



adv.  
**KN**

## Enebolig med utsikt - Dokka



**Gnr 121 bnr 137 i Nordre Land**

Enebolig med fin beliggenhet og flott utsikt mot Dokka og Veståsen.

1. etg. (61 m<sup>2</sup>) inneholder gang, kontor, soverom, WC-rom, kjøkken og stue.

Kjeller (11 m<sup>2</sup>) inneholder bad.

# Takst kr 1 490 000

Moskauglinna 42  
2870 Dokka

- Eiet tomt på 1 986 m<sup>2</sup>
- Kommunalt vann og avløp

**Finnkode 142847711**

Visning etter avtale med

adv. Jens-P. Nygaard,  
99641112

advokatfirmaet  
**KALSNES & NYGAARD** as

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

## Oppdragstaker

### Advokatfirmaet

### KALSNES & NYGAARD AS

Storgt. 50, 2870 Dokka

Tlf. +47 61 11 88 70

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

#### Ansvarlig megler

Advokat Jens-P. Nygaard

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

#### Oppdragsnr.

18/2019

#### Hjemmel

Dahlby

## Eiendomsbetegnelse

### Adresse

Moskauglinna 42

2870 Dokka

### Eieform

Selveier

### Registerbetegnelse

Gnr	Bnr
121	137

i Nordre Land kommune

## Generell informasjon

### Byggeår/modernisering/

### påbygging

Enebolig bygget i 1939.

Garasje bygget i 2006.

## Bebyggelse/innhold

### Primærrom

1. etg. (61 m<sup>2</sup>) inneholder gang, kontor, soverom, WC-rom, kjøkken og stue.

Kjeller (11 m<sup>2</sup>) inneholder bad.

### Tomt og beliggenhet

#### Beliggenhet

Fin beliggenhet med gode solforhold og flott utsikt mot Dokka og Veståsen.

Gangavstand til de fleste fasiliteter.

### Areal og type

Eiet tomt på 1 986 m<sup>2</sup>

Skrånende tomt med gode solforhold opparbeidet med plen, grus og diverse beplantninger.

### Vei

Privat felles adkomstvei

### Parkering

Garasje/carport

### Vann og avløp

Kommunalt

### Oppvarming

Vedovn plassert i stue.

### Elektrisk anlegg

Sikringsskap med skrusikringer er plassert i gang.

Pålegg om ny tilførsel til wc-rom og kjøkken.

## Økonomiske forhold

### Takst

Kr 1 490 000

### Ligningsverdi

Kr 410 496

### Konsesjon/odel

Nei

### Heftelser

1972/3973-1/20 14.06.1972

### VILKÅR I KJØPEKONTRAKT

Bestemmelse om gjerde

### Omkostning ved takst:

Dokumentavgift	kr	37 250
Gebyr skjøte	kr	525
Gebyr panteobl.	kr	525
Pantattest	kr	90
Sum	kr	38 390

## 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, plantegninger, kommunale avgifter, 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



**Moskauglinna 42**  
2870 DOKKA  
Gnr. 121 Bnr. 137  
Nordre Land kommune

**Benevnelse**  
Enebolig  
Garasje  
*Fullstendig arealoversikt inne i rapporten*

**BRA**  
116 m<sup>2</sup>  
49 m<sup>2</sup>

**Markedsverdi**  
Kr. 1 490 000

**Tomteareal** 1 986 m<sup>2</sup>



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

**Oppdragsnr.** 489 288  
**Befaringsdato** 14.03.2019  
**Rapportdato** 18.03.2019

**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	Moskauglinna 42	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	2870 DOKKA	121	137			
Område/bydel	Dokka					
Kommune	Nordre Land					
Rekvirent	Advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard AS v/ Adv. J-P Nygaard					
Hjemmelshaver(e)	Trond Dahlby					
Befaringsdato	14.03.2019					
Tilstede/opplysninger gitt av	Jens Petter Nygaard, Trond Dahlby og Takstmann Tor Håkon Schjorlien					

### Premisser - generelle opplysninger

Mandat: Taksten er utarbeidet ifbm tvangssalg av eiendommen.

