

SALGSOPPGAVE



ENEBOLIG SETREVEGEN 260 2092 MINNESUND

Verditakst kr. 1.200.000,-. Lånetakst kr. 1.020.000,-. Omk. kr. 31.050,- ved kjøp til takst. Total kjøpesum kr. 1.231.050,-. Takst avholdt av byggmester/takstmann Bror Arne Jensen, den 11.01.2017.

Henvendelse:

Advokatfirmaet

FARI

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

E-mail: eiendom@advokat-fari.no

SALGSOPPGAVE

Oppdragsgiver: Øvre Romerike tingrett – sak nr. 15-179250TVA-OVRO
Oppdragsansvarlig: Advokat Kristen S. Fari, Storgata 6,2050 Jessheim
Tlf./e-post: 63 93 45 20 – eiendom@advokat-fari.no
Org. nr. 971 470 502

Eiendommens

adresse: Setrevegen 260, 2092 Minnesund
Betegnelse: Gnr. 218 bnr. 7 i Eidsvoll kommune.
Byggeår: Ca. 1950
Beliggenhet: Eiendommen ligger inntil nordsiden av Setrevegen, ca 2,5 km syd for E6. Den ligger landlig til i område med landbruk, skog og spredt villabebyggelse. Eiendommen har middels gode lys- og solforhold, med skog inntil på nordsiden. Det er fine muligheter for friluftsliv like ved, samt muligheter for båtliv på Vorma/Mjøsa. Til Langseth er det vel 3 km, der det er barneskole og dagligvareforretning med poståpneri. Det er ca 3 km til bensinstasjon/ gatekjøkken og utkjøring til E-6. Vel 1 mil til ungdoms- og videregående skoler, idrettshall, samt til Eidsvoll sentrum med kommunal adm., bank, butikksentra og ellers nødvendige servicefunksjoner og jernbanestasjon. 30 min bilveg (motorveg) til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Adkomst: Fra Oslo:
Kjør E6 nordover ca. 70 km mot Hamar og ta av mot Gjøvik på Minnesund (før brua) Ta til venstre, kjør gjennom 2 rundkjøringer og ta til venstre i tredje. Følg Trondheimsveien sydover parallelt med E6 ca. 900m og ta inn Setreveien til venstre. Følg denne ca. 2,6 km da ligger eiendommen på venstre siden inntil veien.

Tomt: 915.8 kvm.
Østvendt tomt med gruset innkjøring og gårdsplass som er noe tilgrodd. Tomta er delvis grovplanert og hele tomta er tilgrodd/ustelt. En dam foran garasje/verksted tilsier at finplanering er nødvendig.

Reg.planer: Eiendommen ligger i uregulert område.
Kommuneplan: Iht. gjeldende kommuneplan ligger eiendommen i LNF-område, dvs avsatt til landbruks, natur- og friluftsområde.

Vannoppl.: Eiendommen er iht. opplysninger fra Eidsvoll kommune tilknyttet kommunalt vannanlegg

Avløp: Iht. opplysninger fra Eidsvoll kommune er det privat avløp til septikkum. Det kan ikke ses bort fra at det kan bli noe kostnader i forb. med evt. oppgradering av avløpsanl. til dagens forskr.krav.

Vei: Eiendommen ligger til gruset kommunal vei.

Bebyggelse:	Enebolig. Garasje/hobbyverksted.
Areal bolig:	Bta. 136 kvm. Bra. 117 kvm. P-rom 62 kvm. S-rom 55 kvm.
Inneholder:	<p>1.etg.: Entré, bad/wc/vaskerom, stue med åpen kjellernedgang, kjøkken Her er hele arealet beregnet som P-areal, selv om mye av arealet er under ombygging/renovering.</p> <p>Kjeller: Trapperom med utgangsdør, 2 rom under innredning, 2 boder. Hele kjelleren regnes som S-areal selv om den delvis er innredet/under innredning. Delvis pga fuktskjolder som indikerer fuktproblemer.</p>
Byggemåte:	<p><u>Grunn og fundamenter</u> Fundamenter, trolig av støpte betongsåler på ant. sandgrunn. Delvis uheldig fall på terreng mot grunnmur. Godt fall fra bygning må Opparbeides i følge takstmann. <u>Gulv på grunn</u> Støpt betonggulv på grunn i kjeller. Her er delvis oppforet tregulv. Det er stedvis skjolder på gulvsponplater som indikerer fukt. Langs utforet og isolert yttervegg mot nord står litt vann på gulvsponplater. Dette kan skyldes fuktvandring fra grunn/yttervegg som gir kondens mot innvendig diffusjonssperre da fuktighet blir innestengt. Bruk av diffusjonssperre i kjelleretg. er etter takstmannens mening forbundet med stor risiko med tanke på fuktproblemer.</p> <p><u>Frittstående dekker</u> Trebjelkelag isolert med mineralull.</p> <p><u>Yttervegger</u> Grunnmur av lettklinkerblokker som er delvis utvendig slammet. I kjeller er veggene delvis utforet og isolert samt delvis kledd. Treoverbygg av bindingsverk med utvendig vindtetting og liggende malt/dekkbeiset panel. Utvendig puss/slamming bør gjøres ferdig på grunnmur. Ferdigstilling av utvendige kledningsarbeider på treoverbygg bør gjøres ifølge takstmann.</p> <p><u>Takkonstruksjoner</u> Saltak av plassbygget tresperrekonstruksjon. Det er isolert med mineralull over horisontal himling mot kaldloft og i skråtak. Taket er tekket med betongstein. Takrenner av lakkert metall på en side. På nordsiden er misfargede og fuktige sperreender pga at det ikke er montert forbord, takrenner og beslag. Her er også isolasjonen delvis fjernet av ant. fugl. Bærende drager over stue og kjøkken er underdimensjonert og derfor nedbøyde. Nye dragere må monteres i forhold til statisk beregning.</p> <p><u>Vinduer og dører i yttervegg</u> Nyere og eldre vinduer av malt trekonstruksjon med 2 lag isolerglass i hele bygningen, bortsett fra blyglassvindu med dobbelt glass. Terrassedør i tilsvarende utførelse som vinduer med isolerglass. Isolert hovedinngangsdør med malte overflater og glassfelt. Isolert biinngangsdør med teakoverflater.</p>

