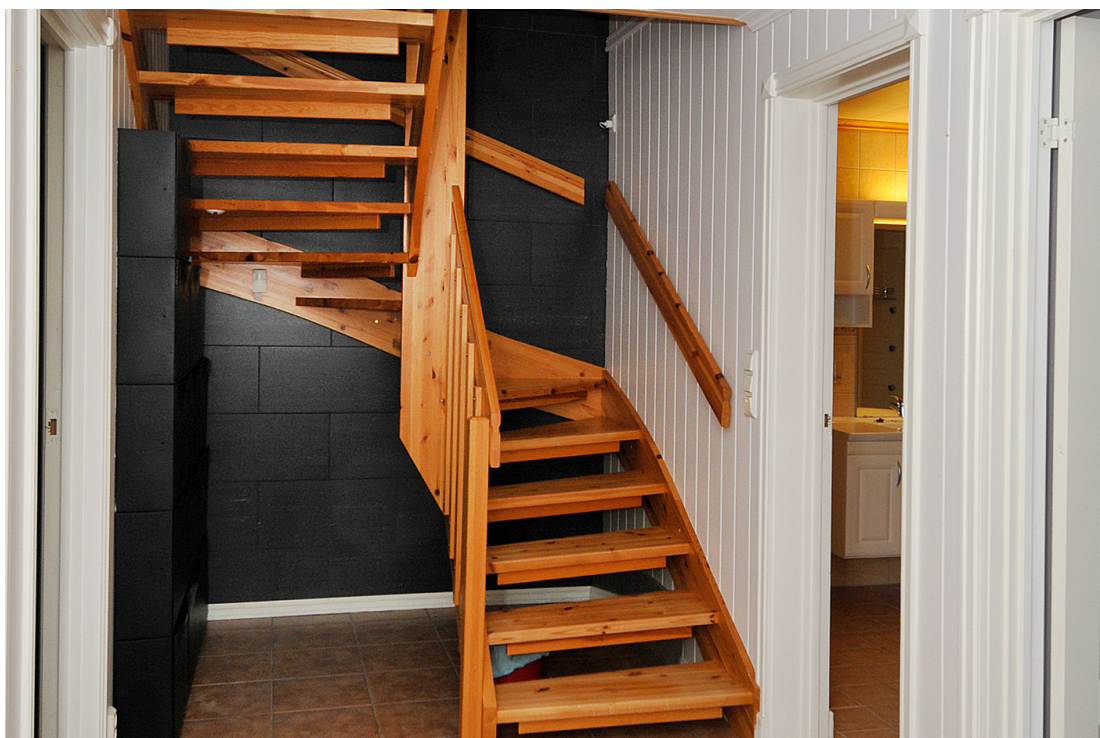




Vertikaldelt 1/2-part av tomannsbolig
beliggende sentralt på Dal - 3 soverom



Torget 10,
2080 Eidsvoll

ADVOKAT KNUT IDLAND AS
MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING



Kjøkken

NØKKELINFORMASJON

Ansv. megler:	Advokat Knut Idland
Telefon:	63961523
Mobil:	90169348
Telefaks:	63965513
E-post:	knidland@online.no
Adresse:	Postboks 96, 2081 Eidsvoll - Besøksadresse: Vormavegen 28, 2080 Eidsvoll
Selger:	Arne Bergly
Boligtype:	Selveierleilighet
Byggeår:	2004
BRA:	101 m2
P-ROM:	95 m2
Prisantydning:	kr 2 450 000,-
Dokumentavgift til staten:	2,5% av kjøpesum
Tinglysning av skjøtet:	kr 525,-
Tinglysning av evt. pantobligasjon:	kr 525
Attestgebyr rett prioritet:	kr 172,-



EIENDOMMEN:

Sentralt beliggende eiendom – halvpart av tomannsbolig.

ADRESSE:

Granumvegen 2 A, 2072 Dal

EIENDOMMENS BETEGNELSE:

Gnr. 76 Bnr. 160 Snr. 2 i 0237 Eidsvoll kommune.

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger langs Finstadvegen på Dal ca. 1 km fra Dal stasjon. Området består i det vesentligste av småhusbebyggelse.

VEIBESKRIVELSE:

Fra Oslo: Kjør av E6 mot Dal – mot Dal st. Etter å ha passert Dal st. følger man Finstadvegen mot Eidsvoll i ca 1 km. Boligen ligger på høyre side merket med meglers skilt.

TINGLYSTE FORPLIKTELSER:

Pliktig medlemskap i Granum Veglag. Årlig avgift p.t. kr 1 000,-. Seksjon 1 har rett til å kjøre på fellesareal til sin inngang.

GRUNNAREAL / TOMT:

Eiet felles tomt for sameiet på 736,1 m2.

BESKRIVELSE / INNHOLD:

Boligen: Bra/P-rom: 101/95 m2.

Underetasje: Gang, bad samt 3 soverom.

1.etasje: Entré, stue med kjøkkenløsning, toalett samt bod, utgang til overbygget uteplass mot øst, og terrasse mot vest.

BYGGEÅR:

2004

BYGGEMÅTE:

Bindingsverkshus

ENERGIMERKING:

Boligen er ikke energimerket. Energibesparende tiltak innen forsvarlige økonomiske rammer ansees begrenset, kanskje med unntak av montering av varmepumpe eller andre nye typer panelovner med regulering av temperatur.

STANDARD:

Standard fra byggeåret. Se takst.

REGULERINGSFORHOLD:

Eiendommen ligger i et område avsatt til småhusbebyggelse.

**OPPVARMING:**

Panelovner og varmekabler

VEI:

Felles privat veg med utkjøring til Finstadvegen som er fylkesveg.

VANN/AVLØP:

Tilknyttet offentlig anlegg via privat stikkledning.

TAKST:

Takst avholdt 30.01.17 av Hans Kristian Vangen
Markedsverdi kr 2 450 000,-
Låneverdi kr 2 000 000,-
Prisantydning: kr 2 450 000,-

**KOMMENTARER/BEMERKNINGER TIL
OPPLYSNINGER I TAKSTEN:**

Nåværende eier opplyser at støttemurer mot øst er oppsatt i forbindelse med at forhold på eiendommen på oversiden utløste ras og at støttemuren ble etablert for å hindre dette. Dette tiltaket er ikke omsøkt. Mur oppsatt av tidligere eier. Eidsvoll kommune har bekreftet at carport og garasjebygg er godkjent oppsatt. Det er oppsatt et «ekstra tak» ved carport. Dette er trolig ikke omsøkt.

Skillevegg som er oppsatt på fellesareal mellom seksjon 1 og 2 er oppsatt av tidligere eier. Dette for å opprette et ønsket skille mellom seksjonene.

Nåværende eier av seksjon 1 har skriftlig bekreftet at dette kan stå.

Nåværende eier av seksjon 2 har satt opp tak over terrasse mot øst. Dette tiltaket er ikke omsøkt.

Manglende brannsikring på loft vil bli utbedret av nåværende eier før overtagelse.

LIGNINGSVERDI:

Primær ligningsverdi kr 564 897,- brukt som egen bolig.
Sekundær ligningsverdi kr 1 581 712,- ved utleie.

EIENDOMSSKATT:

Det er ikke eiendomsskatt i Eidsvoll kommune.

KOMMUNALE AVGIFTER:

Årlige avgifter ca. kr 12 000,- – 13 000,- inkl. mva. Avgiften vil variere etter forbruk, som måles ved vannmåler.

HVITEVARER:

Kjøøl/-fryseskapeskap med isbitmaskin, komfyr og oppvaskmaskin kan følge med.



OVERTAGELSE:

Ledig for kjøper.

EIERSKIFTEFORSIKRING:

Det er tegnet eierskifteforsikring.

Solgt «som den er»:

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøper besiktigelse, jfr. Avhendingslovens § 3-9. Dette innebærer blant annet at det kun kan påberopes mangel der dette følger av avhl. § 3-7:* og kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at slik opplysning ikke ble gitt. * det kan også foreligge mangel hvis eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Kjøper kan ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. kap 3 enn de regler som er ufravikelige i forbrukerforhold, jfr. Avhendingsloven § 3-9+, jfr. § 1-2 (2).