Taksten er kun basert på visuell befarung uten inngrep i byggverket, evt supplert med enkle målinger.

Taksten er utført etter Norsk Takst's 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 befarung.

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 befarung.

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 befarung.

Bygningen var ved befarung møblert, så overflater som var tildekt av løsere, møbler, tepper og bilder er ikke vurdert.

Ved befarung var det snødekt mark og kuldegrader. Derfor er utvendige konstruksjoner og flater som er dekt med snø ikke besiktiget eller vurdert.

Kaldloft ikke kontrollert grunnet vanskelig adgang.

Fasader utvendig er ikke besiktiget i sin helhet grunnet mye snø ved befarung.

Det vil spesielt gjøres oppmerksom på at rom under terreng er risikoutsatt for fukt og råte.

Taksten er utført av:

Takstmann Tor Håkon Schjorlien

Lie Bygg & Takst AS

Telefon 470 43 802

E-post: tor@lietakst.no

### Sammendrag

Enebolig med fin beliggenhet på Dokka.

Boligen har en del vedlikeholdsbehov og er noe upraktisk med tanke på bad i kjeller.

Garasje på eiendommen med vedlikeholdsbehov.

Se rapportens enkelte punkter for ytterligere informasjon.

### Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Beliggende nær Dokka sentrum som er kommunens hovedsete med de fleste fasiliteter som helse, skole,

bank, kommuneadm. og butikker. Eiendommen har skrånende tomt og med gode solforhold.

Eiendommen ligger ovenfor kommunal vei med privat adgangsvei som deles av flere brukere, denne er ca 200m lang med grusdekke.

### Reguleringsmessige forhold

Området er regulert til boligbebyggelse.

### Eiendommens tomt

Tomteareal	1 986,0 m2	Type tomt	Eiet

## Verditakst - fast eiendom

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

Opplyst tomteareal er iht kommunens webkart, noe avvik må derfor påregnes.  
 Tomten ligger i skrånet terreng.  
 Opparbeidelse av plen og grus med diverse beplantning.  
 Tomten var ved befaring snødekt og er derfor ikke besiktiget i sin helhet av undertegnede.  
 Biloppstillingsplass på eiendommen.  
 Felles privat grusvei fra kommunal vei. Adkomstveg er noe bratt.  
 Eiendommen er tilkoblet 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.

## Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Enebolig	1939	2007
Garasje	2006	

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår					
Forsikringsselskap	IF	Type forsikring	Fullverdi opplyst	Polisenummer	

## Bygningsmessig beskrivelse

### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert på antatt faste masser.  
 Grunnmur av betong med enkelte setningsprekker.  
 Observert noe fuktskjolder og muggsopp på overflater av grunnmur ved befaring. Dette skyldes fuktvandring i grunnmur.  
 Støpt gulv i deler av kjeller ellers grusdekke på gulv.  
 Trebjelkelag på bad. Gulvkonstruksjoner av tre er lukket og det må der påregnes skjulte fuktskader grunnet at dette er en risikokonstruksjon.  
 Ingen mulighet for besiktigelse av rom under bjelkelag i kjeller.  
 Opplyst at det er drenert mot grunnmur i 2005 i takst fra 2007.  
 Støpt gulv i kjeller har antatt ingen fuktisikring mot grunn iht alder og det må derfor påregnes kapilært fuktopptak fra grunn.

### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Vegger er oppført i bindingsverk av tre.  
 Utvendig trepanel som er dekket med snø flere steder og derfor ikke besiktiget i sin helhet.  
 Stedvis manglende panel på utvendige fasader.  
 Gulvkonstruksjon av bjelkelag i tre. Ukjent isolering av gulvkonstruksjon. Noe skjevheter observert.  
 Eldre trekonstruksjoner kan ha skjulte feil og fuktskader.  
 Veranda som er pkt fundamentert med trestolper på fundamenter antatt av betong.  
 Verandaen er oppført i trekonstruksjoner som i hovedsak var dekket med snø ved befaring.  
 Noe slitte overflater og skjevheter observert der overflater var synlige.

