



adv.
KN

Boligeiendom med fin beliggenhet i Halmrast/Fall



Gnr 68 bnr 18 i Søndre Land

Enebolig og uthus bygget i 1960.
Kjøkken er oppgradert i 2016.

- 1. etg. (58 m²) inneholder vindfang, wc-rom, gang, kjøkken, spisestue og stue.
- 2. etg. (33 m²) inneholder 3 soverom, gang og bad.

Takst kr 690 000

Halmrastgutua 1
2864 Fall

- Eiet tomt på 8 959 m²
- Utsikt

Finnkode 144196724

Visning etter avtale med
adv. Jens-P. Nygaard,
99641112

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.

22/2019

Hjemmel

Nordeng

Eiendomsbetegnelse

Adresse

Halmrastgutua 1

2864 Fall

Eieform

Selveier

Registerbetegnelse

Gnr	Bnr
68	18

i Søndre Land kommune

Generell informasjon

Byggeår/modernisering/ påbygging

Enebolig og uthus bygget i 1960.

Kjøkken er oppgradert i 2016.

Bebyggelse/innhold

Primærrrom

1. etg. (58 m²) inneholder vindfang, wc-rom, gang, kjøkken, spisestue og stue.

2. etg. (33 m²) inneholder 3 soverom, gang og bad.

Tomt og beliggenhet

Beliggenhet

Eiendom med fin utsikt beliggende i området Halmrast/Fall rett ved golfbanen.

Areal og type

Eiet tomt på 8 959,2 m²

Stor tomt hvor noe er opparbeidet og noe er naturtomt. Over nedre del av eiendommen er det etablert sykkel- og gangsti.

Vei

Privat

Parkering

På egen grunn

Vann og avløp

Kommunalt

Oppvarming

Flere ildsteder som er fra byggeår og en nyere peisovn i stue.

Elektrisk anlegg

Eldre elektrisk anlegg hvor det er skrusikringer.

Økonomiske forhold

Takst

Kr 690 000

Ligningsverdi

Kr 208 283

Konsesjon/odel

Nei

Heftelser

Ingen

Omkostning ved takst:

Dokumentavgift	kr	17 250
Gebyr skjøte	kr	525
Gebyr panteobl.	kr	525
Pantattest	kr	90
Sum	kr	18 390

Meglernes vederlag

Meglernes 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



Halmrastgutua 1
2864 FALL
Gnr. 68 Bnr. 18
Søndre Land kommune

Benevnelse
Enebolig
Uthus
Fullstendig arealoversikt inne i rapporten

BRA
126 m²
45 m²

Markedsverdi
Kr. 690 000

Tomteareal 8 959 m²



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

Oppdragsnr. 395 865
Befaringsdato 29.03.2019
Rapportdato 30.03.2019

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



Verditakst - fast eiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Halmrastgutua 1	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	2864 FALL	68	18			
Område/bydel	Halmrast-Fall					
Kommune	Søndre Land					
Rekvirent	Advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard AS v/ Adv. J-P Nygaard					
Hjemmelshaver(e)	Vegar Nordengen					
Befaringsdato	29.03.2019					
Tilstede/opplysninger gitt av	Vegar Nordeng, Adv.J-P. Nygaard og Takstmann Morten Lie					

Premisser - generelle opplysninger

Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt supplert med enkle målinger.
 Taksten er utført etter Nito Taksts instruks, og etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014.
 Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand.
 Opplysninger som er benyttet er gitt ved befaring og hentet fra eldre takst.
 Undertegnede takstmann er ikke fagmann på tekniske anlegg som el anlegg, rør, sanitæranlegg, pipe og ildsteder samt eventuelle andre tekniske anlegg. Her henvises til eventuell gjennomgang - vurdering av fagkyndig.
 Bygningene er ikke kontrollert opp mot kommunal godkjenning vedrørende arealer, inndeling/bruk eller annet. Det er en forutsetning for takst at bygget er godkjent slik det framstår ved befaring.
 Taksten er under forutsetning at gyldig forsikringspolise kan framlegges, og at denne ikke begrenser antatt markedspris.
 Byggeår og bygningsmessige endringer er opplyst ved befaring av eier.
 Opplysninger om tomteareal baserer på kommunens kart, avvik kan forekomme.
 Bygningen var ved befaring møblert, så overflater som var tildekt av løsere, møbler, tepper og bilder er ikke vurdert.
 Ved befaring var det snødekt 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 stor tomt og god beliggenhet i Halmrast området ovenfor FV34
 Boligen fremstår hovedsaklig etter byggeår med slitasje.
 Uthus fra 1960 som har endel slitasje.
 Se rapportens enkelte punkter for ytterligere informasjon.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger i Halmrast / Fall området rett ved golfbanen.
 Området er bebygd med eldre boliger / mindre gårdsbruk.
 Det er fra boligen god utsikt og god solgang.
 Nedre del av eiendommen er det etablert sykkel og gangsti.

