

# SALGSOPPGAVE



## ENEBOLIG HURDAL - MOVEIEN 10

**VERDITAKST KR. 1.650.000,- LÅNETAKST KR. 1.400.000  
OMKOSTNINGER VED KJØP TIL TAKST KR. 42.300,-.  
TOTAL KJØPESUM INKL. OMK. KR. 1.692.300,- VED KJØP  
TIL TAKST AVHOLDT AV BROR ARNE JENSEN, 23.10.2017.**

### **Henvendelse:**

**Advokatfirmaet FARI**

**Storgt. 6, 2050 Jessheim, tlf.: 63934520 Fax.: 63934529**

**Org.nr. 871470502**

**E-post: [eiendom@advokat-fari.no](mailto:eiendom@advokat-fari.no)**

# SALGSOPPGAVE

- Oppdragsgiver:** Øvre Romerike tingrett – sak nr. 16-188920tva-ovro
- Oppdrags-ansvarlig:** Advokat Kristen S. Fari, Storgt. 6 (2. etg.), 2050 Jessheim  
Postadresse: Storgata 6, 2050 Jessheim – Org. nr. 871 470 502
- Eiendommens adresse:** Moveien 10, 2090 Hurdal
- Betegnelse:** Gnr. 32 bnr. 103 i Hurdal kommune.
- Beliggenhet:** Eiendommen ligger barnevennlig og solrikt til i vestre del av et boligfelt ca. 1,5 km vest/nord/vest for Hurdal kirke. Det er ca. 300 m til Skrukkelivegen, hvor det er bussforbindelse. Til Hurdal sentrum er det ca. 5 km, her er kommunal administrasjon, nesten ny 1-10 skole, butikker, post-i-butikk m.m. Like ved er store skogområder med fine muligheter for friluftsliv, større hoppbakke og lysløype, samt 10min bilveg til alpinanlegg og ca. 2 km til Hurdalssjøen. Det er vel 2 mil til E6 ved Ormlia og ca. 3,5 mil til Oslo Lufthavn Gardermoen.
- Adkomst:** Fra Oslo:  
Kjør E6 nordover ca. 55 km og ta av mot Råholt/Nannestad, følg skilt mot Nannestad og Hurdal. Kjør ca. 25 km og ta til venstre mot Brandbu. Kjør videre ca. 1,7 km og ta inn Gjødingveien, deretter 1. vei til høyre som er Movegen, følg denne ca. 100m da ligger eiendommen på venstre side av veien.
- Tomt:** 1.1431,5 kvm  
Delvis inngjerdet tomt med svak helling mot syd/øst. Den er opparbeidet med grus/singel på innkjøring og gårdsplass, samt "mini-forstøtningsmurer" ved gårdsplass og i nord/vestre del av tomta. Ellers er plen som er litt beplantet med prydbusker. Et større bjørketre i nord/østre hjørne.
- Reg. planer:** **Eiendommen ligger i regulert område. Det går høyspentlinje over eiendommen og netteiers restriksjoner må iakttas.**
- Vei/vann/avløp:** **Eiendommen ligger til gruset kommunal vei. Tilkoblet kommunalt vannverk.** Privat avløpsanlegg til 3 betongkummer og videre til infiltrasjonsgrøft. I følge Hurdal kommune er avløpsanlegget ikke i henhold til dagens standard på området, se vedlagte informasjon fra kommunen. Les vedlagte informasjon fra Hurdal kommune.
- Servitutter:** **Rettigheter iflg. skjøte**  
Div. best. Om bebyggelse, vann- og kloakk, gjerder, veier etc. Med flere bestemmelser.
- Byggeår/bebyggelse:** 1974 Enebolig, garasje, lekestue
- Ferdigattest:** Det foreligger ferdigattest datert 23.08.1974 på eiendommen,

**Byggemåte/  
Standard:**

**Bygning, generelt**

Enebolig fra midt på 1970- årene som er oppført i 1 etg. Huset har saltak med overbygget inngangsparti/veranda på ca 11m<sup>2</sup>

**Grunn og fundamenter, generelt**

Opprinnelig hus er oppført på jernskinner/betongpilarer til fast grunn. Tilbygget mot syd er oppført med betongplate på ant.isolasjon/mark, trolig morenegrunn.

**Frittbærende dekker**

I opprinnelig hus er trebjelkelag som er isolert med mineralull, underliggende stubbloft og med overliggende gulvsponplater.

**Yttervegger**

Vegger av tre-bindingsverk som er isolert med mineralull, utvendig vindtetting og malt tømmermannspanel. Innvendig diffusjonssperre og bekledning.

**Takkonstruksjoner**

Takkonstruksjon av fabrikkerte fagverksbind, men delvis plassbygget sperrekonstruksjon over tilbygg i syd/vest. Overliggende rupanel med ant. papp som undertak. Det er isolert med mineralull over horisontal himling mot kaldloft.

**Taktekking og membraner**

Taket er tekket med betongstein. Takrenner og beslag av lakkert/ plastbelagt stål. (Vannbord er ikke montert på vindskier på overbygget inngang).

**Vinduer**

Vinduer av malt trekonstruksjon med 2-lag isolerglass. Utvendige malte pyntesprosser.

