



adv.
KN

Småbruk 3 km ovenfor Hov



Gnr 43 bnr 7 i Søndre Land

Enebolig som opprinnelig er en gammel tømmerstue fra 1870.

Inngangsparti med bad er bygget på ca. 2000.

Låve bygget i 1870.

1. etg. (81 m²) inneholder entrè, gang, bad, wc, kjøkken, stue og tv-stue.

2. etg. (31 m²) inneholder 2 soverom og gang.

Takst kr 580 000

Smerudvegen 4
2860 Hov

- Eiet tomt på 13 417 m²
- Flott utsikt

Finnkode 149431506

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.
46/2019

Hjemmel
Haugen

Eiendomsbetegnelse

Adresse
Smerudvegen 4
2860 Hov

Eieform
Selveier

Registerbetegnelse

Gnr	Bnr
43	7

i Søndre Land kommune

Generell informasjon

**Byggeår/modernisering/
påbygging**

Enebolig som opprinnelig er en gammel tømmerstue fra 1870. Inngangsparti med bad er bygget på ca. 2000. Låve bygget i 1870. Begge bygningene har stort vedlikeholdsbehov.

Bebyggelse/innhold

Primærrrom

1. etg. (81 m²) inneholder entrè, gang, bad, wc, kjøkken, stue og tv-stue.
2. etg. (31 m²) inneholder 2 soverom og gang.

Tomt og beliggenhet

Beliggenhet

Eiendom med flott utsikt og god solgang beliggende ca. 3 km ovenfor Hov sentrum.

Areal og type

Eiet tomt på 13 417,1 m²
6 daa dyrket mark
4 daa utmark
Tun og vei

Vei

Privat

Parkering

På egen grunn

Vann og avløp

Privat

Oppvarming

Vedovn i stue og på kjøkkenet.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert i 2. etasje.

Økonomiske forhold

Takst

Kr 580 000

Ligningsverdi

Kr 59 485

Konsesjon/odel

Nei

Heftelser

1962/85-1/20 10.01.1962
ELEKTRISKE KRAFTLINJER
1981/6153-1/20 31.08.1981
BESTEMMELSE OM VANNRETT
1982/502-1/20 26.01.1982
RETTIGHET

Omkostning ved takst:

Dokumentavgift	kr	14 500
Gebyr skjøte	kr	525
Gebyr panteobl.	kr	525
Pantattest	kr	90
Sum	kr	15 640

Meglernes vederlag

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

Visning

Etter avtale

Vedlegg

Takst, energiattest, 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



Smerudvegen 4
2860 HOV
Gnr. 43 Bnr. 7
Søndre Land kommune

Benevnelse
Bolig
Låve
Fullstendig arealoversikt inne i rapporten

BRA
112 m²
68 m²

Markedsverdi
Kr. 580 000

Tomteareal 13 417 m²



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

Oppdragsnr. 493 903
Befaringsdato 29.04.2019
Rapportdato 30.04.2019

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	Smerudvegen 4	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	2860 HOV	43	7			
Område/bydel	Hov					
Kommune	Søndre Land					
Rekvirent	Advokatfirmaet Kalsnes & Nygaard AS v/ Adv. J-P Nygaard					
Hjemmelshaver(e)	Mårten Haugen					
Befaringsdato	29.04.2019					
Tilstede/opplysninger gitt av	Mårten Haugen, 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 Norsk Takst's 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 av eier 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.
 Byggeår for de eldste delene av hus og låve er for eier ukjent og årstall kun antatt.
 Opplysninger om tomteareal baserer på kommunens kart, avvik kan forekomme.
 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.
 Bygningen var ved befaring møblert, så overflater som var tildekt av løsere, møbler, tepper og bilder er ikke vurdert.
 Overflater var tildels overfylte av løsere og derfor er vurdering sterkt begrenset.
 Taket er utvendig visuelt besiktiget fra bakkenivå.
 Eier opplyste ved befaring at bygningene er verneverdige, men ut fra det som er funnet på nett så stemmer ikke dette.
 Det må evt avklares med kommunen eller staten om dette stemmer.
 Takst gjelder tvangs salg og det kan derfor være noen feil eller manglende opplysninger som kan påvirke takst under vanlige forhold.
 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