BUDGIVING:

Myndighetene har innført nye regler om budgivning. Dette innebærer blant annet at alle bud, budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag skal gis skriftlig. Før formidling av bud til oppdragsgiveren skal det for

megler fremlegges gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver.

Interessenter bes lese forbrukerinformasjon om budgivning som finnes i prospekt. Inngitt bud må ikke ha kortere budfrist enn 30 minutter.

HVITVASKING:

Meglerforetaket er underlagt reglene om hvitvasking. Nærmere opplysninger hos megler.

DIVERSE:

Meglers trykte salgsoppgave er som oftest mer utfyllende enn nettpresentasjonen og inneholder gjerne vedlegg. Hvis salgsoppgaven er skrevet ut fra Internett, må kjøper derfor be om fullstendig salgsoppgave på visning eller ta kontakt med megler for å få denne tilsendt. Dette følger som vedlegg til trykket salgsoppgave som utleveres på visning. Salgsoppgaven er ufullstendig uten vedlegg. Kontakt megler ved spørsmål.

KJØPERS OMKOSTNINGER:

Dokumentavgift til Staten 2,5% av salgssum.
Tinglysningsgebyr for skjøtet kr 525,-. Evt. tinglysningsgebyr per pantedokument kr 525,- Gebyr panteattest kr 172,--. Det tas forbehold om prisendringer i gebyrene.



BETALINGSBETINGELSER:

Kjøpesum inkl. omkostninger betales ved overtagelse.

MEGLERENS VEDERLAG:

2,5% + mva. som betales av selger.

EIENDOMSMEGLINGSLOVEN § 3-6:

Salgsoppgaven inneholder opplysninger om reguleringsforhold, heftelser/rettigheter, og evt. andre relevante dokumenter.

For flere detaljerte opplysninger kontakt megler.
Fullstendige kommunale opplysninger kan utleveres på forespørsel.

ANNET:

Selger står fritt til å avslå eller akseptere ethvert bud, uten nærmere begrunnelse for dette.

Før bud inngis skal budgiver ha lest salgsoppgaven med evt. vedlegg.

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 76: Bnr 160 (snr: 2)
Kommune: 0237 EIDSVOLL KOMMUNE
Adresse: Granumv. 2 A, 2072 DAL



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 450 000

LÅNEVERDI:

KR. 2 000 000

Tomannsbolig, vertikalt delt 1/2-part:
Carport:

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

101 m² 95 m²
5 m² 0 m²

Utskriftsdato: 04.02.2017 Oppdrag nr: 2017008
Dato befaring: 30.01.2017

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Murmester Hans Kr. Vangen
Holsetervegen 35, 2080 EIDSVOLL
Telefon: 90 82 80 55
Organisasjonsnr: 970276165

Sertifisert takstmann:

Hans Kristian Vangen
Telefon: 90828055
E-post: hans.kr@vangen.no
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND





Takstmannens rolle

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.ntf.no.

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Takstopdraget er gitt i forbindelse med vurdering av eiendommens omsetningsverdi på det åpne marked ifm. salg.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 450 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 000 000

Markedsvurdering

Taksten er avholdt etter beste skjønn, i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt.

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.

Markedsverdien er satt ut fra hva som kan forventes i dagens marked, standard/vedlikehold, størrelse og beliggenhet tatt i betraktning.

Det var snødekt mark på besiktigelsestidspunktet.



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Arne Ingar Bergly
Takstmann:	Hans Kristian Vangen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 30.01.2017. - Hans Kristian Vangen - nøkler utlånt av rekvirent, advokat Knut Idland.

Eiendomsopplysninger	
Hjemmelsovergang:	13.08.2008 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 1 750 000
Beliggenhet:	Boligsameie, bestående av to seksjoner i vertikalt delt tomannsbolig, i etablert område med eldre og ny bebyggelse ved Finstadvegen på Dal. Kort veg til barneskole, barnehager, dagligvareforretning, bussholdeplass og jernbanestasjon. Ungdomsskole og forretningssenter på Råholt. Til Eidsvoll sentrum med kommuneadministrasjon, forretninger, videregående skole og øvrige servicefunksjoner, er avstanden ca. 10 km.
Bebyggelsen:	På sameiets grunn er det oppført en vertikalt delt tomannsbolig i tillegg til garasje/carpor for to biler.
Om tomten:	Flat og skrånende tomt uten inngjerding. Singlet gårds plass - hellelagt inngangssparti. Trapp, med belegningsstein til inngang i 1. etasje. Støttemurer, i malt og pusset utførelse, med avdekningsheller er kledd med belegningsstein ved trapp. Frittstående lysarmaturer og litt beplantning ifm. inngang. Plen mot vest i u-etasje - singlet adkomstveg til snr. 2 over fellesarealet mellom plen og tomtегrense langs Finstadvegen hvor planlagt gang-/sykkelveg er vist på reguleringsplankart. Støttemurer har enkelte riss-/sprekkdannelser og mangelfull fuging av avdekningsheller. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak er godkjent av hovedutvalget for teknisk som kreves iht. reguleringsbestemmelsenes § 1 punkt b.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Regulering:	Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse med BYA = 36 %.
Kommuneplan:	Eiendommen ligger i område avsatt til boligbebyggelse iht. gjeldende kommuneplans arealdel for 2015 - 2026.
Adkomstvei:	Eiendommen ligger til felles privat veg, ca. 20 m fra Finstadvegen som er fylkesveg.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet kommunal spillvannsledning via privat stikkledning.
Heftelser:	Ingen tinglyste heftelser registrert.
Andre forhold:	Opplysninger om kommunale avgifter er ikke framlagt.
Servitutter og rettigheter	Bestemmelser om pliktig medlemskap i Granum Veglag tinglyst den 24.09.2004. For øvrig ingen tinglyste servitutter eller rettigheter registrert.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0237 EIDSVOLL Gnr: 76 Bnr: 160 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	736,1 m² Arealkilde: Statens kartverks Eiendomsregister.
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 1/2
Hjemmelshaver:	Arne Ingar Bergly
Adresse:	Granumvegen 2 A, 2072 DAL
Kommentar:	Tomteareal gjelder hele sameiet. Sameiet har ikke navn eller forretningsfører.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	06.09.2004		Fremvist	1	Ja
Situasjonskart	27.01.2017		Fremvist	1	Ja
Vegliste		Vegliste, ajour pr. 13.01.2016, er innhentet fra kommunale myndigheter.	Innhentet		
Seksjonsbegjæring	14.08.2003	Tinglyst utgave m/husordensregler og vedtekter.	Innhentet	9	Ja
Reguleringsplaner	31.01.2017	Reguleringsplankart	Fremvist	1	Ja
Reguleringsplaner	30.01.2014	Sist endrede utgave.	Fremvist	2	Ja
Infoland.no		Statens kartverks Eiendomsregister ajour, pr. 02.02.2017, er innhentet fra Ambita AS.	Innhentet	9	Ja

Andre forhold

Forsikring:	Forsikringsforhold er ikke opplyst, men det skal være tegnet egen forsikring for hver seksjon.
Skattetakst:	Det er ikke eiendomsskatt i Eidsvoll kommune.
Ligningsverdi:	Ligningsverdi er ikke opplyst.

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig, vertikalt delt 1/2-part

Bygningsdata



Byggeår: 2004 Kilde: Ferdigattest.

Anvendelse: Seksjonen har vært bebodd av hjemmelshavers datter, men står for tiden ubebodd.

Kommentar

Standard:	Seksjonen har alminnelig bra standard.
Vedlikehold:	Seksjonen er alminnelig bra vedlikeholdt utvendig og innvendig.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	56	49	49		Inngangsparti på ca. 33 m².
1. etasje	58	52	46	6	Overbygget inngangsparti/veranda, ca. 23 m². Balkong med dør fra stue - 5,5 m².
Sum bygning:	114	101	95	6	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.



