

Prisantydning
Kr 1 500 000

Byggeår
1850

Næringsbygg

BTA
2 255m²

Oppdrags.nr.

Stort næringsbygg | 2 mål

Renoveringsprosjekt | Mange muligheter



Søndre Østbygda - Reinsvoll

Trevassvegen 1420, 2840 Reinsvoll

Eiendommen – Kort oppsummert

Eiendommen er et næringsbygg som ligger mellom Eina, Reinsvoll og Fall på Vestre Toten. Bygningen har tidligere vært benyttet som asylmottak, og før det som pensjonat. De senere årene har bygget vært utleid til boligformål med utleie av hybler.

Bygget utgjør seg som et godt potensial for asylmottak, pensjonat eller for utleie av hybler til sesongarbeidere. Ved større oppgraderinger og kreativitet kan bygningen bli et flott lokale for utleie til fester, konfirmasjoner, konferanser ol. Her er det kun kreativiteten som setter grenser for mulighetene.

Inneholder:

Kjeller / underetasje	Trapperom, gang/bod, svømmebasseng/hall, teknisk rom, 7 ganger, 10 boder, leilighet med kjøkken/stue, teknisk rom og 2 soverom.
1.etasje	Trapperom, gang/hall, heis, sal/møterom, spisesal, kjøkken, kjølerom, tekniskrom, kontor, resepsjon/kontor, toalett, 4 stuer, 4 boder, 4 ganger.
2.etasje	Bøttekott, vaskerom, toalett, 2 trapperom, 2 stuer, 2 kjøkken, 2 ganger, 4 boder, 17 hybelrom med bad.
3.etasje	Trapperom, stue, 2 toalett, 2 bøttekott, 3 ganger, 15 hybelrom med bad.

Eiendomsdata

Matrikkel:	Gnr. 55 bnr. 13 i Søndre Land kommune
Tomt:	Eiet tomt på ca. 4 814 m².
Adresse:	Trevassvegen 1420, 2840 Reinsvoll
Adkomst:	Privat adkomstvei
Vann og avløp:	Offentlig vann og avløp.
Off. gebyrer:	Kr. 9 049,50,- i kommunale gebyrer, inkl. vann. Avløp og avgift vannmåler.
Ligningstakst:	Kr. 25 380 688, «annet bygg» pr. 17.06.2024

Trevassvegen 1420, 2840 Reinsvoll



Trevassvegen 1420, 2840 Reinsvoll



Trevassvegen 1420, 2840 Reinsvoll

Standard

Bygningen er et eldre næringsbygg fra 1850 med et stort bruksareal fordelt på totalt fire etasjer inkludert kjeller. Bygget bærer preg av sin alder med behov for rehabilitering og oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til standard og komfort.

Kjøper bes merke seg følgende forhold:

- Grunnet alder på bygningsdeler må kostnader tilknyttet modernisering og vedlikehold påregnes. Enkelte bygningsdeler har oppnådd store deler av sin forventede brukstid.
- Det er nødvendig med større oppgraderinger og vedlikeholds påkostninger.
- Strømmen i bygget har vært framkølet. Det er ukjent hvilke konsekvenser avstengt strøm kan ha påført vann- og avløpsrør og andre installasjoner, utover det som fremkommer av vedlagte uttalelse av 20.08.2024 fra R-Tek AS ved Rune Johansen.
- En mindre lekkasje i tak over rom 309 er utbedret. Det er en liten lekkasje fra sluket på verandaen.
- Ventilasjon er gammel og har begrenset effekt.
- Heisen har ikke vært godkjent på flere år.
- Leilighet 301 i 3. etasje er ikke godkjent.
- Bygningen har SEFRAK-registrering.
- Bygningen mangler energiattest, se pkt. energimerking.

Parkering

Gruset gårdsplass med plass til biloppstilling.

Områdebeskrivelse – beliggenhet – miljø

Eiendommen befinner seg på vestre del av Reinsvoll i et naturkjært og rolig område. Eiendommen ligger innen nærhet til Gjestebjerget Wollahaugen turområde og Trevatn velpark med gode muligheter for uteaktiviteter og bading. Det er kjøreavstand til Hov, Raufoss og Gjøvik.

Oppvarming

Oppvarming med strøm, stedvis via vannbåren varme fra el-kjele via radiatorer og stedvis gulvvarme.

Vann og avløp

Bygget er tilkoblet kommunalt vann og avløpsanlegg. Bygget har egen vannmåler, sist avleste målerstand på 41 192 m³.

Forbruksgebyr vann på kr. 98,78 pr. kubikkmeter. Forbruksgebyr avløp på kr. 67,73 pr. kubikkmeter. Registrert stipulert forbruk i 2023 var 183 m³. Noter at bygget ikke

Trevassvegen 1420, 2840 Reinsvoll

har vært tatt i bruk i 2023. Fra 01.01.2024 er det innført et årlig gebyr på kr. 437,50,- for leie av vannmåler og kommer i tillegg til ovenstående.

Vanninntak

Vanninntak inn i bygget er skadet av frost, og en rekke rørdeler må repareres før vanninntaket kan skrus på. Arbeid på vannanlegg inkluderer utskifting/reparasjon på rør, blandebatteri, klosetter og brannskap. Det må påregnes større kostnader knyttet til reparasjonene. Ta kontakt med medhjelper for nøyaktig kostnadsestimat.

Energimerking

Det er ikke gjennomført en godkjent energimerking av bygningen. Energimerkingen anslås å være, Oppvarmingskarakter G – Energikarakter rød.

Yrkesbygg eller bygninger med flere boenheter må energimerkes av en virksomhet som oppfyller krav til kompetanse og erfaring, jf. energimerkeforskriften for bygninger § 17.

Tomten

Eiet tomt på 4 814m² i et skrånende terreng opparbeidet med plen, trær og gruslagt parkering. Se vedlagt matrikkelbrev for grensepunkter og grenselinjer. Fullstendig og stedfestningsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbebyggd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm.

Kjøper bes bemerke seg at oppgitt areal kan fravike ved nøyaktig oppmåling. Kjøper bør påregne ny oppmåling av tomtegrenser for å få disse klarlagt.

Regulering

Kommuneplanens arealdel for 2016-2026 for Søndre Land kommune er gjeldende.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Det foreligger ingen tinglyste rettigheter eller forpliktelser.

Servitutter / rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse på boligen. Det foreligger kun ferdigattest for tilbygg og ombygging fra 24.09.1993. Hovedbygning ble oppført før krav om ferdigattest kom i 1. januar 1998, jf. pbl. § 21-10(5).

Branntilsyn og feiing

Det har ikke vært utført branntilsyn på lenge.

Andre opplysninger

- Eiendommen er tilknyttet privat adkomstvei. Kostnadene for vedlikehold av veien deles med naboen. Det er ikke tinglyst veirett.
- Tilbygg: 1944
- Tilbygg: 1993
- Tidligere svømmebasseng er i dag dekket over med plater.

Odel / konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må avgi egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp av eiendommen. Les mer på:

<https://www.landbruksdirektoratet.no/nb/eiendom/ordninger-for-eiendom/egenerklaere-konsesjonsfri-overtakelse-av-eiendom>

Opplysninger fra eier

Følgende opplysninger er innhentet fra eier. Medhjelper innestår ikke for riktigheten av opplysningene, som kjøper selv må vurdere innholdet av.

- Det opplyses at en leilighet nr.301 i 3. etasje ikke er godkjent.

Fellesutgifter

Ikke aktuelt.

Bygningsforsikring

Bygning er forsikret.

Byggeår

Byggeår er antatt til ca. 1850.

Eierform

Selveier.

Adgang til utleie

Ja.

Trevassvegen 1420, 2840 Reinsvoll

Kjøpers kostnader

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen dokumentavgift på 2,5 % av kjøpesummen, tinglysningsgebyr for pantobligasjon, kr. 500,-, og tinglysning av skjøte kr. 500,-.