Småbruket "Bjørnsrud" beliggende ca 3 km ovenfor Hov sentrum i retning Hasvoldseter.
 Boligen er opprinnelig en meget gammel tømmerstue som er påbygd og ombygd flere ganger, men ukjent når.
 Dagens eier bygde på inngangsparti med bad i ca 2000.
 Bygningen har endel vedlikeholdsbehov.
 Låve med laftet fjes innveid er en maggem bygning hvor trolig lafte delen er eldst og da fra 1870 årene.
 Bindingsverksdelen er noe nyere og trolig fra 1920-1930 tallet.
 Bygningen har stort vedlikeholdsbehov.
 Småbruket har ca 6 daa dyrket mark og ca 4 daa utmark + tun og vei.
 Dyrket mark var ved befaring veldig fuktig / sumpig og fremstår som at eier ikke har benyttet jord på mange år til høsting.
 Smerudvegen som går til eiendommer ovenfor går over denne eiendom og det er lagt til grunn at naboer har veirett.
 Bygning mitt på tunet er vurdert som transportabel bygning og derfor ikke medtatt.
 Se rapportens enkelte punkter for ytterligere informasjon.

Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Eiendommen ligger i et område som er bebygd med mindre gårdsbruk og boliger ca 3 km ovenfor Hov sentrum.
 Beliggende på oversiden av Skjelaasvegen med flott utsikt og god solgang.

Reguleringsmessige forhold

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

Eiendommens tomt

Tomteareal	13 417,1 m ²	Type tomt	Eiet

Verditakst - fast eiendom

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

Stor romslig tomt på 13,4 daa.
 Dyrket mark på ca 6 daa som ikke er benyttet til høsting på endel år.
 Tildels fuktig jordsmonn ved befaring.
 Noe skog som er bevokst med gran og løv skog.
 Stor romslig gårds plass med tildels fuktig grunn.
 Smerudvegen deler eiendommen slik at det er 2 teiger hvor vei går over denne eiendom.
 Privat felles adkomstvei.
 Opplyst at det er privat vann fra borrhull som er 110m dypt.
 Vann virket ikke ved befaring, men opplyst at det var utbedret men at det manglet å starte opp anlegget.
 Privat avløpsanlegg som etter opplyst fungerer godt ut fra dagens behov.
 Ved befaring hadde det vært tilbakeslag i avløpsanlegget og det luktet kraftig i boligen og var svært møkkete i 1 etg da det ikke var rengjort etter tilbakeslag.
 Eier opplyste at Brønn og avløpsanlegget var fra ca år 2000.
 Ut fra det som ble observert så legges det til grunn at avløpsanlegget har begrenset kapasitet og at det bør utføres vedlikehold av spredegrøfter.

Terrangforhold

Stedvis noe feil.
 Terrang 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
Bolig	1870	Ukjent-2000
Låve	1870	ca 1925

Likningsverdi (år)				
Kjøpsår				
Forsikrings selskap	ikke forsikret	Type forsikring		Polisenummer

Bygningsmessig beskrivelse

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Fundamentert med gråsteinsmur, betong og pilerer.
 Kjeller under del av boligen ble ikke besiktiget grunnet svært møkkete etter tilbakeslag før befaring.
 Gråsteinsmuren er spekket i fuger og her er det noe sprekker som antas å skyldes noe bevegelse i grunn.
 Antatt naturlig drenering og ingen fuktsikring.
 Påydd bad med tv-stue og inngangsparti er fundamentert med pilerer og kledd mellom med trepanel.
 Må påregnes utbedringer.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Boligen er oppført i bindingsverk og opplyst tømmer.
 Opplyst at boligen er påbygd i ca 2000 av dagens eier, men at det også tidliger er påbygd.
 Noe nyere panel på del av boligen, men også svært gammel panel.
 Veranda ut fra stue er skjev, slitt og har stort vedlikeholdsbehov.
 Etasjskillere av tre.
 Generelt så har boligen vedlikeholdsbehov.

