

Prisantydning
kr 30 000 000

Byggeår
1800



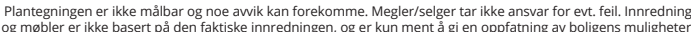
Hus og hage

P-rom/BRA
775/920 kvm

Oppdragsnr



Herregårdsvegen 25



Fakta	5
Velkommen inn	6
Stue	10
Kjøkken	12
Soverom	18
Baderom	21
Flere bilder	27
Plantegninger	35
Informasjon om eiendommen	43
Vedlegg	53
Forbrukerinfo	89
Viktig om budgivning	90
Budskjema	91



Fakta

Herregårdsvegen 25

Stort herregårdshus m/32 hybler, 39,2 mål tomt og flott stabbur på 260 kvm. Sjelden sjanse. Kort avstand til Gardermoen.

Herregårdsvegen 25 er som adressen antyder, et stort herregårdshus på nær 1000 kvm med en tomt på over 39 mål. Tomten har også et flott stabbur på ca. 260 kvm. Herregården er benyttet som hybelhus over lang tid og inneholder 32 hybler og en del fellesarealer. Her er stort inntekstpotensial, da det er godt marked for hybelutleie i området på grunn av nærheten til Oslo lufthavn Gardermoen. Med en gjennomsnittsleie på kr 6 000,- pr. hybel, gir dette en teoretisk inntekt på 2 304 000,- pr. år. Noe ledighet bør påregnes, samt kostnader til oppussing og oppgradering. Det er muligheter for betydelig høyere leieinntekter ved å øke antall hybler. Dette kan gjøres ved å sette inn minikjøkken i hver enkelt hybel, slik at fellesareal kan omgjøres til nye hybler. Slikt må dog avklares med kommunen.

5

Prisantydning	P-rom/BRA/BTA
kr 30 000 000	775/920/995 kvm
Omkostninger*	Antall rom
kr 751 342	36
Totalpris**	Antall soverom***
kr 30 750 000	32
Kommunale avgifter	Eierform
kr 54 103	Eiet
	Boligtype
	Enebolig
	39 253 kvm eiet
	Bygggear
	1800
	Tomt

*Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning

**Hvis salg til prisantydning

*** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsførings tidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift og /eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Velkommen inn

VELKOMMEN
TIL
HERREGÅRDSHUSET



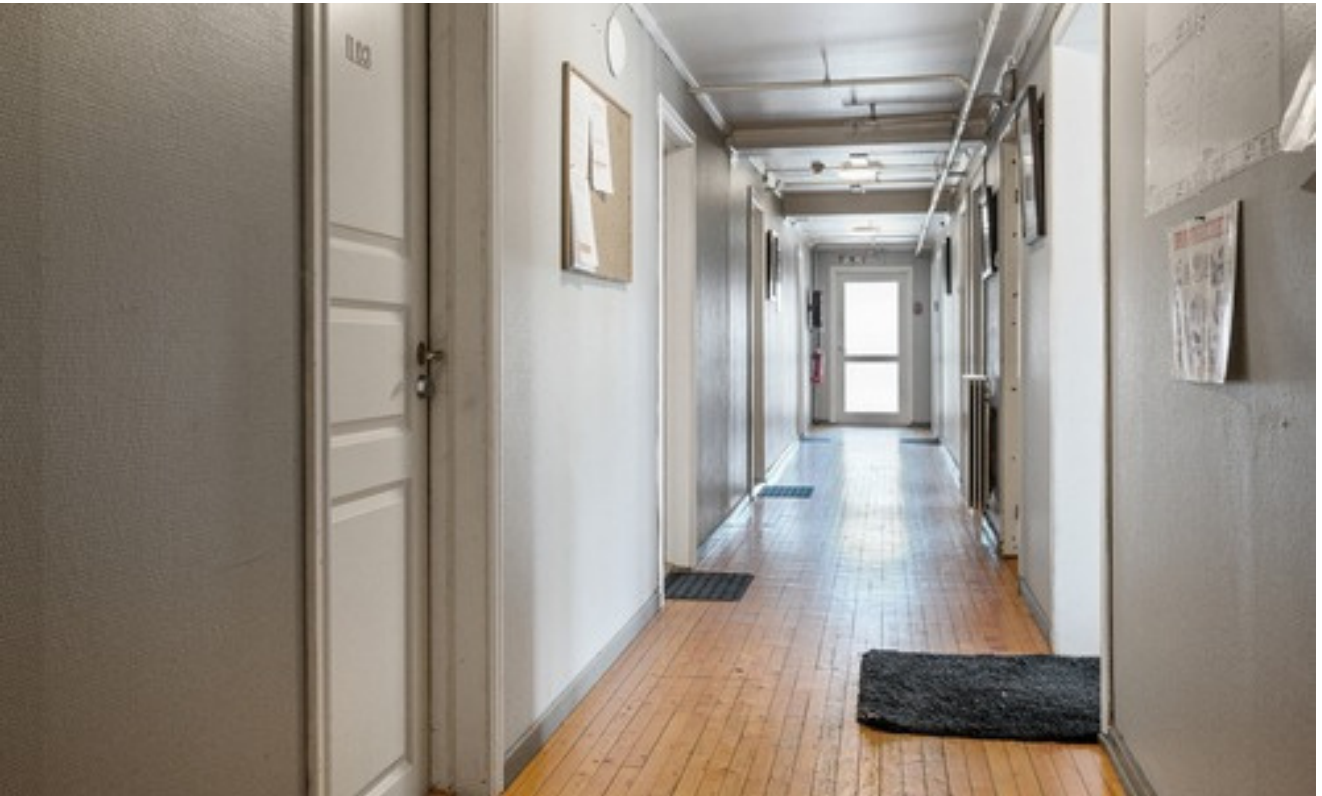


Hall og entré

8

Hall og entré





Gang

Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

Kjøkken





Kjøkken



Kjøkken

Kjøkken



Soverom



Stue

Stue





Stue

Stue



Baderom





Bad







Bad

26

Bad



Flere bilder















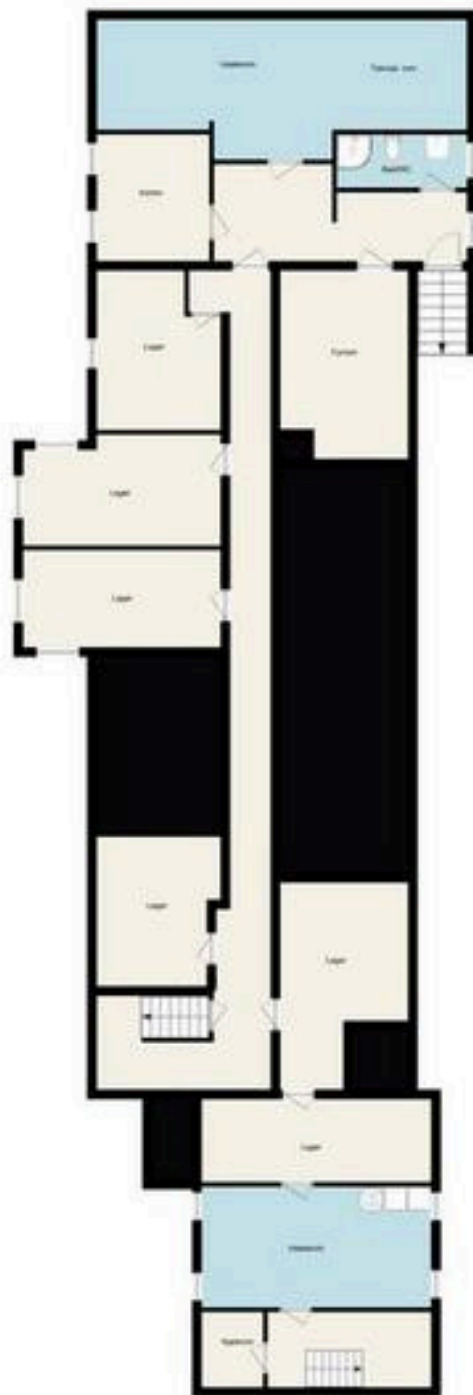
Fasade

Terrasse



Plantegninger

U.etg



2dplan og 4

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



2.etg



38

4 plantegninger

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

3.etg



2dplan og 3

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

2.etg



2dplan og 1

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Transport

	Oslo Gardermoen	16.6 km
	Dal stasjon	1.4 km
	Bondal	0.5 km

Varer og tjenester

	Coop Prix Dal	1.7 km
	Kiwi Dal	2.9 km
	AMFI Eidsvoll	5.4 km
	Jessheim Storsenter	13 km
	Boots apotek Råholt	5.3 km
	Vitusapotek Råholt	5.4 km
	Vinmonopol AMFI Eidsvoll	5.4 km

Sport og trening

	Dal skole	2.1 km
	Mogreina skole	2.4 km
	Puls Letohallen	3.3 km
	Trento Eidsvoll	5.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 8.8