Ved salg til prisantydning:

Prisantydning	kr	1 500 000,-
Dokumentavgift (2,5 %)	kr	37 500,-
Tinglysningsgebyr pr. obligasjon	kr	500,-
Tinglysning av skjøte	kr	500,-
SUM	kr	1 538 500,-

Heftelser

Eiendommen selges fri for pengeheftelser.

Boligsalgsrapport – verditakst

Verditakst er utarbeidet av Haagensen Takst v/ Einar Haagensen, tlf. 417 55 537.

Visning

Som annonsert, ellers etter avtale.

Overtakelse

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, Storgata 2, 2815 Gjøvik

Tlf.: 61 18 18 60, mob. 466 65 750, E-post: eid@advs2.no

Salgsgrunnlag

Tvangssalg besluttet av Vestre Innlandet tingrett.

Meglernes vederlag

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

Tvangssalg

Boligen selges som tvangssalg gjennom Vestre Innlandet tingrett hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Vestre Innlandet tingrett. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 nr. 86.

At en eiendom tvangsselges i henhold til tvangsfullbyrdelseslovens (tvfbl.) regler innebærer at det er tingretten som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til advokat og medhjelper. Det vises til tvangsfullbyrdelsesloven kap.11, samt vedlagt «orientering om tvangssalg ved medhjelper».

Avtalebetingelser

Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt, Budet, dersom det blir stadfestet av tingretten tjener som kontraktsdokument, sammen med salgsoppgaven og kjennelsen fra tingretten. Mulighetene for å påberope mangler ved et tvangssalg er klart mer begrenset enn ved ordinært (frivillig) salg – se tvfbl. § 11-39 mv. Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Salget kan ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl. § 11-39.

Eiendommen overtas som den er besiktiget. Medhjelper har intet ansvar for at eiendommen er ryddet og vasket ved kjøpers overtagelse.

Det forutsettes at budgivere har besiktiget eiendommen, og satt seg inn i salgsoppgaven og i alle opplysninger/henvisninger fra salgsoppgaven.

Budfrist

Etter lov om tvangsfullbyrdelse § 11-26 kan det bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiveren i minst 6 uker. Med tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, ned til 15 dager.

Budgivning

Dersom du etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi et skriftlig bud til medhjelper – på vedlagt budskjema. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Medhjelper kan pålegge budgiver å stille sikkerhet for budet dersom finansieringsplanen ikke er tilfredsstillende.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker (regnet fra avgivelsen av budet), med mindre det er satt akseptfrist for budet. Akseptfristen bør være minst 3 dager, og budgiver får ikke beskjed fra megler om at «budet eller høyere» vil bli anbefalt stadfestet. Gis ikke forannevnte melding fra megler innen satt frist, er budgiver fri fra sitt bud. Medhjelperen forelegger mottatt bud for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal selges ved

Trevassvegen 1420, 2840 Reinsvoll

tvang). Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Vestre Innlandet tingretten for stadfestelse etter forutgående anmodning fra saksøker.

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. Det er det aksepterte budet og salgsoppgaven, tingrettens kjennelse som er kontraktsdokument.

Finansiering

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves

Oppgjør og overtakelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted.

Tvangsfullbyrdsloven 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 rente på 6 % p.a. i det mellomliggende tidsrom.

Betaler ikke kjøper innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 (1).

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

Vask av boligen, nøkler og utrydding etc.

Som følge av at salget er et tvangssalg, kan det forekomme at eiendommen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål.

Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Trevassvegen 1420, 2840 Reinsvoll

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanken, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Annet:

Utfyllende opplysninger ved henvendelse til medhjelper.

Salgsoppgaven antas korrekt, men megler er uten ansvar for mulige feil. Vedlagte planskisse er ikke i målestokk og kun ment som hjelp for eventuelle kjøpere.

Vi anbefaler rutinemessig å ta med teknisk kyndig fagmann før eventuelt bud avgis. For øvrig vises til avholdt takst.

Vedlegg:

- Verditakst av 19.04.2024
- Kostnadsestimat for reparasjon av vanninntak.
- Opplysninger fra Søndre Land kommune
 - o Eiendomsopplysninger
 - o Matrikkelkart
 - o Planstatus
- Orientering om tvangssalg
- Budskjema

Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

Salgsoppgave av 20.09.2024

TAKSTDOKUMENT

Næringsbygg (tidligere pensjonat) Trevassvegen 1420, 2840 REINSVOLL

Gnr 55: Bnr 13
3447 SØNDRE LAND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Einar Haagensen
Telefon: 417 55 537
E-post: einar@haagensentakst.com
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Haagensen Takst
Markakleiva 11, 2760 BRANDBU
Telefon: 417 55 537
Organisasjonsnr: 917 358 168

Dato befaring: 19.04.2024
Utskriftsdato: 24.04.2024
Dato verdisetting: 19.04.2024
Oppdrag nr: 1097



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Næring	7
4	Verdigrunnlag	13
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	13
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	14
4.3	Inntekter/kostnader	15
5	Verdisetting	16
5.1	Tomteverdi	16
5.2	Teknisk verdi	16
5.3	Nettokapitalisering	17
5.4	Kontantstrømsanalyse	18
5.5	Følsomhetsanalyse	20

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Trevassvegen 1450 er en næringseiendom som ligger mellom Eina, Reinsvoll og Fall på Vestre Toten.

Bygningen har tidligere vært benyttet som asylmottak, og før dette som pensjonat. De senere årene har eiendommen vært utleid til boligformål med utleie av hybler i 2. etasje og 3. etasje, med varierende hell og utleiegrad.

Det er ingen leiekontrakter på eiendommen pr. dags dato, og strømmen er tatt.

Bygningsmassen bærer preg av manglende vedlikehold, og det må påregnes en del oppgraderinger og påkostninger. Siden strømmen har vært borte i over et år er det ukjent hvordan dette har gått ut over vannrør- og avløpsrør og andre installasjoner som sentralfyr m.m. Det er også registrert et par lekkasjer.

Teknisk verdi er etter fradrag beregnet til kr 15 000 000,-

Tomteverdien er vurdert til kr 600 000,-

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader): 353 000,-

Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 353 000) når realrenten er 16,00%: 2 206 250,-

Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi: 2 206 250,-

Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet): 2 210 000,-

Basert på en samlet vurdering av alle de verdipåvirkende forhold og etter beste skjønn settes markedsverdien for eiendommen til kr 2 200 000,-

Kunde:

Per Espen Eid
Storgata 2, 2815 GJØVIK. Tlf. 466 65 750

Egne forutsetninger:

Opplysninger om tomteforhold, bygningsdelers alder osv. baseres på opplysninger fra rekvirenten og eventuelle dokumenter som er fremlagt.

Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport som beskriver bygningens tekniske tilstand. Dette kan føre til at det kan være og er skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten.

Kunde/rekvirert har lest gjennom og godkjent rapporten før ferdigstilling, og har derfor hatt mulighet til å gi tilbakemelding til takstmann hvis det har vært feil/mangler som bør rettes opp i.

Arealer er ikke oppmålt av takstingeniøren på befaringen, kun hentet fra tidligere takst.

Grunnboksutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om den inneholder flere opplysninger enn opplyst om forhold som har betydning for taksten. Panteattest er ikke innhentet. Servitutter eller heftelser er ikke undersøkt nærmere og er således ikke hensyntatt i verddivurderingen.

Verdi:

Kr. 2 200 000

Dato verdisetting:

19.04.2024

Takstingeniør:

Einar Haagensen Tlf.: 417 55 537

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

BRANDBU, 24.04.2024



Einar Haagensen
Takstmann og byggmester
Telefon: 417 55 537

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Seeiendom.no	19.04.2024		Innhentet	
Tidligere takst	19.04.2024	Datert 19.09-2001	Innhentet	
Eiendomsverdi.no	17.04.2024		Innhentet	
Eier/ekvirent	19.04.2024		Fremvist	

3.2 Generell informasjon

Kunde:	Per Espen Eid Storgata 2, 2815 GJØVIK. Tlf. 466 65 750
Markedsverdi	Formålet med oppdraget er beregning av markedsverdi for eiendommen. Markedsverdi er i henhold til internasjonale anerkjente verdivurderings-standarder (IVSC, RICS, EVS) definert som det estimerte beløp en eiendom kan omsettes for på verdsettelsestidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger, i en transaksjon på en armlengdes avstand, etter tilstrekkelig markedsføring og der partene hver handlet velinformert og forsvarlig.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 19.04.2024 Einar Haagensen. Takstmann og byggmester. Tlf. 417 55 537 Kine Strand Larsen. Medhjelper Haagensen Takst. Steffen Fossum. Medeier.