Kommentar areal

Areal beregnet ut fra oppmålinger på stedet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Gang, 3 soverom, bad	
1. etasje	Entré, stue m/åpen kjøkkenløsning, toalett	Bod

Konstruksjoner og innvendige forhold - Tomannsbolig, vertikalt delt 1/2-part

Bygning, generelt

SYSTEM-hus oppført med utbygger som tiltakshaver.

Når det gjelder vegg-/takkonstruksjoner og etasjeskiller/gulv på grunn forutsettes disse å være isolert ut fra dagens krav og normer på oppføringstidspunktet.

Grunn og fundamenter, generelt

Antatt støpte søler på sandgrunn.

Drenering

Drenering antatt ikke lagt - selvdrenerende masser i grunnen.

Gulv på grunn

Betonggulv på isolert grunn.

Vegger mot grunn

Grunnmur av antatt isolerte lettklinkerblokker som er pusset og malt over terreng.

Frittbærende dekker

Antatt isolert trebjelkelag.

Yttervegger

Isolert trebindingsverk med utvendig malt/beiset panel.

Noe tørr ytterkledning med antydning til svertresopp - overflatebehandling ønskelig.

Takkonstruksjoner

Saltak tekket med betongstein - takstolkonstruksjon med isolasjon mot kaldt loft.
Takrenner/nedløp av metall.

Fuktmerker på undertakplater ved skorstein.

Mangelfull isolering ved loftsluke.

Brannsikring mot naboseksjon synes ikke å være tilfredsstillende - forholdet må undersøkes.

Frostskadde taknedløp.

Vinduer

Vinduer, med isolerglass og løse sprosser, av tre i malt utførelse.

Ytterdører og porter

Ytterdører, med isolerglassruter, av tre i malt utførelse.

Utvendig solavskjerming

Terrassemarkise m/motor i tillegg til persiennner mot syd og vest.

Innvendige dører

Malte speildører.

Buet åpning mellom entré og stue.

Overflater på innvendige gulv

Overflater av keramiske fliser og parkett/laminat - vinylbelegg i bod.

Hull og pløser i belegg i bod hvor skjøter i undergulv synes.

Knirk i stuegulv.

Fliser i dørsmyg i gang er sprukket og forskjøvet.



Overflater på innvendige vegger

Malte MDF-plater, malt miljøtapet og keramiske fliser.
Speilflisfelt på ett soverom.

Profilert belistning i malt/lakkert utførelse, med stett- og hjørneklosser.
Delvis ujevne overflater på flislagte vegger og skorstein.

Overflater på innvendig himling

Malte/foliebelagte himlingsplater.

Skadde himlingsplater ved lufterventil i stue og bod pga. lekkasje og/eller kondens.
Ingen skadelig fukt registrert under besiktigelsen.

Trapper og ramper

Lakkert tretrapp, med åpne trinn, innvendig mellom 1. og u-etasje.
Utvendig tretrapp ved inngang i 1. etasje.

Balkonger, terrasser ol.

Trebalkong, på utkraget bjelkelag, understøttet av søyler/pilarer.

Avflasede dekkbord på balkongrekkverk.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Ett-løps elementskorstein helbeslått over tak.
Pipe/brannmur med overflater av keramiske fliser.

Skorstein ikke pusset gjennom kaldt loft.
Delvis bom i fliser på skorstein gjennom stue.

Fast inventar, generelt

Laminat kjøkkeninnredning med benkebeslag av rustfritt stål, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og side-by-side kjøleskap med isbiter og isvann - keramiske fliser og lys mellom benker/overskap.
Laminat baderomsinnredning med helpresst servantplate.

Skyvedørsgarderober i entré og gang.
2 stk. doble garderobeskap på ett soverom.
Skoskap i gang.
Hyller i bod.

Sprukket speil i dør på skyvedørsgarderober i gang.
Dør/vegg ute av lodd på skyvedørsgarderober i entré - justering nødvendig.

VVS-installasjoner, generelt

WC, servant i innredning, steamdusj og opplegg for vaskemaskin på bad.
WC og håndvask på toalett.
200 l vv-bereder fra 2004 i bod
Utvendig slangekran.
Plast vannledning tilknyttet innvendig stoppekran, reduksjonsventil og forbruksmåler.
Skjult rør-i-rør vannopplegg.
Avløpsrør av plast.

Utette rørgjennomføringer og utilgjengelig stakepunkt bak avløpstrakt for vaskemaskin på bad.
Sprutdeksel i fordelingsskap på bad fungerer ikke pga. at vannslange er lagt gjennom kassekant i rørskap.
Rørskap har hull i kassekant, og er ikke tett for vanninntrengning i vegg.
Vanntilførsel er utført med tekstilslange, med skjøt, og ikke rør av plast eller kobber.

Luftbehandling, generelt

VILLAVENT ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Elkraft, generelt

Skjult opplegg med automatsikringer og 40 A overbelastningsvern.
13 A kurs til carport i tillegg til utvendig belysning og stikkontakt.

Elvarme, generelt

Veggfaste panelovner i 1. etasje - varmekabler i gulv i u-etasje.

Annet

Sentralstøvsugeranlegg - motor plassert i bod.

Overbygget inngangsparti/veranda ved inngang til 1. etasje er oppført på fellesareal.
Tett trevegg stenger gjennomgang til snr. 1.
Betongheller på terreng og tak tekket med taksteinpressede metallplater.

Carport

Bygningsdata



Byggeår: 2004 Kilde: Eiendomsregisteret - antatt byggeår iht. rammetillatelse.

Kommentar

Standard:	Bygningen har enkel standard.
Vedlikehold:	Bygningen er alminnelig bra vedlikeholdt.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	6	5		5	Ikke måleverdig carport (pga. ikke omsluttende vegger) i tillegg - grunnflate ca. 32 m².
Sum bygning:	6	5	0	5	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal

Areal beregnet ut fra oppmålinger på stedet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bod

Konstruksjoner og innvendige forhold - Carport

Bygning, generelt

Garasjebygg oppført på fellesareal.
Bod for snr. 2 inne i garasjedel tilhørende snr. 1 - carport m/tilbygg, tilhørende snr. 2, delvis inne i garasjebygg.
Støpt plate på mark - singel i tilbygget del av carport.
Vegger av trebindingsverk med utvendig malt/beiset panel - åpen stolpekonstruksjon i carport med murte vegger i bakkant.
Salet takstolkonstruksjon tekket med betongstein - forenklet undertak med suplater.
Sperretak, i tilbygget del av carport, tekket med plater av glassfiber.
Takrenner/nedløp av metall.
Leddheiseport i garasje - uisolert boddør med utvendig malt panel.
Vinduer med enkelt glass.
Innlagt strøm til lys og stikkontakter - tilførsel via jordkabel fra bolighus.

Utvendig overflatebehandling ønskelig.

Byggemelding, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke fremlagt.
Det forutsettes at bygningen er lovlig oppført.

Beregninger

Årlige kostnader		
Stipulert årlige eierkostnader: (pr. mnd. Kr. 2 500)	Kr.	30 000
Sum årlige kostnader	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger		
Tomannsbolig, vertikalt delt 1/2-part		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi – Tomannsbolig, vertikalt delt 1/2-part	Kr.	1 900 000
Carport		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	75 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi – Carport	Kr.	65 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 965 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Tomteverdi:	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 465 000

EIDSVOLL, 04.02.2017



Hans Kristian Vangen
Murmester/ingeniør
Telefon: 90828055

Egenerklæringsskjema

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Meglerns oppdragsnummer: 2017003

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

- ☐ Enebolig eller annen bolig med eget gnr/bnr
☒ Eierseksjon – alle boliger med seksjonsnr.
☐ Andel/aksje – alle type boliger med andel/aksje
☐ Tomt
☐ Fritidsbolig
☐ Annet (spesifiser): _____

- ☒ Med verdi- og lånetakst
☐ Med boligsalgsrapport

Gnr.	<u>76</u>	Bnr.	<u>160</u>	Snr.	<u>S</u>	Andelsnr.	<u>—</u>	Aksjenr.	<u>—</u>	Festenr.	<u>—</u>
Adresse	<u>Grunnveien 2 A</u>										
Postnr.	<u>2072</u>	Sted	<u>Dal</u>	Kommune	<u>Eidsvoll</u>						
Byggeår	<u>2004</u>	Når kjøpte du boligen?	<u>2008</u>	Hvor lenge har du bodd i boligen?	<u>ikke bodd</u>	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	<u>Nei</u>				
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)											
<u>if</u>											
Type villa/husforsikring		Standard ☐ Utvidet ☐									