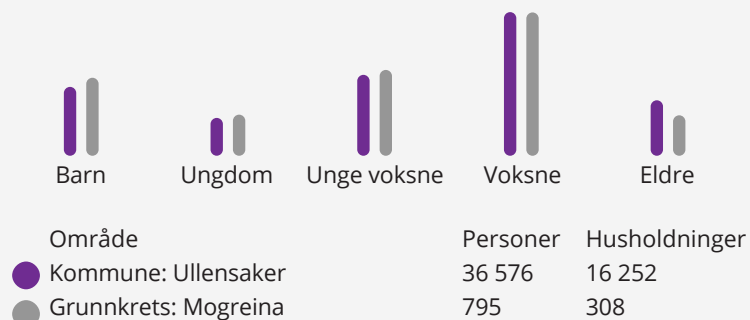
Naboskapet

Godt vennskap 7.5

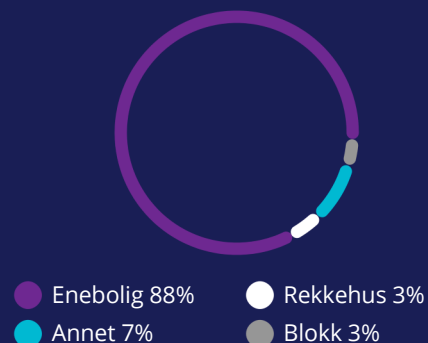
Kvalitet på skolene

Veldig bra 8.4

Befolkning

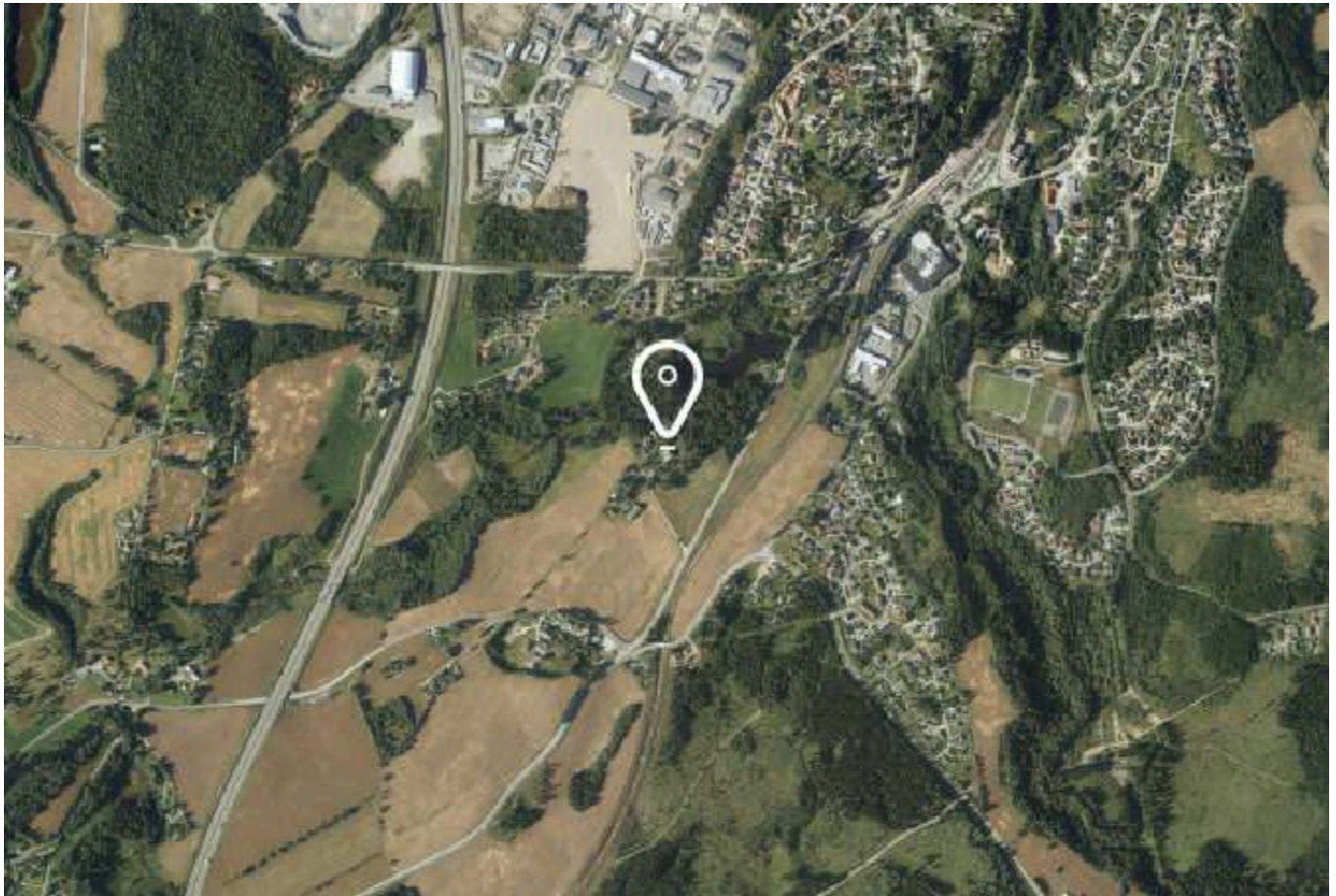


Boligmasse



Skoler, barnehager

	Nivå	Klasser /avd	Kapasitet (barn)	Avstand
Mogreinaskole	1-7 KL	13 KL	235	2.4 km
Nordby ungdomsskole	8-10 KL	18 KL	394	12.5 km
Gystadmarka ungdomsskole	8-10 KL		340	13.1 km
Hoppensprett ung.skole Jessheim	8-10 KL	-	-	13.2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	-	-	-	13.2 km
Jessheim videregående skole	-	63 KL	1150	13 km
Læringsverkstedet Folkeparken bhg.	0-6 ÅR	8 AVD	156	1.5 km
Læringsverkstedet Dal barnehage	0-6 ÅR	6 AVD	120	1.7 km
Bjørnsrud barnehage	-	-	-	2.5 km



42



Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføringer, grenser, da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Informasjon

Området

Adresse
Herregårdsvegen 25
Postnummer
2054
Poststed
MOGREINA
Kommune
Ullensaker
Kommunennummer
3033
Adkomst

Det vil bliskiltet med visningsskilt fra DNB Eiendom under annonserte visninger.

Offentlig kommunikasjon
Flyplass: Oslo hovedflyplass (Gardermoen) 16,6 km.
Tog: Dal stasjon 1.4 km.
Buss: Bondal 0.5 km.

Beliggenhet

Herregårdshuset ligger i et forholdsvis trafikkstille og barnevennlig område, ca. 2,5 km nordøst for Mogreina i Ullensaker kommune. Det er 1,3 km til Dal stasjon hvor toget har avganger til Oslo hver halvtime.

Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 250 meter unna, og med bil tar det kun 14 min å kjøre til Oslo lufthavn Gardermoen.

Omgivelsene er naturskjønne med åkerlandskap og skog, samt elva Rissa rennende forbi. Elva renner ut i Hersjøen ved Mogreina, og langs elva er det et yrende fugle- og dyreliv, flere badeplasser og gode muligheter for å prøve fiskelykken. I Rissa er det også tidligere funnet ferskvannsmuslinger med perler. Hersjøen er et vernet naturområde med en rik flora, og sjøen er fin for både padling og fiske.

Fra eiendommen er det gangavstand til Coop Prix Dal og andre servicetilbud. Jessheim Storsenter har et rikt utvalg med over 140 ulike butikker og tilknyttede virksomheter, og ligger kun 13 min unna med bil.

Mogreina skole er en koselig grendeskole fra 1. til 7. trinn, med flotte lekeapparater og umiddelbar nærhet til fantastisk turterreng. I skogsområdene rundt Mogreina er det et Eldorado for sopplukkere. Om vinteren kan du nyte godt av milevis med flotte skiløyper. Dal IL holder til ved Dal idrettspark og kan by på aktiviteter innenfor fotball og bordtennis. Råholt bad kan friste med flere basseng som passer for både mosjonister og barnefamilier.

Skolekrets

Takontakt med skolekontoret for nærmere informasjon

Barnehage/Skole/Fritid
Mogreinas skole 1-7 KL 13 KL 235 2.4 km

Nordby ungdomsskole 8-10 KL 18 KL 394 12.5 km
Gystadmarka ungdomsskole 8-10 KL 340 13.1 km
Hoppensprett ung.skole Jessheim 8-10 KL - - 13.2 km
Hoppensprett vgs Jessheim - - - 13.2 km
Jessheim videregående skole - 63 KL 1150 13 km
Læringsverkstedet Folkeparken bhg. 0-6 ÅR 8 AVD 156 1.5 km
Læringsverkstedet Dal barnehage 0-6 ÅR 6 AVD 120 1.7 km
Bjørnsrud barnehage - - - 2.5 km

Matrikkel

Gnr.199, bnr. 21

Bebyggelsen

Boligtype

Enebolig

Areal

P-rom:

BRA: 775 kvm

BTA: 920 kvm

Byggeår 995 kvm

1800

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

Eiendommen er antatt fundamentert på stabile masser.

Byggingen er oppført på støpt såle.

Grunnmur:

Grunnmur er av støpt sparesteinsmur.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader:

Panelkledd bindingsverk.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon i tre med malte takplater.

TG2:

- Grunn og fundamenter.

- Grunnmur.

- Veggkonstruksjon og utvendige fasader.

- Takkonstruksjon.

- Taktekking.

- Etasjeskillere.

- Rom under terreng.

- Bad - Alle bad samlet.

- Vaskerom - Felles vaskerom i kjeller.

- Toalettrom.

- Innvendige overflater.

- Innvendige trapper.

- Terrengforhold.

TG3:

- Drenering.

- Vinduer og dører.

- Renner, nedløp og beslag.

- Terrasse, balkonger og utvendige trapper.

- Piper og ildsteder.

- Kjøkken - Alle kjøkken samlet.

- VVS

Bebyggelsen

Historie:

Herregården Dal ble dannet i 1789. Oberstløytnant Haffner overtok Dal i 1803 og bygde standsmessig hus. Hovedbygningen er fra hans tid. Haffner førte et herskabelig liv og Kong Christian Fredrik var ofte på besøk. Kammerherre Faye ble eier i 1866. Ullensaker kommune overtok i 1923, og Mammy Graah kjøpte Herregårdshuset med parken og stabburet av kommunen på 1920-tallet for å drive barnehjem. Deretter drev Oslo kommune det som pleiehjem. I 1998 ble det solgt og drevet som hotell. Herregårdshuset er på ca. 1000 kvm brutto, og det tilhørende stabburet på 260 kvm er et av Norges største og er foreslått fredet. Ref: https://www.geocaching.com/geocache/GC2CK1C_herregardshuset-dal.

Moderniseringer og påkostninger

Eiendommen er bygget i ca. år 1800. Etter dette har det blitt gjort en rekke påkostninger over tid.

Parkering

Det er godt med parkeringsplasser på gårdsplassen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Standard

Herregården har en kurant og forholdsvis fleksibel planløsning. Totalt er det 32 hybler samt 4 hybler i 2 brakker med størrelse fra 6 til 20 kvm. En generell oppgradering og modernisering må påregnes, også av vann, varme og elektrisitet. Bad, toalettrom og vaskerom er av varierende alder og tilstand, og må påregnes oppgradering. Kjøkken i alle etasjer må generelt pusses opp/moderniseres, eller skiftes ut. Det kan tenkes at det er lønnsomt å sette inn minikjøkken i hver enkelt hybel, slik at man kan utvide antall hybler der det i dag er fellesarealer som kjøkken m.m. 1. etasje: I første etasje er det totalt fire innganger. Hovedinngangen har en støpt og flislagt platting, og er overbygd av balkong i etasjen over. Det er 12 hybler i første etasje, og en av disse har eget bad. For øvrig har etasjen to felles bad, et toalettrom og stort kjøkken. 2. etasje: I denne etasjen er det 10 hybler. Fire av hyblene deler kjøkken og bad, og har trappeoppgang fra nordvest. De øvrige seks hyblene i etasjen benytter trappen mot sydøst. Hyblene deler bad, samt et stort kjøkken med spisestue som har utgang til sydvestvendt balkong. Fra en av hyblene er det utgang til altan som vender mot nordøst. 3. etasje: Det er trapp opp i begge ender av etasje som har totalt seks hybler som vender mot sydvest. Hyblene deler bad og kjøkken. Langs hele vegg mot nordøst er det boder, totalt åtte stykk. Kjeller: I kjelleren er det laget fire hybler mot baksiden. Kjelleren har ellers en rekke boder, samt vaskerom/teknisk rom, bad og trapperom.

Innhold

Herregårdsvegen 25 er som adressen antyder, et stort herregårdshus på nær 1000 kvm med en tomt på over 39 mål. Tomten har også et flott stabbur på ca. 260 kvm. Herregården er benyttet som hybelhus over lang tid og inneholder 32 hybler samt 4 hybler fordelt på 2 brakker og en del fellesarealer. Her er stort inntekspotensial, da det er godt marked for hybelutleie i området på grunn av nærheten til Oslo lufthavn Gardermoen.

Med en gjennomsnittssleie på kr 6 000,- pr. hybel, gir dette en teoretisk inntekt på 2 304 000,- pr. år. Noe ledighet bør påregnes, samt kostnader til oppussing og oppgradering. Det er muligheter for betydelig høyere leieinntekter ved å øke antall hybler. Dette kan gjøres ved å sette inn minikjøkken i hver enkelt hybel, slik at fellesareal kan omgjøres til nye hybler. Slik må dog avklares med kommunen. Planløsning Kjeller: 4 hybler, gangareal, vaskerom, trappeløp, oppbevaringsrom/tekniske rom og boder. 1. etasje: 12 hybler, felles stue, kjøkken, 3 bad, toalett, gang og 2 trappeløp. 2. etasje: 10 hybler, 2 kjøkken, 2 bad, gang og 2 trappeløp. 3. etasje: 6 hybler, gang, felles kjøkken, bad, 8 boder og 2 trappeløp.