Forutsetninger: Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringsbygg (tidligere pensjonat)
Adkomst	Eiendommen er tilknyttet privat vei. Kostnadene for vedlikehold av veien deles med naboen. Ingen tinglyst vegrett.
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Avløp	Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.
Regulering/kommuneplan	Ikke regulert. LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende Kommuneplan (11.4.2016) Næringsvirksomhet - Nåværende. Kommuneplanens arealdel for 2016-2026 for Søndre Land er gjeldene.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3447 SØNDRE LAND Gnr: 55 Bnr: 13
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 814 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	As Wolla Eiendom
Adresse:	Trevassvegen 1420, 2840 REINSVOLL

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt Tomten ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med plen, trær og gruslagt parkering.

Radon Grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Radonnivå er ikke målt.
Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av eiendommen.
Statens strålevern anbefaler radonmåling, ved utleieforhold må radonmåling utføres.
Mer info angående radon finnes på link: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/.



Eiendommen ligger i et område med "Usikker" aktsomhet av radon.

Miljø og forurensning Det er ikke gitt opplysninger om tidligere virksomheter på eiendommen som innebærer stor sannsynlighet for omfattende forurensning i grunnen.
Ukjente grunnforhold.
Det er ikke opplyst om forurensende masser.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Parkering Parkering på egen tomt. Det kunne med fordel vært flere parkeringsplasser på eiendommen.

Transport og kommunikasjon Biladkomst via privat vei (ikke tinglyst) ca. 850 meter fra Trevassvegen.

Beliggenhet Eiendommen ligger i Trevassvegen på vestre del av Reinsvoll i Søndre Land kommune.
Området rundt består av landbruk/skog.

Avstand til:

- Hov 12,9 km
- Reinsvoll 14,3 km
- Gardermoen 93,9 km
- Gjøvik 30,3 km
- Oslo 119,7 km

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næring

Bygningsdata:

Byggeår:	1850 Kilde: Tidligere takst
Anvendelse:	Utleie, konferanse, e.l
Tilbygg:	År: 1944
Tilbygg:	År: 1993
Modernisering:	Modernisert og pusset opp stedvis opp gjennom årene.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller/underetasje	530		Gang/bod, 10 boder, trapperom, bod/teknisk rom, toalett, 7 ganger, svømmebasseng/hall. Leil: bad, kjøkken/stue, 2 soverom og teknisk rom.
1. etasje	570		Gang/hall, Heis, 4 stuer, 4 boder, 4 ganger, sal/møterom, spisesal, trapperom, kjøkken, kjøkkenrom, kjølerom/fryserom e.l, teknisk rom, kontor, kontor/resepsjon og toalett.
2. etasje	615		2 trapperom, stue, 17 hybelrom med bad, bøttekott, 2 ganger, 4 boder, 2 kjøkken, vaskerom, toalett og stue.
3. etasje	540		15 Hybelrom med bad, 5 boder, stue, 2 toalett, 2 bøttekott, 3 ganger, 2 kjøkken og trapperom.
Sum bygning:	2 255	0	

Kommentar areal

Arealer er kun hentet fra tidligere takst (ikke oppmålt av tatingeniøren). Dette medfører at takstingeniøren ikke tar ansvar for eventuelle feil her.
Det opplyses at en leilighet i 3. etasje (301) ikke er godkjent.

Takhøyde i kjeller 1,90 m - 2,74 m.
Takhøyde i 1. etasje 2,27 m - 2,37 m.
Takhøyde i 2. etasje 2,13 m - 2,29 m.
Takhøyde i 3. etasje 2,23 m - 2,34 m.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Drenering

Kun stedvis synlig drenering

Grunn og fundamenter

Grunnmur i mur/betongkonstruksjoner, stedvis med sparrestein og stedvis stabla blokker.
Ukjente fundamenteringsforhold.
Stedvis krypkjeller.

Ytterveggskonstruksjon

Bygget er oppført i trekonstruksjoner med bindingsverk og innkledd tømmer, og i mur/betong. Stedvis utvendig kledning i liggende panel, stående panel og vegger i stabla blokker/mur/betong.

Utvendige dører og vinduer

Malte inngangsdører i tre, med stedvis innfelte glass og dører med sidefelt i glass. Stedvis to-fløyet dører.
Verandadører med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass. Stedvis to-fløyet dører. Stedvis enkle kjellerdører.
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Enkle vinduer med vararuter. Blanding av åpningsvinduer og vinduer med fast karm.

Takkonstruksjon

Salet takkonstruksjon og pulttak.

Taktekking

Taket er tekket med takplater, takesteinsimiterte takplater og takpapp (Stedvis tekking med asbest/eternittplater).
Stedvis snøfangere.

Renner, nedløp og beslag

Nedløpsrør og takrenner i lakkert stål.
Stedvis toppbord i tre.
Vindskier i tre.

Etasjeskillere

Etasjeskiller med trebjelkelag, støpt dekke og støt gulv på grunn.
Tidligere svømmebasseng er tettet med gulv over.
Innvendige trapper i tre og mur/betong. Stedvis med laminat og belegg i trinn.

Innvendige overflater gulv

Innvendige gulvoverflate bestående av teppe, teppefliser, gulvbelegg, betonggulv, fliser, tregulv, parkett, støpt gulv og laminat.
Enkelte overflater inneholder trolig asbest/eternitt.

Innvendige overflater vegg

Innvendige veggoverflater bestående av malt glassfiber, malt mur, plater, malt strie, mur/betong, brystpanel, malte plater, panel i tre, malt panel, tapet og fliser.

Innvendige overflater himling

Himlinger bestående av malt glassfiber, malt dekke, malte plater, takessplater, stubbeloft, plater, malt panel, støpt dekke og panel.

Piper/skorsteiner/ildsteder

Tre mursteinspiper med fyringsforbud.

Elektrisk primæranlegg

Elektrisk anlegg og rør-anlegg av eldre dato.
Strømmen ble kuttet for over et år siden.

Elektrisk varmeanlegg

Oppvarming med strøm stedvis via vannbåren varme fra el-kjele via radiatorer og stedvis gulvvarme.

Rør/elektrisk m.m

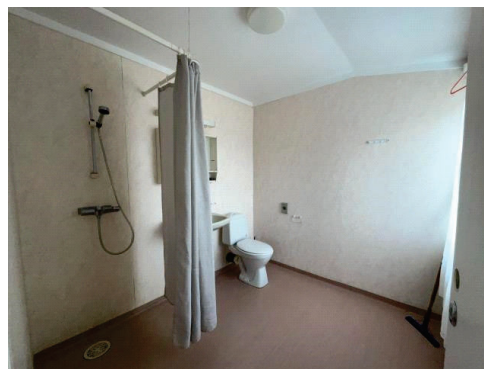
Avløpsrør i plast og støpejern.
Vannledninger i kobber.
Flere sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.
Ventilasjonsrom.
Fyringsrom med sentralfyr.
Heis.

Andre forhold:

Standard



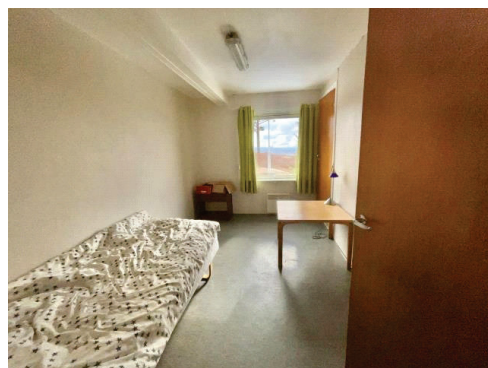
Fellesrom



Enkle bad i hybler med gulvbelegg og baderomsplater/våtromstapet på vegger.



