

aktiv.



Varudgutua 10, 2072 DAL

**Innholdsrik landbrukseiendom
med 20 stallplasser, ridehall og
ridebane - barnevennlig, idyllisk,
landlig og sentralt!**



Eiendomsmegler MNEF

Knut Magnus Betten

Mobil 901 00 721
E-post knut.magnus.betten@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
Trondheimsvegen 86, 2050 Jessheim. TLF. 63 85 50 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 000 000,-
Omkostn.: Kr 276 350,-
Total ink omk.: Kr 11 276 350,-
Selger: Helle Isabelle Stene

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1850
BRA-i/BRA Total 360/360 kvm
Tomtstr.: 146173.7 m²
Soverom: 4
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 92, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1208250048

Innholdsrik
landbrukseiendom med
ridehall og ridebane!

Velkommen til Varudgutua 10!

En innholdsrik landbrukseiendom med mulighet for å drive ridesenter. Eiendommen har et totalareal på ca 146 173 kvm, og består bla. av ca 64 dekar dyrket mark og ca 57 dekar skog. Øvrig del av eiendommen er bebygd areal med bla. bolighus, stall, ridehall, ridebane, driftsbygg. Det er uproduktiv skog og åpen jorddekt fastmark. Eiendommen ligger fint og landlig til, og grenser mot elva Risa.

Bolighuset har bla. flott kjøkken, flere stuer, fire romslige soverom, walk-in closet, to bad, grovkjøkken, kjeller og loft.

Eiendommen ligger landlig til, men likevel svært sentralt plasser på Østlandet, mellom Dal og Råholt i Eidsvoll kommune. Det er ca 2 km til skole og barnehager. Kort vei til dagligvarebutikker og forretninger, samt øvrige skoler og servicetilbud.



Innhold

Velkommen2
Plantegning40
Om eiendommen44
Tilstandsrapport88
Egenerklæring93
Energiattest 111
Nabolagsprofil..... 112
Forbrukerinformasjon 122
Budskjema 123



Velkommen til Varudgutua 10! En innholdsrik landbrukseiendom med mulighet for å drive hestesenter.



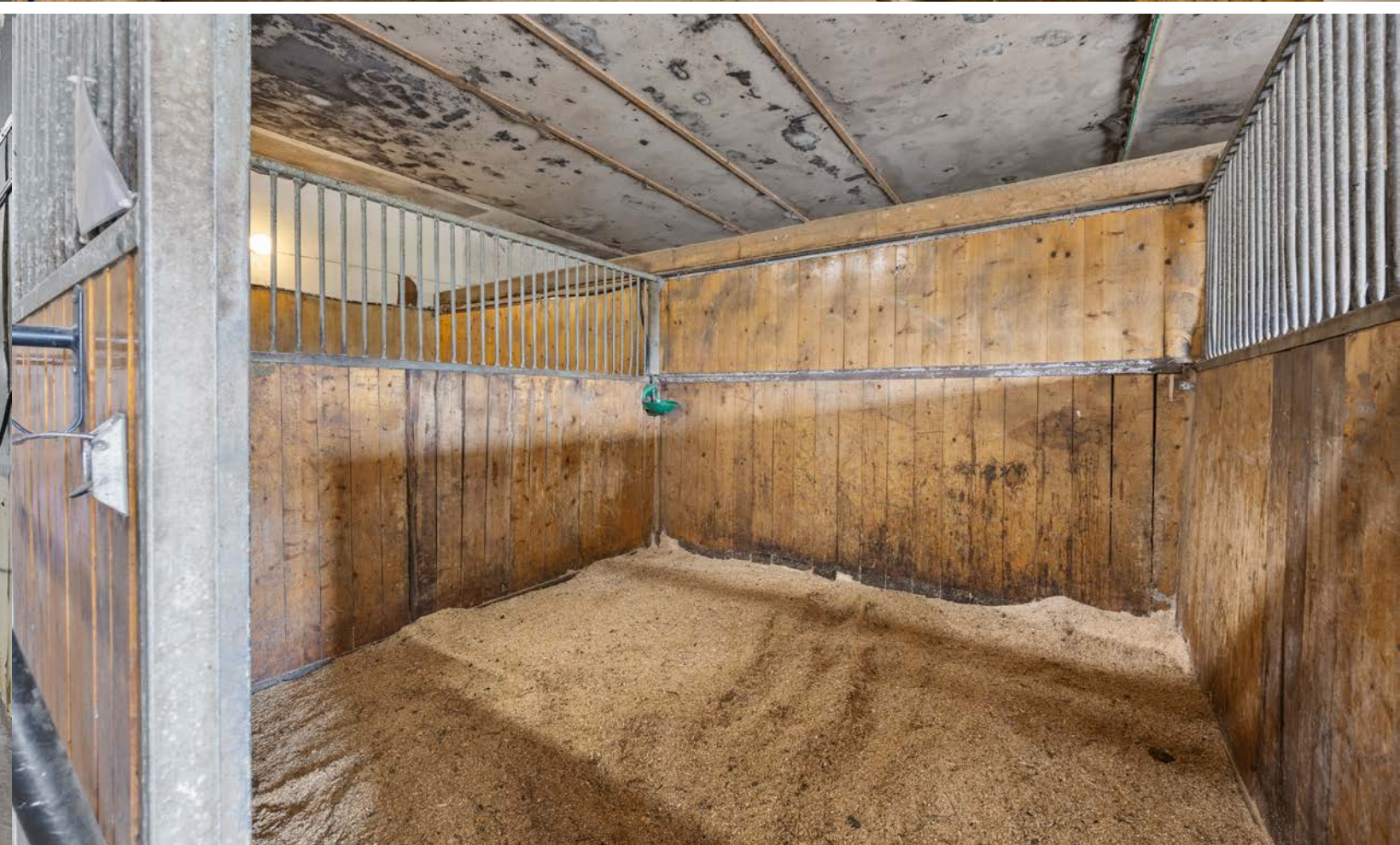
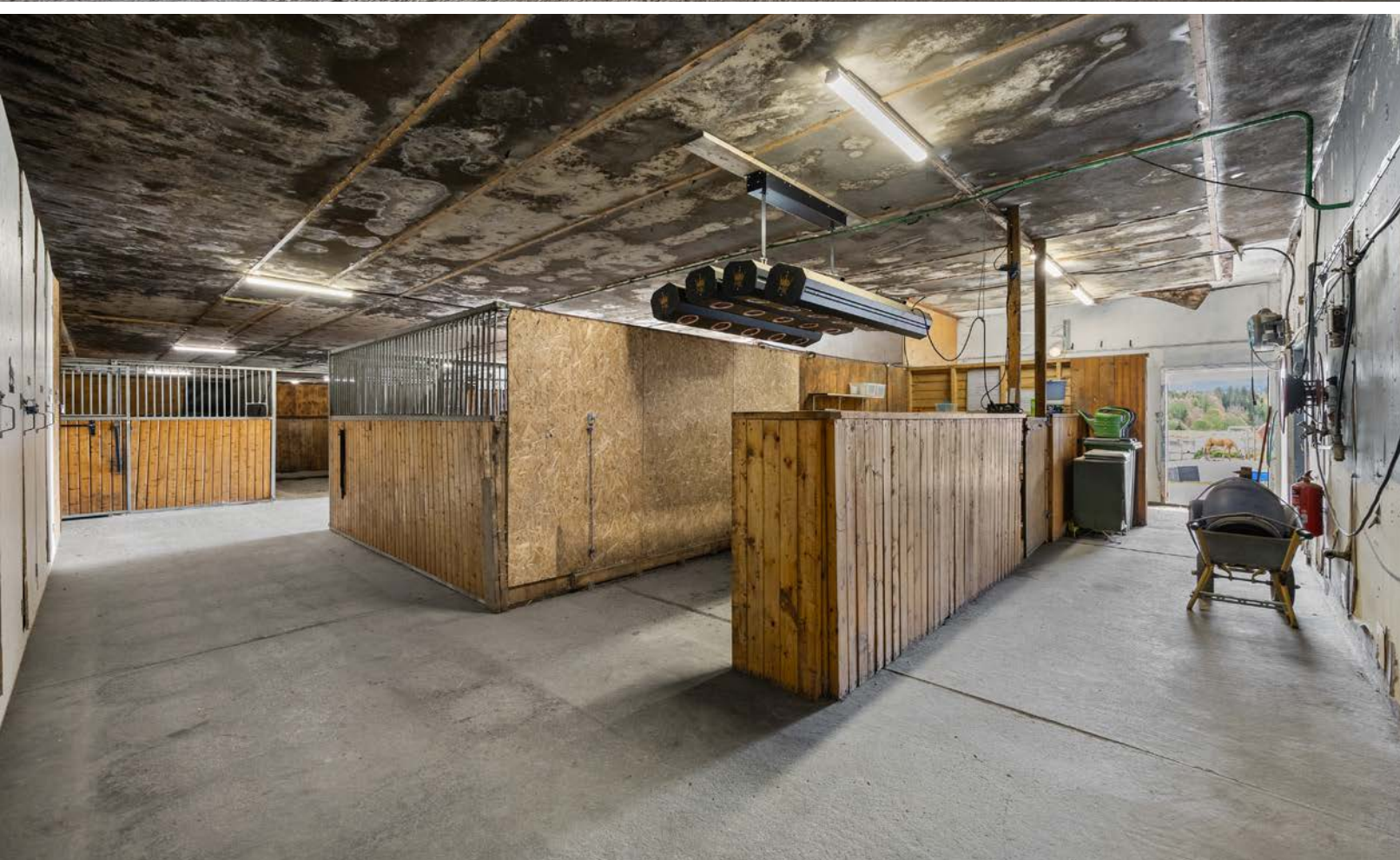
Eiendommen har bebygd areal med bla. bolighus, stall, ridehall, garasje/ verksted, ridebane og paddocker.



Eiendommen har tidligere blitt benyttet som hestesenter med rideskole.



Stallbygning med oppholdsrom, kjøkken, toalett, lagring og flere bokser.







Driftsbygning.



STALL HJERA

PARKERING

Garasje/verksted.







Bolighuset har et flott kjøkken med
mye skap- og benkeplass.



Kjøkkeninnredningen har beige, profilerte fronter og laminert benkeplate.



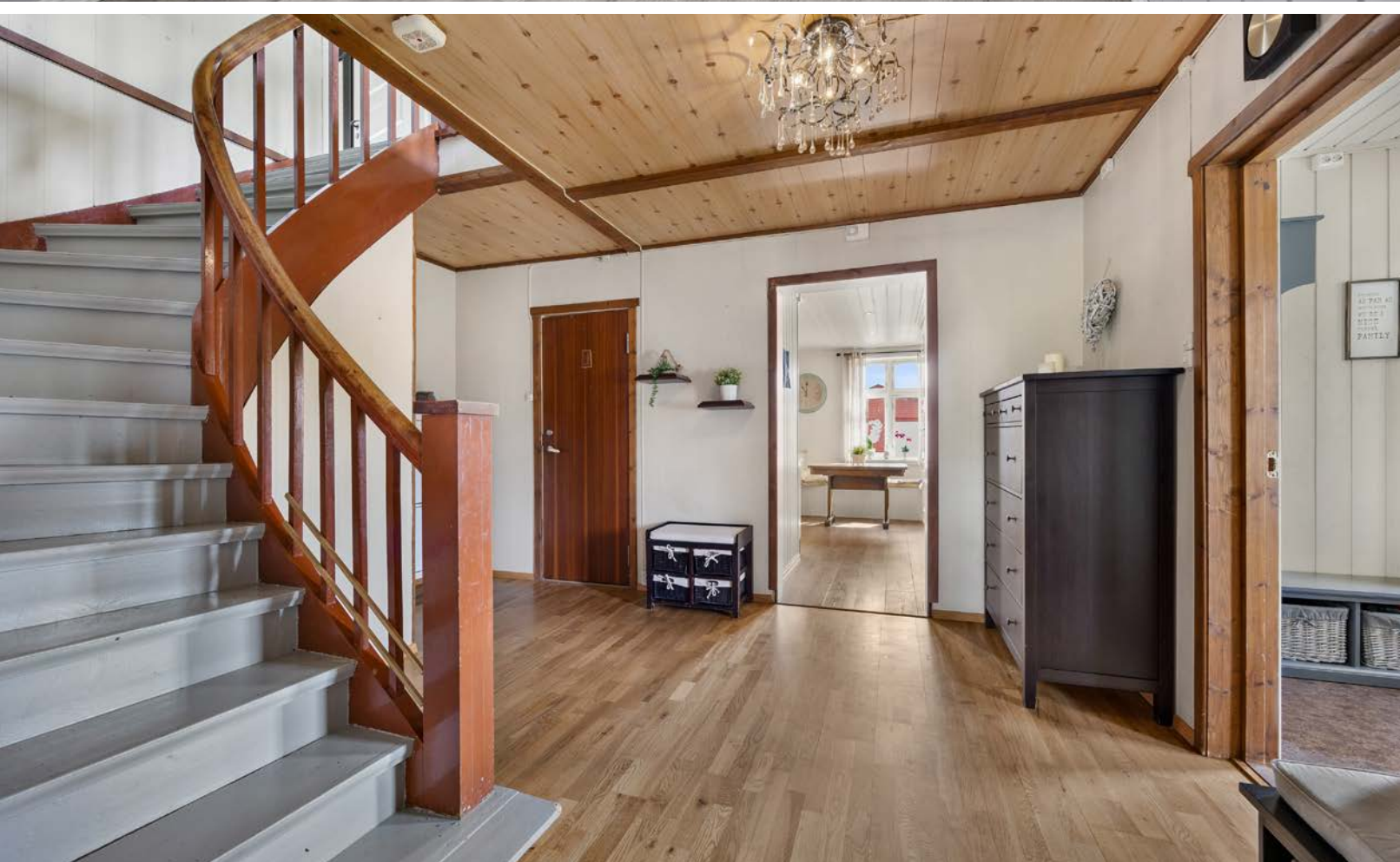
Koselig peisestue utenfor kjøkkenet.



Stue 2 har også vedovn. Stuen er malt i en moderne fargenyanse.



Romslig spisestue med god plass til stort spisebord. Varmepumpe i rommet med enhet på veggen.







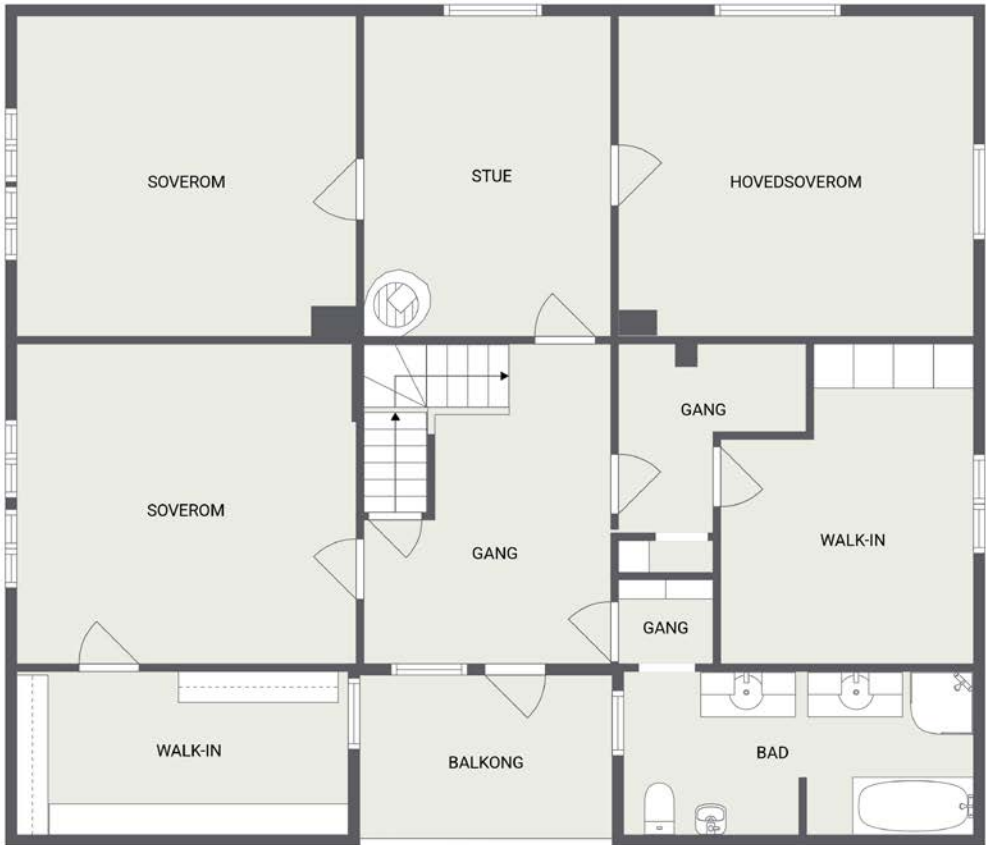
Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

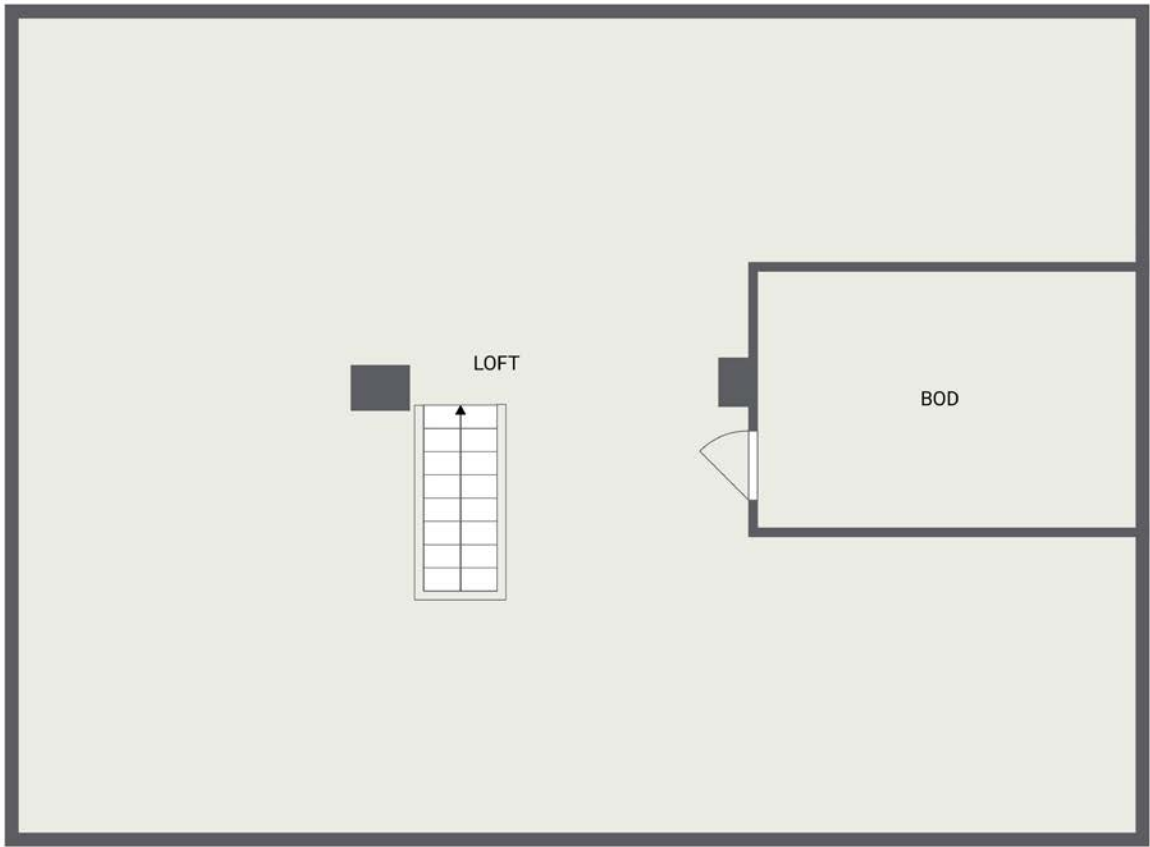
Kjeller



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Loft



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 360 m²

BRA totalt: 360 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 55 m² Vaskekjeller og to boder.