Kvaliteter/oppgraderinger/teknisk - Stor herregård over fire plan. - Eiendommen er på 39 254 kvm. - Flott eldre stabbur på 260 kvm. - Gode sol- og utsiktsforhold. - Gode parkeringsmuligheter. - Ca. 250 meter til bussholdeplass. - Et kvarter å gå til togstasjon. - Kun 14 min å kjøre til Gardermoen. - 32 hybler, 4 kjøkken og 6 bad. - Hyblene er fra 6 til 20 kvm. - Godt inntekspotensial.

Oppvarming

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Økonomi

Prisantydning

kr 30 000 000

Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2.5%: kr 750 000,-

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 585,-

Tinglysning av pantdok.: kr 585,-

Attestgebyr: kr 172,- Omkostninger: kr

751 342,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Totalt inkl. omk.
kr 30 751 342
Kommunale avgifter

kr 54 103

Info kommunale avgifter
Eiendommen ligger til privat vei. Tilknyttet offentlig vann, men har septiktank.
Det er montert vannmåler. Avgift vil variere etter forbruk.

Utleie

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Takst og tilstand

Takstmann

Jørn Brath

Type takst
Tilstandsrapport
Verditakst

kr 30 000 000

46

Eier

Navn

Herregårdshuset AS

Overtakelse

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale

Visning

Visning
Som annonsert eller ta kontakt med eier Sultan
Avtajev på mob 478 22 894 for avtale om visning.

Eiendommen

Eierform

Eiet
Konsesjon

Nei
Odelsrett
Nei
Bo-og driveplikt
Nei
Tomtetype

Eiet
Tomtestørrelse
39 253 kvm
Tomtebeskrivelse

Eiendommen er på 39 254 kvm og grenser mot landbruksareal i øst og mot elva Rissa mot vest. Store deler av eiendommen består av skog, men det er også opparbeidet hage med plen og beplantning, samt stor gårds plass med rundkjøring. Solforholdene er meget gode og hagen var tidligere å regne som park.

På eiendommen er det et flott, eldre stabbur på ca. 260 kvm, et av Norges største. På baksiden av herregårdshuset er det også et kondemnabelt gammelt hus.

Herregården har en støpt og flislagt platting ved hovedinngangen i første etasje. Videre er det balkong i etasjen over, med adkomst fra felles spiserom/kjøkken i andre etasje. På baksiden er det utgang fra en av hyblene til altan.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er ikke regulert. Avsatt i kommuneplanen til Landbruk, natur og friluftsområde - nåværende. Deler av eiendommen er avsatt til Angitt hensynssone - Bevaring kulturmiljø.

Eiendommen ligger innenfor kulturvernminneplanen. Se vedlegg i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Hovedbygningen er byggemeldt. Bruksendring til bed & breakfast er byggemeldt i 1999. Tilbygg er byggemeldt i 1967. Garasje er byggemeldt. Det foreligger i dag midlertidig bruksattest. Dette er i henhold til opplysninger gitt av kommunen, se vedlegg i salgsoppgaven for nærmere informasjon.

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

15.11.1930 - Dokumentnr: 900146 - Rettsbok

Forlik ang. grensen mellom partenes gårdsplass

25.09.1926 - Dokumentnr: 900078 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3033 Gnr:199 Bnr:18

11.09.1974 - Dokumentnr: 6994 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0235 Gnr:199 Bnr:119

01.01.2020 - Dokumentnr: 955506 - Omnummerering ved kommuneendring

01/01-2020 tidligere: Knr:0235 Gnr:199 Bnr:21

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen ligger til privat vei.

Vann: Offentlig.

Avløp: Privat septik.

Eiendommen har privat avløpsanlegg av type slamavskiller med utløp til bekk. Avløpsløsningen er ikke i samsvar med dagens regelverk. Krav om tilkobling til kommunalt avløp eller oppgradering av rensløsning må påregnes.

Diverse

Diverse

Hvitevarer, møbler samt annet inventar følger ikke med salget, men det vil være mulighet for å kjøpe dette utenom kjøpesummen.

I henhold til opplysninger fra selger er eiendommen er et særskilt brannobjekt, og blir på bakgrunn av dette sjekket årlig av brannvesenet. Selger hevder å ha brukt vesentlig beløp på arkitekt og branningeniør. Det fremkommer av brannrapporten at det likevel er endel oppgraderinger og påkostninger som bør gjøres avhengig av hva eiendommen skal brukes til. Se vedlagt tilsynsrapport for informasjon mer informasjon. Megler har kopi av mer utfyllende tilsynsrapport. Dette kan interessenter få oversendt.

Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Selger har samarbeidet med arkitekt for å få resterende bygningsdeler godkjent.

Flere varmepumper i boligen, men kun varmepumpe i gang 3.etasje som fungerer. Varmekabler på bad i 3.etasje er defekt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Se vedlagte egenerklæringsskjema med opplysninger om eiendommen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikring er valgfri. Pris 9600kr.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer er inkludert i handelen:

Ingen hvitevarer er inkludert i handelen. Det vil være mulighet for å kjøpe inventar/hvitevarer i boligen utenom salget.

Vilkår og bestemmelser

Salgs- og betalingsvilkår

I avhendingsloven fremkommer at eiendommen skal selges med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Eiendommen selges som den er, jfr. avhendingsloven § 3-9. (selges as-is) Boligen overdras slik den fremstår ved besiktigelse med åpenbare feil og mangler. Det innebærer at avhendingslovens bestemmelser om når en eiendom har mangel avvikes til ugunst for kjøper.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Det oppfordres til å sette seg godt inn i salgsoppgaven og eventuelle vedlegg til denne. Videre oppfordres det til å gjennomgå egenerklæringen som er inntatt i salgsoppgaven, samt undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig person før bud inngis.

Når eiendommen selges som den er har eiendommen iflg. avhendingsloven mangel i følgende tilfeller: 1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som selger kjente, eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jfr. avhendingsloven § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt. 2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om boligen, jfr. avhendingsloven § 3-8. Det samme gjelder dersom boligen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er rettet i tide. 3) Når boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesum og forholdene ellers, jfr. avhendingsloven § 3-9. Ved tvil, så kontakt megler for avklaring. Bestemmelsene kan fravikes gjennom avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er inntatt i salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet. Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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 og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han 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 gjennomføring av handelen.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversiktenerutarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke innes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående

biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/latskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstofarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og

hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukker bit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som laggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks.

badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers

plikt til å se til at utstyret foreinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Notater

[illegible]

This image shows a full page of blank white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook or legal stationery. There are no margins, text, or other markings present.

Vedlegg

E E

DNB Eiendom AS avd Jessheim
Gotasalleen 7
2050 J SSH IM

Untatt offentlighet offl § 13, jf
matrikkelova § 29 og § 30

Saks nr 2020/1581 91
Deres ref 302 00125

Sa behandle
Nina Skogund

Dato
7 03 2020

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR. 199 BNR: 21 SNR:

Forespørsel datert 2.03.2020

Eiendom

☒ Oppgitt areal 39253,9 m² ☐ Snr har andel på samme.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike fra faktisk areal. Hvis ikke grensene er godkjent med øy
måling, må det oppgis i hvilken retning avviket er.

- ☐ Alle grensepunktene er koordinatfaste med høyaktighet (Nøyaktighet +/- 10 cm.)
- ☒ En eller flere grensepunkter er koordinatfaste med lav nøyaktighet
Se matrikelbrev for informasjon

ommunestyret gjør oppmerksom på at eiendommen med dette igjennomføres på grensepunkter krever oppmålingsforetak
for eventuelle tilfelle i Pbl § 2

PLANSTATUS

☐ Eiendommen er regulert i reguleringsplan for " " m/best vedtatt

☒ Endringer i planstatus
Eiendommen er ikke regulert

Avsatt i kommunenplanen er landbruk, natu og friluftsområde, nåværende Deler av eiendommen er
avsett til Angitt synsone. Bevaring ku turmål

Avsatt i kommunedelplan for

Gensers i reguleringsplan for



Ullensaker Kommune
Postboks 470
2051 Jessheim

Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon 36 10 30 00

E-post: postmottak@ullensaker.kommune.no
www.ullensaker.kommune.no

Postadresse:

Besøks
adresse:

☐ Er berørt av ystøysone fl r
forbinde se med hoved ypassen

☒ Er berørt av veg/lje m
banes øy t

F YSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJON ROG MUL GHET R E

For annskape ved o føgende den 6 3 18 (sa n 42/18)

1. M d ertidig bygge- og delofgrbud vedtas ikke til n
ved behandling av p n og byggesa e k r.

2. De midlertidige støysone artene legges ikke grunn ved behandling av p n og byggesa e k r.
Det er fortsatt bygges r ksjoner ved OSL Gardermoen slik et har vært siden yp assen fl l ble t l
i 998 Det er beg ensn ng mu igheten for å bygge og fradele bgligtgnter nær flyplassen de s øyen
harpe for øyt nivåe Følgemannskapetets vedtak mnebæpe at de ye slykart so vise forventet
s øybl de med ru bane ikke skal tas ensyn t Dette forhd sse vurderes som foreløfde og
usikre Dermed legger kgnmnen til grunn det støyblide so dagens to rulleba er med rffå ir
De ter pra sis lke m lig et for å bygge / fradele til bo lformål (støgfølsomme bruksfo m) ød
s øysone l gu s øysone kan det være muligne e , me det forutis tte at man kan doku effe e
akseptp e støynivåe inne og på uteareer. I byggesake å tilta slaver/byggherre be ytte seg av
kons len erforetak med s øyfaglig ko petånge ll r l b
Samferdselsdepartementet har brev 28/3 7 bepluttet at mu g ny 3. rulle ane skal pla legg s på
østside av flyplassen Kom unen er en pla prosess som basere seg på departeme ets
beslu n ng
Byggesaksavdelingen kan eilede nærmere i konkrete spørsmål

Veg vann og avløp:

- | | |
|---|---|
| ☐ T lknyt et offentlig vann og avløp | ☐ Ikk t lknyttet o vann og a øp. vl |
| ☒ Tll knyttet off vann men har septi k. | ☐ Skal tilknyttes o va n og a ø ff. n vl p. |
| ☒ Vannmåe er ins le rt | ☐ Vannmåe er ke nstallert ik i |
| ☐ E n le dommen igget t offen g veg | ☒ Eiendommen l gge r til privat veg |

Stipule e kommunale avgifter for 2020 er kr 54103 - Restanse fra tid igere terminer utgjø kr. 0 -

Da det e installert vannmåler vi avgiftene varere etter forbruk

«Faktu amottker for ko muna e endomsgebyrer er den som stå registret som eier av eiendom
ved fakture ngstidspunkte . Ved e erskifte må utfakturert termin fordeles av de nvolverte parte »

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeld t
Bruksend ng til bed & breakfes e byggeme dt i 1999. Tilbygg byggemeldt 967

- | | |
|---|---|
| ☐ Har ferdigattes t | ☒ Har ikke ferdigattest |
| ☒ Har m d ertid g bruksattest | ☐ Har ikke m d ertidig bru sa est |

ANDRE MERKNA DER.

