken

Kjøkken på hovedplan er renoveret i 2009 og fremstår etter dette.

Malt innredning med ventilator over komfyrt og plass til kjøleskap i enden av innredning.

Oppvaskmaskin montert i innredning.

Innvendige overflater

Innvendige overflater er løpende vedlikeholdt og noe oppgradert.

Observert noe slitasje i enkelte rom og det er noe gjenstående arbeider.

Verditakst - fast eiendom

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg fra byggeår og senere endringer.
Det er observert midlertidige ikke fagmessig utførte arbeider.

VVS-installasjoner

Vann og avløpsanlegg av plast og metall.
Noen mangelfullt på grunn av ombygging av bad / wc rom.
Bereder montert i kjeller.

Annet

Innvendig trapp til kjeller er enkel og her mangler det rekkverk / håndløpere.
Lav høyde til himling i enden av trapp.

Gjenstående arbeider, hovedbygg

Som nevnt i tidligere pkt'er.

Generelt om andre bygg

Carport er ikke vurdert grunnet mye snø.
Fremstaår på noe avstand som en enkel konstruksjon som ikke er vektlagt i forhold til verdi.

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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
"Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Kjeller	99	87	14	73	Kontor og bad	Hobbyrom, trapperom, gang, teknisk rom og bod.
1 etg	103	95	93	2	2 soverom, gang, vindfang, bad, wc rom, kjøkken og stue.	Trapperom til kjeller.
Sum	202	182	107	75		
Sum alle bygninger	202	182	107	75		

Kommentarer til arealberegningen

Arealer er målt av undertegnede ved befaring.
Arealer er målt innvendig i bygninger og tilfagt 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/renningsveier.

Kommentarer til planløsningen

Boligen har et meget godt potensiale for å etablere hybel til utleie i kjeller siden det er egen adkomst fra tereng.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Heftelser

Ingen kjente heftelser som har betydning for verdisetting.

Servitutter

Ingen kjente servitutter som har betydning for verdisetting.

Økonomi

Kostnader / andel fellesutgifter

Kommunale avgifter iht forbruk og gjeldene satser for Søndre Land kommune.

Verditakst - fast eiendom

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Enebolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 680 000
	Verdireduksjon	54% - Kr.	1 447 200
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 232 800
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 232 800
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	320 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 553 000

Markedsanalyse

Boligeiendom med flott beliggenhet og et godt potensiale.
Behov for noe vedlikehold og fullføre påbegynt arbeid.

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. 1 490 000,-

Sted og dato
Dokka, 26.03.2018



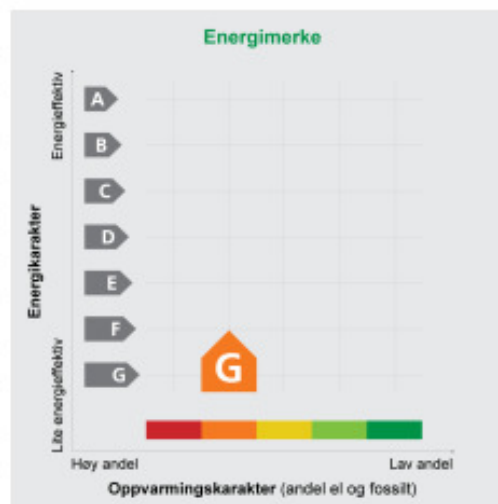
Morten Lie

Dokumentkontroll

Vedlagt

Planskisser

Adresse	Hovsbakken 25
Postnr	2860
Sted	Hov
Andels- Nøilighetsnr.	/
Gnr.	60
Bnr.	167
Seksjonsnr.	
Festnr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merke nr.	A2018-870937
Dato	10.04.2018



Eier	Engelund
Innmeldt av	GJERMUND KALSNES

Energiatesten 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

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- 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 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: 1968

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 182

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering 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: 8.3.2018

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Søndre Land kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0536 Gårdsnr.: 60 Bruksnr.: 167

Adresse: Hovsbakken 25, 2860 HOV

Referanse: 15466

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		4062,50
Avløp		4550,00
Renovasjon		2683,75
Branntilsyn, feiling		370,00
Eiendomsskatt		Ingen eiendomsskatt

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m ³
Sist avlest	31.12.2017	00866

Kommentar

Forbruksgebyr vann kr. 28,45 pr. kbm. Forbruksgebyr avløp kr. 27,25 pr. kbm. Forbruk i 2017 etter måler er 10 kbm.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registerkart/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.

