

# ADVOKATENE STORGATA 2

GEFLE | EID | FREMSTAD | KVAKSRUD | THORRUD

## NORDRE-TOTEN — SMÅBRUK MED MJØSUTSIKT

Kjørkjevegen 75, 2820 Nordre-Toten

Hans Thomas Gefle  
Org.nr.: 974 970 821  
Driftskonto: 2050 05 08834  
Klientkonto: 2050 19 64264

Per Espen Eid  
Org.nr.: 964 519 013  
Driftskonto: 2050 05 09121  
Klientkonto: 2050 19 64299

Håvard Fremstad  
Org.nr.: 982 771 706  
Driftskonto: 2050 06 14375  
Klientkonto: 2050 19 86500

Camilla Pernille Kvaksrud  
Org.nr.: 919 327 758  
Driftskonto: 2050 39 73783  
Klientkonto: 2050 39 73813

Henrik K. Thorrud  
Org.nr.: 919 546 719  
Driftskonto: 2050 39 96686  
Klientkonto: 2050 40 03931

Eva Kulsvehagen  
Advokatfullmektig  
Driftskonto: 2050 36 19947  
Klientkonto: 2050 36 19955



<b>Bolighus:</b>	<b>2 etasjer</b>
<b>Lagerhus:</b>	<b>Lagerrom / Garasje</b>
<b>Vognskjul:</b>	<b>Garasje / Bod</b>
<b>Gammelt verneverdig våningshus</b>	
<b>Tomt:</b>	<b>52,9 daa. - Eiet</b>
<b>Bruksareal (BRA):</b>	<b>784 m<sup>2</sup></b>

<b>Prisantydning:</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 200 000,-</b>
<b>Dokumentavgift</b>	<b>Kr.</b>	<b>130 000,-</b>
<b>Omkostninger:</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 222,-</b>
<b>Totalt:</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 331 222,-</b>



## Kort fortalt:

Småbruk med usjenert og pen beliggenhet i Nordlia, ved Nordlia Kapell. Gårdens størrelse tilsier at eiendommen er egnet for hobbylandbruk. Kort avstand til Gjøvik sentrum.

Våningshuset er løpende vedlikeholdt med varierende standard.

Driftsbygningen har god bruksverdi som lagerrom og garasje. Lite vedlikeholdsbehov.

Vognskjul med lav standard, men bruksverdi som bilgarasje.

Gammelt bevaringsverdig våningshus er nylig restaurert, og fremstår som et kulturminne.

Dyrket mark er delvis tilplantet med frukttrær. Det er ellers grasproduksjon.

Skogen består av et lite areal med blandingsskog, og grenser til kapell.

Allmenningsrett i Toten allmenning, lodd 1.

Sørli gård, og er under arealgrensen for konsesjonspliktig eiendom og har heller ingen odelsrett. Det er ingen kårforpliktelser eller borett på eiendommen.

Produksjonen består i hobbylandbruk med frukt og bærproduksjon, i tillegg til å ha ca. 15 vinterforede sauer.

Regulert til natur, landbruk og friluftsliv.

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landbruksområde i Nordlia på Nordre-Toten, med kort avstand til et større boligfelt. Eiendommen grenser til Nordlia Kapell. Gården ligger vendt mot nordøst, med utsikt til Mjøsa. Det er 8 km. til Gjøvik sentrum, og 6 km. til Kapp.

## VÅNINGSHUS

### Inneholder:

Kjeller:	Gang, bad, wc, badstue, hobbyrom og lagerrom. 75m <sup>2</sup>
1.etg:	Entré, mellomgang, stue, soverom, kjøkken, stue og trapperom. 134 m <sup>2</sup>
2.etg:	Trapperom, bad, 2 soverom, alkove, kott og kontor. 78 m <sup>2</sup>

## Kjøkken

Kjøkkenet er renoverert og oppusset i 2008, og har tregulv med varmekabler. Vegger og himling er kledd med panel. Innredning med integrert komfyr, og plass for oppvaskmaskin. Gammel vedkomfyr.

## Sanitærrom

I kjelleren er det bad med gulvfliser med varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Himling kledd med panel. Servant og dusjhjørne. Eget toalettrom og badstue.

I 2.etasje er det et gammelt bad med gulvbelegg. Veggene er kledd med tapet. Wc, badekar og servant.



## Oppvarming

Vedfyring og panelovner. Kjøkken i 1.etasje og bad i kjeller har varmekabler i gulvet. Gang i kjeller har varmemefolie i gulv.