**Ytterdører og porter**

Isolert hovedinngangsdør med hvite overflater og glassfelt. (Ødelagt glass) Verandadør av malt tre med isolerglass.

**Overflater på innvendige guly**

I fremtidig vaskerom er støpt betong og sluk. I soverom mot syd/øst er kun gulvsponplater (disse er delvis litt myke). Ellers er keramiske fliser, vinylbelegg, laminatgulv og helstavs lamellparkett med eik over-flater. Høydeforskjell på ca 10 cm på gulv fra entre til gang.

**Overflater på innvendige vegger**

Trehvit og malt panel/brystningspanel, malte plater, malte panelplater, tapet og våtroms-panelplater.

**Overflater på innvendig himling**

Malt panel, malte plater og ruteplater.

**Trapper og ramper**

Utvendige trapper av impregnert tre.

**Balkonger, terrasser ol.**

Ca 11m<sup>2</sup> overbygget veranda i forbindelse med hovedinngang og ca 16m<sup>2</sup> veranda møt øst med adkomst fra stue. Verandaene er fundamentert med bjelkesko i betong på grunn. Rekkverk av malt tre med stående profilerte bord. Delvis rekkverk på veranda mot øst.

**Piper, plassbygde ildsteder m.v.**

Elementpipe av lettklinker som er pusset og malt. Heldekkende beslag på pipe over tak.

### **Kjøkkeninnredning**

Prefabrikkert type med hvite overflater. Slette dører/fronter med vinylbelegg som lyst tre. Benkeplate med respatexbelegg og 1,5m oppvaskbenk med rustfritt stålbeslag med utslagsvask og kum. Plass og opplegg for oppvaskmaskin samt ventilator som er defekt. Kjøkkenet har middels godt med innredning som er noe utidsmessig og slitt.

### **Innredning og garnityr for våtrom**

Baderomsinnredning av prefabrikkert type med 60 cm servant-skap, 2 overskap og speil med overlys. Innredningen har slette malte dører med pyntelister.

<b>Areal bolig:</b>	<b>Totalt bruttoareal 138 kvm</b> <b>Totalt bruksareal 129 kvm</b> <b>Totalt primærrom 125 kvm</b> <b>Totalt sekundærrom 4 kvm</b>
<b>Inneholder:</b>	<b><u>1. etg.:</u> Entre, gang, fremtidig vaskerom, bad/wc, kjøkken, stue med utgang veranda, 3 soverom, lite vaskerom. Bod.</b>
<b>Garasje:</b>	<b>Oppført 1980 med bta. 39 kvm.</b> Garasjen har vanlig standard, men er i stor grad innvendig kledd. Noe renovering/oppussing må påregnes.
<b>Lekestue:</b>	6 kvm. med enkel standard.
<b>Oppvarming:</b>	Vedovn i stue. Varmekabler i entre og fremtidig vaskerom. Panelovn på badet.
<b>Elkraft, generelt:</b>	3-faset el.anlegg med 63 amp. hovedsikringer.
<b>Konsesjon:</b>	Nei
<b>Forsikring:</b>	If forsikringsselskap.
<b>Kommunale avgifter:</b>	Ca. kr. 8.500,- pr. år.
<b>Ligningsverdi:</b>	Som primærbolig kr. 496.018,- for 2015. Som sekundærbolig kr.1.388.849 for 2015 i følge Skatteetaten
<b>Verditakst:</b>	Kr. 1.650.000,-
<b>Lånetakst:</b>	Kr. 1.400.000,- Avholdt 23.10.2017 av takstmann Bror Arne Jensen
<b>Omkostninger:</b>	Kr. 42.300,- ved kjøp til takst.

**Omkostninger for kjøper:**

- Dokumentavgift til staten er 2.5% av kjøpesum
- Tinglysningsgebyr til staten av skjøte kr. 525,-
- Tinglysningsgebyr for hver pantobligasjon kr. 525,- kjøper må tinglyse på eiendommen.

**Med forbehold om endring av gebyrsatser.**

**Spesielle forhold:** Salget er et tvangssalg og kjøper har således begrenset adgang til å påberope mangler. Etter tvfl. § 11-39 vil en mangel foreligge når:

- a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.

- b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

**Overtagelse:**

**Vil fremgå av tingrettens stadfestelseskjennelse.**

**Kjøperen bærer utgiftene ved tiltredelse av eiendommen, for eksempel til rydding og rengjøring.**

Inngitt bud er bindende for budgiver i minimum 6 uker. (Med partenes samtykke kan bud med bindingstid ned til 2 uker aksepteres).

**Oppgjør:**

For øvrig vises til de opplysninger som fremgår av vedlagte takst  
Kjøpesummen skal betales pr. oppgjørsdag som er tre måneder fra den dag bud forelegges for rettighetshavere og namsretten for stadfestelse. Betalingsplikten inntreer likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Kjøpesummen blir å innbetale til advokat Kristen S. Fari's klientkonto 9054.05.28577.

**Henvendelse:**

Adv. Kristen S. Fari, tlf. 63934520 - E-post: [eiendom@advokat-fari.no](mailto:eiendom@advokat-fari.no)