Polise-/avtalenr.											
Er det dødsbo?	Ja ☐ Nei ☒										

Avdødes navn											
Hjemmelshaver											

SELGER

Selger (1)

Navn	<u>Arne Ingar Bergly</u>										
Tlf.privat		Mobil	<u>90852518</u>	E-post							
Ny adresse	<u>Finstadvei 105</u>	Postnr	<u>2072</u>	Sted	<u>Dal</u>						

Selger (2)

Navn											
Tlf.privat		Mobil		E-post							
Ny adresse		Postnr		Sted							

Initialer _____

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER		NEI	JA ¹	"HAR IKKE"	KOMMENTARER
1.	Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?	X			
2.	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom, siste 5 år?	X			
2.1	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort.				
2.2	Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?				
2.3	Er arbeidet utført av faglært skal firmanavn, eventuelt også navn på håndverker, opplyses.				
2.4	Er arbeidet utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad?				
2.5	Er forholdet byggemeldt?				
3.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker eller lignende?	X			
4.	Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp?	X			
4.1	Er arbeidet utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad?				
4.2	Er arbeidet utført av faglært skal firmanavn, eventuelt også navn på håndverker, opplyses.				
5.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktløst, øvrig lukt eller fuktmerker i underetasjen/kjelleren/krypkjeller?	X			
6.	Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?	X			
7.	Kjenner du til om det er/har vært f.eks. riss, sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	X			
8.	Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen for eksempel rotter, mus, maur eller lignende?	X			
9.	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	X			
9.1	Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?				
9.2	Er arbeidet utført av faglært skal firmanavn, eventuelt også navn på håndverker, opplyses.				
10.	Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon?	X			
10.1	Er arbeidet utført av faglært skal firmanavn, eventuelt også navn på håndverker, opplyses.				
10.2	Kjenner du til om det foreligger samsvarserklæring? (I henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)				
11	Kjenner du til om ufaglærte personer har utført innvendige og/eller utvendige arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som tømrer, murer eller lignende?	X			Tidl. er utført deler av flisarbeid.
12	Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?		X		Planlagt utbedring av vann og avløp i kjelleren.
13	Kjenner du til manglende tillatelser eller ferdigattest?	X			Foreligger ferdigattest på gjenstander.
13.1	Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen som ikke samsvarer med dagens bebyggelse?		X		Se salgsoppgave.
14	Selges eiendommen med utleie leilighet eller hybel?	X			
14.1	Er utleieleiligheter godkjent hos bygningsmyndighetene for utleie?				
15	Er det innredet/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?	X			
15.1	Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?				
16	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?	X			
17	Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør:	X			

¹ Dette krever kommentar i rubrikkfeltet til høyre.

Initialer

AS

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:		NEI	JA	KOMMENTARER
18.	Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?	X		
19.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter (for eksempel vedlikeholdsbehov)?	X		

*Tilleggs kommentarer:

*Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse skrives på eget ark

ANSVARLIG MEGLER (MÅ FYLLES UT)

Firma	Adviser Kunt Island AS	Aydeling	
Ansvarlig megler	Boks 96 - 2081 EIDSVOLL Kunt Island	E-post	kuntisland@ml.no

SIGNERING (MÅ FYLLES UT)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 5.4 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om AmTrust International Underwriters Ltd sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er **bindende** for AmTrust International Underwriters Ltd i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

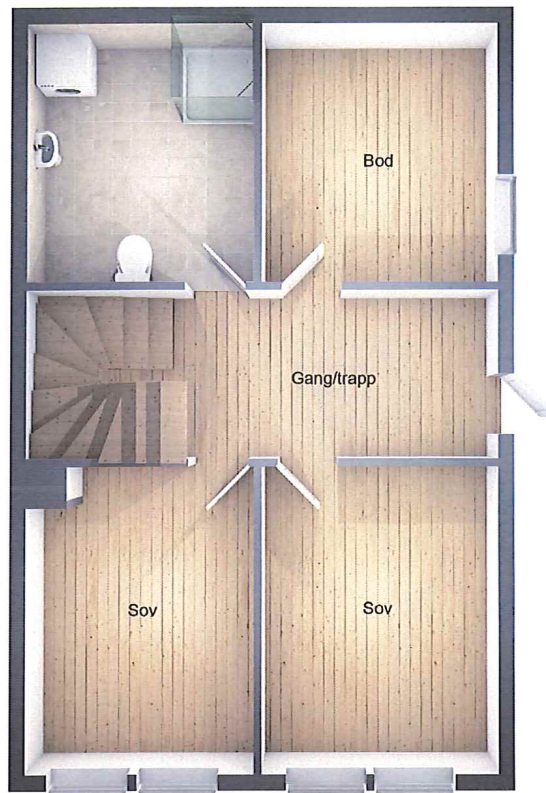
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende ledd, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

☒	Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt begge parter har signert kjøpekontrakten, begrenset til tre måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende ledd, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Norwegian Broker AS.		
☐	Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.		
Dato	Eidsvoll	Sted	30/1-17
Selger (1) sign.	Anne L. Børn		Selger (2) sign.

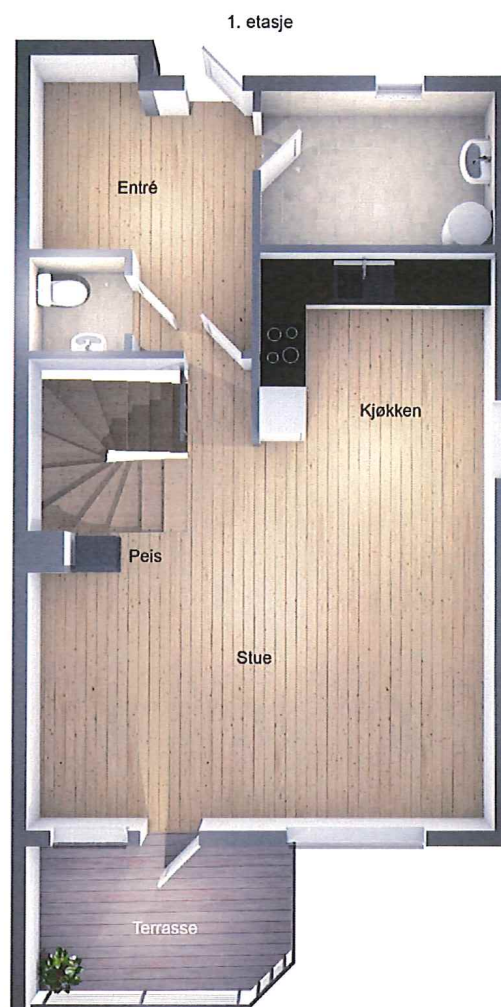
Granumvegen 2 A

U. etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon
Ikke egnet for arealberegning

Granumvegen 2 A



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon
Ikke egnet for arealberegning

Opplysninger om gbnr 76/160 snr.2 adr. ., i forbindelse med forespørsel

fra Adv.K.Idland org.nr. 979 965 028 , den 26/1-2017

Deres ref.:K.Idland

Landbruk og Geodataavd. ☒ Oppmålt 736,1..... m2	Vedlegg ☒ Målebrev
lv. 27/1-17 sign/dato	☐ Ikke oppmålt
	☒ Kartutsnitt 1:500/5000
	☒ Seksjoneringsbegjæring

Arealplanavdelingen	☒ Regulert, reg.plan/beb.plan vedtatt 2000, M.F 2014 formål: Fødtliggende småhusbebyggelse	Vedlegg ☒ Utsnitt av reg.-/beb.plan
652 31/1-17 sign/dato	☐ Ikke regulert	☒ Reg.best
	☐ Kommunedelplan Eidsvoll Sentrumsområde 1999 - 2010, vedtatt 28.08.00 formål:	☐ K-delplan's utfyll.best
	☐ Kommunedelplan Råholt - Sagmoen 1997 - 2008, vedtatt 06.10.97 formål:	☐ K-delplan's utfyll.best.
	☐ Kommuneplan 2015 - 2026, vedtatt 10.03.15 formål:	☐ K-plan's utfyll. best
Andre opplysninger:		

Byggesaksavdelingen	☒ Ferdigattest/ midlertidig- brukstillatelse av	Vedlegg ☒
St 11-17 BES sign/dato	☐ Antall selvstendige boenheter på eiendommen:	
	☐ Pålegg:	

Miljøavdelingen	Vann: kommunalt / privat Pålegg:	Vedlegg
24H 1/2-17 sign/dato	Avløp: kommunalt / privat Pålegg:	☐ Vannmåles anlegg 31/12 - 15:951 m ³
	Via privat stilleledning	☐ Stipulert forbruk 2016: 56 m ³

Ovennevnte opplysninger er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen, og gir ingen garanti med hensyn til framtidige planer
Med hensyn til eventuelle tinglyste heftelser og servitutter på eiendommen, henvises det til tinglysingen.