## Kjeller

Innredet med gang / tørkerom, hobbyrom og sanitærrum. Gammel gråsteinskjeller under kjøkken med lav takhøyde.

## Utendørs / Gårdstun

Enkel hage med bærbusker og frukttrær. Bygningen står i skrånet terreng med pen utsikt. Liten gårdsplass med gammelt vognskjul som garasje. Enkel terrasse ved entré.

## Påkostninger

Tilbygd 75 m<sup>2</sup> i 1982. Samtidig nytt tak, nye vinduer, delvis ny utvendig kledning på gammel del. Kjøkken renoverert / oppusset i 2008. Nytt gulv i stue i 2008.

## Vedlikeholdsbehov / Standard

Bygningen er løpende vedlikeholdt. Høy alder på flere bygningsdeler tilsier oppgraderingsbehov. Bygningen har varierende standard. Tilbygg har standard fra 1982. Kjøkken har en del standard fra 2008. Gammel del har varierende standard fra 1920 – 1982.

## Innvendig overflater

Gulv har tregulv, gulvbelegg og parkett. Vegger har hovedsakelig panel. Himling har panel og takessplater.

## DRIFTSBYGNING

1.etasje er oppført med betongvegger. Overbygg med låve er oppført i bindingsverk. Utvendig kledd med tømmermannspanel. Saltak tekket med stålplater. Låve på 120 m<sup>2</sup> med kjørbart tregulv. Adkomst er en slagport. God bruksverdi som lagerrom.

Redskapshus / garasje med betonggulv. Stålbjelker og limtretragere som bæring for låvegulv. Takhøyde 3,5 m. Adkomst er 2 skyvedører i trekonstruksjon. God bruksverdi som redskapshus og garasje. Det er oppført et enkelt honningkjøkken i redskapshuset med benker og skap. Innlagt strøm, men ikke vann. Bygningen fremstår som solid, og har lite vedlikeholdsbehov. Byggeår 1986.

## Bruttoareal:

1.etasje:	200 m <sup>2</sup> - Lagerrom / Garasje
Låve:	120 m <sup>2</sup> - Lagerrom



## VOGNSKJUL

Vognskjulet er oppført i reisverk på steiner og delvis rett på bakken. Kledd med tømmermannspanel. Saltak tekket med gammel teglstein. Jordgulv. Lav standard. Plass til 2 biler og boder. Byggeår 1920.

### **Bruttoareal:**

1.etasje: 57m<sup>2</sup> - Garasje / Bod

## GAMMELT VÅNINGSHUS

Gammelt våningshus oppført i laft på gråsteinsmur. Saltak tekket med teglstein. Nye koblede vinduer. Bygningen fremstår som et godt bevart kulturminne, og er bevaringsverdig. Bygningen er restaurert og oppusset. Den er tilkoblet strøm med nytt el-anlegg, men det er ikke innlagt vann. Kulturminne. Byggeår 1750.

### **Bruttoareal:**

1.etasje: 60 m<sup>2</sup> - Entré, stue og kjøkken

2.etasje: 60 m<sup>2</sup> - Stue og sovesal

## ANDRE VERDIKOMPONENTER

### **Dyrket mark:**

Dyrket mark består i følge gårdskart av 30,4 daa, fordelt på 2 jordteiger. Teig 1 er på 29 daa, og ligger vendt mot nordøst med svak helling. På denne teigen har det de siste årene vært dyrket gress. Teig 2 er på 1,4 daa, og ligger ovenfor gårdstunet. Dette er tilplantet med 110 fruktrær.

Jordsmonnet er morene på kalkgrunn. Stedvis dominert av høyt sandinnhold, men ellers en del leirinnhold.

Eiendommens beliggenhet og jordkvalitet tilsier at det er mulig med forskjellige kulturvekster, også frukt og bær dyrking.

### **Skog:**

I følge gårdskartet, er det på eiendommen 10,8 daa skog som ligger inntil kirkens eiendom. Arealet er bevoskt med blandingsskog. Arealet er skjønsmessig vurdert til kr. 20 000,-.



## Eiendommens arealer:

Fulldyrket jord:	30,4 daa
Skog av høy bonitet	11,1 daa
Uproduktiv skog	6,9 daa
Bebyggd	4,5 daa

## Almenningsrett:

Eiendommen har almenningrett i Toten almenning lodd nr. 1. Dette gir bruksrettsrabatt på blant annet trelast og beiterett.