### Dører og vinduer

Vinduer på hovedplan fra 1980.  
 Ytterdør på hovedplan fra 2007.  
 Eldre dører i kjeller.  
 Innvendige dører med varierende alder.  
 2 rams vinduer med enkle glass i kjeller.  
 Terrassedør med isolerglass fra 2011.  
 Stedvis observert slitasje på vinduer og dører.  
 Utskifting og ferdigstillelse av påbegynte arbeider med vinduer og dører må påregnes.  
 Noe justeringsbehov på enkelte vinduer.



## Verditakst - fast eiendom

### Takkonstruksjon med yttertak

Saltakkonstruksjon i tre med kaldloft.

Loft er ikke besiktiget grunnet vanskelig adkomst ved befarings.

Opplyst at det er isolert mot varm sone med mineralull.

Observert ising på tak og snøsmelting i øvre del som indikerer varmegjennomslag. Dette skyldes dårlig isolering/lufting.

Taket er tekket med plater av metall iht takst fra 2007.

Ved befarings var taket dekket med snø og er derfor ikke besiktiget.

Dekkbord i tre med noe fuktskader og slitasje/lokale skader.

Fotbeslag montert på pipe og luftehatt av metall.

Tak over carport av sperrer i tre.

Sperrer er festet i rekkverk på veranda, dette er ikke en tilfredsstillende løsning.

Omgjøring/evt riving av takkonstruksjon på carport må påregnes.

### Piper, ildsteder og oppvarming

Murt pipe som er sentrert i boligen.

Vedovn plassert i stue.

Sotluke er plassert i kjeller.

Noe avflassing og småsprekker observert i overflater.

Boligen varmes opp med ved og strøm.

Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder, og ved ytterligere informasjon om tilstand anbefales det på generelt grunnlag gjennomgang med fagkyndig.

### Bad og vaskerom

Bad er plassert i kjeller.

Noe upraktisk adkomst til bad via uinnredet rom i kjeller.

Badet har overflater av belegget på gulv og trepanel på vegger.

Fliser på vegger i dusjsone som har noe planhetsavvik i nedre del.

Servantskap med servant, WC på gulv og opplegg for vaskemaskin i rommet.

Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.

Observert noe sopp på fliser/fuger og misfarging av belegget.

Vegger på bad er utført på grunnmur og dette er ansett som en risikokonstruksjon. Slike konstruksjoner kan ha skjulte feil og fuktskader.

Belegget på gulv har noe sprekker som medfører utettheter.

Nivåforskjell på gulv i rommet. 2 sluk i rommet.

Badet må påregnes renovering.

WC-rom:

Rommet er plassert i 1. etg.

Overflater av belegget på gulv og malt trepanel på vegger.

WC på gulv og servant på vegg i rommet.

Rommet varmes opp med panelovn på vegg.

### Kjøkken

Innredning antatt fra 2005.

Kjøkkeninnredning med under og overskap.

Innredningen har profilerte fronter.

Benkeplate med nedfelt vask.

Komfyr, ventilator og oppvaskemaskin på kjøkken.

Rengjøring av overflater og noe vedlikehold må påregnes.

### Innvendige overflater

Innvendige overflater bestående av belegget og laminat på gulv.

Malte plater og trepanel på vegger.

Malte/folierte plater montert i himling.

Overflater innvendig har noe vedlikeholdsbehov.

### Elektrisk anlegg

Sikringsskap med skrusikringer er plassert i gang.

EL anlegget anbefales kontrollert av el.takstmann med tanke på alder og noe ufagmessigheter.

Alder tilsier at løpende oppgradering må påregnes.

Opplyst at det er pålegg om ny tilførsel til wc-rom og kjøkken, da disse i dag er ujordet.