Eiendomme n h  r p  r at avl  r sanlegg av type sl  m avskill  r me d u l  p    b  k. Avb  r p  r   s  n n  r i   k ei s  n sv  r med dagenr eg  r v  k. Krav om t  k obli  gt   k om m  r n  t av l  p    l  r oppgradering av r  n s     s  ning m   p  rregnes. Det er ikke g  tt f  r  d g  tte \$ for bygn  n gsmessige arbeide  r d   f  r  d g  rker um m  r id  r  t di  rbruk s  tte \$.

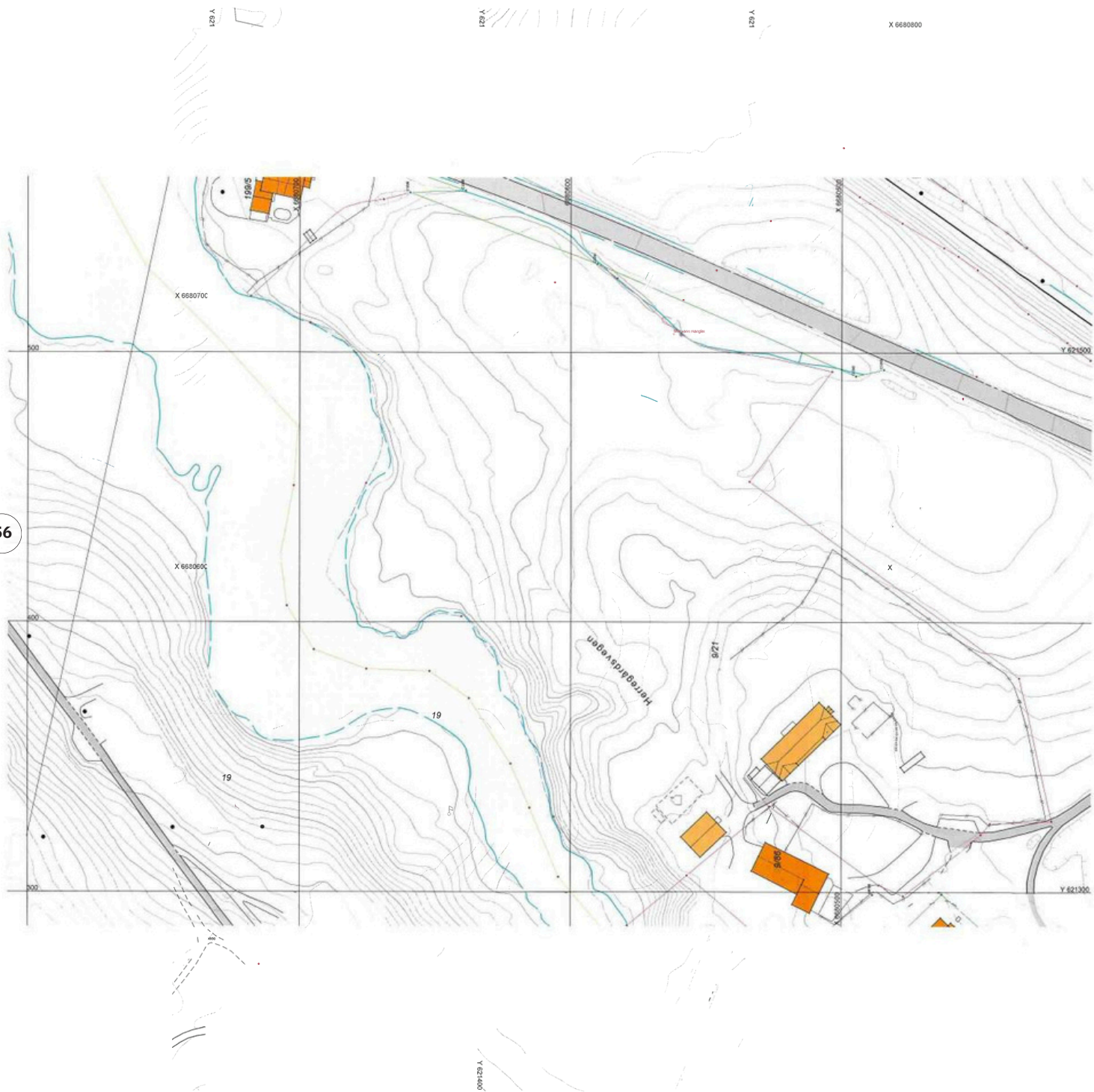
Eiendommen    g  tt inn   n f  r k  ll u  ve m  r  n neplan  n    ved  g g

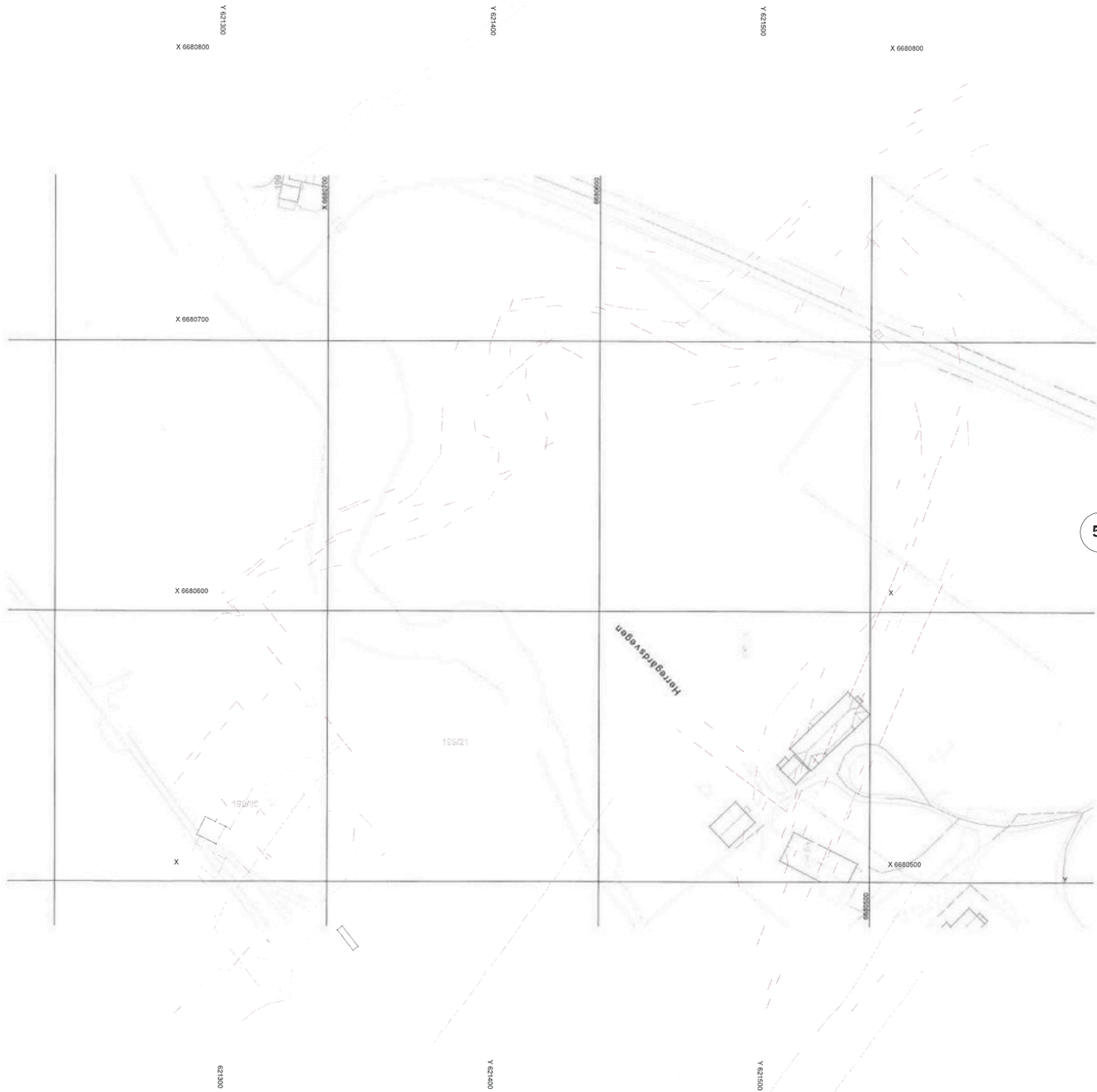
Med   l sen

Nina Skog  r n  
k  n s  l  r   n
Geod  ta
66108299

Ved   egg.

- ☐ R   u leiringsplan
- ☐ R eguleringsbest  m m  lser.
- ☐ B ebyg  r \$   spl  n.
- ☐ K  nn uned   plan.
- ☐ Kommune planbest  mm elser
- ☒ M  trikk    brev.
- ☐ F  r  d g  tt   \$.
- ☒ Mid  r  t id   g  r r  ks  tte \$.
- ☒ Eiendoms  r  t
- ☒ V  A kat.
- ☐ S     y  r at.





Matrikkelrapport MAT0011

Matrikelbrev

Matrikkelenhet:

Kommune: 3033 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 199
Bruksnummer: 21

Utskriftsdato/klokkeslett: 17.03.2020 kl. 10

Produsert av: Nina E Skoglund

Attestert av: Ullensaker kommune

58

Informasjon om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellova er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn til fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre enn for byggetidspunktet. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealene.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

10.00



etstype: Grunneiendom
ato: 25 09 926
1,93
Ja
nner: Ne
t: Nei

ort
al for 199 / 21

ierforhold
Status
Føds d./org.nr 010658
Navn VÅGSHAUG EIRIK AR E

Areal (m2) Kommentar
39 253,9 Usikkert area

Bruksenhet Adresse
HERREGÅRDSVEGEN 25
2054 MOGREINA

type
ering
Årsak til feilretting
Tinglysingsstatus
Tinglyst

Tinglysingsstatusdato Forretningsdato Matrikkelførings

01 01 2020 01 01 2020 01 01 2020

Omnummerert til: 3033 199/2
Omnummerert fra: 0235 199/21

o etning/arealoverføring

08 06 2016 07 07 2016

Rolle Matrikkelenhet
Avgiver 0235 - 199/8
Mottaker 0235 215/33

orre ning/arealoverføring

08 06 2016 07 07 2016

Rolle Matrikkelenhet
Avgiver 0235 199/21
Mottaker 0235 - 215/33

orretning

et

08 06 2016 07 07 2016

0 00

Matrikelbrev for 3033 199 / 2 1

Bygning og bygningsendring 9/2

minne

en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av faste kulturminner. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.rikantikvaren.no> finner du informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

Kulturminnebetegnelse

HOVEDBYGNING, HERREGÅRDSHUSET PLEIEHJEM DAL

151 296 769

Bygningskode :

1 : Annen lagerbygning

2 : Annet som ikke er næring

3 : Tatt i bruk

Bebygd areal : 0 Ant. boliger : 0
Bruksareal bolig : 0 Ant. etasjer : 0
BRA annet : 0 Vannforsyning :
Bruksareal totalt : 0 Avløp :
Alternativt areal 1 : 0 Har heis : Nei
Alternativt areal 2 : 0
Oppvarming :

Datoer :
Rammetillatelse :
Igangsettingstillatelse :
Tatt i bruk :
Midlertidig stillatelse :
Ferdigattest :

ter

Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelnummer
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	199/21

minne

en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av faste kulturminner. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.rikantikvaren.no> finner du informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

Kulturminnebetegnelse

UTHUSBYGNING, HERREGÅRDSHUSET PLEIEHJEM DAL

151 296 777

Bygningskode :

1 : Annen lagerbygning

2 : Annet som ikke er næring

3 : Tatt i bruk

4 : R:

ter

Bebygd areal : 0 Ant. boliger : 0
Bruksareal bolig : 0 Ant. etasjer : 0
BRA annet : 0 Vannforsyning :
Bruksareal totalt : 0 Avløp :
Alternativt areal 1 : 0 Har heis : Nei
Alternativt areal 2 : 0
Oppvarming :

Datoer :
Rammetillatelse :
Igangsettingstillatelse :
Tatt i bruk :
Midlertidig stillatelse :
Ferdigattest :

Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelnummer
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	199/21

000.