## Eiendomsopplysninger:

Matrikkel:	Gnr. 138, bnr. 13 og 63 i Østre Toten kommune
Tomt:	Eiet areal 52,9 daa.
Adresse:	Kjørkjevegen 75, 2820 Nordre-Toten
Adkomst:	Privat.
Vann:	Offentlig. Eiendommen har vannmåler.
Avløp:	Privat anlegg med kummer og spredegrøfter. Gammelt anlegg renoverert i 2005. Eiendommen har septiktank.

Pålegg fra Østre Toten kommune: Det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold. Privat avløp må tilfredsstille kravene i forurensningsforskrifter fra 2004. Hvis ikke må det påregnes kostnader i forbindelse med utbedring.

Off. avgifter: Kr. 20 431,- i kommunale avgifter og gebyrer for 2018, **inkl.** eiendomsskatt. Årsgebyr for brannsyn / feing kommer i tillegg, og er på kr. 582,50. Årlig eiendomsskatt utgjør kr. 7 108,-.

Opplysninger fra tinglysningen viser at det ikke synes å være tinglyste rettigheter eller heftelser som har betydning for verdivurderingen.

## Sammendrag verdikomponenter:

Våningshus	kr. 3 570 000,-
Driftsbygning	kr. 620 000,-
Vognskjul	kr. 30 000,-
Gammelt våningshus	kr. 620 000,-
Dyrket mark	kr. 300 000,-
Skog	kr. 20 000,-
Almenningsrett	kr. 40 000,-
<b>Til sammen</b>	<b>kr. 5 200 000,-</b>

## Markedsverd / Boverdi:

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet, med kort avstand til Gjøvik. Takstmannen har derfor, etter gårdens beskaffenhet, beliggenhet og attraktivitet som småbruk i markedet, gitt våningshuset et markedstillegg på kr. 1 000 000,-.



Takstmannen har etter mandat vurdert eiendommene som en samlet enhet.  
Det vises ellers til landbrukstakst av 5.7.2018, utarbeidet av Siv.agr. Bjørn Ludvig Mehlum.

## Arrondering:

Eiendommen er samlet i en teig. En del av teigen er fradelt med eget gnr/bnr. Teigen ligger ca. 250 moh.

## Særskilte eiendomsopplysninger:

- Ikke konsesjonspliktig
- Ingen kår-rettigheter
- Ikke odelsrett
- Ikke bo- og driveplikt
- Almenningsrett i Toten Almanning lodd nr. 1.

## Kjøpers kostnader

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen dokumentavgift på 2,5 % av kjøpesummen, tinglysningsgebyr pr. pantobligasjon, kr. 525,- og tinglysning av skjøte, kr. 525,- samt pantattest, kr. 172,-.

Ved salg til prisantydning:

Prisantydning	kr	5 200 000,-
Dokumentavgift (2,5 %)	kr	130 000,-
Tinglysningsgebyr pr. obligasjon	kr	525,-
Tinglysning av skjøte	kr	525,-
Pantattest	kr	<u>172,-</u>
 SUM	kr	 <u>5 331 222,-</u>

## Offentlige planer

LNF-område. Utfyllende bestemmelser finnes i gjeldende kommuneplan.

## Mulig deling av eiendommen

Som følge av at eiendommen er besluttet tvangssolgt, er det innhentet egen tilstandsrapport for boligen som ligger under gnr. 13, bnr. 63, samt verditakst for denne med tilliggende areal på 4 132 m<sup>2</sup>. Det vil være opp til Gjøvik tingrett å avgjøre om et eventuelt bud på denne parsellen skal stadfestes eller ikke. Interessenter som byr på utlagte eiendom, må etter dette presisere om budet gjelder hele eiendommen, dvs. gnr. 138 13 bnr og 63 eller bare gnr. 138 bnr. 63.

## Visning

Som annonsert, ellers etter avtale.



## Ledig

Overtakelse skjer etter regler i lov om tvangsfullbyrdelse § 11-31, ordinært tre måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne. Medhjelper kan gi flere opplysninger.

## Oppnevnt medhjelper

Advokat Per Espen Eid, Postboks 1243, 2806 Gjøvik

Tlf. 61 18 18 60 eller e-post: [eid@advs2.no](mailto:eid@advs2.no)

## Salgsgrunnlag

Tvangssalg besluttet av Gjøvik tingrett.

## Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er regulert av forskrift om tvangssalg ved medhjelper §§ 3-3.

## Tvangssalg

Boligen selges som tvangssalg gjennom Gjøvik tingrett. At en eiendom tvangsselges i henhold til tvangsfullbyrdelseslovens regler innebærer at det er tingretten som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. I tillegg har kjøper begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler ved boligen. Kjøpesum + omkostninger innbetales medhjelpers klientkonto forut for overtakelsesdato.