Reguleringsmessige forhold

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

Eiendommens tomt

Tomteareal	8 959,2 m ²	Type tomt	Eiet

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

Stor tomt hvor det er etablert sykkel og gangsti over nedre del og dette areal er fradelt denne eiendom iht kart på nett.
 Oppgitt areal er iht kart på nett.
 Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp iht opplyst så ble dette lagt nytt inn i boligen i 2013.
 Tomten er noe opparbeidet og noe naturtomt.
 Vei deler tomten iht kart på nett.

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	1960	
Uthus	1960	

Likningsverdi (år)				
Kjøpsår				
Forsikringselskap	Ikke oppgitt	Type forsikring		Polisenummer

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert på antatt faste masser.

Grunnmur av betong og naturstein hvor noe av øvre del er isolert med tresnitt ut fra det som synes.

Grunnmur er stedvis forsterket innvendig og den har noe skjevheter.

Meget tykk grunnmur på endel steder. Gamle vinduer i kjeller er tettet igjen.

Det er i kjeller også benyttet noe leca samt ytong i konstruksjonen.

Observert noen sprekker og skjevheter i grunnmuren samt noe fukt og saltutslag.

Støpt gulv på grunn i kjeller hvor det stedvis er pigget opp noe pga nytt VA inntakt.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Boligen er oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med malt trepanel.

Panel er ikke luftet og dette har medført at det er noe råteskader som er synlig.

Overflater er slitte.

Etasjeskiller av tre hvor det er foretatt noe utbedring etter lekkasje.

Dører og vinduer

Boligens dører og vinduer er fra byggeår.

Enkle vinduer med varavinduer.

Observert noe slitasje / skade.

1 vindu på kjøkkenet er sydd igjen.

Glassfelt i ytterdør.

Alder og slitasje tilsier at det må påregnes noe utbedring/utskifting.

Takkonstruksjon med yttertakk

Takkonstruksjon av tre som er tekt med sementstein.

Nedknekk på takstein indikerer at det er noe skade på lekter/undertak.

Det er også observert skade på taktekkning.

Ikke observert noen skader i himling innvendig.

Takrenner og nedløp er montert.

Det må påregnes utbedring av taket samt evt legge ny taktekkning.

Konstruksjon med sperretak og innredet 2 etg fra den tid denne bolien ble oppført har normalt begrenset med isolering og lufting.

Det må derfor påregnes endel ising vinterstid og dette vil kunne gi skader på konstruksjoner.

Piper, ildsteder og oppvarming

Murt pipe som er sentret i boligen.

Pipe har heldekkende beslag over tak.

Observert sprekke i pipe.

Flere ildsteder som er fra byggeår og en nyere peisovn i stue.

Vedfyrte komfyr i kjeller er svært gammel og må ikke benyttes før denne blir kontrollert.

Bad og vaskerom

Bad i 2 etg fra byggeår er slitte og må påregnes renoveret / bygd nytt.

Belegg på gulv med skader. Vegger kledd med fliser og malte plater.

Innredet med wc, servant og badekar.

Stråleovn som varmekilde.

WC rom i entre på hovedplan er bygd i ca 2000.

Innredet med wc og servant.

Panelovn som varmekilde.

Verditakst - fast eiendom

Kjøkken

Kjøkken er oppgradert i 2016 med ny innredning som har heltrefronter.
Hjørnelåsning med ventilator som er innebygd over komfyr.
Oppvaskmaskin montert i innredning.
Plass til vaskemaskin og tørketrommel på kjøkkenet.

Innvendige overflater

Generelt slitte overflater i alle rom.
Gulv har overflater med heltre, laminat og belegg.
Vegger og himlinger er kledd med malte plater og panel.

Elektrisk anlegg

Eldre elektrisk anlegg hvor det er skrusikringer.
Anlegget er ikke dimensjonert etter dagens standard.

VVS-installasjoner

Vann og avløpsrør av plast og metall.
Bereder montert i kjeller hvor også hovedkran, vannmåler og reduksjonsventil er montert.

Generelt om andre bygg

Uthuset er en enkel trekonstruksjon som er slitt og må påregnes totalrenovert.
Treverket står stedvis ned i grunn og det må her påregnes at det er noe skade.
Garasje i midtre del hvor det er port for adkomst.
Taket er tekt med plater av metall.
Bygningen har endel skjevheter og skader.
Bygningen er kun besøkt fra avstand da det ikke var måkt til bygningen.