Matikkalbrev for 3033 - 199 / 2 1

1 1

faste Kulturminne r. Dette sekretariatet hadde ansvar for en landsomfattende registrering av eldre bygninger
de Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene På <http://www.kulturarv.no/> finnes
en som er registrert »

Matrikelbrev for 3033 - 99

JEM 'DAL

lturminnebeteg

Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 32

Oversiktskart f

or 199 / 21

199 / 21

200m

521000

521200

521400

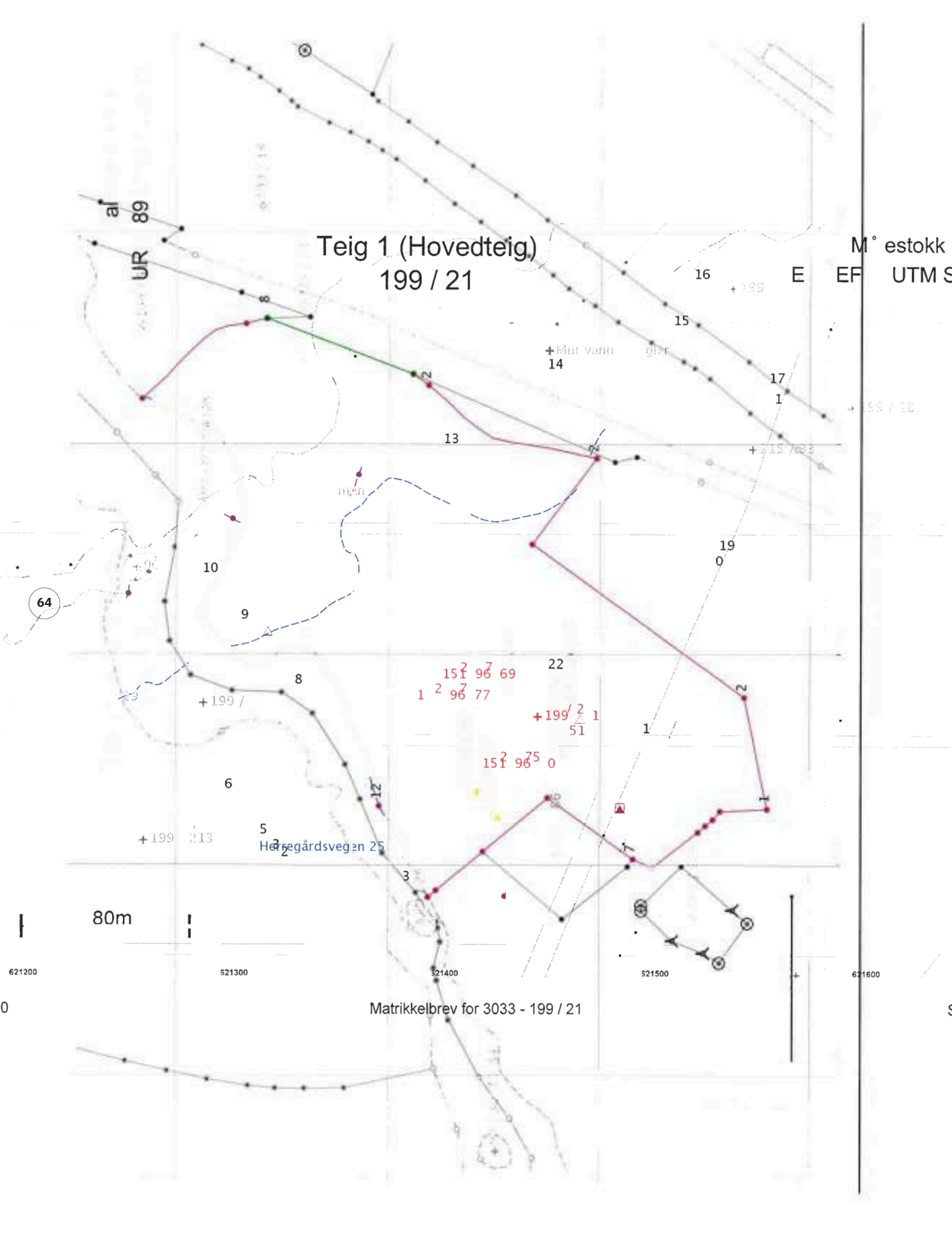
600

621800

Matrikkelbrev for 3033 - 199 / 21

Teig 1 (Hovedteig) 199 / 21

M° estokk
EF UTM S



Matrikkelbrev for 3033 - 199 / 21



Korsholm Invest AS

7 B

0566 OSLO

65

Deres ref.: 08 80

Vår ref.: Saksbehandler:
1528/007 /PAO

Vår arkivkode
194/21

Dato:
04

MIDLERTIDIG Etter plan-

Tiltakets art:

199/21+86
§93c. Bruksendr / vesentlig endring utvidelse av tiltak
art: Bygning for overnatting

Byggested:

2072 DAL

Rapport fra sluttkontroll og ansvarliges

for utførelsen er mottatt 26.07.00

I henhold til plan-
bruksstillatelse for ovennevnte tiltak under fortsettning av at følgende gjensstående arbeider

§99 og etter delegert myndighet gis det midlertidig
utføres:

- Barnesikring må monteres på de vinduer som mangler dette
- Luke til sjakt under tapp sikres med
- 3. etg ikke ferdigstilt, ny hekkutgelse foretas når denne er ferdig.

Göteborgsgt.

BRUKSSTILLATELSE
og bygningsslovens

GNR/BNG/FNR/SNR

Byggesanleggets

Bygningsteknisk:

Sanitæranlegg

kontrollplaner/kontrollerklæringer

sanitæranlegget

satt

- Det må sendes inn søknad om ansettelse for forbindelse med et arbeid som gjort med sanitæranlegget på kjøkken og badene
- Det må sendes inn kvittert prosjektering av
- I forbindelse med bruksendringen vil det bli krav til utbedring av eksisterende kloakkanlegg eller tilkobling til kommunalt ledningsnett.
- Tegninger «som bygget» må sendes inn.

postmottak@ufensaker

peildsted:

Røykrør i spiserom mures igjen eller tettes forsvarlig frem til ildsted blir montert.
Det resterende besikties senere.

st for utføring av gjenstående arbeider settes til 27.07.01. Ferdigattest gis når
dokumentasjon på gjenstående arbeider blir fremlagt.

r Bygningssjefen

Østby

rekte telefonnr: 63 92 82 72

pi til

gningsarkiv, her.

llen, her

VAR.

gar Lauridsen, Gøteborgsgt. 27 B, 0566 OSLO

delingsingeniør

Rørleggerkontro
Avgiftskontoret,

- sosialhistorisk verdi. Hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570_1 i kommuneplanen.
- 198/- *Steinbru, Risebru* (vpl 604-11, VK2) Steinhvelvbru fra 1827. Steinhvelvbrue er typiske for de gamle hovedvegene, men begynner i dag å bli sjeldne. Brua er anerkjent verneverdig og satt i stand i 1994. Den er et viktig element i kulturminnebildet i Risebru.
- 198/1 *Østre Risebru* (vpl 604-10, VK3) Gårdstun som tross middels autentisitet i detaljer har et interessant sammensatt bygningsmiljø; herskapelig hovedbygning fra 1830-tallet, deler av gammel tømmerlåve i nyere sveitserlåve og stort stabbur av tradisjonell type. Det er forsterkende at anlegget ligger i tilknytting til de gamle hovedvegene og andre kulturminner ved Risebru.
- 198/11, 198/13 *Industriminne Risebru* (vpl 603-8, VK3) I Risebru står i dag dam og turbiner og meierigården med pakkehus. Meieriet og pakkehuset er innredet til bolighus. Miljøet har stor verdi fordi det dokumenterer industrivirksomhetene i Risebru. Det er forsterkende at det ligger i direkte tilknytting til de gamle hovedvegene og andre kulturminner ved Risebru.
- 198/- *Wergelandssteinen på Risebru* (objektkort mangler, VK2) Stein reist i 2006 til minne om Hulda Malthé og Henrik Wergeland. I 1826 var Henrik Wergeland på juleball på Risebru. På dette ballet forelsket han seg i Hulda Malthé som var datter til futen Christopher Malthé. Wergeland har skrevet om denne forelskelsen i "Hasselbødder".
- 198/2 *"Oldtidsvegen" ved Risebrumyra* (vpl 603-14, F og VK2) En eldre trasé av "Oldtidsvegen" som ligger vest for dagens tun og nærmere myra. Har karakter av hulveg der den tar av ved Sjøvik, har status som automatisk fredet kulturminne. Lett oppbygd kjerreveg i lia opp mot dagens veg.
- 198/2 *Vestre Risebru* (vpl 603-7, VK2) Særpreget stor hovedbygning som har bevart en form og karakter som forteller om gårdens fortid som fogdegård for øvre Romerike fra 1826-40. Ligger i et viktig samlingspunkt for "Oldtidsvegen" og "Kongevegen" og kan ses i sammenheng med andre kulturminner ved Risebru. Hovedbygg restaurert i 2008 og snekkerbu omgjort til pilegrimsherberge i 2012.
- 198/2, 198/11, 198/13 *"Oldtidsvegen" og "Kongevegen" ved Risebru* (vpl 603-15, VK2) De to gamle allfarvegene går sammen ved Risebru og har karakter av driftsveg gjennom Risebru. Passerer kulturminnene i Risebru og følger delet mot Eidsvoll forbi Sessvoll.
- 198/4 *Sjøvik* (vpl 603-9, VK3) Småbruk fra århundreskiftet med hus fra sveitserstilperioden. Har først og fremst verdi ved beliggenheten til "Oldtidsvegen".
- 199/18 *Dal gård* (vpl 604-15, VK3) Gårdsanlegget til driftsenheten på Dal, som ble skilt fra "Herregården" i 1925. Tradisjonell gårdsbebyggelse med preg fra tidlig etterkrigstid. Har først og fremst interesse ut fra hensynet til "Herregården" og ved den gamle bygdevegen som går gjennom tunet.
- 199/19 *Baskop* (vpl 604-13, VK3*) Boligeiendom/småbruk som viderefører en av de mange husmannsplassene under Dal. Liten treromsstue som tross mindre endringer i stor grad har bevart opprinnelig karakter. Ligger i visuell sammenheng med Dal gård og nær Smedbråten. Treromsstua har verdi som del av landskapsbildet til "Oldtidsvegen" sett fra Risebrubakken.
- 199/21 *Herregårdshuset Dal* (vpl 604-14, VK1 og VK2*) Herskapelig anlegg med oberstløytnant Haffners store hovedbygning fra tidlig 1800-tall, nasjonalromantisk stabbur fra 1871 og park med bjørkealle og mange gamle lauvtrær. Selv om hovedbygningens autentisitet er noe redusert, forteller anlegget som helhet mye om de opprinnelige sammenhengene. Stabburet bør vurderes fredningsverdig som et tidlig eksempel på den nasjonalromantiske stabburstypen. Uthus/drengestue fra 1927 med vedlikeholdsbehov. Hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570_2 i kommuneplanen.
- 183/22, 186/4 *Kvernvegen* (vpl 604-16, VK3) Veggen har tradisjoner som kvernveg for folk fra Kisa når de skulle til møllene i Risebru og Dal. Har utgangspunkt i Kisavegen ved Hauerstet, går som skogsveg over det meste av Elstadmoen og kommer fram til Trondheimsvegen like ved Mogreina skole.