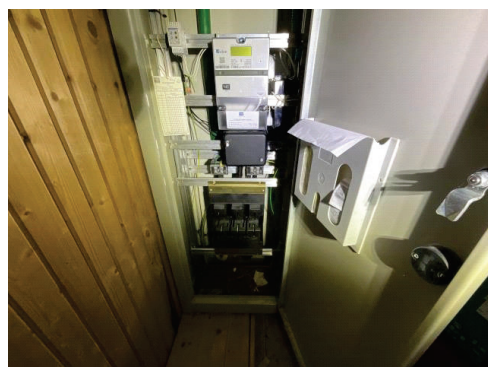
Enkle bad i hybler med gulvbelegg og baderomsplater/våtromstapet på vegger.



Hybler.



Felles kjøkken.



Tavle.



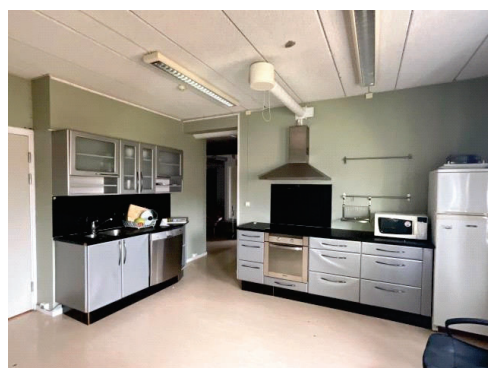
Tavle



Hybel.



Teknisk.



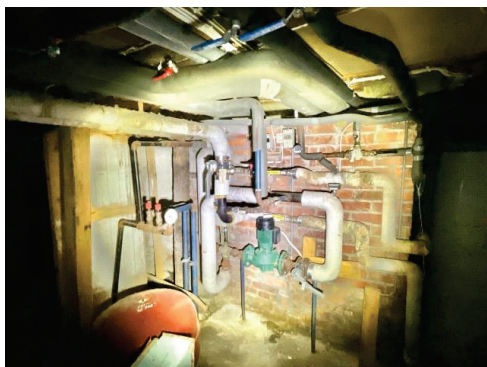
Felles kjøkken.



Plater over svømmebasseng.



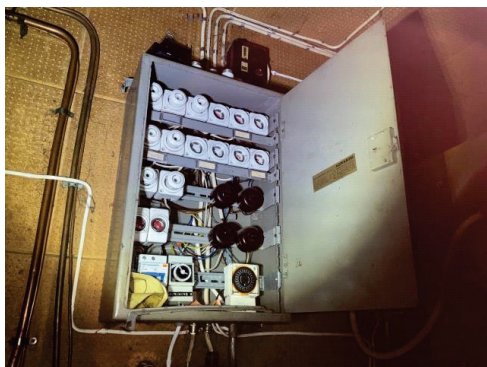
Sentralfyr.



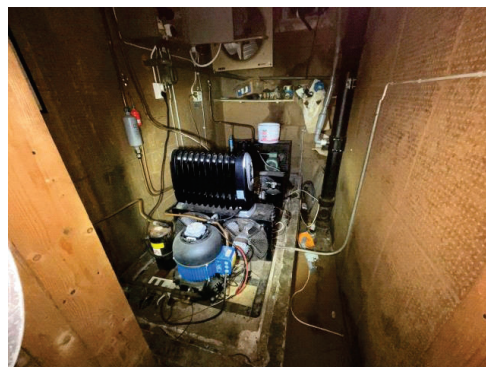
Teknisk.



Sikringsskap.



Sikringsskap.



Teknisk.



Heis.



Sikringsskap.



Stue.



Veranda.



Stue.



Stue.



Fasade.



Fasade.



Fasade.



Fasade.



Fasade.



Fasade.

Vedlikehold

Energiforbruk og komfort vil variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som er oppgradert. Grunnet alder på bygningsdeler må kostnader knyttet til modernisering og vedlikehold påregnes. Enkelte bygningsdeler har oppnådd store deler av sin forventede brukstid. Det krever omfattende investeringer dersom bygningsmassen skal oppgraderes slik at den tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Det anbefales at det utarbeides en vedlikeholdsplan for bygningsmassen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av nødvendig vedlikehold.

Alder og tilstand på fasader og tekniske installasjoner vil avgjøre bygningsmassens fremtidige vedlikeholdsbehov.

Det må uansett påregnes større oppgradering og vedlikeholdspåkostninger. Strømmen har vært avstengt i over et år, og man et ikke hvordan dette har påvirker vann-og avløpsrør, varmeanlegg osv. Det er videre en liten lekkasje i tak og en liten lekkasje fra sluket på verandaen. Ventilasjonen har begrenset effekt og er gammel. Heisen har ikke vært godkjent på mange år. Enkelte rør er kappet, så disse må plugges før vann-og avløp testes.

Energirelaterte forhold

Det er ikke utarbeidet energimerking på bygningen.

Energimerking er obligatorisk ved salg eller utleie av næringsbygg. I tillegg skal alle næringsbygg over 1000 m² alltid ha en gyldig energiattest. Det er hjemmelshaver av eiendommen som er ansvarlig for å gjennomføre energimerkingen.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

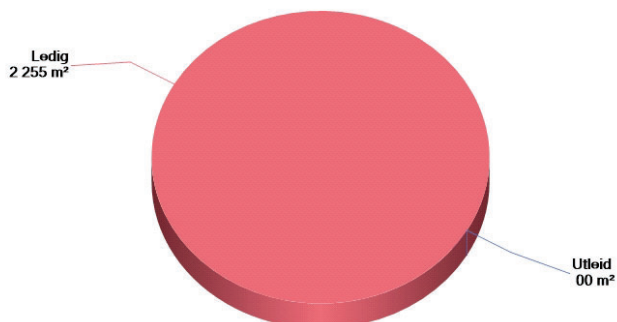
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næring											
-Åpne arealer (kjøkken, kontor, stue m.m)											
Ingen leietaker	1. etasje	570 m ²						150	85 500	4/2024	100
-Div. lager											
Ingen leietaker	Kjeller	468 m ²						75	35 100	4/2024	100
-Leilighet 62 m²											
Ingen leietaker	Kjeller	62 m ²						1 200	74 400	4/2024	100
-Leiligheter med fellesrom og felles kjøkken											
Ingen leietaker	3. etasje	540 m ²						1 000	540 000	4/2024	100
-Leiligheter med fellesrom og felles kjøkken.											
Ingen leietaker	2. etasje	615 m ²						1 000	615 000	4/2024	100
Sum:									1 350 000		
Total:									1 350 000		

Bransjer/leiekontrakter:

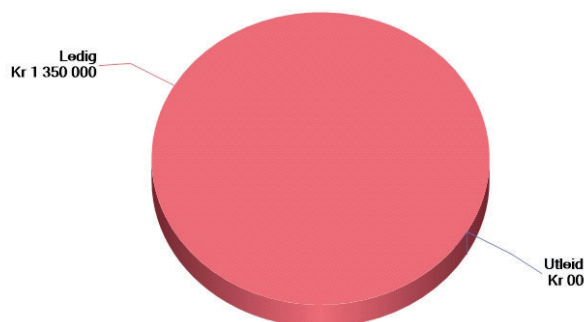
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næring											
-Ledig											
Ingen leietaker	3. etasje	540 m ²						1 000	540 000	4/2024	100
Ingen leietaker	1. etasje	570 m ²						150	85 500	4/2024	100
Ingen leietaker	2. etasje	615 m ²						1 000	615 000	4/2024	100
Ingen leietaker	Kjeller	62 m ²						1 200	74 400	4/2024	100
Ingen leietaker	Kjeller	468 m ²						75	35 100	4/2024	100
Sum:									1 350 000		
Total:									1 350 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Markedet

De siste årene har finansieringskostnader økt kraftig, blant annet som et resultat av en sterkt økende inflasjon. Økte finansieringskostnader som et virkemiddel til å dempe inflasjon bidrar til å redusere økonomisk aktivitet og etterspørsel etter fast eiendom. Markedet oppleves nå som mer selektivt enn tidligere hvor etterspørsel etter attraktive objekter fortsatt er god, samtidig som mindre attraktive objekter er tregere å selge.