Hovsbakken 25

Kjeller



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

Hovsbakken 25

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.



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 60

Bnr: 167

Fnr: 0

Snr: 0

Hj.haver/Fester:

Adresse: Hovsbakken 25, 2860 HOV



**SØNDRE
LAND
KOMMUNE**

Dato: 10/4-2018 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.



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 60

Bnr: 167

Fnr: 0

Snr: 0

Hj.haver/Fester:

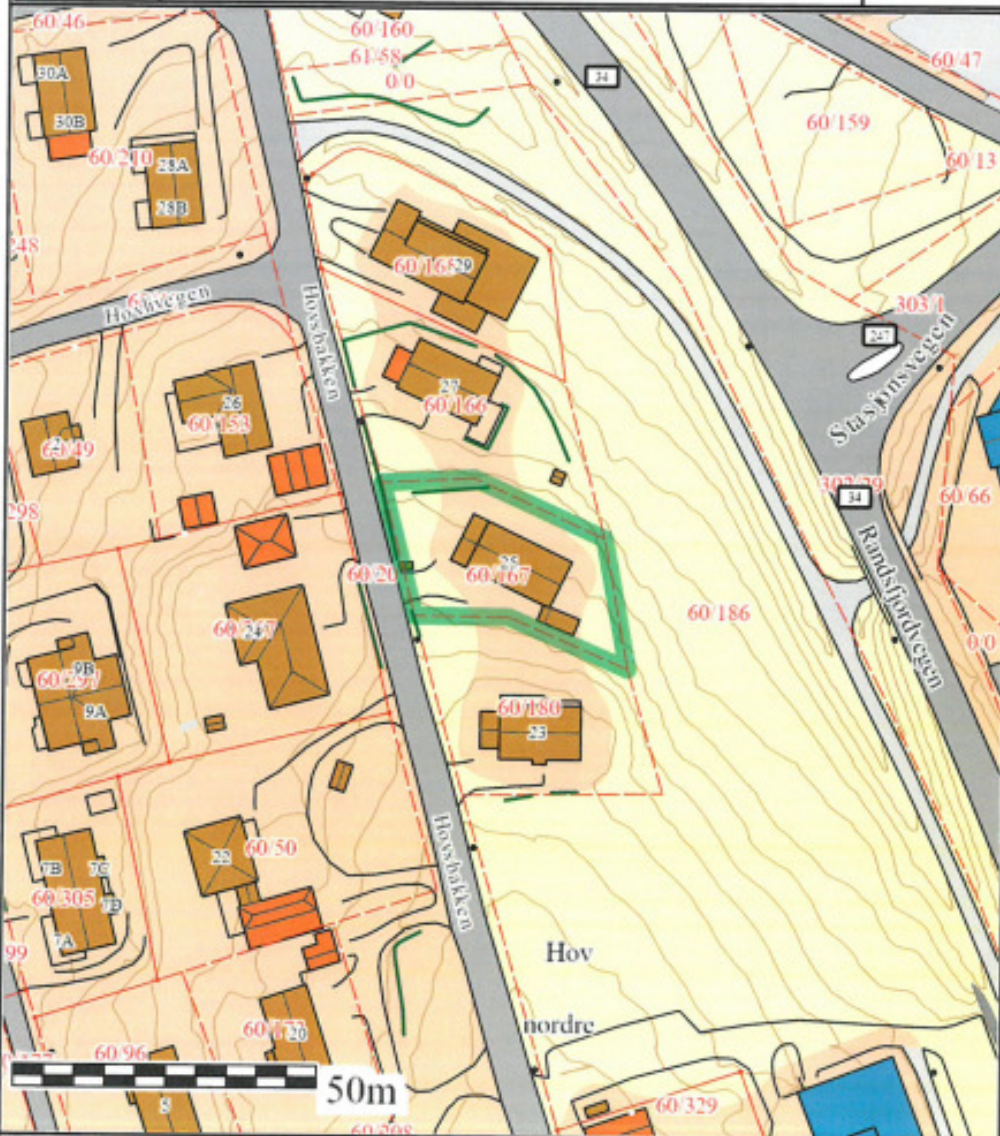
Adresse: Hovsbakken 25, 2860 HOV



**SØNDRE
LAND
KOMMUNE**

Dato: 10/4-2018 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.

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:
1955/1184-54/20 28.04.1955 Rettighet
- 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 60 bnr 167 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.