6-2 Majorstet

Målsetting for området som helhet:

- Se kulturminnene i området som en helhet og i sammenheng med Hauerstet og Kopperud i Nordkisa planområde. Undersøke mulighetene for formidling, tilrettelegging og skjøtsel av kulturminnene (inkludert fornminnene) - gjerne med bygningsmiljøet på Majorstet som sentrum.
- Ta vare på nettverket av skogsveger, deres løp og karakter.

Tilstandsrapport

Med arealmåling og markedsverdi

**Herregårdshuset**

2054 MOGREINA
Gnr. 199 Bnr. 21
0235 Ullensaker kommune

Byggeår Ca 1800

Benevnelse

Hovedhus

Tomteareal**BRA**

920 m²

39 254 m²

Markedsverdi

Kr. 16 000 000



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

Oppdragsnr./Ref.nr. 54282

Befaringsdato 23.01.2020

Rapportdato 06.03.2020

Rapportansvarlig

Brath Eiendom AS
Takstingeniør: Jørn Brath
Roligheten 3, 7604 LEVANGER
Tlf.: 99 639 739
E-post: brath@nsn.no



Tilstandsrapport

Tilstandsrapport og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante for eiendommen. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning for eiendommen.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjoner.

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktagninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Tilstandsrapport

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/54282>

Egne premisser

MANDAT:

Taksten er bestilt av eier som grunnlag for salg i det åpne markedet.

Taksten kan også benyttes som grunnlag ved finansiering, skifte e.l.

NÆRINGSEIENDOM:

Bygningen er i praksis en næringsseiendom som har blitt benyttet som hybelhus over lang tid.

Det gjøres enkle næringsbetraktninger i taksten under verdivurderingen.

PREMISSER:

Rapporten baserer seg på eiers opplysninger, egenerklæring og andre fremlagte/vedlagte dokumenter.

Hus og grunn er ikke kontrollert for eventuelle miljøgifter eller forurensninger. Det forutsettes at eier opplyser om dette i egenerklæring.

Opplysningene i egenerklæring forutsettes å være utfyllende.

Opplysninger fra egenerklæringen og øvrige fremlagte/vedlagte dokumenter er ikke nødvendigvis gjentatt i rapporten.

Eier er ansvarlig for eventuelle avvik i denne og for hvordan dette påvirker tilstandsrapportens konklusjoner.

Alle oppgitte arealer er omtrentlige og vil normalt kunne avvike fra NS 3940. Arealene er hentet fra fremlagte tegninger/ matrikkelen eller opplyst av eier. Opplyst areal bekrefter ikke at alle rom også tilfredsstiller byggeforskriftens krav til rom for varig opphold.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre annet er oppgitt.

Konklusjonene baserer seg på objektet slik det fremstod på befaringsdagen, med mindre annet er opplyst.

Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransegrensene i NS 3420, som omhandler skjevheter i forskjellige konstruksjonselementer.

Alle rom er beskrevet etter nåværende bruk.

Byggeforskriftene er i denne sammenheng ikke hensyntatt.

Det er ikke kontrollert om våtrom tilfredsstiller dagens våtromsnorm, med mindre annet er oppgitt.

Taksten er avholdt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.

Møbler og annet innbo er ikke flyttet.

Rekvirent må kontrollere takstdokumentet for eventuelle feilopplysninger og mangler før bruk.

Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler.

Det er kun sett etter indikasjoner.

Grunnforhold og setningsskader er ikke kontrollert uten ved visuell besiktigelse.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen under befaringen.

Det forutsettes at all bebyggelse er bygget i henhold til gjeldende regler og forskrifter.

Videre forutsettes det at det ikke er noen rettsmangler eller manglende godkjenninger/ ferdigattester, brukstillatelser eller lignende. Forsidebilde kan være et arkivfoto, og trenger ikke være tatt på takstdagen.

BEGRENSNINGER:

Taket er kun besiktiget fra bakken.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget.

Undertegnede har begrensede kvalifikasjoner når det gjelder kontroll av elektriske anlegg.

Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av autorisert el-takstmann.

VVS anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget.

Undertegnede har begrensede kvalifikasjoner når det gjelder kontroll av VVS anlegg.

Ønskes en grundigere kontroll av anleggene anbefales en rørkontroll utført av rørlegger.

VÆRFORHOLD:

ENDRINGER:

Boligen kan være ombygget, tilbygget og modernisert.

Det kan være bygget sidebygninger i ettertid.

Det forutsettes at alt arbeid er gjort i henhold til gjeldende regler/lover/forskrifter.

Eventuelle søknader, endringstillatelser ferdigattester, o.l. er ikke innhentet.

Lovlighet ved bygg er eiers ansvar og er ikke kontrollert av takstingeniør.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av. Kjøper oppfordres derfor til å vederlagsfritt kontakte Takstingeniøren med spørsmål om innholdet i rapporten.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Herregårdshuset
---------	-----------------

Tilstandsrapport

Postnr./sted	2054 MOGREINA						
Kommune	0235 Ullensaker	Gnr	199	Bnr	21	Fnr	Snr
Hjemmelshaver	Eirik Jarle Vågshaug og Peci Nergjivane						
Rekvirent	Eirik Jarle Vågshaug						
Befaringsdato	23.01.2020						
Tilstede / opplysninger gitt av	Eier påviste og gav opplysninger.						

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Hovedhus	Ca 1800	Over tid

Dokumentkontroll

DOKUMENTKONTROLL:

Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Rapporten er kun basert på observerte forhold under befaringen.

Informasjon om regulering, lovliggheit etc vil kunne fremlegges av megler eller i Ullensaker kommune.

Det anbefales å kontakte kommunen for å avklare hva som er lovlig bruk av eiendommen i dag, hv som eventuelt må ordnes og hva man kn få lov til av endringer.

Andre opplysninger

GENERELT:

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil eller mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann og avløpsnett.

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Stor hus med 32 hybler + en del fellesarealer.

Det følger med en stor tomt/ park.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil ved de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Hovedhus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
Kjeller	185	170	70	100	4 hybler, gangareal og vaskerom. Trappeløp.	Oppbevaringsrom/ tekniske rom og boder.
1 etasje	350	320	320	0	12 hybler, felles stue, kjøkken, 3 bad og toalett. Gang og 2 trappeløp.	
2 etasje	290	270	270	0	10 hybler, 2 kjøkken, 2 bad. Gang og 2 trappeløp.	
3 etasje	170	160	115	45	6 hybler. Gang og 2 trappeløp. Felles kjøkken og bad.	8 boder.
Sum	995	920	775	145		

Tilstandsrapport

Sum alle bygninger	995	920	775	145	
--------------------	-----	-----	-----	-----	--

Kommentarer til arealberegningen

GENERELT:

Alle arealer er beskrevet etter nåværende/ tiltenkt bruk.

Eventuell endring av bruk vil kunne forskyve forholdet mellom P rom og S rom.

Eventuelle avvik fra byggeforskrifter er her ikke hensyntatt.

Se premiser. Alle mål er omtrentlige.

KJELLER:

Areal i kjeller er tatt med for å vise omtrentlig størrelse. Det er ikke måleverdig areal i hele kjelleren grunnet lav takhøyden.

ANDRE AREALER:

Det er et eldre stabbur på eiendommen.

Dette er på ca 260 kvm.

Videre står det et kondemnabelt gammelt hus på baksiden.

Kommentarer til planløsningen

Kurant planløsning.

Forholdsvis fleksibelt.

Tilstandsrapport

Reguleringsmessige forhold

OPPFORDRING OM UNDERSØKELSE:

Reguleringsplan er ikke innhentet.

Kartutsnitt og utskrift fra Norges Eiendommer følger vedlagt.

Opplysninger vedrørende reguleringsbestemmelser med mer kan fremvises hos megler.

Kjøper bør sette seg grundig inn i eiendommens reguleringsmessige forhold da dette kan ha stor betydning for mulig bruk av eiendommen.

LOVLIG BRUK:

Det er bygningenes godkjente tegninger sammen med *Ferdigattest eller Midlertidig Brukstillatelse* som viser hva som er lovlig bruk av eiendommen. Hvis man ønsker endret bruk, eller lovliggjøring av allerede utførte men ikke byggemeldte endringer kan undertegnede kontaktes på brath@nsn.no eller tlf: 99 639 739 for bistand.

HVA ER HVA:

Følgende er en oppsummering av reguleringsnivåer og prosesser.

AREALPLANER:

En arealplan gir regler for hvordan arealene innenfor et område kan brukes eller hva slags bebyggelse som kan tillates. Den består av et plankart, og vanligvis også planbestemmelser. Det finnes ulike typer arealplaner. Din eiendom kan være berørt av flere.

Plankartet viser hvor boliger, veier, lekeplasser, skoler, osv. skal ligge.

Bestemmelsene utfyller plankartet og definerer nærmere hvordan områdene kan brukes, hva som kan bygges, hva som skal bevares, osv. Ofte inneholder bestemmelsene også regler om hva som må være på plass, som for eksempel en mer detaljert plan eller opparbeidelse av vei eller lekeplass, før man kan få lov til å bygge.

En arealplan er rettslig bindende for arealbruken i området.

KOMMUNEPLAN:

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og gir rammer for utvikling av kommunesamfunnet og forvaltningen av arealressursene. Kommunal planlegging skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanen består av en samfunnsdel (teksthefte) og en arealdel.

Arealdelen består av et kart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av loven.

KOMMUNEDELPLAN:

En kommunedelplan er - som en kommuneplan - en overordnet plan, men på et noe mer detaljert nivå. En kommunedelplan kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område med tilhørende kartdel og bestemmelser.

REGULERINGSPLAN:

En reguleringsplan er en mer detaljert arealplan. Reguleringsplanen angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i bestemte områder i en kommune. En reguleringsplan er også i mange tilfelle nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Det kan i dag utformes to typer reguleringsplaner:

Områderegulering benyttes der det er behov for mer områdevis avklaringer av arealbruken. Områdereguleringer utarbeides normalt av kommunen.