Kommentarer leiekontrakt

Det er ingen leiekontrakter eller leieforhold på eiendommen.

Vurdering av markedsleie

Leie avhenger av beliggenhet, standard/fasiliteter og parkeringsmuligheter. Markedsleie her er vurdert relativt lavt grunnet beliggenhet, utforming og standard.

Yield

Yield er et øyeblikksbilde av leieinntektene dividert med markedsverdi av eiendommen. Det mest konkrete yield-begrepet er netto yield basert på kontraktbaserte leier med fratrukket eierkostnader. Dette er gjerne også begrepet som benyttes for sammenligning av eiendommer i Norge. Yield avhenger av beliggenhet, standard på lokalene, lengde på leieavtaler og leietakeres soliditet. Nyere eiendommer med sentral beliggenhet, eller som er beliggende med enkel adkomst fra hovedveinettet og med solide leietakere vurderes som de mest attraktive eiendommene. Det er gjerne også disse eiendommene som gir lavest yield.

DNB Næringsmegling operer med Prime yield for ulike segmenter i de største byene i Norge. Det finnes ikke tilsvarende statistikk lokalt for næringseiendom i denne regionen. Haagensen Takst er kjent med at normalintervallet for yield i denne regionen i dagens marked ligger fra 7,00% til 13,00% da slik at yield avhenger av beliggenhet, standard på lokalene, lengde på leieavtaler og leietakeres soliditet. Nyere energigivnlige lokaler beliggende i sentrumsnære områder og/eller med god eksponering og kort avstand fra hovedveinettet, god kontantstrøm og solid(e) leietaker(e) vil typisk ligge i nedre sjiktet av intervallet.

Yield her er vurdert høyere enn normalintervallet siden dette er en spesiell eiendom med en spesiell beliggenhet og utdatert standard, som er vanskelig både å drifte og å leie ut.

Ledighet

Det finnes ingen konkrete tall for ledighet i området. Ledighet er kun skjønnsmessig vurdert av takstingeniøren. Ledigheten på denne eiendommen er vurdert spesielt høyt, og mye høyere enn normalnivået grunnet byggets utforming, antatte bruk/bruk de senere år og beliggenhet. Dette fordi det er mye korttidsleie hvor leietakere kommer og går, og hybler blir stående ledige i store perioder. Det har vist seg å være vanskelig å få leietakere opp gjennom årene, og store deler av bygningsmassen har de senere år stått tom.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Div. lager				468	75	35 100
Leilighet 62 m ²				62	1 200	74 400
Leiligheter med fellesrom og felles kjøkken				540	1 000	540 000
Leiligheter med fellesrom og felles kjøkken.				615	1 000	615 000
Åpne arealer (kjøkken, kontor, stue m.m)				570	150	85 500
Sum				2 255		1 350 000

Inntektsoverskudd		
Inntekter (overført)		1 350 000
Tap ved ledighet, 32%		432 000
Normale eierkostnader, årlig		
Felleskostnader på næringslokaler belastes normalt leietaker direkte og er derfor ikke medtatt i eierkostnader. Eksempel på felleskostnader er strøm, vaktmestertjenester, drift av anlegg, rengjøring, noe innvendig vedlikehold osv. Med bakgrunn i Newsec Basale og erfaringstall er eierkostnader vurdert til ca. kr 250/m ² . Det er da medregnet litt til årlig vedlikehold.	565 000	565 000
Eiendommens inntektsoverskudd		353 000

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning/, arrondering terreng etc. Andre faktorer som er medvirkende er reguleringsbestemmelsene, beliggenheten, eksponeringen og eventuelt utbyggingspotensiale.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 4 814,0 m²

Sum areal: 4 814,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 600 000

Verdi tomt: 600 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Teknisk verdi defineres som gjenanskaffelseskostnad som nybygg(hva det antas å ville koste å bygge ny tilsvarende bygning) med fradrag for elde, utidsmessighet, bruk og annen fysisk forringelse, og tillagt normale tomtekostnader.

Teknisk verdi er beregnet ut i fra erfaringstall og byggekostnader for tilsvarende bygningsmasse. For dette bygget er det vurdert kroner 17800 /m².

Grunnet alder på bygningsdeler må kostnader knyttet til modernisering og vedlikehold påregnes. Enkelte bygningsdeler har oppnådd store deler av sin forventede brukstid. Det krever omfattende investeringer dersom bygningsmassen skal oppgraderes slik at den tilfredsstillter dagens forskriftskrav.

Næring

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 40 000 000

Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 25 000 000

Sum teknisk verdi – Næring 15 000 000

Sum teknisk verdi bygninger 15 000 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

AVKASTNINGSKRAV FORKLARING:

Effektiv risikofri rente, er 10 års statsobligasjonsrente. For inflasjon er det lagt til grunn langsiktig mål for Norges Bank.

1. Objektrisiko: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial.
2. Markedsrisiko: Finansmarkedet, fast eiendom generelt som investeringsobjekt.
3. Bygning/kurans: Bebyggelsens standard, tilstand, utforming og fleksibilitet.
4. Renterisiko/fortjeneste: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

1. Objektrisiko:

Eiendommen ligger avsides til forholdsvis langt unna fasiliteter som tog, butikker osv.

2. Markedsrisiko:

Finansmarkedet og fast eiendom generelt som investeringsobjekt har over lengre tid vært bra. Det er samtidig en større usikkerhet enn normalt i markedet for fast eiendom med høy inflasjon og stigende rentenivåer. Dette kan medføre noe større risiko for ledighet for forretningslokaler. Leiemarkedet for bolig er mer stabilt, men det har vist seg her de senere år at det har variert veldig, og det har vært en del gjennomtrekk og ledige hybler.

3. Bygning/kuransrisiko:

Bygningens utvendige og innvendig konstruksjoner er i hovedsak fra byggeår og tilbyggenes byggeår, og bærer preg av elde og slitasje. Eiendomsrisiko vil kunne reduseres ytterligere ved tiltak som bidrar til å bedre energimerke i form av å bedre energikarakter (reducere strømforbruk nødvendig for oppvarming).

4. Renterisiko/fortjeneste: Styringsrenten ble satt opp til 4,50% av Norges Bank i desember. Markedet forventer nå at styringsrenten holdes uendret frem til sommeren hvor det forventes at renten etter hvert settes ned.

Langsiktige renter er kraftig ned fra toppen oktober 2023 (4,13%), og noteres per i dag 3,76%. Kraftig fall i statsobligasjonsrenten signaliserer at markedet nå forventer at renten etter hvert skal settes ned. Store svingninger har bidratt til større usikkerhet enn hva som er normalt i rentemarkedet noe som og smitter over på markedet for næringseiendom og forventninger til avkastning/ yieldkrav hos investorer.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,76 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,76 %
Objektrisiko, markedsrisiko, kuransrisiko/eiendomsrisiko og renterisiko	14,24 %
Realavkastningskrav:	16,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	353 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 353 000) når realrenten er 16,00%	2 206 250
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 206 250
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 210 000

Kommentar nettokapitalisering:

Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen ved leieinntektene eller eventuelt antatt kontantstrøm ved vurdert markedsleie i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normal markedsleie ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,76 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	1,76 %
Objektrisiko, markedsrisiko, kuransrisiko/eiendomsrisiko og renterisiko	14,24 %
Realavkastningskrav:	16,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	565 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	16,00 %		År:	2024
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	4
Diskontert rente:	18,00 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	32,0 %	F.o.m. år:		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	1 012 500	423 750		324 000	264 750	264 750
2025	1 377 000	576 300		440 640	360 060	305 136
2026	1 404 540	587 826		449 453	367 261	263 761
2027	1 432 631	599 583		458 442	374 606	227 997
2028	1 461 283	611 574		467 611	382 099	197 082
2029	1 490 509	623 806		476 963	389 741	170 359
2030	1 520 319	636 282		486 502	397 535	147 260
2031	1 550 726	649 007		496 232	405 486	127 292
2032	1 581 740	661 988		506 157	413 596	110 032
2033	1 613 375	675 227		516 280	421 868	95 113
2034	411 411	172 183		131 651	107 576	20 554
Nåverdi av resultat, sum:						1 929 336