Dører og vinduer

Boligens dører og vinduer er hovedsaklig skiftet i eieres eiertid etter 1987.
 Noe overflateslitasje observert, så vedlikehold må påregnes.
 Alder på isolerglass tilsier at det må påregnes noe punktering selv om dette ikke ble observert.
 Det er noe behov for justering.

Takkonstruksjon med yttertak

Takkonstruksjon av tre med sperretak i lukket konstruksjon som medfører at den ikke lar seg besiktige.
 Taket er tekt med bølgeblikkplater som er svært rustne og tildels noe løs i innfesting.
 Takrenner og beslag er mangelfullt.
 Generelt så er det slitasje eog det må påregnes ny takteking og nytt undertak.

Verditakst - fast eiendom

Piper, ildsteder og oppvarming

Murt pipe som er sentret i boligen.
Observert noe slitasje på pipe.
Eldre vedovn i stue og på kjøkken som er boligens hovedvarmekilde.
Kontroll av pipe og ildsteder anbefales før bruk.

Bad og vaskerom

Boligens bad er fra ca år 2000.
Rommet var overfylt med løsøre og rester etter tilbakeslag så overflater er sterkt begrenset vurdert.
Gulv med belegg og våtromsplater på vegger.
Innredet med badekar hvor det er dusj på vegg og servant med skap.
Plass til vaskemaskin på badet.
Ventil på yttervegg med avtrekksvifte.

WC rom ved siden av badet er eldre og her har det vært dør ut til stue.
Innredet med vaskekum, servant og wc.

Mye løsøre og rester etter tilbakeslag av avløp medførte at begge rom er sterkt begrenset vurdert og det må derfor legges til grunn renovering.

Kjøkken

Kjøkken med malt/foliert innredning hvor det er montert ventilator over kornfyrt.
Kjøkken ha rendel slitasje og det er påregnelig med renovering.
Mye rester på gulv etter tilbakeslag av avløp og etter vannledning som er dratt opp gjennom luke i gulv for utbedring av pumpe/vannrør.
Vedlikehold må påregnes.

Innvendige overflater

Innvendige overflater er begrenset vurdert grunnet mye lagrede gjenstander / løsøre og svært møkkete etter tilbakeslag samt begrenset rengjøring over tid.
Generelt så må det påregnes vedlikehold.
Eier opplyser at han har gjort mye i sin eiertid og 2 etg er oppgradert senere år.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg er ikke vurdert da dette var begrenset synlig grunnet lagrede gjenstander.
Det anbefales kontroll og det må påregnes utbedring.
Opplyst at sikringskap er plassert i 2 etg.

VVS-installasjoner

Vann og avløpsrør fra renovering og påbygging i ca 2000, men trolig noe eldre anlegg også.
Bereder er iht opplyst plassert i kjeller hvor også trykktank er plassert.
Vann og avløp var ikke fungerende ved befaring, men eier opplyste at dette er ok når man bare for koblet alt sammen igjen.
Må derfor påregnes utført arbeid.

Annet

Generelt så må det påregnes renovering.

Generelt om andre bygg

Låven er en svært gammel bygning med stort forfall.
Bygningen har skjevheter, slitasje og feil ved fundamentering.
Bygget er å anse som kondemnabelt.



Låve

Verditakst - fast eiendom

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 byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmans valg.

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

Bolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1 etg	89	81	81	0	Entre, gang, bad, wc, kjøkken, stue og tv-stue	
2 etg	50	31	31	0	2 soverom og gang	
Sum	139	112	112	0		

Låve	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Plan	75	68	0	68		Lager.
Sum	75	68	0	68		

Sum alle bygninger	214	180	112	68		
---------------------------	------------	------------	------------	-----------	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Arealer er målt av undertegnede ved befaring.

Arealer er målt innvendig i bygninger og tillagt areal iht veggytting.