### VVS-installasjoner

Vann og avløpsrør av plast og metall.

Bereder plassert på bad i kjeller.

Durgoventil montert på WC rom, lufting av kloakk skal føres over tak.

Det er ingen opplysninger om nedsatt funksjon på vann og avløpsrør, men med tanke på alder må det påregnes vedlikehold.



## Verditakst - fast eiendom

### Generelt om andre bygg

Garasje oppført på ringmur. Stept gulv i garasjerom fra 2008 iht opplyst.

Vegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel.

Saltakkonstruksjon av tre. Stor avstand mellom taksperrer observert. Måking av snø vinterstid må påregnes grunnet stor avstand mellom sperrer.

Undertak av pressenning, dette er ikke godkjent som undertak ved evt isolering av konstruksjonen.

Taket er tekket med plater av metall.

Leddport som ikke er ferdig montert, dette medfører at port ikke tetter mot vegg i øvre del.

Bygningen har vedlikeholdsbehov.



Garasje

### 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 tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens 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.

\*Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014\* er tilgjengelig på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Kjeller	62	55	11	44	Bad	4 Lagerrom
1. Etg	67	61	61	0	Gang, kontor, soverom, WC rom, kjøkken og stue.	
<b>Sum</b>	<b>129</b>	<b>116</b>	<b>72</b>	<b>44</b>		

Garasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Plan	55	49	0	49		Garasjerom og lagerrom
<b>Sum</b>	<b>55</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>49</b>		

<b>Sum alle bygninger</b>	<b>184</b>	<b>165</b>	<b>72</b>	<b>93</b>		
---------------------------	------------	------------	-----------	-----------	--	--

### 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/rånningsveier.

Arealer er målt av undertegnede ved befaring.

Arealer er målt innvendig i bygninger og tillagt areal ihht veggtykkelse.

### Kommentarer til planløsningen

Boligen har en planløsning som var vanlig for byggeåret.

## Verditakst - fast eiendom

### Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

#### Heftelser

Ingen kjente heftelser som har betydning for verdisetting.

#### Servitutter

Ingen kjente servitutter som har betydning for verdisetting.

### Økonomi

#### Utleieforhold / Brutto årsleieinntekt. (Egenleie ikke vurdert)

Boligen har ikke utleiedel.

#### 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.	2 450 000
	Verdireduksjon	59% - Kr.	1 445 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 004 500
Bygg B: Garasje	Beregnete byggekostnader	Kr.	250 000
	Verdireduksjon	45% - Kr.	112 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	137 500
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 142 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	580 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 722 000

### Markedsanalyse

Boligeiendom med fin beliggenhet på Dokka.

Boligen må påregnes en del vedlikehold og oppgraderinger samt at garasje på eiendommen har noe vedlikeholdsbehov.

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. 1 490 000,-**

Sted og dato  
Dokka, 18.03.2019



Tor Håkon Schjarlien

### Dokumentkontroll

#### Fremlagt

Fremlagt takst fra 2007.  
Hjemmelsinfo(EDR) og situasjonskart er innhentet.



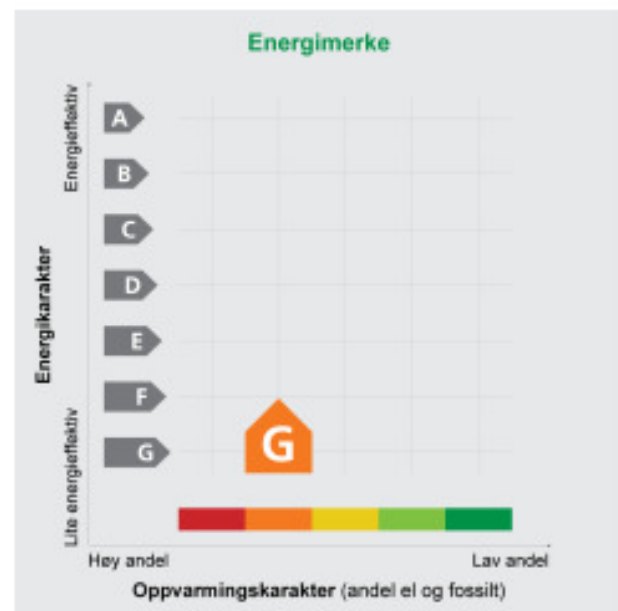
## Verditakst - fast eiendom

### Vedlagt

Ingen dokumenter vedlagt.