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

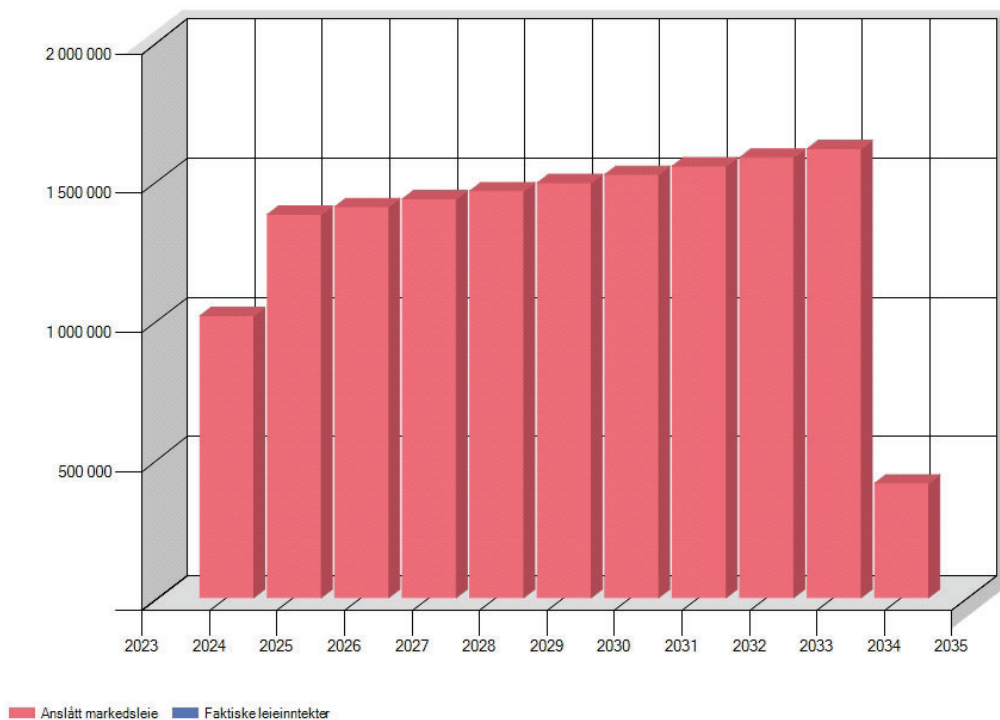
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	2 689 406
	513 850
1 929 336	2 443 186

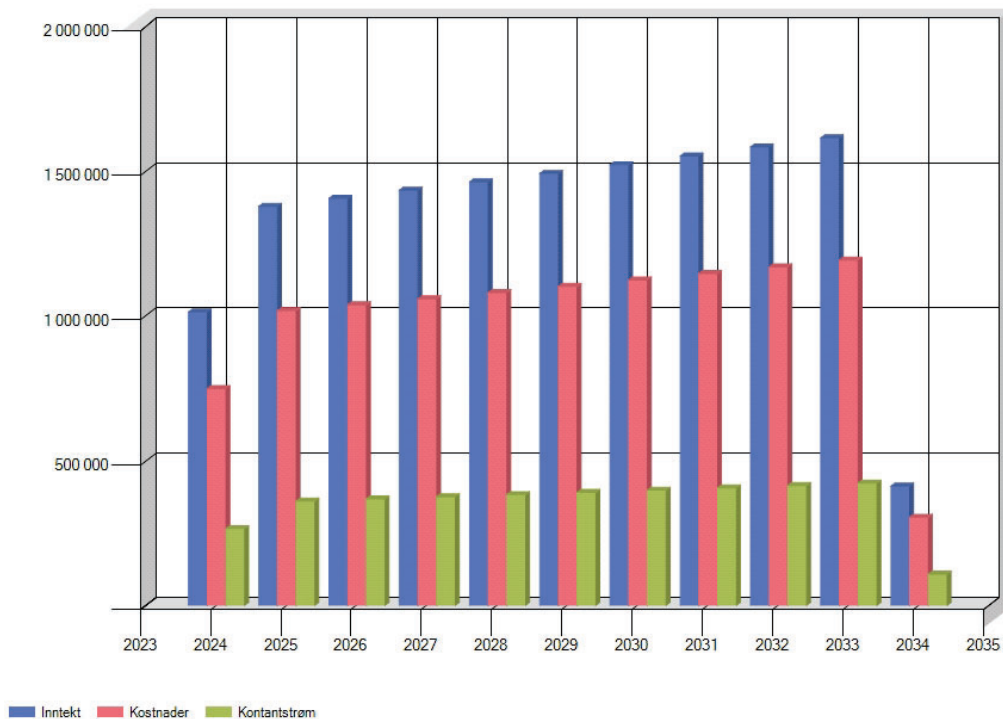
Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 929 336	2 443 186
--	------------------	------------------

Leieinntekter og anslått markedsleie

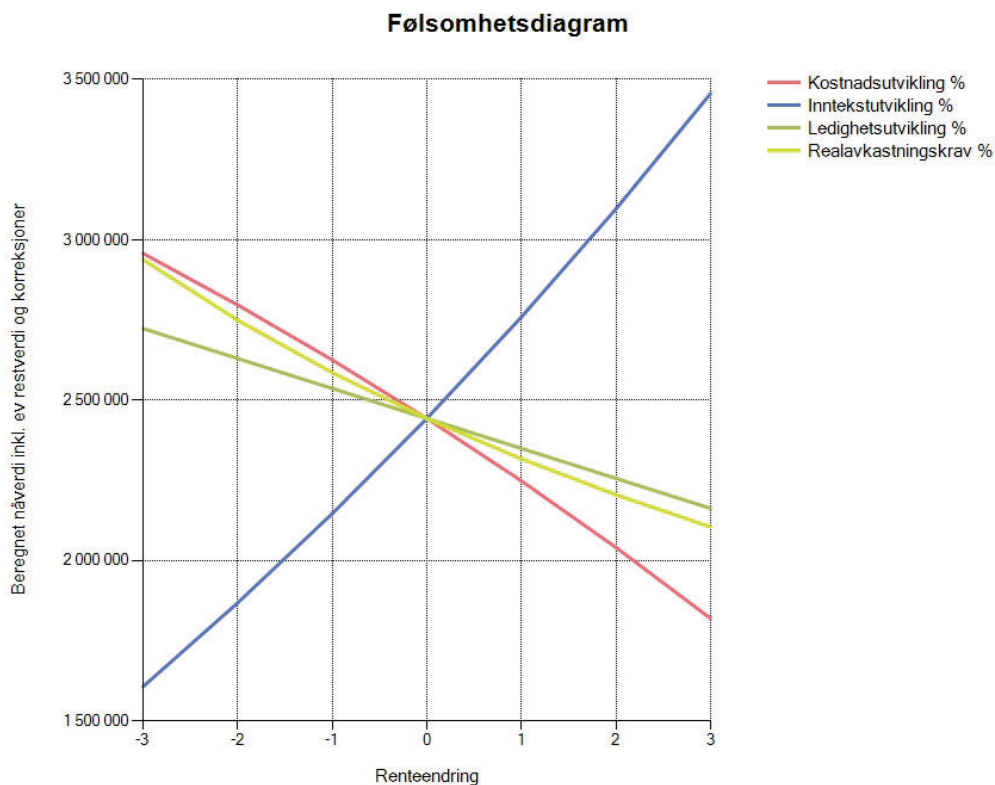


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Følsomhetsdiagrammet kan brukes til å se endringer i eiendommens beregnede verdi ved å endre forutsatte parametre for kontantstrømanalysen.



Kommentar: Sensitivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdiberegningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntekstutvikling og realavkastningskravet er de parameterne som ved kun små prosentvise endringer påvirker beregningens sluttresultat for verdifastsettelse vesentlig.