Detaljregulering er planformen for mindre områder og gjennomføring av utbyggingsprosjekter og andre tiltak.

BEBYGGELSESPÅN:

Bebyggelsesplan er utgått som plantype for nye arealplaner, men kommunen har flere bebyggelsesplaner som fortsatt gjelder på lik linje med reguleringsplaner.

KONTAKTINFORMASJON FOR ULLENSAKER KOMMUNE:

Tlf: 6610 8000

Epost: postmottak@ullensaker.kommune.no

www.ullensaker.kommune.no

VERNEFORHOLD:

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er vernet.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Grunnboksutskrift følger vedlagt.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i innholdet.

Historiske data er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Tomt / område / miljø

Tomteareal	39 254 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	-----------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

TOMT:

Opparbeidet hage og gårds plass.

HAGE:

Stor hage. Tidligere park.

PARKERING:

Godt med parkeringsplasser på gårds plass.

TERRASSER:

Ved inngangsparti.

OMRÅDEBESKRIVELSE:

Beliggende på Mogreina/ Dal i Ullensaker.

Gangavstand til buss og togstasjon.

Gangavstand til butikker og andre servicetilbud på Dal.

Skole og barnehage også på Mogreina.

MILJØ:

Gode sol og utsiktsforhold.

Forholdsvis trafikkstille og barnevennlig område. (tilbaketrukket fra hovedvei.)

Forholdvis ugenert beliggenhet.

Veletablert boområde med normale demografiske forhold.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

ADKOMST:

Privat adkomst fra offentlig vei.

VANN:

Offentlig vanntilførsel.

AVLØP:

Septiktaank. Tømming i kommunal regi.

RENOVASJON:

I offentlig regi.

Alle opplysninger fra eier.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	26 400 000
	Verdireduksjon	60% - Kr.	15 840 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	10 560 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	10 560 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	5 500 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	16 060 000

Tilstandsrapport

Markedsanalyse

MARKEDSVERDI:

Markedsverdi skal fastsette normal salgsverdi for eiendommen slik den fremstår på taksttidspunktet. Den er en konsekvens av nedenforstående vurderinger.

TOMTEVERDI:

Tomteverdi viser verdi for tomt på denne størrelse med ferdig tilkoplede infrastruktur og med tillegg for opparbeidelse, terrasser mm.

TEKNISK VERDI:

Teknisk verdi oppfattes å samsvare godt med markedsverdi.

LOKALE FORHOLD:

Stor tomt med noe vedlikeholdsbehov. Parkemessig.

PANTEKURANS:

Eiendommen oppfattes som et middels godt pantobjekt.

Det er godt markert for hybelutleie i området spesielt grunnet nærhet til Gardermoen.

SALGBARHET:

Det er brukbar etterspørsel etter eiendommer med kurant kontantstrøm i dette området.

NÆRINGSBETRAKTNINGER:

Med en gjennomsnittsløst på kr 4.000/ mnd pr hybel gir dette en teoretisk inntekt på 1.728 000/ år.

Noe ledighet bør påregnes.

Betydelig oppussing bør påregnes.

Et hus på denne størrelsen vil, på generelt grunnlag, ha behov for heltids vaktmester for å redusere kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold.

POTENSIALE:

Det anbefales på generelt grunnlag å sette inn minikjøkken i hver enkelt hybel samt å utvide med nye hybler der det i dag er fellesarealer som kjøkken mm.

Dette gir en mulighet for betydelig høyere leieinntekter.

NB det gjøres oppmerksom på at denne type arbeider kan være sknades eller meldepliktig.

Eventuelt potensiale i tomten er ikke vurdert.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi

Kr. 16 000 000,-

Sted og dato

Akershus, 03.02.2020



Jørn Brath



Tilstandsrapport

Bygg A: Hovedhus

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 2

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

GRUNN:

Eiendommen er antatt fundamentert på stabile masser.

FUNDAMENTER:

Støpt såle.

KJELLERGULV:

Støpt.

EIER OPPLYSER:

Huset er antakelig fundamentert på sandgrunn.

GENERELT:

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn huset er oppført på.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

GAMLE HUS:

I denne type eldre hus er det normalt ikke fuktsperre og radonsperre mot grunn.

Normal konstruksjon i denne perioden var betongsåle støpt direkte på grunn eller på kapilærbrytende lag av kult eller lignende.

Det ble normalt ikke brukt markisolasjon.

Vurdering

Tilstandsrad satt grunnet fundamentenes alder og generelle tilstand. Antatt eldre konstruksjoner uten radonsperre eller isolerende lag.

Det er stedvis noe tegn til fukt i nedre del av grunnmur og i kjellergulv.

Dette kan tyde på kapilært oppsug (svampeeffekt - betong/ støp suger opp vann fra grunnen under huset) eller svekket drenering.

Tiltak / konsekvens

Generelt levetidsøkende vedlikehold anbefales.

Grunnmur

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Støpt sparesteinsmur.

GENERELT:

Grunnmuren er kun ut og innvendig visuelt besiktiget.

Det er ikke foretatt fuktmålinger.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder og generell beskaffenhet.

Noe sprekker og avskalling.

Tiltak / konsekvens

Generelt levetidsforlengende vedlikehold anbefales.

Grunnmurer har vedlikeholdsbehov.

Puss og overflatebehandling med jevne mellomrom for bedre motstand mot svekkelser.

Ytterligere undersøkelser av sprekker og riss i grunnmur bør gjøres før utbedring.

Drenering

TG 3

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

ALDER:

Gammel drenering av uviss alder.

Vurdering

Tilstandsgrad 3 settes grunnet alder og generell tilstand.

Tiltak / konsekvens

Det bør vurderes å etablere ny drenering rundt huset.

I den forbindelse anbefales det å isolere grunnmur utvendig, legge på drenerplater og klemlist samt etablere et drenerende skikt på utsiden av dette.

Full gjennomgang av dagens drens-system bør gjøres før utbedring settes i gang slik at det ikke gjøres unødig arbeide.

Tilstandsrapport

Levetid

Det antas at dreneringens levetid er utløpt og at utbedringer bør gjøres.
I henhold til NBI 700.320, er levetid for drenering 20 til 60 år.
NBI's levetidsbetraktninger er veiledende og avvik vil kunne forekomme.
Levetidene er i stor grad påvirket av materialkvalitet, vedlikehold og hvor utsatt disse er for ytre påkjenninger.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 2

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

BESKRIVELSE:

Panelkledd bindingsverk

GENERELT:

Veggenes konstruksjon, isolasjon og oppbygging er ikke kontrollert.
Husets tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 valgt grunnet alder og slitasjegrad.

Tiltak / konsekvens

Overmaling bør normalt påregnes ca. hvert 5-10 år avhengig av type maling.
Overflatebehandling av mur bør gjøres med 8-16 års intervaller.
Det kan være behov for enkelte mindre utskiftninger over tid grunnet alder.
Det anbefales generelt levetidsforlengende vedlikehold.

Levetid

Denne type fasadekledd har normalt en levetid på 40-60 år avhengig av vedlikehold.
NBI's levetidsbetraktninger er veiledende og avvik vil kunne forekomme.
Levetidene er i stor grad påvirket av materialkvalitet, vedlikehold og hvor utsatt disse er for ytre påkjenninger.
Begrenset gjennværende levetid.

Vinduer og dører

TG 3

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Hovedsakelig gamle dører og vinduer med begrenset gjennværende levetid.
Enkelte elementer er skiftet/ forholdsvis nye.

Vurdering

Dører og vinduer med varierende alder og tilstand.
En del vinduer og dører bør påregnes skiftet forholdsvis raskt.
Andre deler har noe lengre gjennværende levetid.
Dører og vinduer er ikke kontrollert i forhold til punkteringer og åpne/ lukkemekanismer.

BØR UNDERSØKES FØR UTSKIFTING:

I produksjonsperioden 1965-1975 for norskproduserte vinduer og i importerte vinduer frem til 1980 var det vanlig å bruke PCB i vinduslim. Normalinnhold var ca 50 gram PCB pr vindu.
Ved tvil er rutene å betrakte som PCB-holdige.

Det er merkeplikt for alle gjennværende PCB-holdige produkter. Oblat for merking av PCB-holdige isolerglassruter kan du bestille på nettstedet ruteretur.no.

Håndtering av PCB-holdige isolerglassruter:

Det er forbudt å bruke kasserte PCB-ruter om igjen i andre bygg. Rutene må heller ikke knuses eller dumpes i container, men leveres hele til innsamler eller mottaksanlegg som har tillatelse til håndtering av farlig avfall.

Tiltak / konsekvens

Vedlikeholdsintervall for dører er 2-8 år.
Dørene justeres og det skiftes tetningslister.
Hengsler og låskasser justeres og smøres.
NBI henvisning 733.301
Vedlikeholdsintervaller for malte trevinduer: 2 - 6 år. Løs maling fjernes mekanisk. Det påføres 2 strøk maling. Ved behov behandles også innsiden. Åpne/ lukkemekanismer justeres og smøres. NBI henvisning 733.162
Vedlikeholdsintervall for hengslede vinduer: 2-8 år. Vinduene justeres og det skiftes tetningslister. Hengsler og lukkemekanismer justeres og smøres. NBI henvisning 733.301
Det anbefales generelt levetidsforlengende vedlikehold.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har vinduer i tre en levetid på 20 til 60 år før utskifting. Ytterdører har en levetid på 20 - 40 år. NBI's levetidsbetraktninger er veiledende og avvik vil kunne forekomme.
Levetidene er i stor grad påvirket av materialkvalitet i dører og vinduer, vedlikehold og hvor utsatt disse er for ytre påkjenninger.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon

TG 2

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Loftet var ikke tilgjengelig for skikkelig inspeksjon.
Gammelt kaldtloft.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 grunnet alder og generell tilstand på tak.
Det ble sett inn i loftet fra luke.
Synlige fuktskjolder av uviss alder.
Tegn til insekter og skadedyr.

Tiltak / konsekvens

Ytterligere undersøkelser anbefales da det ikke var tilstrekkelig adkomst for fullstendig inspeksjon.
Lufting bør kontrolleres.
Det er viktig at både gavventiler og lufting via gesimser fungerer for å unngå fuktproblemer.
Lofet bør renses for flisisolasjon og det bør legges vanlig isolasjon jevnt fordelt i bjelkelag.
Ønsker man stableloft bør det settes inn luke med nedtrekkstige og legges ut gulv.
Undertak bør kontrolleres og eventuelle skadde deler skiftes.

Taktekking

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

YTERTAK:

Profilerte takplater som er malt i ettertid.

UNDERTAK:

Takbord.

VINDSKIER:

Malt tre.

GESIMSER:

Malt tre.

BEGRENSNINGER:

Taket er kun besiktiget utvendig fra bakkeplan.

Vurdering

TG 2 grunnet materialenes alder og generelle tilstand.

Se levetidsbetraktninger.
Noen manglende og løse vindskier.