# ENERGIATTEST

Adresse	Moskauglinna 42
Postnr	2870
Sted	Dokka
Andels- fløikghetsnr.	/
Gnr.	121
Bnr.	137
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-983388
Dato	19.03.2019



Innmeldt av GJERMUND KALSNES

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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
- Etterisolering av kjellervegg
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetning, 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

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus

**Bygningstype:** Enebolig

**Byggeår:** 1939

**Bygningsmateriale:** Tre

**BRA:** 116

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

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". 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](http://www.energimerking.no/NS3031))

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



## Nordre Land kommune

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

Utskriftsdato: 14.2.2019

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Nordre Land kommune

#### Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0538 Gårdsnr.: 121 Bruksnr.: 137  
Adresse: Moskauglinna 42, 2870 DOKKA  
Referanse: 18094

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	Årlig fastgebyr kr 2 045,-, forbruk pr m3 kr. 26,-	2 045,- eks. mva.
Avløp	Årlig fastgebyr kr 2 575,-, forbruk pr m3 kr 33,- eks. mva.	2 575,- eks. mva
Renovasjon	Fast årlig avgift husholdninger kr 2 231,- (gjn.snitt) eks. mva.	2 231,- eks.mva.
Branntilsyn, feiing	Feiing- og tilsynsavgift pr. år	kr 450,- eks. mva.
Eiendomsskatt	Fast årlig avgift	34278,00