Per Espen Eid

Fra: R-Tek AS <rune@r-tek.as>
Sendt: tirsdag 20. august 2024 22:32
Til: Per Espen Eid
Emne: Frost skader Wolla, Trevann. Utbedring av skader.

Vanninntak inn i bygg er skadet av frost, trykkøkningspumpe og trykktank er ødelagt av frost, dette og en del rørdeler må skiftes for og kunne sette på vann. Dette har en kostnad på 45 000,- eks mva. For og sette vann på 1 egt og 2 egt må det repareres en flere skader, skader på rør og brannskap , i 2 egt må det også skiftes en del blande batterier og klosetter, 10 stk blandebatterier og 6 klosetter, som har synlige frost skader, og en del skader på rør. Dette vil koste ca 55 000,- eks mva. 3 egt kan vi plugge ut de skadde punktene. Regner med 2 mann i 3 dager for og fullføre jobb, a 650,- eks mva pr time. Har brukt ca 15 timer til nå for og få oversikt over alle skader og trykk prøvinger, og rep av synlige skader. Advokat Eid har en god del bilder jeg har over sendt. Rune Johansen 97758675. R-tek as.

Sendt fra E-post for Windows



Søndre Land kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3447 - Søndre Land kommune	55	13	0	0	Grunneiendom	WOLLA HOTELL	Ja	4813,6	0	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
21.08.1954	Nei	Nei	Nei			Nord: 6723523.83595087 Øst: 583059.064645644 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			55/13	0
Annen forretningstype	07.12.2009	07.12.2009			55/1	0
					55/13	0
					55/16	0
Skylddeling	21.08.1954				55/1	0
					55/13	0

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Byggningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
140343633	Rehabiliter.institusjon.kurbad	Off. adm. og forsvar, og trygdeordninger underlagt off. forvaltning	Tatt i bruk	0	0	0
140343633-1	Tilbygg	Helse- og sosialtjenester	Tatt i bruk	0	162	162
157686968	Hus for dyr/landbr.lager/silo		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Trevassvegen	1420			Nord: 6723500 Øst: 583054 System: EPSG:25832		Stemmekrets 1-HOV Postnummerområde 2840-REINSVOLL Grunnkrets 402-Søndre Østbygda SKOLEKRETS 2-HOV Kirkesokn 1-Søndre Land

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer

A-Annet

KULTURMINNER						
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
4813,6	Nord: 6723523,83611941 Øst: 583059,06463993 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Opgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Opgitt areal dersom slike data er registrert. Opgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Opgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Søndre Land kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3447 - Søndre Land kommune	55	13	0	0

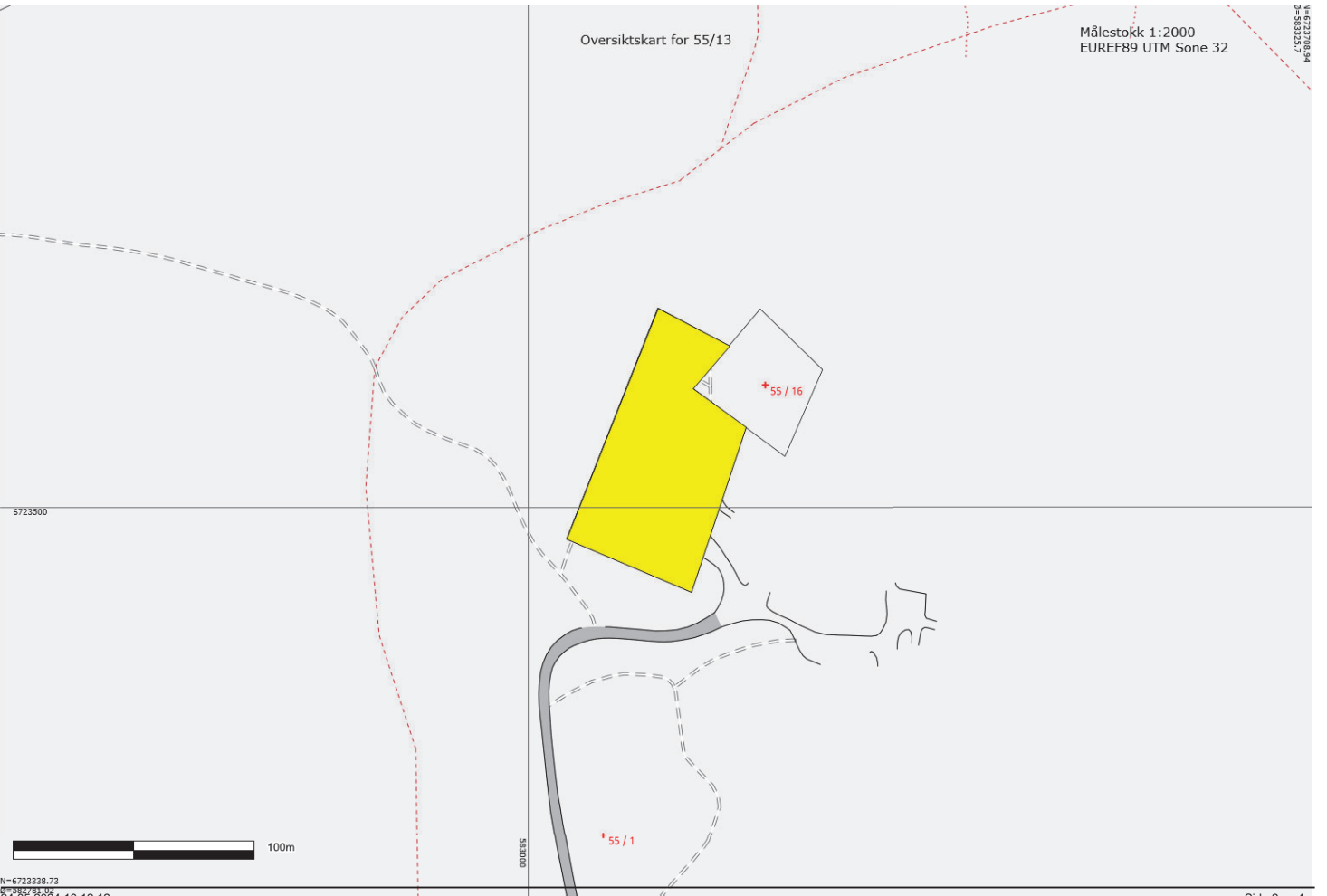
Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.

Oversiktskart for 55/13

Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32

N=6723338.73
E=583233.7



N=6723338.73
E=583233.7
24.05.2024 10:12:12

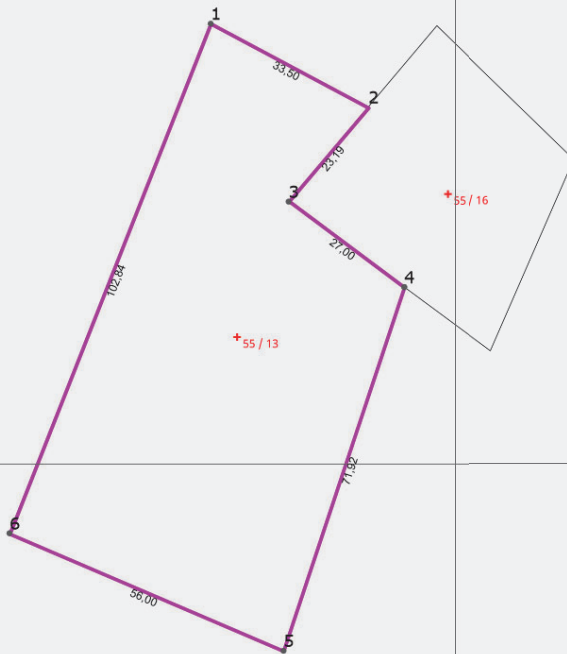
55/13 (Hovedteig)

Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32

N=6723431.28
E=583189.53

6723600

6723500



N=6723431.28
E=583189.53
24.05.2024 10:12:12

0011E5

Areal og koordinater

Areal: 4813,60

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6723523,84 Øst: 583059,06

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6723582,68	583054,08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			33,50	Ikke hjelpelinje	Blyantoriginal	200	
2	6723566,99	583083,68	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			23,19	Ikke hjelpelinje	Blyantoriginal	200	
3	6723549,28	583068,71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	200	
			27,00	Ikke hjelpelinje		200	
4	6723533,25	583090,44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			71,92	Ikke hjelpelinje	Blyantoriginal	200	
5	6723464,99	583067,76	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			56,00	Ikke hjelpelinje	Blyantoriginal	200	
6	6723487,04	583016,28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			102,84	Ikke hjelpelinje	Blyantoriginal	200	



Søndre Land kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3447 - Søndre Land kommune	55	13	0	0	Trevassvegen 1420, 2840 REINSVOLL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Adkomstvei - Náværende	Kommuneplan (11.4.2016)	
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende	Kommuneplan (11.4.2016)	971.89m ²
Næringsvirksomhet - Náværende	Kommuneplan (11.4.2016)	3841.72m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

BEBYGGELSESPÅN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

ADVOKATENE I STORGATA 2

EID | FREMSTAD | KVAKSRUD | LILLEBY

Orientering om tvangssalg ved medhjelper

1. Generelt

Den 1. januar 1993 trådte ny lov om tvangsfullbyrdelse i kraft. Den nye loven innfører noe helt nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper. Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at det er namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

2. Hvem kan være medhjelper?

Det er kun statsautoriserte eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

3. Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av salgsannonsen for eiendommen at denne tvangsselges. Dog opplyses det i salgsoppgaven eller prospektet for eiendommen at det er et tvangssalg. Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling. Opplysningene skal gis i en salgsoppgave eller et prospekt. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene for bindende avtale om kjøp inngås. Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å framskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

4. Feil og mangler, heftelser m.m.

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig på befaringen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport/boligsalgsrapport. En slik rapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdsloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- at ovennevnte forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om et prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som kreves redusert. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som

ADVOKATENE I STORGATA 2

EID | FREMSTAD | KVAKSrud | LILLEBY

rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom tingretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan tingretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel utbetale summen. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper selv ansvaret for et eventuelt leieforhold.

5. Budgivning

Eiendomsmeglere sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjelder en del spesielle regler for frister på budet, anledningen til å ta forbehold osv. derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis. Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum tre uker. Loven gir imidlertid adgang til at ved avtale mellom partene kan bindingstiden settes ned til to uker. Vær oppmerksom på at to uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av namsretten. Bud som inneholder forbehold om finansiering, vil normalt ikke bli anbefalt akseptert før finansieringen er ordnet. Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette. Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere budet. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be tingretten akseptere budet. Saksøkeren har ikke plikt til å sende en slik anmodning til tingretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er akseptert av tingretten. F.eks. kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten. Når tingretten har akseptert et bud har partene (bl.a. saksøkte, saksøkeren og andre rettighetshavere) en - 1 - måneds ankefrist på avgjerslen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avvises. Dersom kjennelse fra tingretten ankes opp i høyere rettsinstans faller ikke kjøpers plikter bort. I slike tilfeller anbefales kjøper å kontakte medhjelper eller tingretten. En slik anke kan medføre betydelige forsinkelser da prosessen frem til rettskraftig bud forlenges. Interessenter bes derfor gjøre seg kjent med den risiko og belastning dette kan medføre. Uavhengig av om tingrettens stadfestelse blir anket eller ikke, plikter kjøper ved overtagelse- og oppgjørsdag i forbindelse med stadfestelse bl.a. følgende:

- Tegne forsikring for eiendommen da risikoen for eiendommen går over på kjøper
- Kjøper kan betale kjøpesum inn til klientkonto for å unngå renteberegning, betalingsplikt inntre likevel ikke før 2 uker etter stadfestelseskjennelse er rettskraftig
- Kjøper kan velge betalingsutsettelse mot å betale rente på kjøpesum inntil kjennelsen blir rettskraftig.
- Rente pr. d.d. iht. forskrift av 28. april 2000 nr. 368 er 6% over den til enhver tid gjeldende styringsrente fra Norges Bank.
- Kjøper kan begjære fravikelse hvis det er fare for forringelse av denne.
- Mangelsvurdering ved boligen er knyttet til tidspunkt for risikoovergang, hovedregelen er at risikoen for formuesgodet går over på kjøperen når hans bud er stadfestet og oppgjørsdagen dertil er kommet.

For ytterligere informasjon ta kontakt med medhjelper eller tingretten.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det aksepterte budet og salgsoppgaven som er kontraktsdokumentet.

6. Oppgjør og overtagelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntre tre måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper

ADVOKATENE I STORGATA 2

EID | FREMSTAD | KVAKSUD | LILLEBY

forsinkelsesrenter. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Dog anbefales ikke overtagelse før ankefristen er utløpt.

7. Saksøktes fraflytting

Når kjøperen har blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig, kan kjøperen uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Begjæringen må sendes lensmannen i det distrikt eiendommen er. Skulle eiendommen inneha inventar som tidligere saksøkte på overtagelsestidspunktet plikter kjøper selv å besørge fravikelsesbegjæring m.m.

8. Skjøte/adkomstdokumenter

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil tingretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, samt sørge for tinglysning av pantobligasjoner og skjøte. Når tvangssalgsskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Fremstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelsene det henvises til ovenfor finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 29. juni 1992.

ADVOKATENE I STORGATA 2

EID | FREMSTAD | KVAKSRUD | LILLEBY

BUDSKJEMA

Budskjema sendes som PDF til eid@advs2.no

Eiendomsbetegnelse:

Adresse: Trevassvegen 1420, 2840 Reinsvoll			
Gnr.: 55	Bnr.: 13	Snr.:	Fnr.:
Medhjelper: Per Espen Eid		Tlf.: 466 65 750	

Budet er avgitt (dato): _____

Navn: _____	Navn: _____
Fnr.: _____	Fnr.: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnr. / sted: _____	Postnr. / sted: _____
Mobil: _____	Mobil: _____
E-post: _____	E-post: _____
Signatur: _____	Signatur: _____

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum i kr. _____ Beløp med bokstaver.: _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven.

Budet er bindende til (6 uker frem i tid): _____

Finansiering:

Egenkapital kr: _____

Lånefinansiert kr: _____

Totalt kr: _____

Bank: _____

Telefon: _____

Kontaktperson: _____

E-post: _____

Eventuelle forbehold:

--

ADVOKATENE I STORGATA 2

EID | FREMSTAD | KVAKSRUD | LILLEBY

Det er påkrevd med legitimasjonskontroll ved budgivning. Jeg er kjent med at budet kan avvises dersom jeg ikke oversender kopi av gyldig legitimasjon.

Legg ID her

Legg ID her

- Jeg ønsker å bli underrettet om høyere bud
 Jeg ønsker ikke å bli underrettet om høyere bud.

Jeg er kjent med følgende:

- at jeg ikke har krav på å bli underrettet om høyere bud.
- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg, jf. orienteringsvedlegget om tvangssalg i salgsoppgaven.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Vestre Innlandet tingrett, og salgsoppgaven er bestemmende for rettigheter og plikter
- at bud er bindende når det er mottatt av megleren, kjøpsavtale er først inngått når bud stadfestes av Vestre Innlandets tingrett.
- At Vestre Innlandet tingretts stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en mnd regnet fra dato for stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsen etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).

Jeg er kjent med at bud er bindende når det er mottatt av megleren, kjøpsavtale er først inngått når bud stadfestes av Vestre Innlandets tingrett.

Jeg gir med signatur på dette budskjemaet, medhjelperen fullmakt til å begjære utstedt skjøte i undertegnades navn og utlever til seg, samt at signert skjøte returneres medhjelperen jf. tvfl. § 11-33.

Som budgiver bekrefter jeg herved ved min underskrift å ha lest og forstått, og akseptert hele salgsoppgavens innhold.

_____ den _____ Signatur: _____
Sted. Dato. Budgivers underskrift.

_____ den _____ Signatur: _____
Sted. Dato. Budgivers underskrift.