Andre merknader:

Eidsvoll den / 2017

.....

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 76/160

AREAL: 736,1

Dato: 27.01.2017

Målestokk: 1:500

Ekv.distanse 1

Høydereferanse NN 2000



TEGNFORKLARING

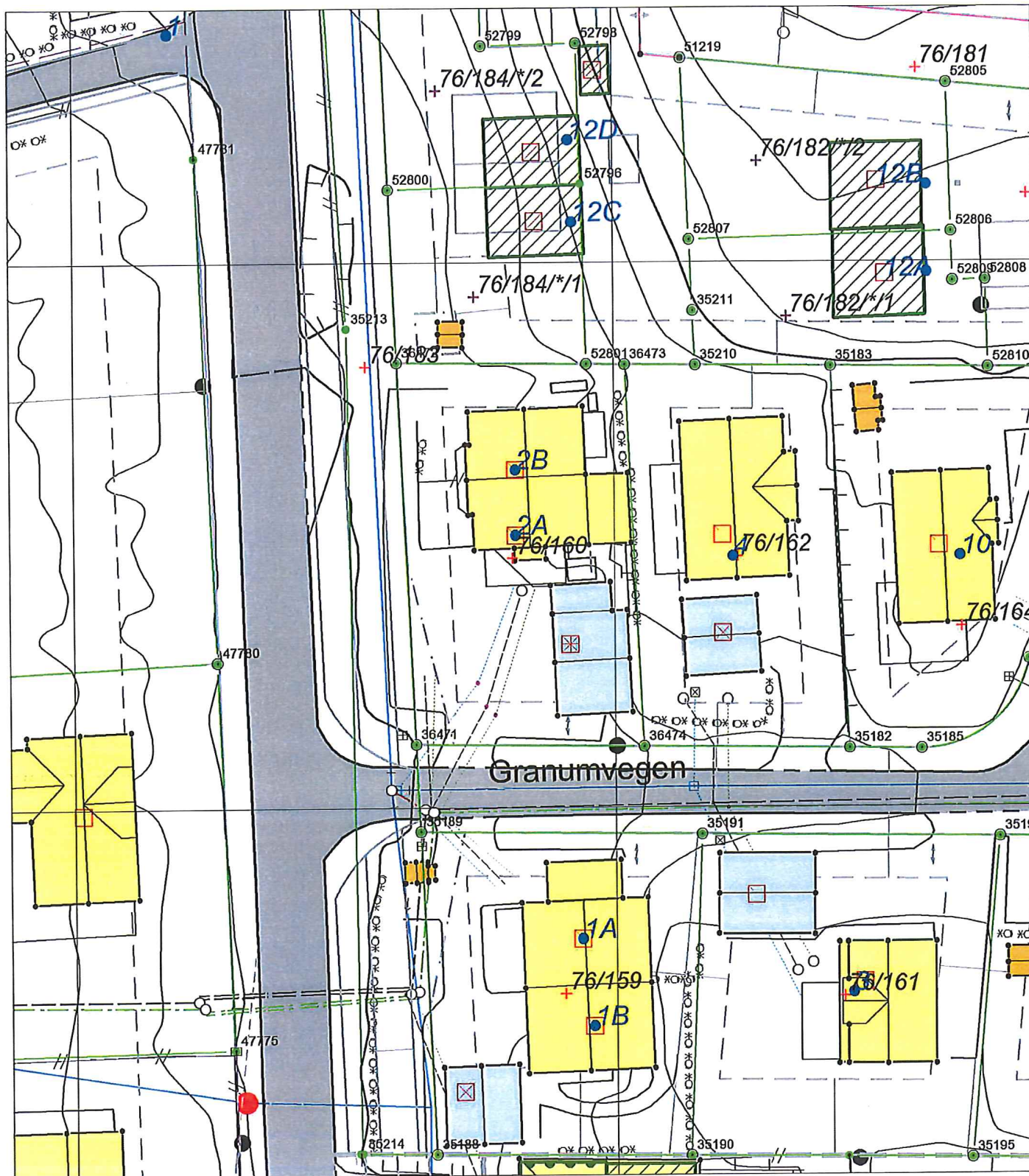
Nøyaktig eiendomsgrense
Unøyaktig eiendomsgrense
Vannledning
Privat vannledning

Spillvann
Privat spillvann
Overvann
Gjerde
Høyspent ledning
Naturvernområde

Planmønstregulering
Byggegrense
Senterlinje reg.veg
PBL Godkjent tiltak
Kvikkleireområde konsekvensklasse 2
Eksisterende bygninger vises med inklusiv takflate

Førminne
Høyspent mast
Septiktank
Lysstolpe
Kum
Ubestemt tre
Sluk

Kommunen er ikke ansvarlig for kartets unøyaktighet og ufullstendighet. Tiltaket tegnes inn her.





EIDSVOLL KOMMUNE
Teknisk etat

Deres ref.

Vår ref. (Bas oppgitt ved svar)
2003/002667-ESA... 12

Arkivkode:
TEBA gbnr. 76/160

Dato:
06.09.2004

FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 1.

Ansvarlig søker: Akers-Hus Eiendom AS Industrivegen 23 2050 JESSHEIM	Tiltakshaver: Granum Eiendom AS Granum 2072 Dal			
Eiendom/Byggested: Granum	Gårdsnr: 76	Bruksnr: 160	Festnr:	Seksjonsnr: 1 og 2
Søknadsdato: 27.05.03	Tiltakets art: Nybygg		Byggets art: Tomannsbolig	

Behandling/Vedtak: Referatsak, HUT	Dato: 18.06.2003	Saksnr: 2003/2667
--	----------------------------	-----------------------------

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl. § 93).

Merknader:

Ansvarlig søker må påse at alle kontrollerende foretak får utskrift.

Eidsvoll, 06.09.04

E. Sandland
E. Sandland
Avd. ing.

Avsenderadresse:
Rådhusgata 1
2080 EIDSVOLL
Direkte telefon:
66107000

E-mail:
teknisk
@eidsvoll.kommune.no
Direkte telefaks:
66107131

Hovedadresse:
Rådhusgata 1
2080 EIDSVOLL
Telefon:
66 10 70 00

Organisasjonsnr.:
964 950 113
Telefaks:
66 10 70 01

Bankkonto:
7855.05.02371 (skatt)
1637.07.06313
www.eidsvoll.kommune.no



EIDSVOLL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for:

GRANUM, GNR 76, BNR 33, 71

- Planen er datert: 02.02.2000, sist rev.: 07.06.2000
 - Bestemmelsene er datert: 02.02.2000, sist rev.: 07.06.2000
 - Vedtatt av kommunestyret: 27.11.2000
 - Mindre endring vedtatt: 30.01.2014
- Mindre endring i bestemmelser er markert med rødt.