## Avtalebetingelser

Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Mulighetene for å påberope mangler ved et tvangssalg er klart mer begrenset enn ved ordinært (frivillig) salg – se lov om tvangsfullbyrdelse § 11-39 mv. Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Mangelsinnsigelser kan likevel gjøres gjeldende dersom det ikke er gitt, eller er gitt feilaktige opplysninger om eiendommen, som må antas å ha hatt innvirkning på salget. Medhjelper har intet ansvar for at eiendommen er ryddet og vasket ved kjøpers overtagelse.

Eiendommen overtas som den er besiktiget. Det forutsettes at budgivere har besiktiget eiendommen og satt seg inn i salgsoppgaven og i alle opplysninger/henvisninger fra salgsoppgaven. Ta gjerne kontakt med kyndige fagfolk for bistand ved besiktigelsen.

## Budfrist

Etter lov om tvangsfullbyrdelse § 11-26 kan det bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiveren i minst 6 uker.

## Budgivning

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Bud bes gitt på særskilt budskjema og de som er med i budgivningen vil få beskjed hvis høyere bud kommer inn, og vil da kunne gi høyere bud inntil budgivningen stopper av seg selv.

Finansieringsplan for budet skal fremlegges. Medhjelper kan pålegge budgiver å stille sikkerhet for budet dersom finansieringsplanen ikke er tilfredsstillende.



Det gjelder en del spesielle regler for frister på budet. Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å komme i betraktning. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren å be tingretten akseptere budet. Når tingretten har akseptert et bud har partene (saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en – 1 – måned ankefrist på avgjørelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt over for tingretten før kjennelsen avsies.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Stadfestelseskjennelsen tjener som kontraktsdokument.

Budskjema fås ved henvendelse til medhjelper.

## Oppgjør og overtakelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntreffer tre måneder etter at medhjelper har begjært budet stadfestet. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en fastsatt tilleggsrente i det mellomliggende tidsrom, jfr. tvfbl. § 11-27 annet ledd første punktum.

Betaler ikke kjøper innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. § 3 første ledd første pkt.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje.

**Annet:** Utfyllende opplysninger ved henvendelse til medhjelper.

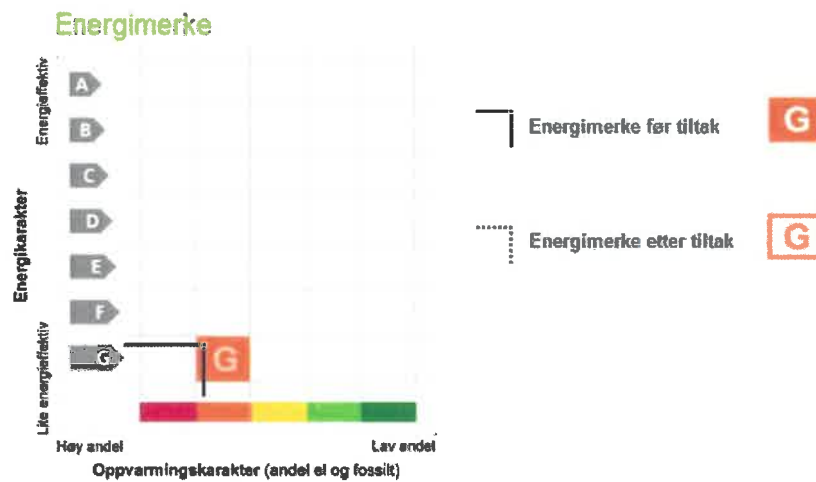




# EnergimerkeKalkulator

## ENOVA

### Se ditt energimerke



### Velg tiltak under og se hvordan det vil påvirke Energimerket på boligen din

Ved å klikke på tiltakene under vil du få opp noen alternativer på hvordan tiltakene kan gjennomføres. Velg det alternativet du tror vil fungere best i forhold til din bolig og dine planer for boligen.

Vis liste over valgte tiltak  
Beregn

Bygningsmessige tiltak

**Etterisolering av yttertak/loft**

**Isolering av gulv mot grunn**

**Etterisolering av yttervegg**

**Utskifting av vindu**

**Utskifting av ytterdør**

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

**Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner**

Tiltak på varmeanlegg

**Installere luft/luft-varmepumpe**

**Installere ny rentbrennende vedovn eller peisinnstans**

Brukertiltak (Disse tiltakene vil ikke påvirke energimerket)