Standard

Veggoverflater:

Kjeller: Murvegger av lettklinker som delvis er slammet i 2 boder, ellers er noe granpanel og noe isolert bindingsverk.

1. etg.: Furu brystningspanel, malt miljøtapet, beiset/lakkert granpanel, trehvit furupanel, noe isolert og uisolert bindingsverk med diffusjonssperre på yttervegger.

Gulvoverflater:

Kjeller: Ubehandlet betonggulv, ubehandlede gulvsponplater, laminatgulv i det meste av et rom.

1. etg.: Laminatgulv i entre, vinylbelegg i våtrom, eik- lamellparkett og ubehandlede gulvsponplater i stue og kjøkken, keramiske fliser under ovn.

Himling:

Kjeller: Åpent, delvis isolert bjelkelag og delvis granpanel.

1. etg.: Granpanel, malt MDF- panel, himlingskledning mangler i nordre del.

Kjøkken:

Innredningen har prefabrikkerte skrog av laminert type med hvite overflater. Profilerte dører/fronter i hvitmalt utførelse, 2 dører med ruteglass. Benkeplate med respatexbelegg og stålbeslag med oppvaskkum. Plass for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen er delvis ikke montert.

Bad 1 etg:

Baderomsinnredning med hvitmalte skrog av laminert type. Profilerte hvitmalte dører/fronter. 1,2 m benk, 2 overskap og speil med overlys Klosett, vask i benkeplate, dusjkabinett med plexivegger

Oppvarming:

3-faset el.anlegg med 32 amp. hovedsikringer. Anlegget er fordelt på 9 kurser, 2x10, 4x16, 2x13 og 1x20 amp. overspenningsvern og jordfeilbryter. Nyere elskap med automatsikringer. Panelovn i våtrommet. El.opplegget er uferdig. Strømmen er frakoblet/kuttet. Noe provisorisk kabelopplegg utvendig. 3 skikts elementpipe av lettklinker som er pusset og malt i 1. etg. Heldekkende beslag over tak. Peisovn i stue. Åpent hull for røykrør hvor ovn er fjernet i kjeller. Sprekk mellom brannmur og pipe i 1. etg.

Garasje:

Garasje/verksted er oppført av støpt betongplate/gulv på isolasjon/grunn og ringmur av lettklinker som er slammet. Treoverbygg med vegger av ant. isolert bindingsverk med utvendig malt/dekkbeiset liggende panel. Saltak av trekonstruksjon, tekket med taksteinprofilerte lakkerte metallplater. Takrenner på en side. To vinduer, 3,4m x 3,2m vertikalledet lakkert metallport med noen plexiglass og gangdør. Isolert biinngangsdør av tre/plater. Provisorisk el.tilførsel, noen taklamper med lysstoffrør er montert. Noe gjenstående snekkerarbeid utvendig samt takrenne på en side og nedløpsrør på begge sider mangler. Fagmessig el.anlegg må monteres. Bygningen var ikke tilgjengelig for inspeksjon av takstmann da dørnøkkel manglet.

Kommunale**avgifter:****Ca. 4.000,- pr. år****Ligningsverdi:****For inntektsåret 2015 kr. 96.631,-.****Servitutter:****Ingen servitutter registrert.****Konsesjon:****Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.**

Hvitevasking: Eiendomsmegleren er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om ev. mistenkelige transaksjoner.

Verditakst: Kr. 1.200.000,-. Lånetakst kr. 1.020.000,-.

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.

Totalkostnad: kr. 1.231.050,- ved kjøp til takst.

Med forbehold om endring av gebyrsatser.

Overtagelse: Etter nærmere avtale.

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.
- d) Medhjelper har intet ansvar for at eiendommen er ryddet og vasket ved kjøpers overtagelse.

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

For øvrig vises til de opplysninger som fremgår av vedlagte takst.

Oppgjør: 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 stadfestelses- kjennelsen er rettskraftig. Kjøpesummen blir å innbetale til advokat Kristen S. Fari

Henvendelse: Advokatfirmaet FARI, Storgata 6, 2050 Jessheim.
Tlf. 63 93 45 20 E-mail: eiendom@advokat-fari.no