1. etasje

BRA-i: 140 m² Entre, hall med trapp, grovkjøkken med utgang, kjøkken, kontor og 3 stuer.

2. etasje

BRA-i: 135 m² Gang/trapperom, bad og 5 soverom.

3. etasje

BRA-i: 30 m² 1 lukket bod, for øvrig råloft med ståhøyde på midten.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Omtrentlige areal oppgitt av takstmann:

Stall/driftbygg ca. 670 Kvm. BRA-E.

Ridehall ca. 1000 Kvm. BRA-E.

Vognskjul ca. 170 BRA-E.

Redskap ca. 155 Kvm. BRA-E.

Takstmann har oppmålt bolighuset etter nye arealregler, og oppgitt p-rom i Finn.no annonsen er derfor et ca areal basert på at tidligere betegnet s-rom er fjernet fra BRA-i.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og landbrukstakst og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

146173.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av ca 64 dekar fulldyrket jord og ca 57 dekar produktiv skog.

Øvrig del av eiendommen er bebygd areal med bla. bolighus, stall,garasje/verksted, ridehall, ridebane. Videre er det uproduktiv skog og åpen jorddekt fastmark. Hage med plenareal i tilknytning bolighuset, samt koselig grillhytte. Det er terrasser på hver side av boligen, hvorav den ene har noe overbygg.

For øvrig har eiendommen gruset dekke/gårdsplass rundt bygningene.

Selger opplyser at skogen er å anse som til eget bruk der noe er hogstmodent, men det er ikke store mengder. Jorden består av noe beiteområder og for øvrig er det gressproduksjon på jorda.

Beliggenhet

Landbrukseiendommen ligger fint til på Dal i Eidsvoll kommune. Sentral og populær beliggenhet med kort avstand til de fleste bymessige fasiliteter på Råholt.

Det er kort avstand til barneskole, ungdomsskole, idrettsanlegg med svømmehall, kollektivtransport og Råholt sentrum med de fleste servicetilbud som bl.a. banker, helsesenter/legekontor, frisør, apotek og diverse forretninger. Dagligvarehandelen kan du gjøre ved Kiwi Dal, Extra, Spar eller Rema 1000 Råholt. På Råholt finner du også Amfi kjøpesenter som huser over 50 butikker og serveringssteder.

Reiser du til Jessheim har du Ullensaker kulturhus

med flere kinosaler, bibliotek, kunstgalleri, teater og konserter. I tillegg har man også her Jessheim storsenter som for tiden er ett av Norges største med ca 140 forretninger og spisesteder.

Det er mange fine tur og rekreasjonsmuligheter i skog og mark i nærområdet. Man har elva Risa rennende rett nedenfor, og her får du også med en fin gapahuk familien kan benytte om de skal fiske eller kose seg ved vannet. Ikke langt unna er det bla. svømmehall og innendørs klatrepark. Det er mulighet for løping og sykling i nærområdet. Eller ta en topptur til for eks. Mistberget (663 moh.) som har et av de fineste utsiktspunktene på Øvre Romerike. Ikke langt unna ligger også Hurdalsjøen hvor det er mye bade- og båtliv, og du kan fiske både her og i Andelva. Ved Eidsvollbygningen har man en flott park, kafe og Galleri Festiviteten.

Avstander med bil:

OSL Gardermoen ca 15 min

Jessheim ca 15 min

Lillestrøm ca 35 min

Oslo S ca 45 min

For ytterligere informasjon om Dal, Råholt og Eidsvoll se www.eidsvoll.kommune.no

Adkomst

Fra E6: Ta av ved avkjøring til Dal og Råholt. Kjør Trondheimsvegen nordover mot Råholt og ta til høyre ved Råholt kirke (Kjerkevegen). Etter ca 1 km ta til høyre inn på Hjeravegen. Ta så første vei til venstre inn Varudgutua. Eiendommen ligger da på venstre hånd. Eiendommen er merket med Aktiv "til-salgs" plakat.

Det kan også tas av fra E6 mot Råholt og Hurdal

hvis man kommer nordfra, eller tas av på E6 ved Mogreina om man kommer sørfra og kjøre mot Dal.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen sokner til Råholt barneskole, som ligger i underkant av 2 km fra eiendommen. Skolen har elever fra 1.-7. trinn. Skolen er i senere tid bygget ut og det er etablert flerbrukshall. Det er heller ikke langt til Råholt ungdomsskole.

Det er et godt utvalg barnehager i nærområdet, bla. Læringsverkstedet Dal, Læringsverkstedet Bjørnsrud Skog, Læringsverkstedet Råholt eller Råholtbråtan barnehage, for å nevne noen.

Eidsvoll videregående skole er nærmeste videregående og har ca 720 elevplasser og ca 150 ansatte. Skolen tilbyr opplæring i 7 programområder i tillegg til alternativ opplæring. Elevene er jevnt delt mellom allmennfaglige og yrkesfaglige studieretninger. Det er også en nyere videregående skole på Jessheim i Ullensaker kommune, samt Nannestad videregående som heller ikke er langt unna.

Skolekrets

Råholt skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Fra Dal stasjon går det tog stort sett hver halvtime til/fra Jessheim, Lillestrøm og Oslo. Fra bussholdeplassen ved Dal skole går det ofte buss til/fra Jessheim, Råholt og Eidsvoll Verk med videre kommunikasjon til Oslo lufthavn Gardermoen, Lillestrøm og Oslo.

Fra Eidsvoll Verk stasjon tar toget ca 6 minutter til OSL Gardermoen og ca 30 minutter til Oslo S.

Det tar med bil ca 5 minutter til Råholt/Eidsvoll Verk, 15 min til Eidsvoll, 15 min til OSL Gardermoen og Jessheim, og ca 45 min til Oslo.

Bygningssakkyndig

Jørn Brath

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Det er delvis ukjent grunn på bolighuset. I opprinnelig del med kjeller er det leca mot nyere del og støpt mur i gammel veggkonstruksjonen og utvendige fasader er av tre, og all utvendig kledning må påregnes skiftet grunnet elde, råte og slitasje. Det anbefales etterisolering samtidig med utskifting av kledning. Takkonstruksjonen er et råloft fra byggeår, uisolert, med påvist fuktskader og råte. Undertak og yttertak bør påregnes skiftet. Renner, nedløp og beslag må påregnes skiftet, og nye nedløp bør koples på drensledninger.

Etasjeskillere er noe ujevne, og det bør påregnes å åpne, rense og nyisolere bjelkelag i loftet.

Vinduer og dører inkluderer enkelte eldre vinduer og dører, hvor noen elementer må påregnes skiftet i forbindelse med øvrig oppussing.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik: - Taktekking og beslag: Taket er ikke besiktiget. Det bør utføres årlige utvendige tak-inspeksjoner samt gjøres vedlikehold og utbedringer der det er nødvendig. Lekkasjer fra tak vil ofte kunne medføre omfattende skader det vil være dyrt å utbedre.

- Takkonstruksjon og loft: Det er påvist fuktskader og råte. Undertak og yttertak bør påregnes skiftet. Det er påvist mus og innsekter. Ujevnheter og tegn etter lekkasjer.
- Renner, nedløp, utvendige beslag: Nye nedløp bør koples på drensledninger slik at vannføres bort fra huset. Utskiftingen bør ses i sammenheng med utskifting av tak og fasader.
- Yttervegger: All utvendig kledning må påregnes skiftet. Påvist elde, råte og slitasje. Veggene oppbygging og innhold er ikke undersøkt da konstruksjonene er lukket.
- Grunnmur og fundamenter: Det er uvisst om huset er bygget rett på plate eller om det finnes noen form for ringmur i tilbygde deler. I opprinnelig del med kjeller er det Leca mot nyere del og støpt mur i gammel. Grunnmur bør vurderes totalrenovert i forbindelse med annen renovering/ oppussing av huset.
- Drenering og fuktsikring: Takvann slippes rett ned i grunn inntil huset. Ny drenering av huset må påregnes.
- Rom under terreng: Gamle vann og avløpsrør.
- Våtrom 1/bad: Våtrom i dette huset er utløpt på alder og funksjon. Det ble undersøkt i åpninger i konstruksjon om det var fukt, men det ble ikke konstatert her.
- Innvendige trapper og etasjeskiller: Bratte innvendige trapper. Det skal være rekkverk på begge sider i trapper. Etasjeskiller er noe ujevne.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak: - Kryp kjeller: Gammel råkjeller med forhøyet fuktnivå i gulv og grunnmur.

- Vinduer og ytterdører: Enkelte eldre vinduer samt eldre dører. TG 2 gir et veiet gjennomsnitt i forhold til kostnader ved ytterligere oppgraderinger. Enkelte

- elementer må påregnes skiftet i forbindelse med øvrig oppussing/ renovering av huset. TG 3 for alle elementer som ikke er skiftet.
- Terrasser og balkonger: Generelt vedlikeholdsbehov og etterslep.
- Ventilasjon: Noe ventiler og vtrekk.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt: - Skorstein og pipe: Det forutsettes at pipe og tilkoblede ildsteder er oppbygd og montert i henhold til gjeldende lover, forskrifter og monteringsanvisninger for tilkoblede ildsteder. Pipe og ildsted(er) er ikke funksjonsprøvd.

- Samlekarakter VVS.
- Våtrom 2, 3 og 4: Ikke undersøkt.
- Kjøkken: Ikke undersøkt.
- El anlegg (generelt).
- Annet: Det er ikke fremlagt byggebeskrivelse for grunn og oppbygging av boligen er derfor uviss.

Lovlighet: Dagens planløsning avviker fra byggetegningene av boligen. I boligens 2. etasje er det på originale byggetegninger merket som "spisekjøkken" med kjøkkeninnredning. Dette rommet er i dag et soverom. Videre er rom betegnet som soverom idag, anmerket på byggetegningen som "stue". Dagens barnerom/soverom er på de opprinnelige byggetegningene delt inn i to mindre soverom.

Det er ikke gjennomført noen tilstandsvurdering på øvrige bygg på eiendommen.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte boligsalgsrapport utført av Jørn Brath, datert 12.03.2025. Her fremgår

kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og TG3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg nøye inn i boligsalgsrapporten før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?
Ja, kun av faglært.
Firmanavn: Rognstad VVS.
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av WC.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja. Beskrivelse: Noe fukt i kjeller.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja. Beskrivelse: Rundt pipe på loft.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/ råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja. Beskrivelse: Mus på loft.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Firmanavn: Sigvartsen Elektro og Gardermoen Elektro.
Beskrivelse av arbeidet: Utført diverse utbedringer etter el-kontroll.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja. Beskrivelse av arbeidet: Elkontroll av Nordengen i 2022.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Ja.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer i 2018.
Terrasse m/påbygg bygget 2016.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Beskrivelse: Samarbeid/utleie avtale med lokal rideklubb. Privat avtale med nabo vedrørende leie av jord for gressproduksjon.

Innhold
Bolighuset ble bygget i ca 1850, og senere tilbygget i 1940 og 1980. Videre består eiendommen av en ridehall, stall, driftsbygning og garasje/verksted.

Kort fortalt:
- Innholdsrik landbrukseiendom med mulighet for drift av ridesenter.
- Bolighus med god planløsning og mye sjarm.
- Uteplass med terrasseplatting på to sider av huset.
- Romslig og sjarmerende kjøkken fra Drømmekjøkkenet, med mye skap- og benkeplass.
- Integrerte hvitevarer i kjøkken.
- To flotte stuer i 1. etasje, hvorav en med innsatspeis og en med vedovn.
- Spisestue.
- Flere romslige soverom i 2. etasje.
- Bad i to etasjer.

- Vaskekjeller og grovkjøkken.
- Loft med lagringsbod.
- Solcelleanlegg.
- Varmepumpe i bolighus og stall.
- Stall med 20 bokser, spiserom og toalett.
- Solarium, vaskesplit og tvangsboks i stallen.
- Skrittemaskin.
- Flott ridehall med flombelysning.
- Velholdt ridebane med belysning.
- 19 paddocker ute.
- Stor garasje med løftebukk.
- Driftsbygning med lagringsplass for maskiner og kjøretøy.
- God lagringsplass i stallen for øvrig.
- 64 dekar fulldyrket mark.
- 57 dekar skog.
- Koselig uteplass med gapahuk ved elven.
- Fin og landlig beliggenhet mellom Råholt og Dal, med kort vei til de fleste servicetilbud.

Standard
Kjøkken:
Stort og fint kjøkken i boligens 1. etasje, med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har beige, profilerte fronter og laminerte benkeplater. På den ene veggen over benkeplaten er det montert flotte dekorfliser. Det er spiseplass i kjøkkenet med plassbygget benk for sitteplasser. I kjøkkenet er det integrerte hvitevarer som medfølger i handelen, herunder stekeovn, microovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap.

Bad:
Bad i 1. etasje innredet med servant i baderomsinnredning med speil over, dusjarmatur på vegg og toalett.

Bad i 2. etasje med våtromsplater på vegger og

vinylbelegg på gulv. Badet er innredet med to baderomsinnredninger med servant, speil og gode oppbevaringsmuligheter, dusjkabinett, bidet, toalett og badekar.

Toalettrom i stallen med flislagt gulv. Innredet med servant i servantskap og toalett.

Overflater:
Gulv: Gulvbelegg, laminat, parkett og originalt tregulv.
Vegger: Trapanel, tapet.
Himlinger: Trepanel. Flere himlinger har downlightsbelysning.

Det har blitt oppgradert over tid, inkludert skifte av de fleste vinduer i 2018 og oppgradering av stue og soverom i 2019.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Inventar herunder kjøleskap, vaskemaskin og spisebord med stoler i spiserom i stallen medfølger i handelen.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd
Det er idag benyttet trådløst bredbånd fra Telenor. Telenor har vedtatt at det skal bygges ut fiber, og at utbyggingen er estimert ferdigstilt 21.11.2025.

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd.

Parkering
Det er godt med biloppstillingsmuligheter på egen eiendom og i tilhørende garasje/vognskjul.

Forsikringsselskap
Gjensidige forsikring.

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse
Registrering av hestehold:
Uavhengig av om virksomheten er næringsrettet eller ikke, skal alle anlegg der det holdes hest permanent eller midlertidig være registrert hos Mattilsynet. Dette gjelder også for rideskoler. Registreringen gjøres av den driftsansvarlige, som er den som driver hesteholdet til daglig. Dersom du holder hest som hobby og ikke driver næringsvirksomhet, trenger du ikke søke om godkjenning fra Mattilsynet. Imidlertid er det et krav at all hestehold - uansett formål og antall hester - skal registreres hos Mattilsynet. Dette gjelder også for hobbyhester. Mattilsynets godkjenning for næringsrettet hestehold følger ikke automatisk med ved salg eller eierskifte av et hestesenter, rideskole eller annen virksomhet. Tillatelsen er personlig og knyttet til den ansvarlige for driften, samt til de spesifikke forholdene ved anlegget.

Eier har pt en privat muntlig avtale med nabo vedrørende leie av jord for gressproduksjon.