Tiltak / konsekvens

Vedlikeholdsintervaller for vindskier og vannbord er 2-8 år.
Løs maling skrapes bort og underlaget vaskes og påføres soppdreper.
Bart trevirke flekkes og eksponert ende-ved behandles med penetrerende grunningsolje.
Til slutt påføres 2 strøk maling.
NBI henvisning: 573.250, 720.115 og 720.116
Taktekking, renner og nedløp bør jevnlig renses for økning i levetid.
Det anbefales generelt levetidsforlengende vedlikehold.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har vindskier og vannbord i tre en levetid på 15-25 år.
I henhold til NBI 700.320 har stålplater med plastbelegg levetid på 30 til 50 år.
NBI's levetidsbetraktninger er veiledende og avvik vil kunne forekomme.
Levetidene er i stor grad påvirket av materialkvalitet, vedlikehold og hvor utsatt disse er for ytre påkjenninger.

Renner, nedløp og beslag

TG 3

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Beskrivelse

Eldre renner, nedløp og beslag.

Vurdering

Fremstår som gammelt og slitt med lite gjennværende levetid.

Tiltak / konsekvens

Utskiftninger.

Tilstandsrapport

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har gesimsbeslag levetid på 15 til 35 år, takrenner og nedløp i plast 20 til 30 år, takrenner og nedløp i malt metall 5 til 15 år, takrenner og nedløp i sink eller plastbelagt stål 25 til 35 år og takrenner og nedløp i kobber 30 til 50 år.
 NBI's levetidsbetraktninger er veiledende og avvik vil kunne forekomme.
 Levetidene er i stor grad påvirket av materialkvalitet, vedlikehold og hvor utsatt disse er for ytre påkjenninger.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 3

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikkprøver. Rekkverk kontrolleres.

Beskrivelse

Støpt og flislagt plattning ved inngangsparti i 1 etasje.
 Balkong foran spiserom/ kjøkken i 2 etasje.

Vurdering

Behov for fullstendig oppussing av begge.

Tiltak / konsekvens

Alt treverk bør slipes ned og renses.
 Videre bør det behandles med soppdrepende midler og oljes/ beises.
 Vedlikeholdsintervall for oljede terrassebord er årlig påføring av ny olje.
 For beisede terrassebord og rekkverk er det avhengig av type beis eller eventuell maling.
 Flislagte terrasser/ plattninger har generelt vedlikeholdsbehov.
 Fuger og fliser bør renses med jevne mellomrom.
 Fuger bør forsegles
 Støpte plattninger har generelt vedlikeholdsbehov.
 Den bør renses med jevne mellomrom.
 Videre bør overflater behandles for å unngå fuktinnrenghing.

Piper og ildsteder

TG 3

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Beskrivelse

Eiendommens piper er ikke i bruk i dag.
 Huset har 2 pipeløp i tegl.
 Det har vært en pipebrann her for en stund siden.

Vurdering

I denne type eiendommer anbefales det generelt befarig av brann og sikkerhetssakkyndig før endringer eller utbedringer.
 Ønsker man gjennomgang av fagkyndig kan undertegnede kontaktes på brath@nsn.no eller tlf 99 639 739

Tiltak / konsekvens

Pipeløp og ildsteder har behov for vedlikehold.
 Pipeløp bør feies ved behov.
 Fyringsanlegg vedlikeholdes etter beskrivelser fra leverandør.
 Tilstand på dette, rørføringer, utstyr og eventuelle tanker/ løftesystemer etc. er ikke vurdert.
 Nærmere undersøkelser anbefales.

Etasjeskillere

TG 2

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

BESKRIVELSE:

Trebjelkelag

BEGRENSNINGER:

Overflater er kun enkelt besikket i forbindelse med gjennomgang av boligen.
 Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransegrensene i NS 3420, som omhandler skjevheter i forskjellige konstruksjonselementer.
 Konstruksjonene er ikke kontrollert for mus, insekter, skadedyr eller råte.

Vurdering

Gamle bjelkelag.

Tiltak / konsekvens

Det anbefales generelt levetidsforlengende vedlikehold.
 Trebjelkelag mot kjeller bør renses, behandles med soppdrepende midler og overflatebehandles.
 Partielle utskiftninger kan være nødvendig.
 Trebjelkelag mot loft anbefales renses, impregneret og isolert på nytt før det legges ut jevnt gulv.
 Vær påpasselig i forhold til ventilasjon via gesimser.

Tilstandsrapport

Rom under terreng

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Beskrivelse

Gammel kjeller inneholdende boder og tekniske rom/ vaskerom mot gårdsplass.
Hybler mot baksiden.

Vurdering

Det er påvist noe fukt i den delen som vender mot gårdsplass.

Tiltak / konsekvens

For å unngå unødig belastning fra utsiden er det viktig at drenering fungerer godt.
Videre er riktig lufting av rommene og utvendig isolasjon av grunnmur under bakkenivå å anbefale for å unngå kondensproblemer.
Det anbefales jevnlig kontroll og overvåking av kjeller.
Fullstendig inspeksjon for å få oversikt samt vurdere periodisk vedlikehold anbefales.

TILTAK:

Rense kjeller for organisk materiale, legge fuktsperrende sjikt over gulv.
Være generelt påpasselig med lufting.
Ikke slippe inn for mye varm, fuktstående sommerluft.
Vurdere utplassering av avfukter om dette skulle bli nødvendig.

Bad - Alle bad samlet

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badrom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Badene er av varierende alder og tilstand.

Vurdering

Badene har generelt oppussings og oppgraderingsbehov.

TG 2 gir et gjennomsnitt av badenes tilstand.

Tiltak / konsekvens

Alle bad bør gås skikkelig igjennom, og pusses opp i forhold til gjeldende regler og forskrifter.

Levetid

Begrenset gjennværende levetid.

Vaskerom - Felles vaskerom i kjeller

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Gammelt vaskerom med oppgraderingsbehov.

Vurdering

Eldre vaskerom som i praksis har løpt ut store deler av sin levetid.
Det kan være behov for oppgradering av vaskerommet for å tilfredsstille dagens krav til tidsmessighet og funksjonalitet.
Det anbefales ikke å endre bruk av våtrom uten å få klarhet i hvordan dette er konstruert.
Det er ikke foretatt inngrep i våtrom for å avklare oppbygging av gulv, vegger og himlinger.
Endret bruk vil i verste fall kunne føre til fuktproblematikk.

Tiltak / konsekvens

Behov for generell oppussing/ modernisering.
Ønsker man sakkyndig bistand til prosjektering og tilrettelegging kan undertegnede kontaktes på brath@nsn.no eller tlf 99 639 79.

Levetid

Eldre vaskerom som er i normal bruk.
Levetiden for denne type rom er avhengig av bruk og krav.
Vaskerommet kan fremstå som umoderne, og må ikke sammenlignes med nye vaskerom som er bygget etter dagens forskrifter.

Toalettrom

TG 2

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Eldre toaletter med moderniseringsbehov.

Tilstandsrapport

Vurdering

Eldre toalettrom som i praksis har løpt ut store deler av sin levetid.
 Det kan være behov for oppgradering av toalettet for å tilfredsstille dagens krav til tidsmessighet og funksjonalitet.
 Det anbefales ikke å endre bruk av våtrom uten å få klarhet i hvordan dette er konstruert.
 Det er ikke foretatt inngrep i toalettrom for å avklare oppbygging av gulv, vegger og himlinger.
 Endret bruk vil i verste fall kunne føre til fuktproblematikk.

Tiltak / konsekvens

Det bør monteres mekanisk avtrekk.
 Forøvrig normalt levetidsforlengende vedlikehold.

Kjøkken - Alle kjøkken samlet

TG 3

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Gamle slitte kjøkken.

Vurdering

Eldre kjøkken som i praksis har løpt ut store deler av sin levetid.

Tiltak / konsekvens

Generell oppussing/ modernisering.
 Eventuelt full utskifting.
 Kjøkken bør generelt vedlikeholdes for forlengelse av levetid.
 Underkant av benkeplater og dører i underskap bør fuktsikres med belegg eller maling.
 Benkeskap under benkebeslag bør ha plastbelegg med oppkant.
 Det anbefales på generelt grunnlag å montere aquastopp og komfyrvakt.

Innvendige overflater

TG 2

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Variierende tilstand og grad av oppussingsbehov.

Vurdering

En del overflater er pusset opp, andre har oppussings/ moderniseringsbehov.

Tiltak / konsekvens

Generelt oppussingsbehov.
 Innvendige overflater har vedlikeholdsbehov.
 Type vedlikehold og bruk av rensedmidler med mer kan finnes på nettet eller opplyses av materialenes leverandører/ produsenter.
 Parkett i kjøkkensoner bør være overlakkert for å unngå vannskader. Av praktiske hensyn anbefales overlakkering også i øvrige rom.

Innvendige trapper

TG 2

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Beskrivelse

Tretrapper.
 Det er opplyst at disse ble skiftet på 50 tallet.

Vurdering

TG 2 grunnet alder og generell tilstand.

Tiltak / konsekvens

Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres rekkverk på begge sider i trappeløp.
 Det anbefales sklisikring i trappetrinn.
 Det finnes sklisikker lakk/ maling samt strimler som kan klistres på.

VVS

TG 3

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggeskisse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Eldre anlegg med betydelig oppgraderingsbehov.

Tilstandsrapport

Vurdering

Avløp til septiktank.

Det må påregnes å koble eiendommen til kommunalt nett eller installere minirensesanlegg.

TG 3 gir et veiet gjennomsnitt i forhold til alder og generell tilstand.

Oljefyr er utfaset.

Det er nedgravet en tank i bakken på utsiden av huset.

Konstruksjon og tilstand på denne er uvisst.

Ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tiltak / konsekvens

Vann, varme og sanitæranlegg har vedlikeholdsbehov.

Følg vedlikeholdsbeskrivelser fra produsent. Manglende vedlikehold vi kunne føre til feil og forkortet levetid.

Utskiftninger bør påregnes.

Varierende alder og tilstand på elementene.

Det anbefales å få utført en fullstendig gjennomgang av anlegget før utbedringer og oppgraderinger gjøres.

Levetid

Normal levetid for avløpsrør er ca. 50 år.

Vann, varme og sanitærutstyr har svært forskjellig levetid avhengig av utstyr, bruk og vedlikehold.

Fastsatte tilstandsgrad gir en veiet gjennomsnittskarakter.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er ikke funksjons-testet.

Det forutsettes å være i henhold til gjeldende regler og forskrifter fra installasjonstidspunkt.

For øvrig er det elektriske opplegget ikke vurdert da dette er utenfor takstmannens kompetanseområde.

Ønsker man en vurdering av det elektriske anlegget anbefales det å avholde en el. takst. utført av autorisert el. takstmann.

Anlegget bør påregnes oppgradert.

Vurdering

Gammelt anlegg med behov for betydelige oppgraderinger.

Det er fremlagt kontrollrapport hvor tidligere anmerkninger ble bekreftet utbedret.

Tiltak / konsekvens

Ønsker man en vurdering av det elektriske anlegget anbefales det å kontakte takstmann på tlf. 99 639 739 eller med epost til brath@nsn.no for bestilling av el. takst.

Utskiftninger bør påregnes over tid.

Terrengforhold

TG-2

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Det er stedvis manglende fall fra bygningen og ut i terreng.

Vurdering

Tiltak bør vurderes grunnet manglende fall og den merbelastning dette gir på grunnmur/ underetasje.

Tiltak / konsekvens

Skape fall fra bygning og ut i terreng.

Fjerne jord og legge drenerende masser i et sjikt på ca 50 cm ut fra vegger.

Se forøvrig punkt DRENERING.