Rplan 0237135

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

- a. Bebyggelse skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og viste byggegrenser. Bygninger skal ha en god utforming mht. form og materialvalg, i forhold til seg selv og omgivelsene. Bygninger i samme gruppe skal ha lik møneretning og takvinkel.
- b. Ved byggemelding skal plassering av dobbeltgarasje være vist selv om den ikke skal oppføres samtidig med den øvrige bebyggelsen. Garasje/ carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7 meter fra eiendomsgrense mot offentlig veg og minst 5 meter fra eiendomsgrense mot privat veg/ felles avkjørsel. Dersom innkjøringsåpningen ikke vender mot veg kan kommunen godkjenne plassering av frittliggende garasje med grunnflate inntil 50 m² plassert minst 1,25 m fra eiendomsgrense mot privat veg/ felles avkjørsel og minst 2 meter fra eiendomsgrense mot offentlig veg. Bygningen skal da ikke ha dør eller vindusåpning mot offentlig veg.
- c. Høyde på gjerder skal ikke overstige 1,2 m. Støttemurer o.l. bygningsmessige tiltak skal godkjennes av hovedutvalget for teknisk.
- d. Areal som ikke opparbeides skal behandles parkmessig.
- e. Detaljert plan for veg, vann og kloakk skal godkjennes av kommunen før arbeidet settes i gang. Anlegget skal være godkjent av kommunen før det tas i bruk. Krysset mellom atkomstveien og fv 503 skal opparbeides etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen Akershus. Når ny felles atkomstveg er opparbeidet, skal eksisterende avkjørsel stenges.
- f. Det skal utføres stabilitets-/ grunnundersøkelser før noen form for terreng- og byggearbeider kan igangsettes.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

- a. Bebyggelsen skal være frittliggende småhusbebyggelse.
- b. Maksimum mønehøyde fra gjennomsnittlig oppfylt terreng skal være 9,0 m for bolig. Maksimum gesimshøyde fra gjennomsnittlig oppfylt terreng skal være 6,0 m for bolig.
- c. Det skal avsettes min. 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, inklusive garasje og snuplass på egen tomt. Garasjer, uthus og liknende med grunnflate inntil 50 m² og mønehøyde

- inntil 4,75 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng, kan av kommunen godkjennes plassert minst 1,25 m fra grense mot nabotomt.
- d. Maks utnyttingsgrad skal være %-BYA = 30% av den enkelte tomts nettoareal.

§ 3 SPESIALOMRÅDER

Frisiktsoner ved veg

I frisktsonene må det være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 4 FELLESOMRÅDER

- a. Arealet markert med lek kan benyttes og opparbeides av beboerne i fellesskap til lek og andre fellesaktiviteter. Bygningsmyndighetene skal godkjenne plan for lekearealet før opparbeidelse.
- b. Felles atkomstveg skal være felles for eiendommene gnr/bnr 76/33, 76/71 og 76/93 og alle fremtidige parseller av disse. Den felles atkomstveg skal vedlikeholdes av disse i fellesskap.
- c. Fellesarealene må være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSE

- a. Før det kan utstedes brukstillatelse for noen ny boenhet innenfor gbnr 76/33, skal regulert lekeareal øst for hovedatkomst opparbeides med grøntanlegg, sandlek, huskestativ, sittebenker og mindre ball-løkke med grus.

VEDTEKTER

FOR

Seksjon 1 og 2, Finstadvegen, Granum, 2072 Dal, gnr. 76 / bnr. 160

- § 1 Seksjonene i Finstadvegen, gnr 76 / bnr 160, Granum disponerer eksklusive areal av varierende størrelse av eiendommen, jf. situasjonskart, og med eksklusiv bruksrett til hver sine fysiske deler av eiendommen, samt bruksrett til fellesarealer på eiendommen. Nærværende vedtekter skal være bindende for samtlige seksjonseiere og deres suksessorer, idet overdragelse av ideelle andeler kun skal kunne finne sted etter kjøperens vedtagelse og kvittering på originalen av disse vedtekter, som oppbevares av seksjonenes styre til enhver tid. Hver seksjonseier skal ha en kopi av vedtekter.
- § 2 Hver seksjonseiers andel skal tilhøre ham med full eiendomsrett og med full disposisjonsrett.
- § 3 Hver seksjonseier har rett til å overdra sin andel til tredjemann ved salg, arv, gave etc. Likeså har han rett til å pantsette sin andel uten samtykke fra de øvrige seksjonseiere.
- § 4 Seksjonseierne fraskriver seg herved forkjøps-, løsnings- eller oppløsningsrett som de ellers måtte ha etter norsk rett.
- § 5 Hver seksjonseier hefter proratarisk etter sin andel for seksjonenes forpliktelser. Dette innebærer blant annet at hver seksjonseier i forhold til sin ideelle andel av eiendommen er ansvarlig for felles utgifter til eiendommens drift. Som ikke-uttømmende eksempler på slike utgifter kan nevnes: Utvendig vedlikehold og innvendig vedlikehold av fellesarealer, elektrisk strøm til felleslys, eiendomsskatt og kommunale avgifter, eventuelle honorarer til forretningsfører revisor m.v. I tvilstilfeller bestemmer seksjonenes styre hva som skal regnes som fellesutgifter.
- § 6 For bygningen er det tegnet felles huseierforsikring (fullverdiforsikring). Ved skadetilfeller skal erstatningssummen benyttes til utbedring av skaden.
- § 7 Til dekning av fellesutgiftene betaler hver seksjonseier forskuddsvis pr. 1. i hver måned et beløp svarende til vedkommendes beregnede andel av årets driftsutgifter. Ved eventuell forsinket innbetaling, kan seksjonenes styre kreve at det skal kreves vanlig gjeldsbrevrente av det skyldige beløp inntil betaling skjer.
- § 8 Hver seksjonseier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av den bolig han disponerer av eiendommen, samt tilhørende uterom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulvbelegg, dører, vinduer, låser, nøkler, elektriske kabler med tilbehør fra boligens sikringstavle, vannkraner, servanter, klosetter, istandsettelse og oppsteking av egne avløpsrør til vannlås, herunder også ledninger, rør, apparater etc. som seksjonseieren selv har fått montert. Leiligheten skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade må vedkommende seksjonseier selv erstatte eller utbedre uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig tid, er det å betrakte som vesentlig misligholdelse av denne kontrakt. Det samme forhold gjelder dersom leilighetens beboer(e) etter gjentatte skriftlige/muntlige oppfordringer/klager ikke overholder husordensreglene. Husordensreglene er bilagt denne vedtekt og gjelder uopphørlig med de eventuelle endringer/tillegg som seksjonsstyret måtte vedta til enhver tid.
- § 9 Hver seksjonseier har rett til å foreta de forandringer av innredningen i sin leilighet som han måtte ønske. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter eller andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør er ikke tillatt - herunder beising i ny farge, oppsetting av private radio/TV-antenner, markiser, blomsterkasser m.m. - uten styrets forutgående samtykke.
- § 10 Seksjonenes virksomhet skal ledes av et valgt styre på 4 medlemmer. Likeledes skal velges varamann til styret. Det tillegges styret å treffe avgjørelse i alle rutinemessige driftsspørsmål. Saker av vesentlig betydning skal på forhånd være forelagt samtlige seksjonseiere og avgjøres ved simpelt flertall. Ved avstemming skal hver seksjonseier ha 1 stemme for hver andel han besitter, uavhengig av andelens størrelse. Valgbare til styret er seksjonseierne eller ektefeller/samboere. Funksjonstid for styret og varamenn er 2 år, således at 2 styremedlemmer er på valg ett år og

1 styremedlem og varamannen året etter. Første periode sitter 1 styremedlem og varamannen 1 år. Styret velger selv sin formann. Formannen og 1 styremedlem eller varamannen forplikter seksjonsstyret. Styret har ikke anledning til å avhende fast eiendom.

§ 11 Seksjonseiermøter skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned og forøvrig når styret finner det påkrevd. Seksjonseiermøter skal også avholdes når minst 2 av seksjonseierne fremsetter skriftlig krav til styret om dette, samtidig som det oppgis hvilke emner som ønskes behandlet. Seksjonseiermøter skal innkalles med minst 14 dagers skriftlig varsel. For seksjonseiere som bor i eiendommen gjelder oppslag i trappegangen som skriftlig varsel.