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 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 var vanlig den tid dette er oppført.

Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

Heftelser

Ingen kjente heftelser som har betydning for verdsetting.

Servitutter

Ingen kjente servitutter som har betydning for verdsetting.

Økonomi

Kostnader / andel fellesutgifter

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

Kostnader forbundet med adkomstvei antas å fordeles solidarisk på brukere etter behov.

Verditakst - fast eiendom

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Bolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 410 000
	Verdireduksjon	78% - Kr.	1 879 800
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	530 200
Bygg B: Låve	Beregnete byggekostnader	Kr.	580 000
	Verdireduksjon	120% - Kr.	696 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	-116 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	414 200
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	320 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	734 000

Markedsanalyse

Småbruk med flott beliggenhet, solgang og utsikt.

Eiendommen bærer preg av manglende vedlikehold og det er stort vedlikeholdsbehov.

Boligen trenger endel vedlikehold, låven bør vurderes revet.

Tomt har behov for drenering / grøfting.

Eiendommen må påregnes betydelig oppgradert.

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. 580 000,-

Sted og dato

Dokka, 30.04.2019



Morten Lie

Dokumentkontroll

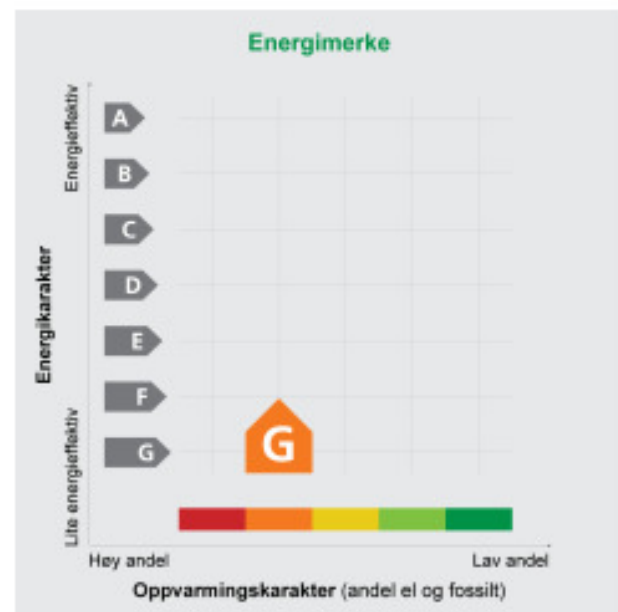
Fremlagt

Ingen okumenter fremlagt.

Opplyst at det er vernet noe av låve og bolig, men dette er ikke undersøkt av Takstmann utover søkt på kommunalt kart på nett og der fremkom intet om dette.

ENERGIATTEST

Adresse	Smerudvegen 4
Postnr	2860
Sted	Hov
Andels- Årlighetsnr.	/
Gnr.	43
Bnr.	7
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1000476
Dato	03.05.2019



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. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energi bruken 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 kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, 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

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: 1870

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 112

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: 9.4.2019

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Søndre Land kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0536 Gårdsnr.: 43 Bruksnr.: 7

Adresse: Smerudvegen 4, 2860 HOV

Referanse: 18123

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon		2791,25
Branntilsyn, feiing		440
Slamtømming		681,25
Eiendomsskatt		Ingen eiendomsskatt

Kommentar

Tømming av septik fra tett tank/svartvannsanlegg og gråvannsanlegg koster kr. 455,00 pr. kbm.

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.



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 43

Bnr: 7

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Smerudvegen 4, 2860 HOV

Hj.haver/Fester:



**SØNDRE
LAND
KOMMUNE**

Dato: 3/5-2019 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.