Selger opplyser at det er nedgravd oljetank på eiendommen. Dette bør følges opp av ny eier, og tanken bør saneres. Det er ikke lenger tillatt å fyre med fosil olje, kun godkjent bioolje.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk og med vedfyring i flere ildsteder. Det er varmepumpe i 1. etasje i bolighuset, samt i varmerom i stallen.

Et moderne solcelleanlegg er montert på garasjetaket og tilkoblet gårdens strømmåler. Anlegget fungerer svært godt og har en estimert årsproduksjon på ca. 25 000 kWh. Det bidrar til betydelige strømbesparelser og gjør eiendommen mer selvforsynt med fornybar energi

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 000 000

Kommunale avgifter

Kr 44 667

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig og etter forbruk. Inneholder gebyr for eiendomsskatt, renovasjon, feiing, slam og vann.

Eiendomsskatt

Kr 2 844

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Eidsvoll kommune, pt. på 2 promille. Betales gjennom kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023 oppgitt av skatteetaten: 1.010.701,-

Jordbrukseiendom formuesverdsettes samlet med bygninger og rettigheter som hører til eiendommen. Våningshus på jordbrukseiendom verdsettes ikke særskilt, men inngår i den samlede verdien på jordbrukseiendommen.

Formuesverdien på gårdsbruket/ jordbrukseiendommen skal ikke utgjøre mer enn 80 prosent av markedsverdi eller kostpris (inkludert grunn). Det gjelder en særskilt begrensning for fastsettelse av formuesverdi på våningshus. Formuesverdien på våningshus skal maksimalt utgjøre 25 prosent av markedsverdien. Ettersom formuesverdien av våningshus på gårdsbruk inngår i den samlede formuesverdien på gårdsbruket, må total markedsverdi og formuesverdi fordeles

mellom våningshus med passende arrondert tomt (tomten som er knyttet til bolig/fritidsbolig) og resten av eiendommen.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv eiendomsmegling Jessheim samarbeider med Aurskog Sparebank om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 92, bruksnummer 1 i Eidsvoll kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3240/92/1:
12.10.1857 - Dokumentnr: 900055 - Bestemmelse om beiterett

18.05.1858 - Dokumentnr: 904137 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver
Gnr. 92/4.
Rett til en del hugst.

01.11.1907 - Dokumentnr: 900123 - Utskifting

04.10.1921 - Dokumentnr: 900247 - Elektriske kraftlinjer
Ekspropriasjonsvedtak
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1937 - Dokumentnr: 990076 - Elektriske kraftlinjer

13.06.1942 - Dokumentnr: 960 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

27.04.1954 - Dokumentnr: 1181 - Fredningsvedtak
Fuglelivet
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1981 - Dokumentnr: 10113 - Skjønn
Sak 35/80 B: Akershus E-verk mfl vedr. høyspent Minne-Dal.
Bestemmelser om erstatning.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1988 - Dokumentnr: 7634 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:93 Bnr:25

13.03.1995 - Dokumentnr: 1970 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3240 Gnr:92 Bnr:279

27.11.1995 - Dokumentnr: 9633 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver EIDSVOLL ENERGIVERK

Dokumentnr: 900718 - Opprettelse av matrikkelenheten

22.11.1854 - Dokumentnr: 900027 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:93 Bnr:8

12.10.1857 - Dokumentnr: 900016 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:93 Bnr:10

22.07.1858 - Dokumentnr: 900005 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:5

28.04.1862 - Dokumentnr: 900008 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:7

22.11.1871 - Dokumentnr: 900020 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:13

22.11.1871 - Dokumentnr: 900021 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:14

01.11.1906 - Dokumentnr: 900064 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:51

12.08.1966 - Dokumentnr: 3663 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:279

18.04.1970 - Dokumentnr: 2333 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3240 Gnr:92 Bnr:299

01.01.2020 - Dokumentnr: 561907 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0237 Gnr:92 Bnr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 250603 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3035 Gnr:92 Bnr:1

Heftelsene omhandler:

- Fredning av fuglelivet langs Andelven med bielvene Nessa og Risa i Eidsvoll kommune.

- Eier av Gnr. 92 Bnr. 1 gir eier av Gnr. 92 Bnr. 279 rett til bruk av adkomstveg for sin nåværende byggetomt. Ansvar for vedlikehold, brøyting etc av denne veien er av Gnr. 92 Bnr. 25.

- Eier av Gnr. 93 Bnr. 25 gir eier Gnr. 92 Bnr. 279 rett til legging av vannledning, tilkobling og vedlikehold på Gnr. 93 Bnr. 25 sin eiendom.

- Eier av Gnr. 92 Bnr. 1 samtykker i at eier av Gnr. 95 Bnr. 25 skal ha uhindret adgang til å foreta nødvendig graving, reparasjon og ettersyn av vannledning over Gnr. 92 Bnr. 1 sin eiendom. Skader og ulemper anlegget måtte føre med seg, skal søkes ordnet i minnelighet mellom grunneier. Eier av Gnr. 92 Bnr. 1 er pliktig til å ta hensyn, slik at ledningen ikke utsettes for trykk, forskyvning eller endringer av grunnforholdene. Parsellene (gnr. 93 bnr. 132 og 135) har også vegrett over hovedbølets grunn.

- Eier av Gnr. 92 Bnr. 1 samtykker i at Eidsvoll

Energiverk anlegger og bygger overpå min/vår eiendom en 200 meter lang høyspenningslinje som omfatter 1 master, herav 0 transformatorer.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for vångshuset i kommunens arkiv. Dette er ikke uvanlig gitt byggetiden.

Det foreligger byggetillatelse for tilbygg våningshus på Gnr. 92 Bnr. 1 , datert 07.09.1978.

Det er utstedt ferdigattest for nybygg/tilbygg våningshus på Gnr. 92 Bnr. 1 , datert 17.10.1979.

Det foreligger godkjente byggetegninger av våningshuset i denne anledning.

Foreligger tillatelse til oppføring av ridehall Gnr. 92 Bnr. 1 datert 07.02.2006. Vedtak "Hovedutvalget for kultur og næring godkjenner omdisponering av inntil 1,5 daa fulldyrka jord for oppføring av ikke permanent ridehall på eiendommen Hjæra Nedre, gbnr. 92/1 i Eidsvoll.". Dispensasjonen ble innvilget 27.01.2006.

Det foreligger approbasjon for nybygg hønsehus (arkitekttegnet) på Gnr. 92 Bnr. 1, datert 26.09.1972. Det foreligger byggetillatelse for nybygg hønsehus (arkitekttegnet) på Gnr. 92 Bnr. 1, datert 02.11.1972. Det er utstedt ferdigattest for nybygg hønsehus på eiendommen Gnr. 92 Bnr. 1, datert 22.01.1974.

Det foreligger approbasjon for nybygg forsilo på Gnr. 92 Bnr. 1, datert 03.06.1976. Det foreligger byggetillatelse for nybygg forsilo på Gnr. 92 Bnr. 1, datert 06.07.1976.

Det foreligger approbasjon for nybygg uthus på Gnr. 92 Bnr. 1, datert 07.05.1982.

Det foreligger byggetillatelse for nybygg uthus på Gnr. 92 Bnr. 1, datert 03.06.1982.

Mindre byggearbeid for korntørke/redskapshus på boligeiendom gnr. 92 bnr. 1 som etter plan- og bygningsloven ikke krever byggetillatelse, datert 01.06.1988.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og privat avløpsanlegg. Det er installert vannmåler. Adkomst fra offentlig vei (Hjeravegen) og videre adkomst på privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er tilknyttet Kommuneplanens arealdel for 2021-2031, Id 0237202001, og gjelder kommuneplanens arealdel, ikrafttredelse 13.04.2021.

Delarealer i kommuneplanens arealdel:

Delareal: 14 830 m.

KPHensynsonenavn: aktsomhetssone flom.

KPFare: Flomfare.

Delareal: 343 m.

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende. Områdenavn: a_LB.

Delareal 4 m.

Arealbruk: Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende. Områdenavn: a_VBV.

Delareal: 2 287 m.

KPHensynsonenavn: H730_N.

KPBåndlegging: Båndlegging etter lov om kulturminner.

Delareal: 8 743 m.
KPHensynsonenavn: H370.
KPFare: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler).

Delareal: 145 825 m.
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende.
Områdenavn: Se detaljregulering.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Verneklasse/SEFRAK
Eldre bolighus på eiendommen er registret som et kulturminne.

SEFRAK MINNE: Bolighus, Hjera
ID: 237 617 15
Tømmermester Jens Pedersen Hjera bygde på to stuer i første og andre etasje i 1938-1945.

Varudgutua veganlegg er også automatisk fredet som et arkeologisk kulturminne. Hulveifaret går østover fra dagens bebyggelse og i skog ned mot elva Risa. Se vedlagte forklaring i salgsoppgaven.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett
Det hviler odel på eiendommen. Nåværende eier overtok gården fra sine foreldre og hadde høyest prioritet i arverekken. Overdragelsen utløste ikke

odelsløsningsrett. Eierens barn er odelsberettigede, men er per i dag mindreårige. Eiendommen har vært i familien i mer enn 20 år. Det er ingen andre med høyere prioritet som har odelsrett. Selger stiller odelsgaranti etter nærmere avtale.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som

har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av

overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
11 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger
275 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

276 350 (Omkostninger totalt)
292 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
295 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 276 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
11 292 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
11 295 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 276 350

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunal info

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset

oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 500 ,- oppgjørshonorar kr 7 000 ,- og visninger kr 3 000 ,- . Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000 ,- . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8 745 ,- . Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf, og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000 ,- , samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

Ann Kristin Hoset
Eiendomsmegler MNEF
ann.kristin.hoset@aktiv.no
Tlf: 980 85 692

Ansvarlig megler

Knut Magnus Betten
Eiendomsmegler MNEF
knut.magnus.betten@aktiv.no
Tlf: 901 00 721

Bankenes Boligmegler AS avdeling Jessheim,
Trondheimsvegen 86
2050 Jessheim
Tlf: 638 55 000

Salgsoppgavedato
16.05.2025

Befaringsdato: 12.03.2025



Boligsalgsrapport



Adresse:

Varudgutua 10
2072 Dal
Våningshuset på gården Hjera Nedre

Matrikkel

Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.	Lnr.	Andel.
92	1				

Kommune nr: 3240
Kommune: EIDSVOLL



Rapportansvarlig:

Brath Eiendom AS, org. 980 662 527 mva
E-post: brath@nsn.no
Telefon: 99 639 739
Bolig - Næring - Landbruk - Skjønn - Tilstand
Østlandet - Innlandet - Trøndelag

Bygninger på eiendommen:

Bygningstype:	Byggeår: 1850	Omtrentlig areal: 360 BRA-i
		Omtrentlig areal: 225 P.ROM
Ombygninger:	Eier opplyser: Tbygg1940 og 1980. Skiftet de fleste vinduer 2018. Oppgradert stue og 2 soverom i 2 etasje samt en del overflater i 2019. Oppgradert kjøkken i 2022 (gjenbruk)	



OM RAPPORTAVSVARLIG FORETAK:

Brath Eiendom AS utfører alle typer næringstakster, boligtakster og landbrukstakster. I samarbeid med TAIT, Lovlige Bygg og Takstsentralen kan vi levere alle typer takstopppdrag i hele landet.

Daglig leder og Takstingeniør Jørn Brath har vært sertifisert takstingeniør siden 1994 og er blitt sertifisert i NITO systemet og Norsk Takst for følgende takstområder:

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner, oppussingsplaner, budsjetter og boligsalgsrapporter for boliger og fritidseiendommer. Leievurderinger og forvaltning.

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner og vedlikeholdsbudsjetter for landbruk og næring, hele borettslag og sameier samt fredede og verneverdige bygninger.

Skadetaksering, reklamasjonstaksering, naturskadetaksering, taksering av inventar og løsøre og utstedelse av energiattester.

Det tilbys videre bistand ved kjøp og salg av bolig, næring og landbrukseiendommer, bistand ved finansiering og i forsikringssaker/ valg av selskap/ vilkår.

Vi følger bransjestandarden for etterutdanning i NITO og Norsk Takst.



Godkjent takstingeniør MNITO

ANBEFALTE TILLEGGSUNDERSØKELSER:

Radonmåling	☒	Arealdokumentasjon	☐
Energiattest	☐	Lovliggjøring/ byggesak	☐
Tetthetsmåling	☐	FDV Mappe	☒
Brann og sikkerhet	☒	Vedlikeholdsplan	☒
El-Takst/ El-Kontroll	☒	Budsjett/ grunnlag for oppussing	☒



Oslo 05.04.2025

Jørn Brath

Jørn Brath. Takstingeniør MNITO

SERTIFISERT/TILSLUTTET:



Premisser:

PERSONVERN:

Rapporter basert på TakstCom takstsystemer deles ikke med andre aktører, eller lagres i søkbare datasystemer. Det er kun rekvirent/ kunde og den sertifiserte takstingeniøren som har tilgang til rapporten. Vi velger ikke å selge / dele kundedata, da dette lett kan misbrukes ved dataangrep. Dataene lagres trygt hos undertegnende av personvern hensyn. Om en med interesse i takstens konklusjoner ønsker tilgang til originaldokumentet, kan dette gis ved fullmakt fra rekvirent.

EGNE PREMISER:

MANDAT:

Selger har bestilt Boligsalgsrapport som skal utgjøre en del av salgsgrunnlaget for en konsesjonspliktig landbrukseiendom. Taksten er bestilt uten markedsanalyse og markedsverdi. Husets verdi vil fremkomme i landbrukstaksten. Dette rapportformatet tar utgangspunkt i NS 3600 og takseringsforskriften til Avhendingsloven. Rapporten gjelder for hovedbygning, sidebygninger er kun enkelt beskrevet i landbrukstaksten.

HABILITET:

Takstingeniør Jørn Brath er frittstående og uavhengig uten bindinger til noen som kan ha interesse av takstens utfall og konklusjoner.

KOMPETANSE:

Jørn Brath er sertifisert for taksering og tilstandsrapportering av alle typer eiendom, først i NITO-Takst fra 1995, senere også i Norsk Takst fra 2018. Det er gjennomgått relevant og pålagt etterutdanning i alle år siden førstegangs sertifisering.

FÅ MERE UT AV EIENDOMMEN DIN:

De langt fleste eiendommer har et betydelig uforløst potensiale både i bygningsmassen og i andre areal og ressursgrunnlag. Brath Eiendom AS tilbyr økonomisk og teknisk bygningssrådgivning og kan bistå med utarbeidelse av finansieringsplaner samt vedlikeholdsplaner og anbudsgrunnlag. Kontakt eventuelt Jørn Brath på brath@nsn.no eller tlf. 99 639 739.

GENERELLE PREMISER:

GENERELLE PREMISER:

Denne rapporten kan kun benyttes av takstingeniører tilknyttet TakstCom og sertifisert i TakstCom for taksering av bolig og fritidseiendommer/ denne type oppdrag.

PREMISSER VED KJØP AV BRUKT BOLIG:

Det er svært viktig å være oppmerksom på at en brukt bolig på ingen måte inneholder de samme kvalitetene som en ny bolig. Eldre boliger er normalt svekket over tid og oppfyller ikke kravene i dagens regelverk for nye boliger. Mange bygg er oppgradert og modernisert eller ombygget/ tilbygget i flere omganger. Det er viktig å merke seg at oppussing av overflater i utgangspunktet er av kosmetisk art, og ikke forbedrer bygningsdelens funksjon. Dette kan for eksempel gjelde for flislegging av eldre bad. Feil og mangler som er skjult av nye overflater er ikke kontrollert med mindre annet er oppgitt. Møbler og inventar er ikke flyttet under befaringen, og skader, feil eller mangler som er skjult av dette må stå for selgers risiko. Undertegnede takstingeniør tar ikke på seg noe som helst ansvar for skjulte feil og mangler.

BEGRENSNINGER:

Arealmålingene hensyntar føringene i NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling med mindre annet er kommentert i denne rapporten. Inspeksjonen er utført med de begrensninger som ligger i hvor klargjort eiendommen er for inspeksjon. Møbler, dusjkabinetter og annet inventar er ikke flyttet. Er det ikke satt opp stillas eller lift er ikke tak inspisert (HMS regler) Det er kun boret hull i vegger for fuktinspeksjon der eier uttrykkelig har tillatt dette. Ikke gangbare kryprom er kun inspisert der det er lagt ut tørre matter og er trygg framkommelighet for takstingeniøren. Konstruksjoner er ikke åpnet. Der det i rapporten er konkludert med TGIU betyr dette at elementet ikke er kontrollert og at kjøper oppfordres til å få dette undersøkt, eller hensyntatt risikoen ved manglende inspeksjon i sin budgivning. Utvendige konstruksjoner er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolasjon er ikke kontrollert. Det er ikke gjort målinger med instrument for å avdekke lodd, helning og retningsavvik på bygningsdeler i forhold til toleransegrensene i NS 3420 som omhandler skjevheter i forskjellige konstruksjonselementer. Lukkede konstruksjoner er ikke åpnet for kontroll av mus, insekter, skadedyr, sopp eller råte.



Premisser:

GENERELLE PREMISSE

RISIKOKONSTRUKSJONER:

Det er normalt vanskelig eller umulig å fastslå bygningsdelenes tilstand og funksjon ved en tilstandsrapport på nivå 1. Nivå 1 er en standardkontroll som utføres ved forbrukersalg av bolig/ fritidsbolig. Denne formen for kontroll baserer seg på ren besiktigelse av bygningen uten fysiske inngrep. Der det i rapporten blir omtalt risikokonstruksjoner eller anbefalinger om videre undersøkelser / TGIU må dette tas på største alvor av eventuell kjøper og hensyntas i budgivningen. Tilsvarende der undertegnede viser til usikkerhet i beskrivelser/ konklusjoner. At noe betegnes som en risikokonstruksjon betyr ikke nødvendigvis at det er noe galt, men at det er risiko for at skader kan oppstå.