§ 12 I det faste årlige seksjonseiermøte skal behandles:

1. Revidert årsregnskap
2. Budsjett
3. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter
4. Fastsettelse av eventuell godtgjørelse til forretningsfører
5. Valg av styre
6. Øvrige saker som måtte være nevnt i innkallelsen

§ 13 Over seksjonenes virksomhet føres et driftsregnskap som avsluttes hvert kalenderår. Likeså skal det oppsettes et mest mulig nøyaktig budsjett for kommende års drift.

§ 14 Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonenes forpliktelser etter nærværende vedtekter forbeholder seg ved panterett i hver av seksjonseiernes ideelle andeler med kr. 5.000,-, samt i bygningens assurance/erstatningssum og kan i mislighetstilfelle forlange tvangsauksjon avholdt. Seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. og medvirke til regulering og tinglysing av ovennevnte panteforhold i samsvar med levekostnadsindeksen, idet utgangspunktet er avlesning pr. Den enkelte seksjonseier kan ikke fremsette motkrav, med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 15 Hvis en seksjonseier ikke betaler de i seksjonseiermøter fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid, og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav om dette, er dette å anse som vesentlig misligholdelse av disse vedtekter, og gir da seksjonsstyret ved styret rett til å inndrive det forfalte beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdsloven eller på den måte styret finner mest hensiktsmessig. Ved gjentakelses-tilfeller og forøvrig dersom en seksjonseier begår vesentlige brudd på sameievedtektene - herunder gjentatte brudd på husordensreglene og gjentatte tilfeller av annet, ikke-økonomisk mislighold, kan seksjonenes styre forlange at vedkommende fraflytter sin leilighet og la hans ideelle andel selge på tvangsauksjon, jfr. sameieloven av 18.juni 1965. Eventuelt kan seksjonenes styre ilagge vedkommende seksjonseier en konvensjonalbot som fastsettes til kr.500,- pr.døgn. Seksjonseieren er i tilfelle ansvarlig for betaling av boten, uansett hvem som måtte bebo leiligheten. Boten er sikret ved pant som nevnt under pgrf. 14.

§ 16 Forøvrig får sameielovens bestemmelser tilsvarende anvendelse for seksjonsstyret så langt disse ikke strider mot bestemmelser inntatt i denne kontrakt.

§ 17 Disse vedtekter kan ikke endres uten ved minst ¾ flertall på seksjonseiermøte.

....., den

vedlegg

Husordensregler for sameie

HUSORDENSREGLER

FOR

Seksjoner i Finstadvegen, Granum, 2072 Dal, gnr. 76 / bnr. 160

1. De enkelte seksjoners leiligheter må kun benyttes overensstemmende med vedtektenes bestemmelser om bruken og ikke til noen virksomhet som er til urimelig sjenanse for de øvrige beboere.
2. Gårdsplass, portrom, trappeoppganger, kjellerganger og felles loftsrom må ikke benyttes som lagerplass. Forurensning av disse fellesarealer er forbudt.
3. Husholdningsavfall skal plasseres i de respektive beboeres lukkede søppelbøtter. Annet avfall, som f.eks. papir, treull, pappkasser, plastsekker m.m. må ikke anbringes i eiendommen, men må straks bringes bort for regning av de respektive beboere. Dersom seksjonene finner det påkrevd, kan seksjonenes styre bestemme at slikt avfall bringes bort for rette vedkommendes regning.
4. Seksjonene har plikt til i egen og andres interesse å utvise i ethvert henseende forsiktighet og omtanke ved enhver bruk av eiendommen, og derved medvirke til en mest mulig økonomisk drift av seksjonene.
5. Det skal vanligvis være ro i seksjonene og på eiendommen i tidsrommet kl. 23.00 til kl. 06.00. Eventuelle selskapligheter i det nevnte tidsrom må kun føres under tilbørlig hensyn til de øvrige beboeres nattesøvn. Radio, TV, musikkinstrumenter etc. må til enhver tid benyttes mest mulig dempet. Alle ytterdører skal være låst etter kl. 22.00.
6. Husdyr som hund og katt er ikke tillatt.
7. Eventuelle klager over forhold eller tilstander i eiendommen skal sendes skriftlig til seksjonenes styre. Hvis man på eiendommen eller dens tekniske utstyr oppdager feil eller mangler som krever øyeblikkelig utbedring må dette uopphørlig meddeles seksjonenes styreformann eller dets forretningsfører.
8. Disse husordensregler er et vedlegg til seksjonenes vedtekter, og vedtas herved av samtlige seksjoner sammen med vedtektene.









TILHØRIGHET

Kommune	Eidsvoll
Grunnkrets	Skytterseier
Kirkesogn	Råholt

STEDER I NÆRHETEN

Mogreinakrysset	3.8 km
Letohallen messesenter	3.4 km
Råholt kirke	4.5 km
Mogreina kapell	5.4 km

SKOLER, BARNEHAGER

Dal skole (1-7 kl.)	1.5 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.)	5.8 km
Eidsvoll videregående skole	11.2 km
Jessheim videregående skole	14.8 km
Folkeparken barnehage (0-6 år)	0.8 km
VIFO Romerike - Dalsliene barnehage (0-5 år)	1.4 km
Læringsverkstedet Dal barnehage (0-6 år)	1.6 km

TRANSPORT

 Oslo Gardermoen	18.4 km
 Dal stasjon	1 km
 Dønnum	0 km*

SPORT

 Dal stadion	1.4 km
 Dal skole	2 km
 Puls Letohallen	3.4 km
 Innersvingen avd. Eidsvoll	5.2 km

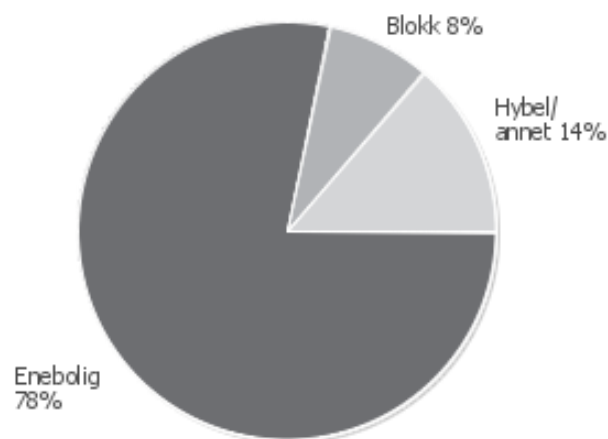
VARER/TJENESTER

 AMFI Eidsvoll	5.3 km
 Jessheim Storsenter	14.8 km
 Coop Marked Dal	0.8 km
 Coop Extra Råholt	5.2 km
 Vitusapotek Råholt	5.3 km
 Apotek 1 Råholt	5.3 km
 Eidsvoll Vinmonopol	10.1 km
 Jessheim Vinmonopol	14.8 km
 Coop Marked Dal	0.6 km
 Kiwi Dal	3.7 km
 Dal Family House	0.8 km
 Råholt Video og Kiosk	4.4 km
 Esso Solum	3 km
 Circle K E6 Dal	3.4 km