Uthus

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 "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 byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Verditakst - fast eiendom

Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Kjeller	63	31	0	31		lager/teknisk.
1 etg	65	60	58	2	Vindfang, wc rom, gang, kjøkken, sp.stue og stue	trapperom
2 etg	42	35	33	2	3 soverom, gang og bad	Kott/bod
Sum	170	126	91	35		

Uthus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Plan	51	45	0	45		Lager og garasjedel.
Sum	51	45	0	45		

Sum alle bygninger	221	171	91	80		
---------------------------	------------	------------	-----------	-----------	--	--

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 tillagt areal iht veggyttkølse.

Arealer med takhøyde < 1,9m er ikke medtatt. Dette gjelder da deler av 2 etg mot yttervegg og kott.

Kommentarer til planløsningen

Boligen har en planløsning som er vanlig for byggeår.

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.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Enebolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 450 000
	Verdireduksjon	63% - Kr.	1 543 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	906 500
Bygg B: Uthus	Beregnete byggekostnader	Kr.	225 000
	Verdireduksjon	100% - Kr.	225 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	0
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	906 500
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	280 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 186 000

Verditakst - fast eiendom

Markedsanalyse

Boligeiendom med stor tomt og god beliggenhet på oversiden av FV 34 ved golfbanen.
Bygningsmessig er det behov for utbedring, renovering og 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. 690 000,-

Sted og dato
Dokka, 30.03.2019



Morten Lie

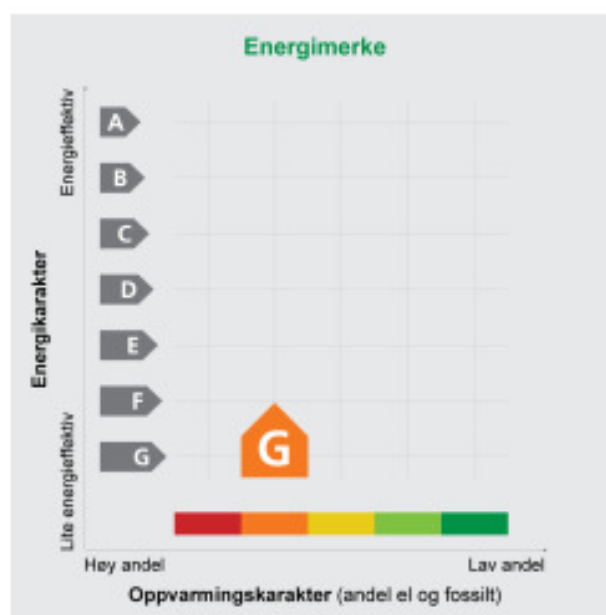
Dokumentkontroll

Fremlagt

Hjemmelsinfo(EDR) og situasjonskart er innhentet.
Takst av 2016 er innhentet.
Ingen dokumenter fremlagt.

ENERGIATTEST

Adresse	Halmrastgutua 1
Postnr	2864
Sted	Fall
Andels- Årlighetsnr.	/
Gnr.	68
Bnr.	18
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merke nr.	A2019-990133
Dato	04.04.2019



Innmeldt av GJERMUND KALSNES

Energiatesten 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

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.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsett, 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

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Isolere varmtvannsrør
- 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 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: 1960

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 126

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". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

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 HOV

Telefon: 61 12 64 00

Utskriftsdato: 18.2.2019

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Søndre Land kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0536 Gårdsnr.: 68 Bruksnr.: 18

Adresse: Halmrastgutua 1, 2864 FALL

Referanse: 18098

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

Avgift	Grunnlag	Arlig avgift
Vann		4062,5
Avløp		4550
Renovasjon		2791,25
Branntilsyn, feiing		440
Eiendomsskatt		Ingen eiendomsskatt

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m ³
Sist avlest	21.01.2019	245

Kommentar

Vannmåler: Stipulert forbruk avregnet 21.01.2019 Forbruksgebyr vann kr.33,38 pr. kbm. Forbruksgebyr avløp kr. 30,33 pr. kbm. Stipulert forbruk i 2018 er: 45 kbm.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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 karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være usøyaktige. 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.

Halmrastgutua 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.



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 68

Bnr: 18

Fnr: 0

Snr: 0

Hj.haver/Fester:

Adresse: Halmrastgutua 1, 2864 FALL



**SØNDRE
LAND
KOMMUNE**

Dato: 4/4-2019 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.