UTBEDRINGSKOSTNADER:

Ved TG3 skal det angis hva det vil kunne koste å utbedre aktuell bygningsdel. Anslagene er forsiktig angitt og baserer seg på tilsvarende kvalitet, registrerte avvik/ mangler og angitte tiltak i rapporten. Dette er rimeligste kurante utbedringsmetode og kan ikke nødvendigvis sammenlignes med pristilbud fra håndtverker. Merk også spesielt at det kan forekomme uavdekkede avvik som ikke fremkommer i rapporten. Faktiske kostnader vil avhenge av personlige valg samt varierende priser på materialer å tjenester. Om du ønsker prisvurdering for utbedringer av TG2 eller andre ønskede utskiftinger kan dette eventuelt bestilles på brath@nsn.no

GJENVÆRENDE BRUKSTID/ LEVETID:

Det er i rapporten tatt utgangspunkt i statistisk gjenværende levetid i henhold til byggforsk-seriens faktablader i serien 700.320 som gjengir intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler.

LOVLIGHETSKONTROLLER:

Husets lovlighet eller mangel på sådan er til enhver tid eiers ansvar. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan og bygningsloven eller tekniske forskrifter til denne. Der det er utlevert byggemeldte tegninger til takstingeniøren er disse kontrollert opp mot faktisk bruk av arealene.

SELGERS ANSVAR:

Selger har, før takstingeniørens befaring, mottatt et skriv som klart og tydelig viser hvilke forberedelser som må gjøres for å kunne utføre en trygg og fullstendig befaring. Der manglende tilrettelegging eller ikke inspiserbare (TGIU) elementer viser seg å ha mangler kan takstingeniøren på ingen måte ta ansvaret for dette. Om feil eller mangler ved boligen som burde vært opplyst om eller elementer som burde vært klargjort ikke er det vil selger selv måtte ta det fulle og hele ansvaret for eventuelle feil eller mangler som avdekkes på et senere tidspunkt. Der eier har gjort endringer/ ombygginger eller bygget tilbygg i strid med gjeldende regelverk må eier selv ta ansvaret for dette. Undertegnede kan eventuelt engasjeres for å forsøke å lovliggjøre ikke byggemeldte/ søkte endringer etc. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som har det fulle og hele ansvaret for det elektriske anlegget. All dokumentasjon for anlegget bør oppbevares i eiendommens FDV perm. Mangler du dette bør det lages en ny **FDV perm**. Bistand til dette kan bestilles på brath@nsn.no I en FDV perm skal all eiendommens dokumentasjon oppbevares og permen skal følge boligen ved salg. Manglende FDV perm/ boligdokumentasjon vil føre til avvik i BOLIGSALGSRAPPORT og dermed kunne ha mye og si for hvilken pris/ takst eiendommen kan oppnå.

EGENERKLÆRING:

Eier er selv ansvarlig for opplysninger oppgitt i egenerklærings-skjemaet er korrekte, det forutsettes videre at opplysninger gitt i egenerklærings-skjemaet er utfyllende.

KJØPERS ANSVAR:

Kjøper må være klar over at der det anbefales nærmere kontroll, vises til usikkerhet eller er opplyst om manglende undersøkelser vil det normalt ikke kunne fremmes en klage på feil eller mangler i disse elementene i ettertid. Derfor må du som kjøper ta stilling til om du skal få undersøkt punktet nærmere eller er villig til selv å ta risikoen og ansvaret. Jfr Avhendingslovens tekst: *Har kjøparen før avtale vart innått undersøkt eigedomen eller utan rimeleg grunn late vere å følgjer ei oppmoding frå seljaren om undersøking, kan kjøparen heller ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøparen borde vorte kjent med ved undersøkinga.* Les derfor HELE rapporten nøye og legg spesielt merke til hvilke usikkerheter, anbefalinger eller manglende undersøkelser det opplyses om.

MEDHJELPERS/ MEGLERS ANSVAR:

Normalt vil eiendomsmeglere hente inn dokumentasjon i forhold til regulering, lovlighet, rettsforhold og en del andre opplysninger om eiendommens rettslige og juridiske tilstand. Det er meglers ansvar å kontrollere disse opplysningen og gjengi eventuelle avvik i salgsoppgave/ prospektet. Dette er meglers, og ikke takstingeniørens mandat.



Generelle eiendomsopplysninger:

Ligger eiendommen i rasutsatt område?	Ikke kontrollert
Ligger eiendommen i flomutsatt område?	Nei
Er det foretatt radonmåling?	Ikke kontrollert
Er det tilfredstillende dagslysflate og rømningsvei?	Ja, ytterligere undersøkelser anbefales
Er det tilfredstillende takhøyde?	Ja
Oppfatter eier vann og avløp som tilfredstillende?	Ja
Har boligen energimerking?	Energikarakter G
Er det utført el- tilsyn de siste 5 år?	Nei, el- tilsyn anbefales utført
Har boligen varsling og slukkeutstyr for brann?	Ja
Feies pipe regelmessig?	Ikke kontrollert
Er bygninger godkjent slik de fremstår ved befaring?	Ikke kontrollert

Eiendomsbeskrivelse:

Generelle opplysninger og forbehold	Eldre våningshus som er oppgradert og endret over tid. Det er ikke åpnet konstruksjoner utover hulltaking i bad. Taket er kun inspisert fra innsiden av loft og utvendig fra bakenivå. Det lå snø på taket, så eventuelle skader på tekking er ikke ispisert. Etasjeskiller er ikke åpnet. Fundamenter under de deler av huset som ikke har kjeller er ikke inspisert. Eier opplyser at det er støpt plate. Eventuelle kryprom/ krypkjellere var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Undertegnede takstingeniør tar ikke ansvar for eventuelle feil eller mangler ved ikke inspiserte bygningsdeler. Det som ikke er beskrevet er ikke inspisert eller kontrollert grunnet manglende tilgang på befaringsdagen.
Oppfordringer.	Huset er å oppfatte som et oppussingsobjekt. Kjøper oppfordres derfor til å selv gjennomgå alt som ikke er utfyllende beskrevet eller som ønskes oppgradert/ pusset opp i etterkant. Eiers egenerklæring er tolket som fullstendig. Der det eventuelt er avvik mellom egenerklæring og faktiske forhold må eier selv ta ansvar for eventuelle feil og mangler. Opplysninger i egenerklæring er bindende og er derfor lagt til grunn i denne rapporten uten videre undersøkelser.
Parkering:	I vognskjul.
Miljømessige forhold:	Ikke undersøkt i denne rapporten.
Brann og sikkerhet:	Ikke undersøkt i denne rapporten.



AREALER I VÅNINGSHUS

KOMMENTARER TIL AREALENE:

BTA er brutto areal inkludert yttervegger.
BRA-i er innvendig areale i boenheten.
BRA-e er eksterne arealer i for eksempel garasje. Arealer som har utvendig inngang eller inngang fra fellesarealer.
BRA-b er inngalset balkong i tilknytning til boenheten.
TBA er åpent areal som balkonger og terrasser.
ALH er arealer med lav himlingsshøyde
GUA er gulvareal med lag takhøyde f.eks under skråtak.

Bygg/ etasje:	BTA:	BRAI	BRAe	Annet
KJELLER	65	55		
1 ETASJE	155	140		
2 ETASJE	145	135		
LOFT	35	30		
Sum arealer:	400	360	0	0

ROMBESKRIVELSE:

Kjeller:

Provisorisk vaskerom samt 2 boder. Råkjeller.

1. etasje

Entre, Hall med trappeløp, grovkjøkken med utgang, kjøkken, kontor og 3 stuer.

2. etasje

Gang/ trappeløp, bad, 5 soverom. Balkong. Påbegynt garderobe.

Loft:

1 lukket bod, forøvrig råloft med ståhøjde på midten.



KOMMENTARER TIL TEKNISKE VERDIER:

NYVERDI:

Boligen er kalkuleret ud i fra det det koster å gjenoppføre et like stort hus i dag, med dagens tekniske forskrifter og løsninger. Det er altså ikke kalkuleret hva det ville kostet å bygge et likt hus i dag, siden dette normalt ikke ville vært lovlig grunnet endrede krav i PBL og tilhørende forskrifter over tid.

FRADRAG:

Fradragnet i verdien beskriver først kostnadsforskjellen på ny og brukt bolig avhengig av alder. Deretter trekkes det for faktisk elde, slitasje, ukurans og utidsmessighet. I dette tilfellet vil restaurering av bygget ikke være regningssvarende.

NÅVERDI/ RESTVERDI:

Viser boligens faktiske tekniske verdi på taksttidspunktet, målt mot en helt ny bolig av samme størrelse.

TOMTEVERDI:

Tomteverdien viser beliggenhetens verdi sammen med faktisk tomteverdi og opparbeidelse/ fellesarealer osv.

TEKNISK VERDIBEREGNING BYGG:	NYVERDI:	FRADRAG:	NÅVERDI:
			0
			0
			0
			0
			0
Våningshus	11.000.000	7.000.000	0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
			0
Våningshus. Nedskrevet for feil, mangler, elde og slitasje	11.000.000	7.000.000	0
Restverdi våningshus etter nedskrivninger			0

Tilstand sammendrag:

Oppsummering tilstand:

KALKULASJONSMETODER:

Der det i denne rapporten er angitt tilstandsgrad 3 vil det være sjablongmessig antydning kostnader ved utbedring. Kostnadene vil i stor grad være avhengige av hvilke løsninger som velges. I denne rapporten er det valgt rimeligste kurante utbedringsmetode. Det betyr at kun skadde elementer utbedres lokalt, og at fullstendig utskifting ikke er kalkulert. Kalkulasjonene tar utgangspunkt i at elementene settes tilbake i en stand tilsvarende hvordan disse var som nye på installasjonsdagspunktet. Det er ikke kalkulert oppgradering til dagens standard, og eventuelle endringer i regler og forskrifter fra installasjonsdagspunkt og frem til i dag er ikke hensyntatt.

I en del tilfeller vil kalkulasjon ikke kunne gjøres forsvarlig uten åpning av konstruksjoner, og det er derfor kalkulert HVA DET VIL KOSTE Å FÅ UNDERSØKT ELEMENTET, ikke hva utbedring vil koste. Dette skal da være beskrevet under det aktuelle punktet senere i rapporten.

GENERELL BESKRIVELSE:

Der det i denne rapporten er angitt Tilstandsgrad Ikke Undersøkt (TGIU) Skyldes dette enten at undertegnede har vurdert undersøkelse uforvarslig i henhold til egne HMS regler, at det var manglende tilgang eller at elementet på andre måter var skjult/ lukket. Det kan være skjulte rom/ krypport som som sier ikke har opplyst, etasjeskille som ikke er åpne for inspeksjon etc. Ved TGIU fraskriver undertegnede seg ethvert ansvar for eventuelle feil eller mangler.

Taktekking og beslag:

Takkonstruksjon og loft:

Renner, nedløp, utvendige beslag:

Skorstein og pipe:

Yttervegger:

Grunnmur og fundamenter:

Drenering og fuktsikring:

Rom under terreng:

Krypkjeller:

Vinduer og ytterdører:

Terraser og balkonger:

Samlekarakter VVS:

Våtrom 1:

Våtrom 2:

Våtrom 3:

Våtrom 4:

Kjøkken 1:

Kjøkken 2:

Kjøkken 3:

Kjøkken 4:

El anlegg (generelt):

Annet 1:

Annet 2:



Kommentarer for bygningsdeler med TG 3:

[illegible]

Takkonstruksjon og loft:		Referansenivå:	Byggeår	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Råloft fra byggeår/ tilbygningsår. Uisolert.			
Vurdering:	Det er påvist fukstskader og råte. Undertak og yttertak bør påregnes skiftet. Det er påvist mus og insekter. Ujevnheter og tegn etter lekkasjer.			
Oppfordringer:	Tilbud på utskifting av tak bør innhentes. Det oppfordres til gjenbruk av uskadete elementer Alle boliger bør ha en vedlikeholdsplan og periodisk inspeksjon og forebyggende vedlikehold av tak og loft bør utføres. Det er spesielt viktig å passe på at lufting fungerer og at takgjennomføringer er tette.			
Levetider/ vedlikehold	Normal tid før utskifting av gesimsbeslag er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av takrenner/ nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal intervall for rengjøring av takrenner og kontroll av nedløp er minst 1 gang pr år.			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Over kr 500.000			
Taktekking:		Referansenivå:	Byggeår	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Gammel taktekking, moden for utskifting.			
Vurdering:	Taket er kontrollert utvendig fra bakkenivå. Taket er ikke besiktiget fra stige/lift..			
Oppfordringer:	Det bør utføres årlige utvendige tak-inspeksjoner samt gjøres vedlikehold og utbedringer der det er nødvendig. Lekkasjer fra tak vil ofte kunne medføre omfattende skader det vil være dyrt å utbedre.			
Levetider/ vedlikehold	Normal tid før utskifting av tegl-takstein er 10 - 40 år. For betongtaksten 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år. Kostnader for utskifting av taktekking er tatt inn under forrige punkt. Kostnader samlet vil være avhengig av valgte løsninger. Det kan være hensiktsmessig å isolere loftet og bygge etter dagens tekniske forskrifter.			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Utbedringskostnader:			
✓				

Renner, nedløp, utvendig beslag:		Referansenivå:	Byggeår	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Opplysninger gitt av eier:		Mange av vinduene er skiftet.		
Beskrivelse:	Det meste av renner, nedløp og beslag må påregnes skiftet.			
Vurdering:	Nye nedløp bør koples på drensledninger slik at vann føres bort fra huset. Utskiftingen bør ses i sammenheng med utskifting av tak og fasader.			
Oppfordringer:	Gjøre ytterligere undersøkelser samt hente inn pristilbud på arbeidene.			
Levetider/ vedlikehold	Normal tid før utskifting av gesimsbeslag er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av takrenner/ nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal intervall for rengjøring av takrenner og kontroll av nedløp er minst 1 gang pr år.			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Kr 200.000 - 300.000			
Skorsteiner og pipe:		Referansenivå:	Byggeår	TGIU
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Opplysninger gitt av eier:		Eier har opplyst at dokumentasjon blir fremskaffet i ettertid.		
Beskrivelse:	Pipebeslag kun ved pipesnes fot 2 teglstainspiper. antatt fra byggeår. Tislatnd uviss. 2 peisovner. og en peis med innsats Feieluker på hovedplan. Påvist på den ene pipa. 2 tiligere rørhull i pipe er pusset igjen			
Vurdering:	Det forutsettes at pipe og tilkoblede ildsteder er oppbygd og montert i henhold til gjeldende lover, forskrifter og monteringsanvisninger for tilkoblede ildsteder. Pipe og ildsted(er) er ikke funksjonsprøvd.			
Oppfordringer:	Dokumentasjon for pipe og ildsted skal ligge i boligens FDV perm. Piper og ildsteder må undersøkes. TGIU grunnet manglende informasjon og dokumentasjon.			
Pusset	Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 60 år Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig 10 - 30 år			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Utbedringskostnader:			
✓				

Yttervegger:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	All utvendig kledning må påregnes skiftet. Påvist elde, råte og slitasje. Veggens oppbygging og innhold er ikke undersøkt da konstruksjonene er lukket.			
Vurdering:	Yttervegger er kontrollert på tilgjengelige steder fra bakkenivå. Det er utført stikktagninger med kniv i utvendig kledning, vinduskarmer og omramming rundt vinduer på tilfeldig valgte og tilgjengelige steder rundt huset. All kledning bør skiftes.			
Oppfordringer:	Det bør påregnes etterisolering av huset samtidig med utskifting av kledning. Utføringer, dampsperre og vindsperre bør monteres. Se dette i sammenheng med øvrig oppussing			
Levetider/ vedlikehold	Normal tid før reparasjon av bindingsverk i tre er 40 - 80 år. Normal levetid for utvendig kledning i tre er 40 - 60 år avhengig av ytre påkjenninger og vedlikehold. Normal intervall for utvendig overflatebehandling er 5 - 10 år avhengig av type beis/ maling/ overflatebehandling.			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Kr 300.000 - 400.000			
Vinduer og dører:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	De fleste vinduene er i følge eier skiftet.			
Beskrivelse:	Enkelte eldre vinduer samt eldre dører. TG 2 gir et veiet gjennomsnitt i forhold til kostnader ved ytterligere oppgraderinger. Enkelte elementer må påregnes skiftet i forbindelse med øvrig oppussing/ renovering av huset. TG 3 for alle elementer som ikke er skiftet.			
Vurdering:	Gamle deler modne for utskifting. Vinduer og dører må vedlikeholdes slik at levetiden også på nyere elementer økes.			
Oppfordringer:	Normalt forebyggende vedlikehold som årlig rens, smøring og justering av vinduer og ytterdører samt overmaling/ beising av innramminger vil være levetidsforlengende.			
Levetider/ vedlikehold	Normal levetid for vinduer i tre er 20 - 60 år Normal levetid for ytterdører i tre er 20 - 40 år. Det anbefales at mekaniske deler på vinduer og dører smøres jevnlig. Vedlikeholdsintervall for malte trevinduer og dører er 2- 8 år.			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Justering av hengslede trevinduer og dører er 2 - 8 år			
Utbedringskostnader:				