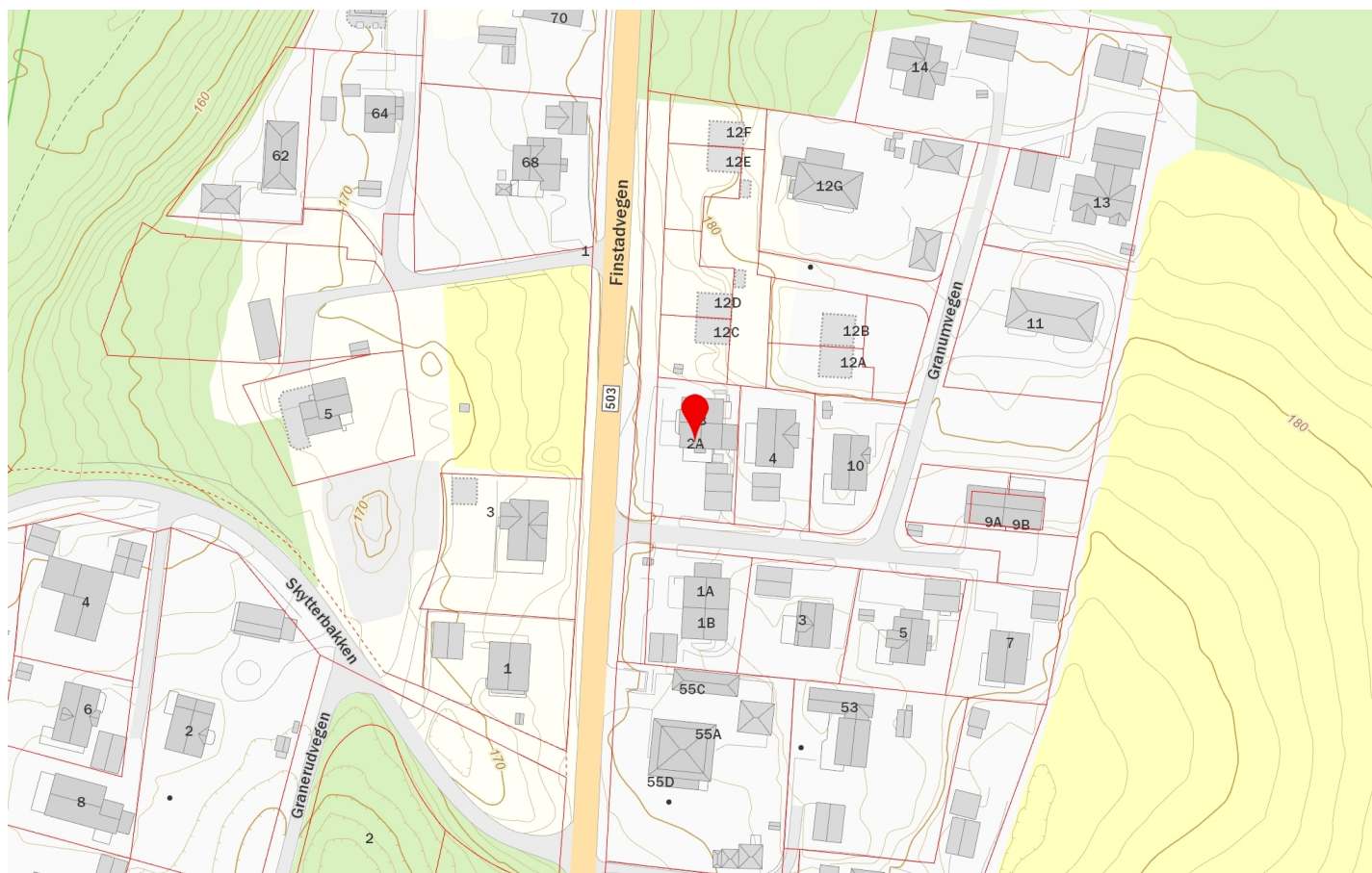
DEMOGRAFI (Skytterseier grunnkrets)

30%	er gift
46%	er barnefamilier
19%	har høyskoleutdanning
43%	har inntekt over 300.000
80%	eier sin egen bolig
4%	eier hytte
55%	har bolig på over 120 kvm
61%	av boligene er nyere enn 20 år
78%	bor i enebolig
46%	av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

BOLIGMASSE (Skytterseier grunnkrets)



Oversiktskart Granumvegen 2 A





LØSØRE OG TILBEHØR, gjeldende fra februar 2012

Listen over løsøre og tilbehør som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg, er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Eiendomsadvokatenes Servicekontor. Listen er en videreføring av Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør. Listen har virkning for avtaler inngått 1. februar 2012 eller senere, og gjelder kun i tilfeller hvor annet ikke fremgår av markedsføring eller av avtale mellom partene.

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Hvis det er løsøre og tilbehør selger ikke ønsker skal følge med eiendommen ved salg, må selger derfor sørge for at dette blir formidlet til kjøper før bindende avtale inngås, for eksempel ved at opplysninger om dette tas inn i salgsoppgaven. Tilsvarende må kjøper ta forbehold i budet sitt ved ønske om en annen løsning enn den som fremgår av markedsføringen.

Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

1. **HVITEVARER** som er i kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke
2. **HELDEKNINGSTEPPER**, uansett festemåte
3. **VARMEKILDER**, ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke.
Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG:**
TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennar (dersom tuneren ikke følger med må dette særskilt angis i salgsoppgaven). Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med
5. **BADEROMSINNREDNING:**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap
6. **SPEILFLISER**, uansett festemåte

Advokat Knut Idland AS
Org.nr. 979964028
Ansvarlig megler: Advokat Knut Idland

Telefon: 90169348 / 63961523
Telefax: 63965513
Mail: knidland@online.no

Bud på eiendommen

Adresse: Granumvegen 2 A. 2072 Dal

Gnr. 76 Bnr. 160 Snr. 2 i 0237 Eidsvoll kommune

Undertegnede 1 _____ F./pnr.: _____

Adresse: _____

e-mail: _____ Telefon: _____

Undertegnede 2 _____ F./pnr.: _____

Adresse: _____

e-mail: _____ Telefon: _____

Gir med dette bindende bud, stort kr _____
på ovennevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

Finansiering: _____
Lånegiver: _____ Kontaktperson: _____

Telefon: _____

Egenkapital _____ Kr _____

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

Ønsket overtagelsestidspunkt _____ Budet gjelder til og med dato: _____ kl. _____

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven med vedlegg. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgiver (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted _____ dato _____ / _____ 2016

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift:

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Viktig om budgivning

Nærværende rettledning må leses før bud på eiendommen inngis og baseres på kravene i eiendomsmeglingsforskriftenes §§ 6-2 og 6-3.

Alle **bud** og **budrelatert kommunikasjon** med megler skal foregå **skriftlig**. Dette fordi megler ikke har anledning til å formidle slik informasjon som ikke er gitt skriftlig. Megler vil imidlertid gi opplysninger og råd underveis i bud- og salgsprosessen. Slik kommunikasjon behøver ikke være skriftlig.

For å sikre at budgiver ikke mislykkes i budrunden grunnet formelle feil, må nedenstående regler følges:

1. **Bud, budforhøvelser og motbud** skal gis skriftlig.
2. Bud etc. nevnt i pkt. 1 skal ha **tilstrekkelig lang akseptfrist**. Se forbrukerinformasjon om budgivning. Uansett skal fristen være 30 minutter.
3. **Første bud** skal inngis på **meplers budskjema**.
4. Budgiver skal **legitimere** seg ved inngivelse av første bud.
Førerkort, bankkort scannes og mailles evt. faxes til megler; eventuelt fremvises megler direkte. Vurder hvilke opplysninger som bør sendes på epost.
5. Dersom det er **flere budgivere** skal alle legitimere seg og undertegne på skjema.
6. I budskjemaet er inntatt en **gjensidig fullmakt** til å forhøye bud etc. i de tilfeller hvor det er flere budgivere. Dette ansees som akseptert av budgivere ved underskrift av budskjemaet. Les hele fullmakten på budskjemaet.
7. **Bud kan gis** til megler således på 1 av følgende måten: direkte overlevering, pr. epost eller fax.
Meglers kontaktinformasjon finnes i budskjema eller i salgsoppgaven.
8. **Bud** som inngis **utenom ordinær arbeidstid** kan ikke forventes å bli behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
9. Budgivere har selv ansvaret for at bud er kommet frem til megler som skriftlig vil bekrefte mottagelsen av budet.
Ring megler dersom slik bekreftelse ikke er mottatt.

Les også **bransjenes forbrukerinformasjon om budgivning**, som er inntatt i salgsoppgave, **før** bud inngis.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Granumvegen 2 A, 2072 Dal

Oppdragsansvarlig: Advokat Knut Idland

Advokat Knut Idland AS
Postboks 96, 2080 Eidsvoll
Besøksadresse: Vormavegen 28, 2080 Eidsvoll
Tlf: 63 96 15 23
Faks: 63 96 55 13
Mobil: 90 16 93 48
knidland@online.no

ADVOKAT KNUT IDLAND AS
MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