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

# Moskauglinna 42

## Hovedplan



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



# Moskauglinna 42

## Kjeller



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: 121

Bnr: 137

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Moskauglinna 42, 2870 DOKKA

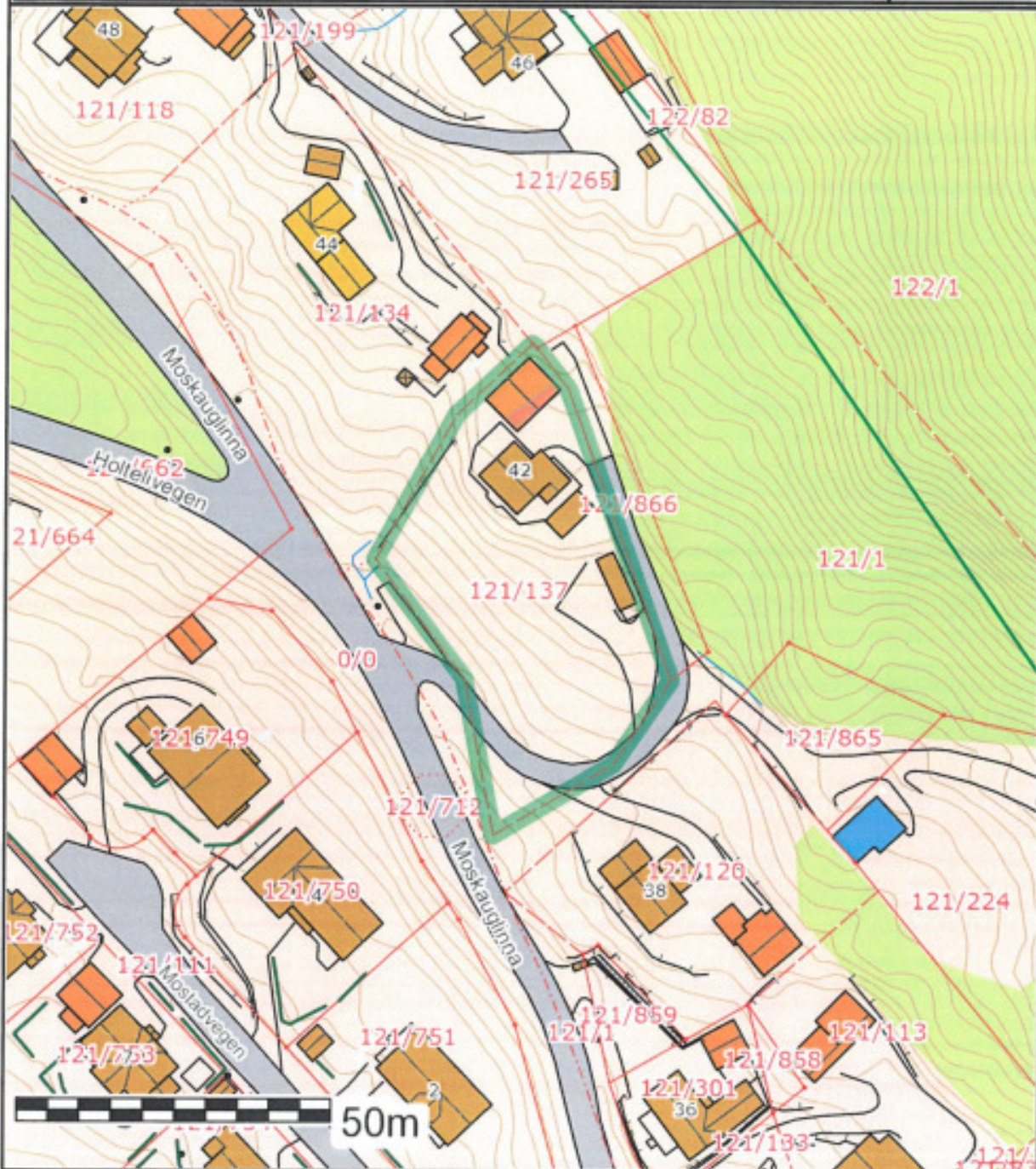
Hj.haver/Fester:



**NORDRE  
LAND  
KOMMUNE**

Dato: 19/3-2019 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: 121

Bnr: 137

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Moskauglinna 42, 2870 DOKKA

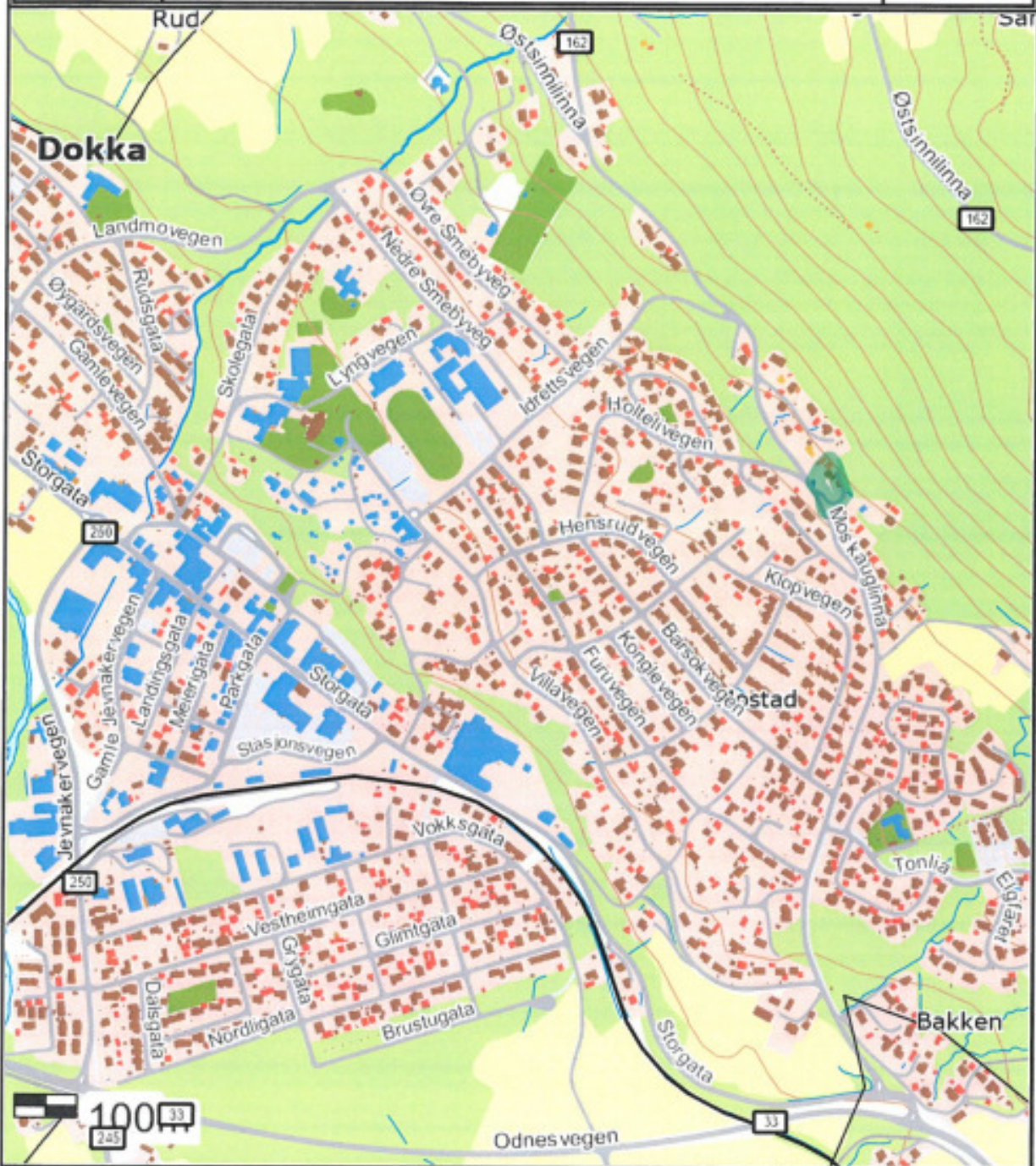
Hj.haver/Fester:



**NORDRE  
LAND  
KOMMUNE**

Dato: 19/3-2019 Sign:

Målestokk  
1:10000



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 salgsopgaven. 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:  
1972/3973-1/20 14.06.1972 **VILKÅR I KJØPEKONTRAKT**
- e) Ervervet er ikke konsesjonspliktig.
- f) Bud på eiendommen gis på vedlagte skjema. Bud må være bindende i minst 6 uker. Med partenes og rettighetshavernes samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 2 uker.
- g) Kjøpesummen skal betales på oppgjørsgdag som er 3-tre- måneder fra den dag medhjelperen forelegger bud m.v. fra rettighetshaverne og namsretten for stadfestelse. Betalingsplikt inntreer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsgdagen, men innen 2 uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 10 % rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen betales med vanlig morarente, f.t. 8,50% p.a.
- h) Det er tingretten som tar endelig stilling til budene, etter at saksøkeren har begjært budet stadfestet.
- i) Innvendinger mot stadfestelse av bud må innkomme innen 2 uker fra partene, rettighetshaverne og byderne har mottatt underretning om at et bud er begjært stadfestet.
- j) Etter at tingretten har akseptert budet har berørte parter 30 dagers ankefrist på avgjørelsen innen denne blir bindende.
- k) Ved tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige bydere fra sine bud. Nekter tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige bydere fra sine bud. Byder løses fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på sin adgang til å begjære det stadfestet.
- l) Kjøper bærer utgifter ved tiltredelse og overtakelse av eiendommen.

## Endringer i eiendomsmeglingsforskriftens regler om budgivning:

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

Den vesentlige endringen består i at 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 121 bnr 137 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](mailto:jp@kalsnes.com) (scannet)  
NB! Kopi av legitimasjon må vedlegges budet.

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

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