Terrasser og balkonger og utvendige trapper.		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Generelt vedlikeholdsbehov. konstruksjoner i tre.			
Vurdering:	Balkong i 2 etasje ligger over inngangsparti. Dette er en risikokonstruksjon. I forbindelse med gjennomgang av huset før renovering/ oppussing bør denne sjekkes grundig. Konstruksjonene bør åpnes. Eventuelle lekkasjer som da vil kunne skape råteproblemer nedover i konstruksjonene. Generelt vedlikeholdsetterslep.			
Oppfordringer:	Produktbeskrivelser og vedlikeholdsanvisninger for terrassematerialer bør ligge i husets FDV perm. Da ser man klart hvilke typer vedlikeholdsprodukter som skal benyttes og hvordan/ hvor ofte dette skal gjøre. Dette bør implementeres i vedlikeholdsplan for huset.			
Levetider/ vedlikehold				
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Byggegrunn og terrengforhold m.m.		Referansenivå:	Byggeår	TGIU
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Eier opplyser at det er støpt plate under tilbygg.			
Beskrivelse:	Det er ikke fremlagt byggebeskrivelse for dette og oppbygging er derfor uviss. Den forutsettes å være i henhold til gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet. Det er ikke gitt opplysninger i forhold til damp og radonsperre samt isolering mot grunn.			
Vurdering:	Ingen dokumentasjon er fremlagt og elementene lar seg derfor ikke kontrollere i tilstrekkelig grad til å sette tilstandsgrad. Det bør lages fall fra huset og ut i alle retninger. Manglende fall fra hus skaper betydelig risiko for fukt og frostsprengningskader.			
Oppfordringer:	Dokumentasjon for oppbygging av fundamenter/ byggegrunn bør ligge i husets FDV perm.			
Levetider/ vedlikehold				
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				

Grunnmur og fundamenter:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 3
Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon		
Opplysninger gitt av eier:				
Beskrivelse:	Det er uvisst om huset er bygget rett på plate eller om det finnes noen form for ringmur i tilbygde deler. I opprinnelig del med kjeller er det Leca mot nyere del og støpt mur i gammel.			
Vurdering:	Grunnmur bør vurderes totalrenovert i forbindelse med annen renovering/ oppussing av huset.			
Oppfordringer:	Bestille en omfattende kontroll av kjeller og grunnmur. Et alternativ kan være gjennfylling.			
Levetider/ vedlikehold	Terrenget anbefales å ha tilstrekkelig fall 3 meter ut fra bygningskroppen for å minske fuktbelastningen på grunnmuren.			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Kr 10.000 - 50.000			
Drenering og fuktsikring:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 3
Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon		
Opplysninger gitt av eier:				
Beskrivelse:	Det er ikke gitt noen opplysninger om husets drenering. Takvann slippes rett ned i grunn inntil huset			
Vurdering:	Ny drenering av huset må påregnes.			
Oppfordringer:	Opplysninger om drenering og fuktsikring av huset skal ligge i FDV perm. Her bør også vedlikeholdsplan i forhold til periodisk vedlikehold som spyling av drensør etc komme klart frem			
Levetider/ vedlikehold	Normal intervall for vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 5 - 10 år. Normal intervall for utskifting av drenssystem med drensledninger er mellom 20 - 60 år.			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Over kr 500.000			
✓				

Kjeller:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Dokumentasjon utførte arbeider:		Ingen dokumentasjon		
Opplysninger gitt av eier:				
Beskrivelse:	Gammel råkjeller med forhøyet fuktnivå i gulv og grunnmur.			
Vurdering:	Kjellere er risikokonstruksjoner. Det bør hensyntas påvirkning på ovenforliggende etasjeskille. Ved tilstrekkelig ventilering så vil kjelleren, bruk som råkjeller kunne fungere brukbart. Gamle konstruksjoner kan fungere om tilstrekkelig ventilasjon og avfuktingsanlegg installeres.			
Oppfordringer:	Gjøre grundige undersøkelser og vurdere om kjeller skal renoveres eller fylles igjen.			
Levetider/ vedlikehold				
Kostnadsanslag ved TG 3:	Over kr 500.000			
Det er målt forhøyede fuktverdier i kjeller.				
Risikokonstruksjoner:				
Kjellere anses å være en av de vanligste risikokonstruksjoner som finnes i hus. Årsaken er at kjellere ofte får fuktrelaterte problemer. Problemet oppstår når den varme sommerluften kommer inn i den svale kjelleren og kjøles ned. Den relative fuktigheten vil da øke, og senere på sommeren kan det skapes kondens hvor vanndråper dannes under bjelkelaget. I kjelleren skal det heller ikke være gjenstander som kan myggle (treverk, isolering, gipsplater etc). Fukten kan også komme fra terrenget slik at grunnmur og grunnen inne i kjelleren står fuktige. Herfra fordampes så vannet og fukter ned resten av kjelleren. Selv om det kan virke tørt på overflaten akkurat "nå", er ikke dette nødvendigvis slik hele året. Fukt i seg selv er ikke det eneste problemet, men sammen med organisk materiale forårsaker den ofte bekymringer. Organisk materiale er f.eks. sagspon, trebjelker, tømmer og treplanker, bjelkelag osv - og anvendes ofte i husets grunnkonstruksjon. Fukten kan være synlig eller den kan kondensere slik at vanndråper dannes. Risikoen for fuktrelaterte skader er uansett tilstede. Muggsopp, tåresopp og bakterier trives og vokser i fuktige miljøer og forårsaker ofte dårlig (mikrobiell) lukt, og kan i tillegg forårsake alvorlige helseskader. Råtesopp kan spre seg til andre konstruksjoner og forårsake skader da de bryter ned organisk materiell og forringer holdbarheten i materialet. Gjennom å holde luftfuktigheten lav påvirker ikke fukten materialet negativt. Men det er ikke så enkelt som det høres ut. Luftfuktigheten utendørs er høy og ligger normalt på rundt 80 %. Årsakene til skader varierer i hver kjeller, avhengig av en rekke ulike faktorer: Husets tilstand, terreng, konstruksjonens byggemateriale, temperatur og klima, vanntrykk, vegetasjon rundt huset, tomtens størrelse, utforming etc.				
✓				

Vann og avløpsrør innvendig:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Gamle vann og avløpsrør.			
Vurdering:	Det meste må påreges skiftet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for bereder og varmpumpe.			
Oppfordringer:	Periodisk inspeksjon/ test og forebyggende vedlikehold bør gjøres. Produktbeskrivelser bør ligge i FDV perm, og vedlikehold skal normalt beskrives i denne dokumentasjonen.			
Levetider/ vedlikehold	Normal levetid for avløpsrør er ca 50 år. Vann, varme og sanitærutstyr har svært forskjellig levetid avhengig av utstyr, bruk og vedlikehold.			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Kr.300.000 - 400.000			
Ventilasjon:		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 2
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Noe ventiler og vtrekk.			
Vurdering:	Det anbefales å montere forsterket mekanisk ventiulasjon eller balansert ventlasjon. Valg her må ses i sammenheng med øvrig renovering og oppussing,			
Oppfordringer:	Konstruksjoner er ikke åpnet og eventuelle skader/ feil knyttet til mangelfull ventilasjon er ikke kontrollert. Ytterligere kontroll bør gjøres i forbindelse med planlegging av oppussing/ renovasjon.			
Levetider/ vedlikehold	Her er det store variasjoner, og produktbeskrivelser vil normalt kunne gi relevante opplysninger. Anbefalt service vil være levetidsforlengende for anlegget.			
Kostnadsanslag ved TG 3:	Utbedringskostnader:			

Bad/ våtrom/toalett		Samlekarakter våtrom	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:		Referansenivå:	Normal byggeskikk
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon
Beskrivelse:	Våtrom i dette huset er utløpt på alder og funksjon. Det ble undersøkt i åpninger i konstrksjon om det var fukt, men det ble ikke konstatert her.		
Vurdering:	Alt må skiftes. Denne type konstruksjoner med denne standard er risikokonstruksjoner som må skiftes ut for å unngå fremtidige fukskader i bygningen		
Oppfordringer:	Utsikfting av alle våte rom.		
Levetider/ vedlikehold	Utløpt levetid		
Kostnadsanslag ved TG 3:	Over kr 500.000		



Innvendige trapper og etasjeskiller og annet.		Referansenivå:	Normal byggeskikk	Tilstandsgrad 3
Opplysninger gitt av eier:		Dokumentasjon utførte arbeider:	Ingen dokumentasjon	
Beskrivelse:	Bratte innvendige trapper. Det skal være rekkverk på begge sider i trapper. Etasjeskiller er noe ujevne. En del av husets oppholdsrom er overflateoppusset.			
Vurdering:	Utbedring av disse forholdene må ses i sammenheng med øvrig oppussing, og er ikke kalkulert her. Etasjeskiller er ikke åpnet. Det bør påregnes å åpne, rense og nyisolere bjelkelag i loft. Påvist mus, insekter og fuktskjolder samt noe råte.			
Oppfordringer:				
Levetider/ vedlikehold	Kostnader ikke kalkulert her da det er uvisst omfang.			
Kostnadsanslag ved TG 3:				
Utbedringskostnader:				
Utført funksjonsprøving av annet	Ja:	Nei:		
Utført funksjonsprøving av annet	Ja:	Nei:		
Utført funksjonsprøving av annet:	Ja:	Nei:		
				
		☒		

Elanlegg:		TGIU
Referanse: Avhendingslova § 2-18 elektrisk anlegg og samsvarserklæring, og den bygningssakkyndiges interne kvalitetssikring. Enkel vurdering av el- anlegg, basert på intervju av eier ved befaring. Undertegnende takstingeniør har ikke el- faglig kompetanse, og el- fag er ikke omfattet av rapporten. En registrert elektroinstallatør/ el- takstmann må foreta en kontroll av installasjonen. "El anlegg" i denne rapporten er kun en grunnleggende oversikt på basis av bestemmelse i NS 3600: 2018 og opplysningene er ikke utfyllende.		
Beskrivelse av Elanlegg:	Eldre enkelt anlegg i huset. Mere omfattende i sidebygninger der det blandt annet er solcelleanlegg.	
Tiltak/ nærmere undersøkelser:	Det anbefales å få utført en el-takst på hele anlegget for denne eiendommen Opplysningene nedenfor må fylles ut av eie.	
Kontrollpunkt, eiers opplysninger:		
Når ble det elektriske anlegget installert, eller totalt rehabilitert/ deler av anlegget rehabilitert?		
Ja: Nei:		
Er alle elektriske arbeider utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet ?	☐	☐
Er det utført arbeider på anlegget etter 01.01. 1999 ? Foreligger det samsvarserklæring på dette ?	☐	☐
Er det fare for liv og helse på grunn av anleggets tilstand eller alder ?	☐	☐
Foreligger det kontrollrapport fra offentlige myndigheter, det lokale el- tilsyn eller annen kontrollinstans som er yngre enn 5 år ?	☐	☐
Er feil/ avvik i kontrollrapport utbedret eller lukket ?	☐	☐
Er det utført termografi kontroll av anlegget ?	☐	☐
Forekommer det ofte at sikringer løses ut ?	☐	☐
Har det vært brann, branntiløp eller varmegang i det elektriske anlegget ? (skader på deksel, kontaktpunkter, spesielt ved vvb)	☐	☐
Er det synlige tegn til skader på kabler, brytere, downlights, kontakter eller elektrisk utstyr ? (varmegang)	☐	☐
Finnes det kursfortegnelse og er denne i samsvar med antall sikringer ?	☐	☐
Er det synlige defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig innfestet ?	☐	☐
Er tilstanden på støpsel og kontakt til varmtvannsberederen god ?	☐	☐
Finnes det uisolerte kabler man kan komme i berøring med ?	☐	☐
Er kabelføringer tettet og intakte i sikringsskapet ?	☐	☐
Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el- kontroll?	☐	☐
☐		

Takstdato:12.03.2025

BRATH
EIENDOM

LANDBRUKSTAKST



Hjera Nedre er taksert til kr 11.000.000.-

Adresse:
Varudgutua 10
2072 Dal
Gården Hjera Nedre

Matrikkel

Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.	Lnr.	Andel.
92	1				

Kommune nr: 3240
Kommune: EIDSVOLL



Rapportansvarlig:

Brath Eiendom AS
Org nr: 980 662 527 MVA
Telefon 99 639 739
E-post: brath@nsn.no
Østlandet - Innlandet - Trøndelag

Sjekk rapportens gyldighet med QR kode:

Bygninger på eiendommen:

Våningshus	Byggeår: 1850	Omtrentlig areal: 360 BRA-i
Driftsbygg/stall	Byggeår: 1973	Omtrentlig areal: 670 BRA-e
Ridehall	Byggeår: 2006	Omtrentlig areal: 1.000 BRA-e
	Vognskjul 1990	Omtrentlig areal: 170 BRA-e
	Redskap 1990	Omtrentlig areal: 155 BRA-e



OM RAPPORTAVSVARLIG FORETAK:

Brath Eiendom AS utfører alle typer landbruks og næringstakster. I samarbeid med TAIT, Lovlige Bygg og Takstsentralen kan vi levere alle typer takstopppdrag i hele landet.

Daglig leder og Takstingeniør Jørn Brath har vært sertifisert takstingeniør siden 1994 og er blitt sertifisert i NITO systemet og Norsk Takst for følgende takstområder:

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner, oppussingsplaner, budsjetter og boligsalgsrapporter for boliger og fritidseiendommer. Leievurderinger og forvaltning.

Verdivurdering, verditaksering, tilstandsrapporter, vedlikeholdsplaner og vedlikeholdsbudsjetter for landbruk og næring, hele borettslag og sameier samt fredede og verneverdige bygninger.

Skadetaksering, reklamasjonstaksering, naturskadetaksering, taksering av inventar og løsøre og utstedelse av energiattester.

Det tilbys videre bistand ved kjøp og salg av bolig, næring og landbrukseiendommer, bistand ved finansiering og i forsikringssaker/ valg av selskap/ vilkår.



Godkjent takstingeniør MNITO

ANBEFALTE TILLEGGSUNDERSØKELSER:

Lovligjøring/ byggesak	☐	Vedlikeholdsplan	☒
Energiattest og radonkontroll	☐	Oppmåling og utarbeidelse av tegninger	☐
El-Kontroll/ El-Takst	☒	Utviklingsplan for gården	☒
Brann og sikkerhetskontroll/ HMS plan	☒	Budsjett for oppussing og vedlikehold	☒
Internkontrollsystem	☐	Omdisponeringer av ressursgrunnlag	☐



Hjera Nedre er taksert til kr 11.000.000.-

Oslo 21.03.2025



Jørn Brath Takstingeniør MNITO

SERTIFISERT/TILSLUTTET:

Medlem av
NITO













Markedsanalyse:

MARKEDSVURDERING:

Taksten konkluderer med en anslått maksimal konsesjonsverdi og en markedsverdi. Det er i siste instans kommunen eller ankeinstanser som fastsetter maksimal konsesjonsverdi. I denne taksten er normal markedsverdi satt til kr 11.000.000 og maksimal konsesjonsverdi vurdert til ca 13.000.000

MARKEDSVVERDI:

Markedsvurderingen skal vise eiendommens antatte salgsverdi as is på taksttidspunktet. Dette er et resultat av vurderingene nedenfor. For bebygde eiendommer er nedre grense for priskontroll kr 3.500.000

EIENDOMSVVERDI:

Eiendomsverdi er Norges mest brukte statistikkbaserte verktøy for simulering av eiendomsverdier. Eiendomsverdi estimerer ikke verdier direkte på landbrukseieendommer, men det er hentet et utvalg av boliger og/ eller gårdsbruk som er limt inn nedenfor.

PANTEKURRANS:

Gården oppfattes som et normalt godt pantobjekt.

SALGBARHET:

God. Attraktiv gård med full drift som hestegård. Nærhet til tettsted, skole og barnehage.

UTLEIBARHET:

Mulighet for utleie av stall, ridehall, sidebygninger og jord/beite.

BYGNINGENES POTENSIALE:

Oppfattes som betydelig. Vedliekholdsetterslep på de eldre bygningene.

EIENDOMMENS POTENSIALE:

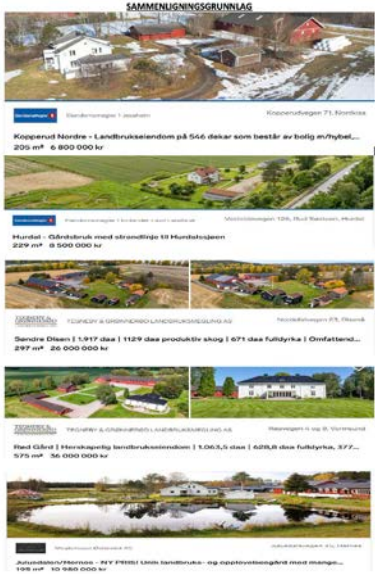
Oppfattes som fullt utnyttet ved dagens bruk.

REGULERINGSMESSIGE UTFORDRINGER ELLER MULIGHETER:

Ingen utfordringer eller konkrete muligheter vurdert her.

Det kan bestilles en analyse av gårdens utviklingsmuligheter fra undertegnede.

Sammenlignbare salg:



Premisser:

PERSONVERN:

Rapporter basert på TakstCom takstsystemer deles ikke med andre aktører, eller lagres i søkbare datasystemer. Det er kun rekvirent/ kunde og den sertifiserte takstingeniøren som har tilgang til rapporten. Vi velger ikke å selge / dele kundedata, da dette lett kan misbrukes ved dataangrep. Dataene lagres trygt hos undertegnende av personvern hensyn. Om en med interesse i takstens konklusjoner ønsker tilgang til originaldokumentet, kan dette gis ved fullmakt fra rekvirent.