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 43

Bnr: 7

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Smerudvegen 4, 2860 HOV

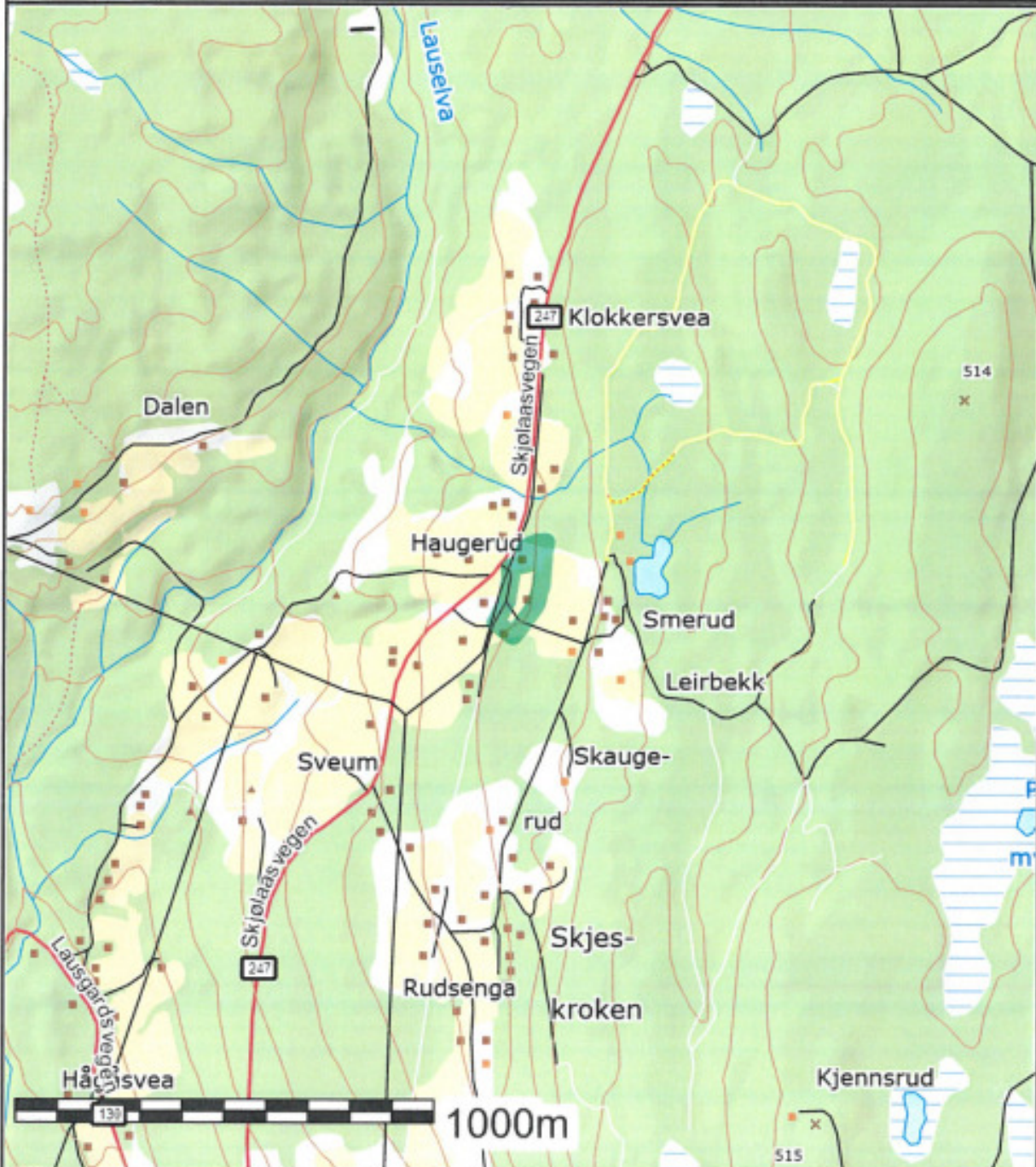
Hj.haver/Fester:



**SØNDRE
LAND
KOMMUNE**

Dato: 3/5-2019 Sign:

Målestokk
1:15000



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:
1962/85-1/20 10.01.1962 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
1981/6153-1/20 31.08.1981 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
1982/502-1/20 26.01.1982 **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 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 43 bnr 7 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 tinglysning.

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.