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 68

Bnr: 18

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Halmrastgutua 1, 2864 FALL

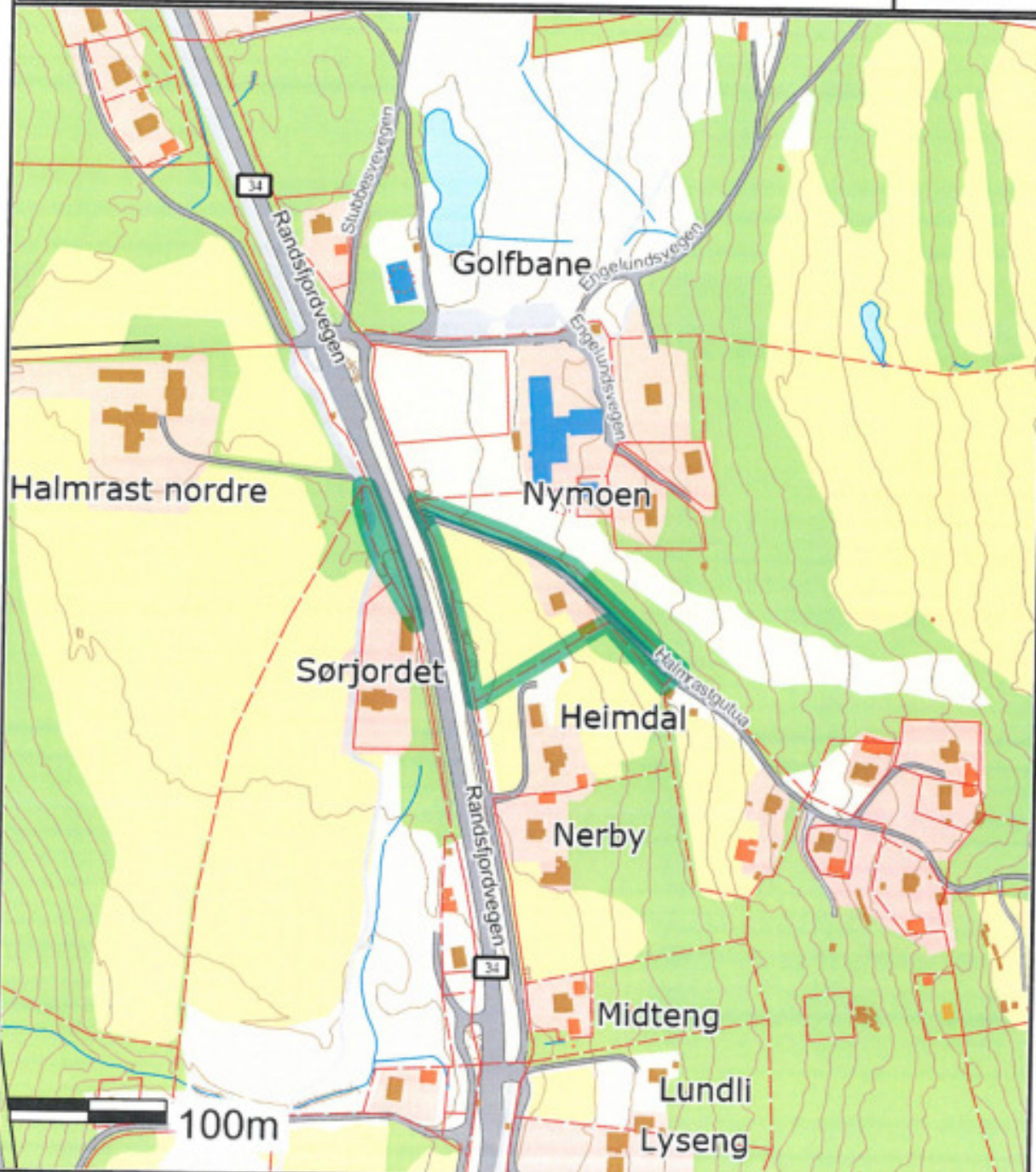
Hj.haver/Fester:



**SØNDRE
LAND
KOMMUNE**

Dato: 4/4-2019 Sign:

Målestokk
1:4000



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:
- 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 68 bnr 18 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
- tinglygingsgebyr for skjøte, for tiden kr. 525
- tinglygingsgebyr for eventuelle pantobligasjoner, for tiden kr. 525

Skriftlig bud sendes til **Advokatfirmaet Kalsnes og Nygaard AS**,
Postboks 44, 2882 Dokka. Eller på mail til jp@kalsnes.com (scannet)
NB! Kopi av legitimasjon må vedlegges budet.

Sted/Dato _____

Underskrift _____
Eiendommen selges slik den er.