EGNE PREMISER:

MANDAT:

Det er bestilt Landbruktakst på nivå 1 VERDIVURDERING. Dette er den enkleste takstformen for landbrukseieendommer. Taksten settes i forhold til Konsesjonslovgivningen med prisregulering. Taksten kan benyttes som grunnlag for internt bruk, finansiering og for å fastslå normal salgsverdi for eiendommen slik den framsto på taksttidspunktet.

HABILITET:

Takstingeniør Jørn Brath er frittstående og uavhengig uten bindinger til noen som kan ha interesse av takstens utfall og konklusjoner.

KOMPETANSE:

Jørn Brath er sertifisert for taksering av Landbrukseieendommer, først i NITO-Takst fra 1995, senere også i Norsk Takst fra 2018. Det er gjennomgått relevant og pålagt etterutdanning i alle år siden førstegangs sertifisering. Videre ble det gjennomgått ny grunnutdanning i landbruktaksering i forbindelse med resertifisering i 2016.

BEGRENSNINGER:

Alle arealer hentet fra tidligere takst/ opplyst av eier. Tak er kun besiktiget fra bakkenivå. Tekniske anlegg er ikke funksjonsprøvet.

GENERELLE PREMISER:

Denne rapporten kan kun benyttes av takstingeniører tilknyttet TakstCom og sertifisert i TakstCom for taksering av landbrukseieendommer/ denne type oppdrag. Verdivurderinger er laveste nivå for verdivalidering av eiendom. Bruksområde vil være internt bruk og finansiering. I verdivurderinger foretas det ikke arealkontroll eller tilstandskontroll. Bygningsmassen er kun enkelt beskrevet. Rekvirent/ hjemmelshaver plikter å gjennomgå verdivurderingen og gi tilbakemelding om noe i rapporten ikke stemmer. Rekvirent/ hjemmelshaver er fullt og helt ansvarlig for innholdets riktighet. Verdivurderinger er i stor grad basert på opplysninger fra rekvirent/ hjemmelshaver.

Denne verdivurderingen er ikke egnet som grunnlag for salg av eiendommen. Ved forbrukersalg av eiendommer med boligeiendom/ våningshus og kårboliger gjelder det strenge regler for selgers opplysningsplikt. Denne opplysningsplikten kan først og fremst oppfylles ved utarbeidelse av en SALGSRAPPORT med AREALDOKUMENTASJON.

Ønskes mer utfyllende opplysninger til annet bruk kan KOMPLETT VERDITAKST eller TILSTANDSRAPPORT bestilles.

Skal eiendommen endres vil en FORHÅNDSTAKST som viser verdien etter eventuell til-eller påbygging, eventuelt oppussing kunne vurderes. Skal det ytes byggelån vil en BYGGELÅNSOPPFØLGING anbefales. Ved byggelånsoppfølging er normal prosedyre å starte med en VERDIVURDERING som viser dagens verdi, en FORHÅNDSTAKST som stipulerer ferdig verdi og en BYGGELÅNSOPPFØLGING der takstingeniøren forklarer tilføre verdier og framdrift i prosjektet. Dette gir nyttig sikkerhet for både byggherre og långiver.

FÅ MERE UT AV GÅRDEN DIN:

De langt fleste landbrukseieendommer har et betydelig uforløst potensiale både i jord/ skog/ utmarksareal, i bygningsmassen og i andre areal og ressursgrunnlag. Brath Eiendom AS tilbyr økonomisk og teknisk landbruksrådgivning og kan bistå med utarbeidelse av finansieringsplaner, arealplaner, planer for driftsoptimalisering, forvaltningsplaner og utviklingsplaner for bygningsmassen. Det tilbys også bistand til utarbeidelse av HMS og Internkontrollsystemer samt drifts og sikkerhetsanalyser i denne sammenheng. Kontakt eventuelt Jørn Brath på brath@nsn.no eller tlf. 99 639 739.



Eiendomsopplysninger:

Gnr:
92

Bnr:
1

Snr:

Fnr:

Lnr:

Andel:

Eierbrøk:

Adresse: Varudgutua 10

Postnr/ sted: 2072

Område/ bydel: Hjera/ Dal

Kommune: EIDSVOLL

Rekvirent: Helle Isabelle Stene

Hjemmelshaver 1: Helle Isabelle Stene

Hjemmelshaver 2: Megler

Eiendommens tomt:

Opplyst areal: 146.173 kv, Type tomt: Eiet

Arealmerkna: Opplysningene er hentet fra Gårdskart / NIBIO

Tinglyst: Ja: ☒ Nei: ☐

Under sammenslåing: Ja: ☐ Nei: ☒

Grunnforurensning: Ja: ☐ Nei: ☒

Seksjonert: Ja: ☐ Nei: ☒

Festegrunner: Ja: ☐ Nei: ☒

Kulturminne: Ja: ☒ Nei: ☐

Vei: Privat adkomst fra off. vei.

Vann: Offentlig

Avløp: Privat

Renovasjon: I offentlig regi

Kulturminne: Lokalt nr 229278 se vedlegg.

Takstingenør: Jørn Brath

Oppdragsgiver: Helle Isabelle Stene

Rekvirent:

Andre:

Eiendommens bygninger:

Bygningstype:	Byggeår:	Ombygd/ rehab år:
Våningshus	1850	Over tid
Driftsbygning	1973	Over tid
Ridehall	2006	
Vognskjul	1990	
Redskapssjul	1990	

Kostnader:

Forsikringsselskap:	Gjensidige	Skattetakst:	Ikke opplyst
Type forsikring:	Næringsbygg	Ligningsverdi:	Ikke opplyst
Felleskostnader:		Forsikringspremie:	Ikke opplyst
Tv/ Internett:		Renovasjonsavgift:	Ikke opplyst
Vedlikehold:	En del etterslep	Kommunale avgifter:	Ikke opplyst
Samdrift/ almening	Ikke opplyst	Feievesen:	Ikke opplyst

Dokumentkontroll:

DOKUMENTKONTROLL:	INNHEENT:	VEDLAGT:	IKKE KONTROLLERT:	EIERS ANSVAR:
Gårdskart	☒	☒	☐	☐
Eiendomsopplysninger:	☒	☒	☐	☐
Utskrift grunnbok	☒	☒	☐	☐
Planskisser	☒	☒	☐	☐
Energiattest	☒	☒	☐	☐
Fdv perm:	☐	☐	☒	☒
HMS/ Internkontroll:	☐	☐	☒	☒
Skogbruksplan:	☐	☐	☒	☒
Annet:	☐	☐	☐	☒

JORDRESSURER:		Verdi
Dyrket mark og beite: 64 daa a kr. 12.500		800.000
Skog 57 daa a kr. 2.000		114.000
Utmark: 10 daa a kr 600		6.000
Annet: 24 daa a kr 20.000 (tun etc)		480.000
SUM VERDI JORDRESSURER Summer 1		1.400.000
BYGNINGSMASSE BOLIGDEL:		
Våningshus Nyverdi hus av samme størrelse = 14.000.000. Her nedskrevet til kr 4.000.000.-		4.000.000
Kårbolig		
Vognskjul.		
Stabbur		
Naust:		
Seter		
Hytter		
Annet		
SUM VERDI BOLIGDEL		4.000.000
BYGNINGSMASSE DRIFTSDEL:		
Driftsbygning 1 Stall Nyverdi 13.000.000. Full drift. Nedskrevet til kr 3.500.000.-		3.500.000
Driftsbygning 2 Ridehall Nyverdi 3.000.000.- Nedskrevet til kr 2.400.000		2.400.000
Vognskjul Nyverdi 1.800.000. Nedskrevet til kr 900.000		900.000
Redskapssjul Nyverdi 1.700.000. Nedskrevet til kr 800.000		800.000
Andre driftsbygg, utvendige innhegninger og småbygninger. Øvrig utvendig opparbeidelse		900.000
SUM VERDI DRIFTSDEL		7.600.000
ØVRIGE RESSURSER:		
Tomtefelt		
Jakt og fiske:		
Sameieområder:		
Almenningsrett:		
Beiterett:		
Grusl o.l:		
Samdriftsressurser/ fellesbeite/ fjøs:		
Andeler i fellesanlegg (vei, vanningsanlegg o.l):		
Festeinntekter:		
Forpaktningssinntekter:		
Erstatninger o.l:		
BOVERDITILLEGG:		
NEDSKREVET GJENANSKAFELSESVERDI ER BESKREVET I OPPUMMERINGENE.		0
DENNE HENSYNTAR TEKNISK TILSTAND SAMT DRIFTSRELEVANS FOR DRIFTSDEL.		
FOR BOLIGDEL LEGGES TEKNISK TILSTAND OG MARKEDSVERDI TIL GRUNN.		
SAMLEDE VERDIER FØR FRADRA		13.000.000

Beliggenhet:

Hjera Nedre ligger litt nord for Dal sentrum med kort avstand til skole, barnehage, tog og buss.
Godt med omkringliggende rekreasjonsarealer.
Kort avstand til Dal, Råholt og Eidsvoll sentrum Sundet.
Kort avstand til Gardermoen og Jessheim.
Moderat pendleravstand til Oslo og omegn.



Bygningsbeskrivelse:

Sort **våningshus** med hage. Det er gjort en del oppussing innvendig men huset fremstår med betydelig vedlikeholdsbehov utvendig og innvendig. Godt utgangspunkt for en som kan gjøre arbeidet selv. Kostbart om alt må settes bort. Huset har kjeller, loft og 2 etasjer. Innvendig trappeadkomst til alle arealer.

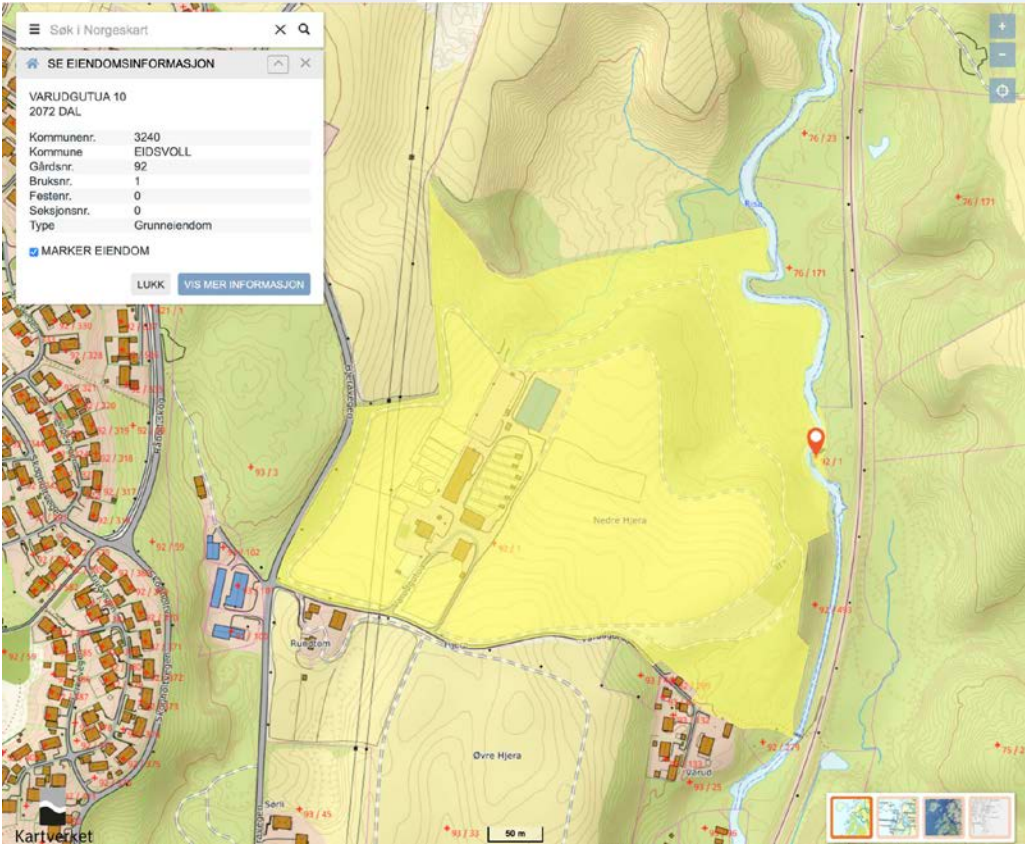
Stallbygning fra 70 tallet med betydelig vedlikeholdsbehov. Speiselt utvendig. Full drift.

Nyere ridehall som fremstår i normalt god stand.

Vognskjul og **redskapskjul** fra 1990. Begge fremstår i forholdsvis god stand hensyntatt alder.



Tomtekart



Tomtekartet er hentet fra Statens Kartverk



VEDLEGG TIL TAKSTDOKUMENT FOR
VARUDGUTUA 10 LANDBRUK



- VEDLEGG 1:

VEDLEGG 2:

VEDLEGG 3:

VEDLEGG 4:

VEDLEGG 5:

VEDLEGG 6:

VEDLEGG 7:
- Gårdskart

Forklaring SEFRAK

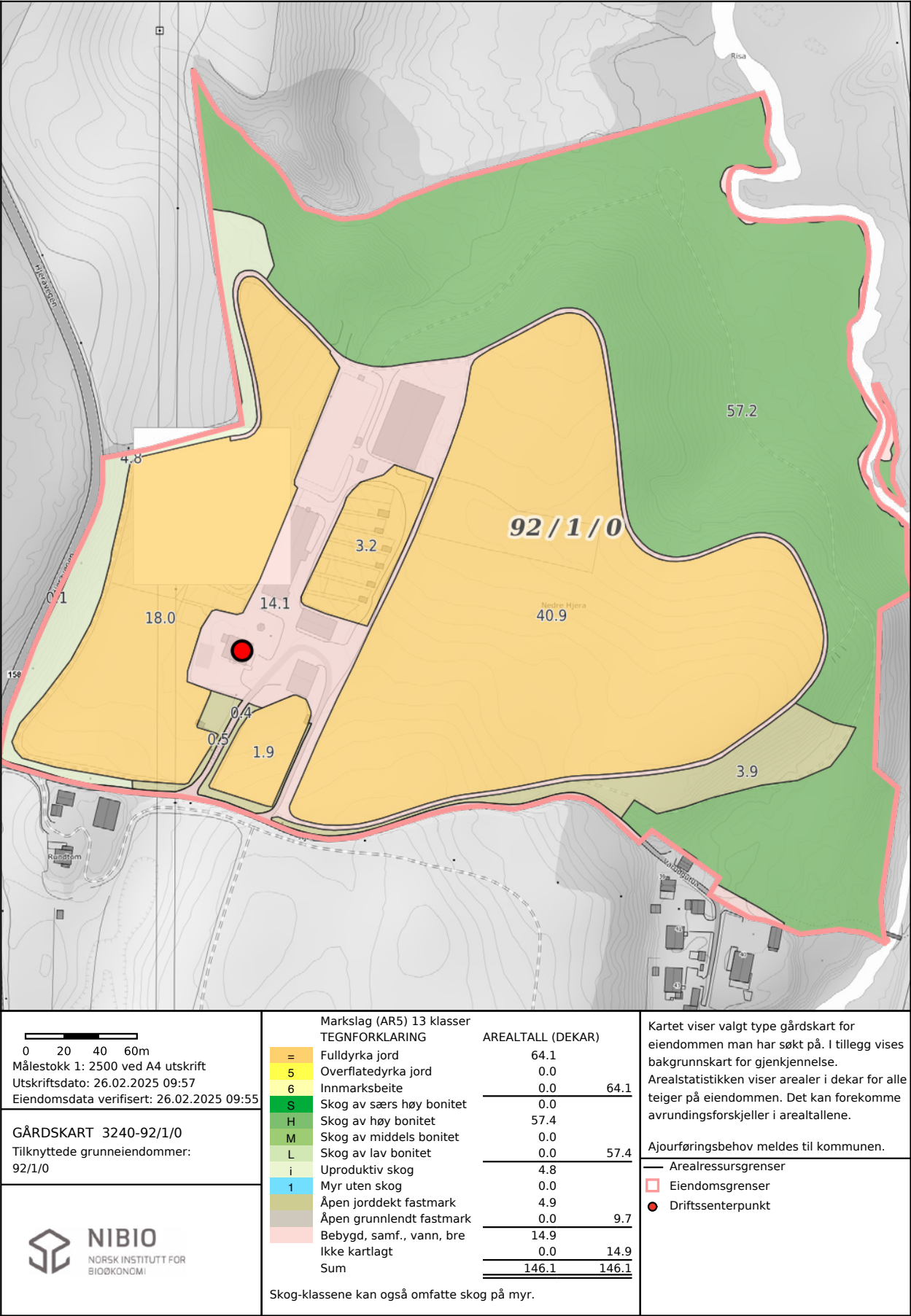
Kulturminne ved eiendommen

Grunnboksutskrift

Eiendomsopplysninger

Planskisser

Energiattest



SEFRAKREGISTRERTE BYGNINGER

Sekretariatet for registrering av faste kulturminner, SEFRAK opplyser følgende:

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner. I Kartverket sitt eiendomsregister Matrikkelen kan du finne opplysninger om SEFRAK-bygningene, og innsynsløsningen Se eiendom er åpen for alle. Du kan også finne opplysninger om SEFRAK-bygg på nettstedet miljostatus.no

Dersom du trenger mer informasjon om et SEFRAK-bygg, kan du ta kontakt med kommunen/byantikvaren.

Meldeplikt ved endringer for bygninger eldre enn 1850

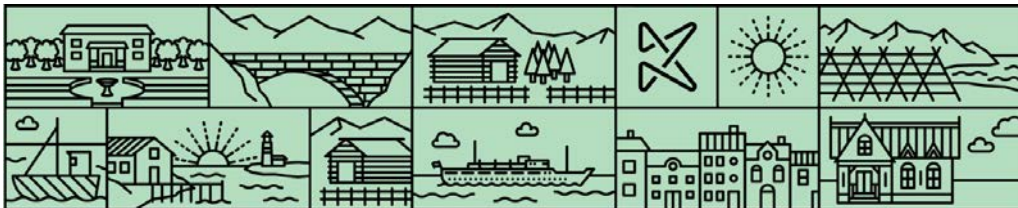
Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen. For meldepliktige bygninger (bygninger er eldre enn 1850), er det lovfestet i Kulturminnelova §25 at en vurdering av verneverdien MÅ gjøres før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent.

Saksgang for endring på meldepliktig bygning:

Eier må søke kommunen om endringer på bygningen. Kommunen sender søknaden til fylkeskommunen som skal uttale seg om søknaden FØR kommunen fatter vedtak. Kommunen skal melde alle endringer på bygninger til fylkeskommunen. Kommunen kan gi tillatelse til rivning selv om kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen gir råd om at bygget bør vernes.

www.seeiendom.no
www.miljostatus.no
www.riksantikvaren.no
www.kulturminnefondet.no
www.byggogbevar.no
www.kysten.no
www.statsforvalteren.no

Det finnes en rekke støtteordninger og bistand for bevaring av kulturminner



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jessheim	
Oppdragsnr.	
1208250048	
Selger 1 navn	
Helle Isabelle Stene	
Gateadresse	
Varudgutua 10	
Poststed	Postnr
DAL	2072
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalennr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: HIS

Varudgutua, Veganlegg



Kategori:	Beliggenhet:	Vernestatus:	Datering:	Lagt inn av:
Arkeologisk minne	Akershus, Eidsvoll	Automatisk fredet	Førreformatorkisk tid	Akershus fylkeskom mune (32)

Kjøreveien Varudgutua går vinkelrett fra Hjeravegen i vest og mot det som på 1800-tallet var husmannsplassen Varud. Hulveifaret forsetter som hulvei med avrundet bunn østover fra dagens bebyggelse og i skog ned mot elva Risa.

På rektangelkartet fra 1805 fortsetter veifaret over elva Risa og videre østover til den treffer dagens Hagaveg. De østligste 100 meter er bevarert som kjørevei i dag og har navnet Varud på kartet. Midtpartiet, fra Risa og østover, går gjennom skog i en bue og så over dagen dyrkamark. Hele veifaret vises som traktorvei på ØK-kart fra 1970, og en mulig hulvei, parallelt og sør for traktorveien vises på LiDAR. Denne delen ble ikke befare, og er dermed ikke tatt med i lokalitetsgeometrien.

Hulveiens dybde antyder bruk over lang tid eller at veifaret er mye brukt over kortere tid. Rett sør for Varud har det i nyere tid stått en mølle. I følge bygdeboka kom folk hit fra nabobygdene for å male kornet hvis det var vannmangel andre steder (Holmsen 1961: 316), noe som antyder at veien i perioder kan ha vært mye brukt. Vest for Hjeravegen, der Varudgutua i dag begynner, er det registrert to hulveifar som er tolket i sammenheng med jernaldergravfeltene id 224182 og 224185 som også inneholder kullgroper fra middelalder. På rektangelkartet fra 1805 kan det se ut som om Varudgutua har hatt sin fortsettelse videre mot nord-nordvest som dagens skogsvei rett vest for hulveien id 224183, og at denne, samt Hjeravegen, er inntegnet. Delen av Varudguta med hulveipreg ligger ca 375 meter sørøst for det sørligste gravminnet på id 224185. Veifaret er på grunn av det mulige relasjonen til jernaldergravene lagt inn med førreformatorkisk datering, men dateringen har usikker kvalitet.

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av WC

Arbeid utført av

Rognstad VVS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Noe fukt i kjeller

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Rundt pipe på loft

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mus på loft

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført diverse utbedringer etter el-kontroll

Arbeid utført av

Sigvartsen Elektro og Gardermoen Elektro

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei

☐ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Elkontroll av Nordengen i 2022

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1208250048

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

15.1

Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei

☐ Ja

15.2

Er tanken plombert?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet vinduer i 2018. Terrasse m/påbygg bygget 2016

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Samarbeid/utleie avtale med lokal rideklubb. Privat avtale med nabo vedrørende leie av jord for gressproduksjon.

Document reference: 1208250048

Initialer selger: HIS

3

95

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1208250048

Initialer selger: HIS

4

96

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helle Isabelle Stene	195f4a847b711984b459488fad7fdb2f55448794	12.05.2025 12:00:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1208250048

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

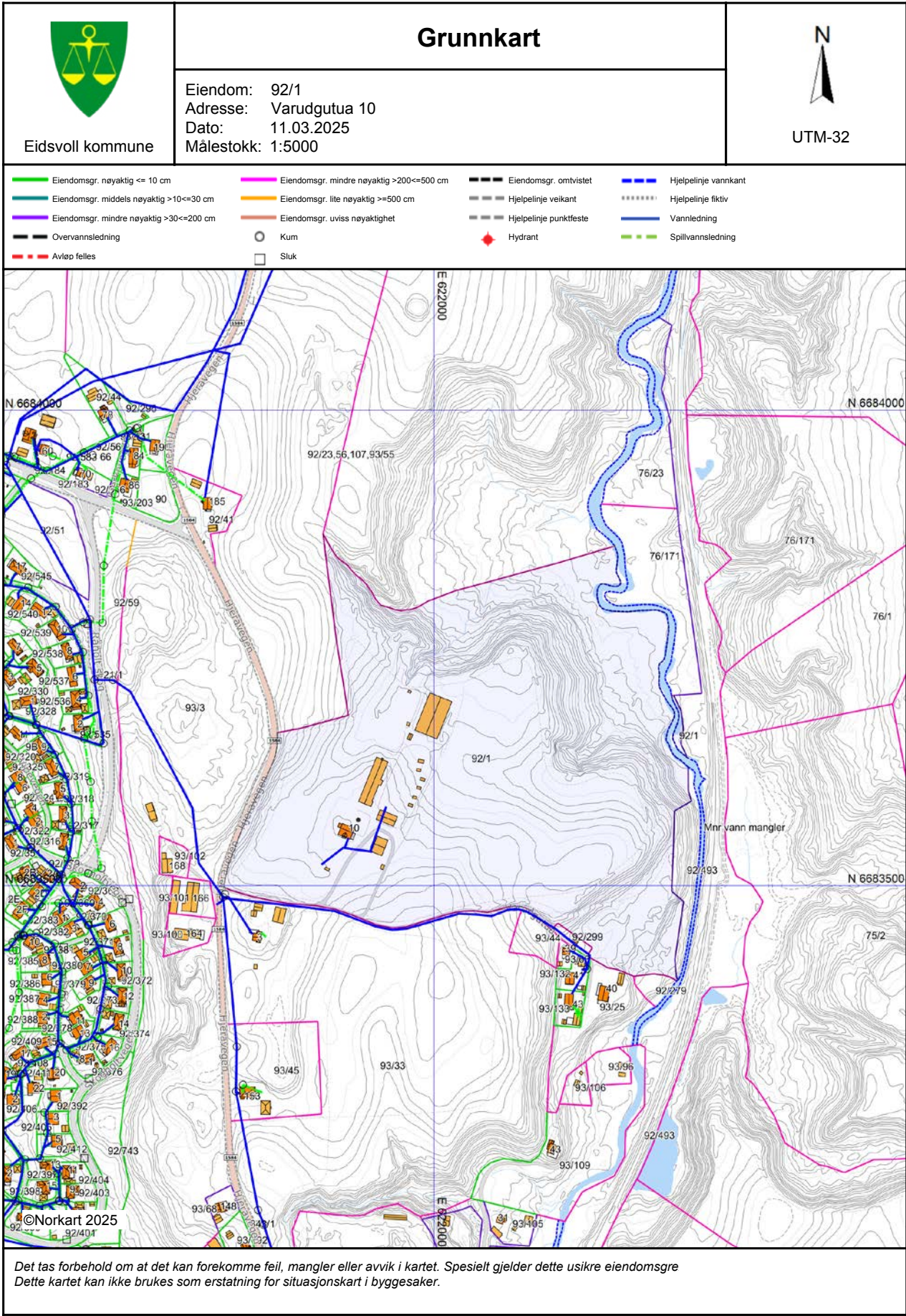
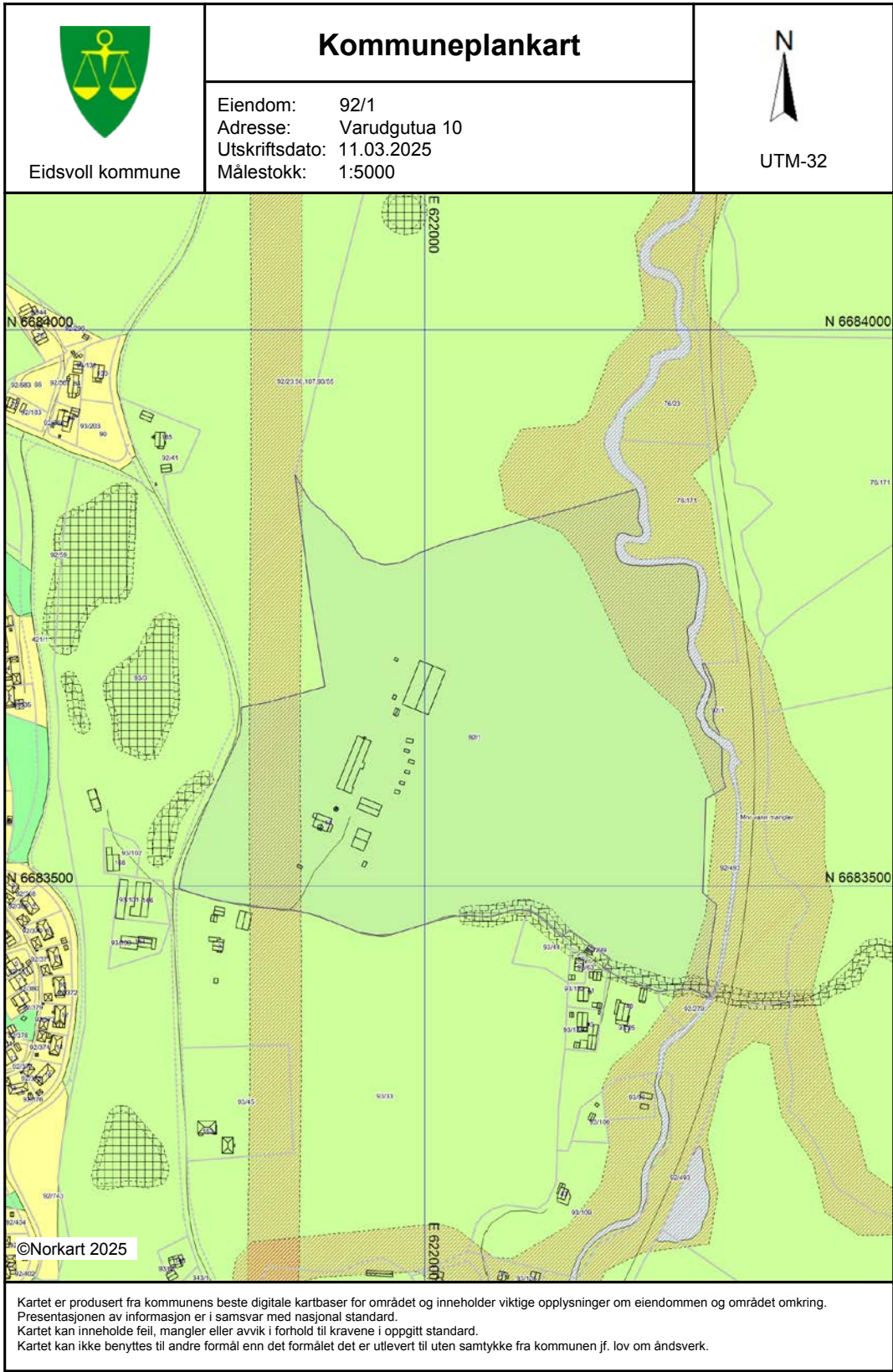
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.

Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

97



Eidsvoll, den 17.10.1979.

Journalnr.

Ferdigbefaring den 16.10.1979.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Dal Eiendommen Hjera g.nr. 92 b.nr. 1.
Arbeidets art Nybygg/tilbygg.
Bygningens art Tilbygg og restaurering av våningshus.
Byggherre Erik Hallén, Hjera, 2072 Dal.
Byggemelder - " -
Ansvarshavende Brødrene Hansen A/S, 2072 Dal, v/Ole Hansen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn i samsvar med gjeldende Bygningslov.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter hele arbeidet.

Bygningsgebyr kr. 210.- er betalt den. 1.9.1978.

For bygnings- og reguleringssjefen

Gunnar Opsahl
bygn.kontr.

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

BYGNINGSKONTORET
TLF. (06) 964010

581

Eier/fester: Erik Hallen

Adresse: Hjera

Postnr.: 2072 Dal

Sak nr.303/88

Saksbehandler:H.Sandahl/BESS

MINDRE BYGGEARBEID PÅ BOLIGEIENDOM SOM ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86 A
IKKE KREVER BYGGETILLATELSE. JFR. BYGGEFORSKRIFT KAP. 15.

Det er den 10.05 mottatt melding om at det på eiendommen gnr. 92 bnr. 1 ,
skal utføres følgende byggearbeid:

Korntørke/redskapshus.

Byggearbeidet kan igangsettes.

De er ansvarlig for at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningslov, bygge-
forskrift eller annen lovgivning, eller reguleringsplan. Avkjøringsforhold må
ikke endres.

EN GJØR SÆRLIG OPPMERKSOM PÅ AT LOVLIGE AVSTANDER SKAL HOLDES TIL EIENDOMS-
GRENSER, VEIER, ANDRE BYGNINGER, KRAFTLEDNINGER, KOMMUNALE VANN- OG AVLØPSLED-
NINGER.

Dersom De er usikker på hvilke krav som gjelder kan De kontakte saksbehandler
for veiledning.

Merknader:

1. Gebyr skal betales ifølge vedlagte regning. (Jfr. plan- og bygningslovens § 109).
2. Bygningskontoret skal ha melding før arbeidet startes, og likeledes når arbeidet er ferdig.
3. Det vises til byggeforskrift. Spesielt henvises det til kapitlene 30:63 og 39:14 og 15 som omhandler seksjonering/rømningsveg.

Eidsvoll, den 01.06.1988

Oluf Falck-Ytter
bygnings- og reguleringssjef

Gjenpart fra
Eidsvoll kommune
BygningskontoretBYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Hjæra, Dal		Gnr. 92 bnr. 1		
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Uthus	20.3.82	7.5.82	196/82
Byggherre		Adresse		Tlf.
Erik Hallén, Hjæra, 2072 Dal				761659
Anmelder		Adresse		Tlf.
Brødr. Hansen, 2072 Dal				761657
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Ole Hansen				

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato		Stempel
Eidsvoll	3.6.82	for bygn. og reg. sjefen Torild Lien Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐

Stempel

Gjenpart fra
Eidsvoll kommune
Bygningskontoret
Gnr. 92 bnr. 1APPROBASJON § 14.2
Saksbehandler: S. Reinsberg

Arbeidssted	J.nr./sok nr.
Dal.	196/82
Arbeids art	Byggemelding mottatt
Nybygg	20.3.82
Bygningens art	Tegn nr.
Uthus	
Byggherre	
Erik Hallén	
Anmelder	
Erik Hallén	

Mottatte byggemelding med vedlagte tegninger og beskrivelser godkjennes i samsvar med bygningsloven, byggeforskriftene, bygningsvedtektene samt særskilte bestemmelser utarbeidet med hjemmel i lovens § 3.

Approbasjonen er gitt under forutsetning av at vedlagte approbasjonsbetingelser samt følgende spesielle betingelser blir fulgt:

Byggets plassering skal være godkjent av bygningskontrollen før arbeidet påbegynnes.

Bygget må plasseres min. 10 m fra eksisterende hønehus, kfr. bygningslovens § 81.

Ole Hansen godkjennes som ansvarshavende.

De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke endres eller fravikes uten at bygningsvesenet har gitt sitt skriftlige samtykke.

Kontrollerte byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er bare gyldige når de er i samsvar med denne approbasjon.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.

Før byggetillatelse kan utstedes må:

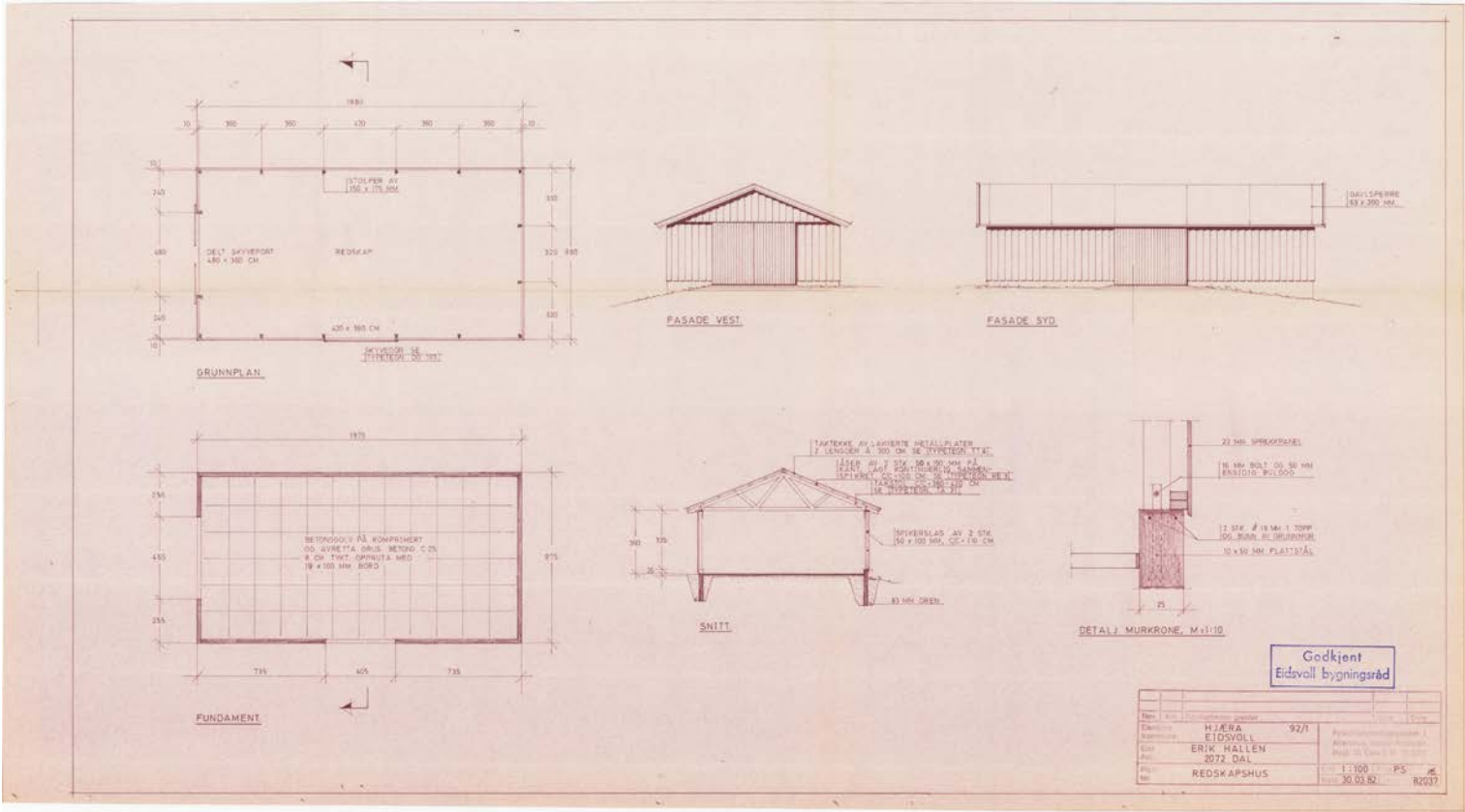
- ansvarshavende være godkjent
- ☒ avgifter for tilsyn m.v. være betalt.
- melding foreligge om at vei-, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet
- evt. tillatelse fra forsyningsmyndighetene foreligge
- evt. tinglyste erklæringer (jfr. ovenfor) være avgitt
- evt. konsesjon på tomten foreligge

Videre vil en gjøre oppmerksom på at:

- rørleggerarbeidet må anmeldes til kommuneingeniøren og tilknytning til offentlig vann- og kloakkledning skje i henhold til gjeldende kommunale forskrifter
- redegjørelse for konstruksjoner med nødvendige tegninger og beregninger må innsendes i 2 eksemplar
- fyringsanlegg og ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt
- approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn.

Eidsvoll den 7.5.82

O. Falck-Ytter
bygnings- og reguleringssjef



Kommunalforvaltningen

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Gjenpart fra
Eidsvoll kommune
Bygningskontoret

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Dal			92	1	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Forslio	20.5.76.	dato	3.6.76.	sak 280/76
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Erik Hallén		2072 Dal			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
" " "		" "			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon

Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Efter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Eidsvoll den 6.7.76.

for bygningssjef en

A. Ljødal

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ arbeidstilsynet
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Stempel

Gjenpart fra
Eidsvoll kommune
Bygningskontoret

APPROBASJON § 14.2.

Arbeidssted	J.nr./sak nr.
Dal, gnr.92 bnr.1	280/76
Arbeidets art	Byggemelding mottatt
Nybygg	20.5.76.
Bygningens art	Tegn nr.
Forsilo	
Byggherre	
Erik Hallén 2072 Dal	
Anmelder	
" " " "	

Mottatte byggemelding med vedlagte tegninger og beskrivelser godkjennes i samsvar med bygningsloven, byggeforskriftene, bygningsvedtektene samt særskilte bestemmelser utarbeidet med hjemmel i lovens § 3.

Approbasjonen er gitt under forutsetning av at vedlagte approbasjonsbetingelser samt følgende spesielle betingelser blir fulgt:

De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke endres eller fravikes uten at bygningsvesenet har gitt sitt skriftlige samtykke.

Kontrollerte byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er bare gyldige når de er i samsvar med denne approbasjon.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.

Før byggetillatelse kan utstedes må:

- ☐ ansvarshavende være godkjent
- ☒ avgifter for tilsyn m.v. være betalt.
- ☐ melding foreligge om at vei-, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet
- ☐ evt. tillatelse fra forsyningsmyndighetene foreligge
- ☐ evt. tinglyste erklæringer (jfr. ovenfor) være avgitt
- ☐ evt. konsesjon på tomten foreligge

Videre vil en gjøre oppmerksom på at:

- ☐ rørleggerarbeidet må anmeldes til kommuneingeniøren og tilknytning til offentlig vann- og kloakkledning skje i henhold til gjeldende kommunale forskrifter
- ☐ redegjørelse for konstruksjoner med nødvendige tegninger og beregninger må innsendes i 2 eksemplar
- ☐ fyringsanlegg og ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt
- ☐ approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn.

Eidsvoll den 30.6.76

O. Falck - Ytter

bygnings- og reguleringsjef

Stempel

Gjenpart fra
Eidsvoll kommune
Bygningskontoret

APPROBASJON

Arbeidssted	J.nr./sak nr.
Gnr. 92 bnr. 1. Hjøra.	435/72.
Arbeidets art	Byggemelding mottatt
Nybygg.	28/8 - 72.
Bygningens art	Tegn nr.
Høsehus. Arkitekttegnet.	Plan og fasader.
Byggherre	
Erik Hallén, Dal.	
Anmelder	

Mottatte byggemelding med vedlagte tegninger og beskrivelser godkjennes i samsvar med bygningsloven, byggeforskriftene, bygningsvedtektene samt særskilte bestemmelser utarbeidet med hjemmel i lovens § 3.

Approbasjonen er gitt under forutsetning av at vedlagte approbasjonsbetingelser samt følgende spesielle betingelser blir fulgt:

1. Det må gis dispensasjon på grunn av arealet. Bygningsrådet vil anbefale at det gis dispensasjon på grunn av arealet. Bygningsrådet har lagt har lagt vekt på at avstanden til nabohuset er stor, ca. 30 m.
2. Eventuelle pålegg fra brannstyre må følges. SE VEDLEGG.
3. Arbeidet må utføres forskriftsmessig.

Som ansvarshavende godkjennes Brødr. Hansen, Dal.

De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke endres eller fravikes uten at bygningsvesenet har gitt sitt skriftlige samtykke.

Kontrollerte byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er bare gyldige når de er i samsvar med denne approbasjon.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger.

Før byggetillatelse kan utstedes må:

- ☐ ansvarshavende være godkjent
- ☒ avgifter for tilsyn m.v. være betalt.
- ☐ melding foreligge om at vei-, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet
- ☐ evt. tillatelse fra forsyningsmyndighetene foreligge
- ☐ evt. tinglyste erklæringer (jfr. ovenfor) være avgitt
- ☐ evt. konsesjon på tomten foreligge

Videre vil en gjøre oppmerksom på at:

- ☐ rørleggerarbeidet må anmeldes til kommuneingeniøren og tilknytning til offentlig vann- og kloakkledning skje i henhold til gjeldende kommunale forskrifter
- ☐ redegjørelse for konstruksjoner med nødvendige tegninger og beregninger må innsendes i 2 eksemplar
- ☐ fyringsanlegg og ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt
- ☐ approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn.

Eidsvoll, den 26.9.1972.

bygnings- og reguleringsjefen

Stempel

Gjenpart fra
Eidsvoll kommune
Bygningskontoret

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted	Journalnr.
Gnr. 92 bnr. 1. Hjera.	435/72.
Arbeidets art	Byggemeld. innlevert dato
Nybygg.	28/8 - 72.
Bygningens art	Tegning nr.
Hønehus. Arkitekttegnet.	Plan og fasader.
Byggherre	
Erik Hallen, Dal.	
Byggemelder	
Erik Hallen, Dal.	
Ansvarshavende	
Brødr. Hansen, Dal.	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide. Oppmålingsvesenet må varsles for påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen:

- for godkjennelse av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt
- for besiktigelse av grunn før støpning tar til
- for kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
- for kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
- for kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
- for kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
- for kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
- for kontroll av dytt av dører og vinduer
- for kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
- for kontroll av puss- og innredningsarbeider (i mur- og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Når evt. påtalte mangler i forbindelse med ferdigbesiktigelse er blitt rettet, må det sendes skriftlig melding om dette.

Eidsvoll, den 2.11.1972.

bygnings- og reguleringssjef

SÆRUTSKRIFT

Side - 8 -

av møtebok for Eidsvoll brannstyre i møte den 6.september 1972.

Sak nr. 41/72.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE PÅ 609 m2 STORT HØNEHUS PÅ HJERA, GNR. 92 BNR. 1.

Erik Hallen søker om å få bygge et hønehus på 609 m2 i trekonstruksjoner. Bygningen vil stride mot bygningslovens §73 om analbegrensning for trebygninger.

Bygning i denne størrelse må utføres som brannherdig bygning, eller den må seksjoneres med godkjent brannvegg for hver 400 m2. Det må i tilfelle søkes om dispensasjon hvis bygningen skal oppføres i tre.

Forslag til vedtak:

På grunn av at det er stor avstand til nærmeste nabobygning kan brannstyret anbefale dispensasjon fra bygningslovens §73. Betingelsen for dispensasjon er at det monteres 1 stk. husbrannslange av industritype opprullet på trommel i hver ende av bygningen.

Vedtak:

Som foreslått.

Særutskrift + saksdokumenter tilbakesendes Bygningskontoret.

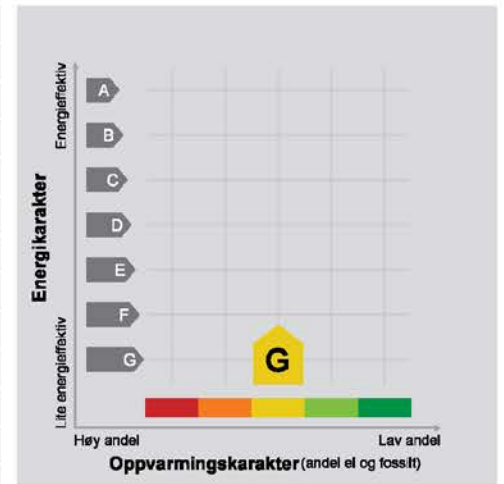
2080 Eidsvoll, 25.9.72.

Johs. Bakkehaug
brannmester

ENERGIATTEST



Adresse	Varudgutua 10
Postnummer	2072
Sted	DAL
Kommunenavn	Eldevoll
Gårdsnummer	92
Brukanummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	151618529
Brukenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-101354
Dato	02.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

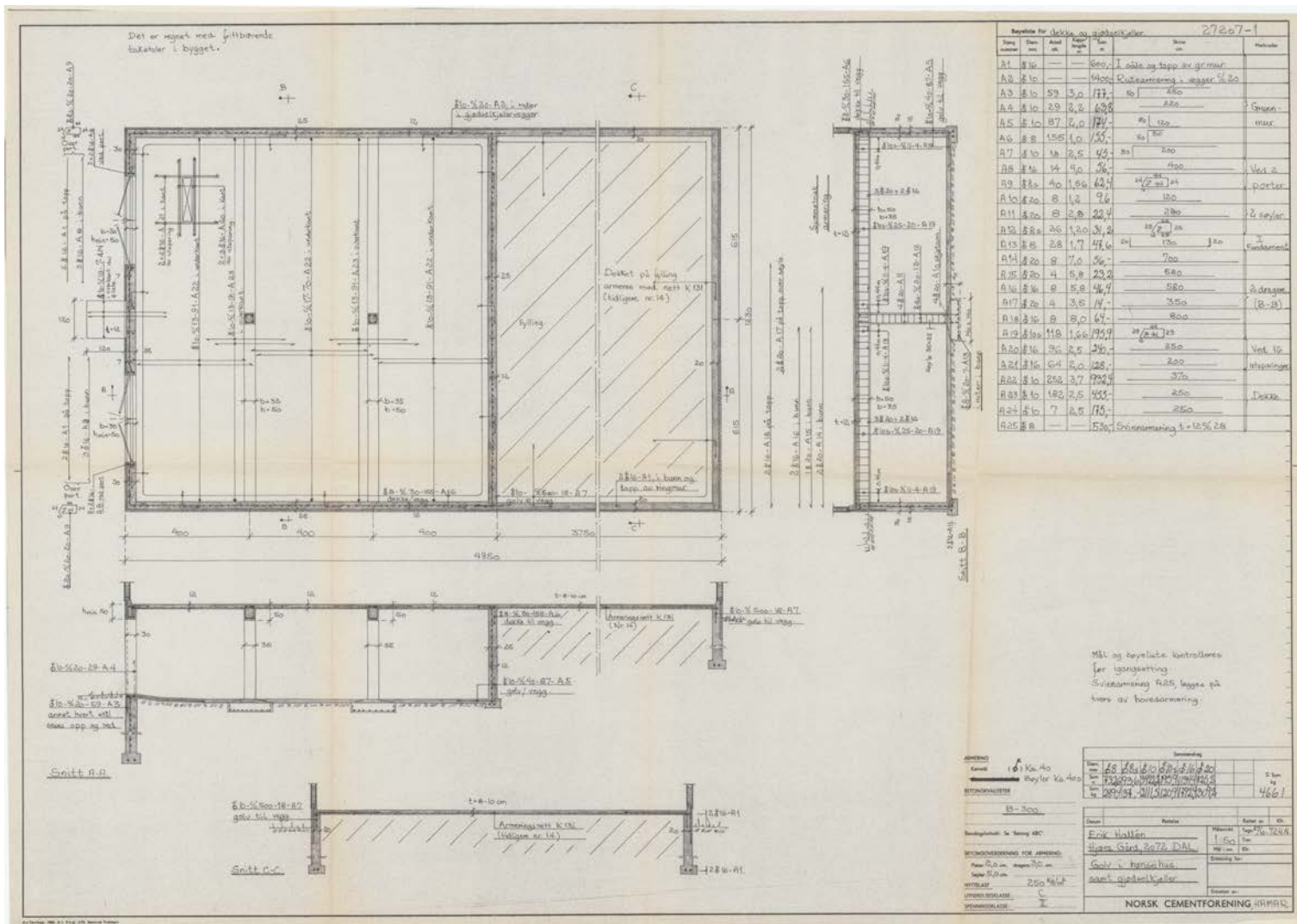
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Nabolagsprofil

Varudgutua 10

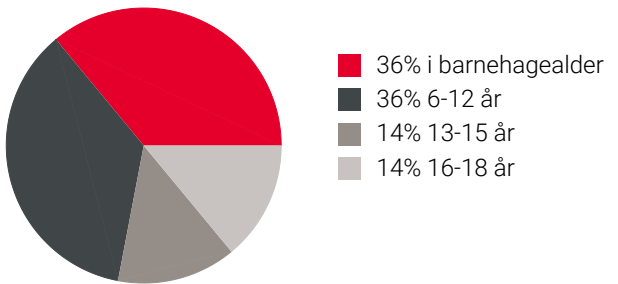
Offentlig transport

 Råholt kirke Linje 430, 432	25 min  1.9 km
 Dal stasjon Linje R13	5 min  3 km
 Oslo Gardermoen	18 min 

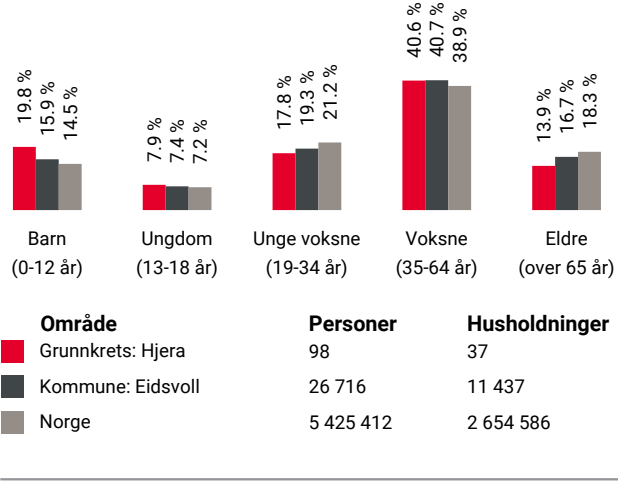
Skoler

Råholt skole (1-7 kl.) 450 elever, 23 klasser	26 min  2 km
Dal skole (1-7 kl.) 429 elever, 24 klasser	4 min  2.1 km
Bønsmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 19 klasser	5 min  2.9 km
Råholt ungdomsskole (8-10 kl.) 645 elever, 30 klasser	6 min  3.2 km
Eidsvoll videregående skole 700 elever	18 min  12.6 km
Hoppensprett vgs Jessheim	16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

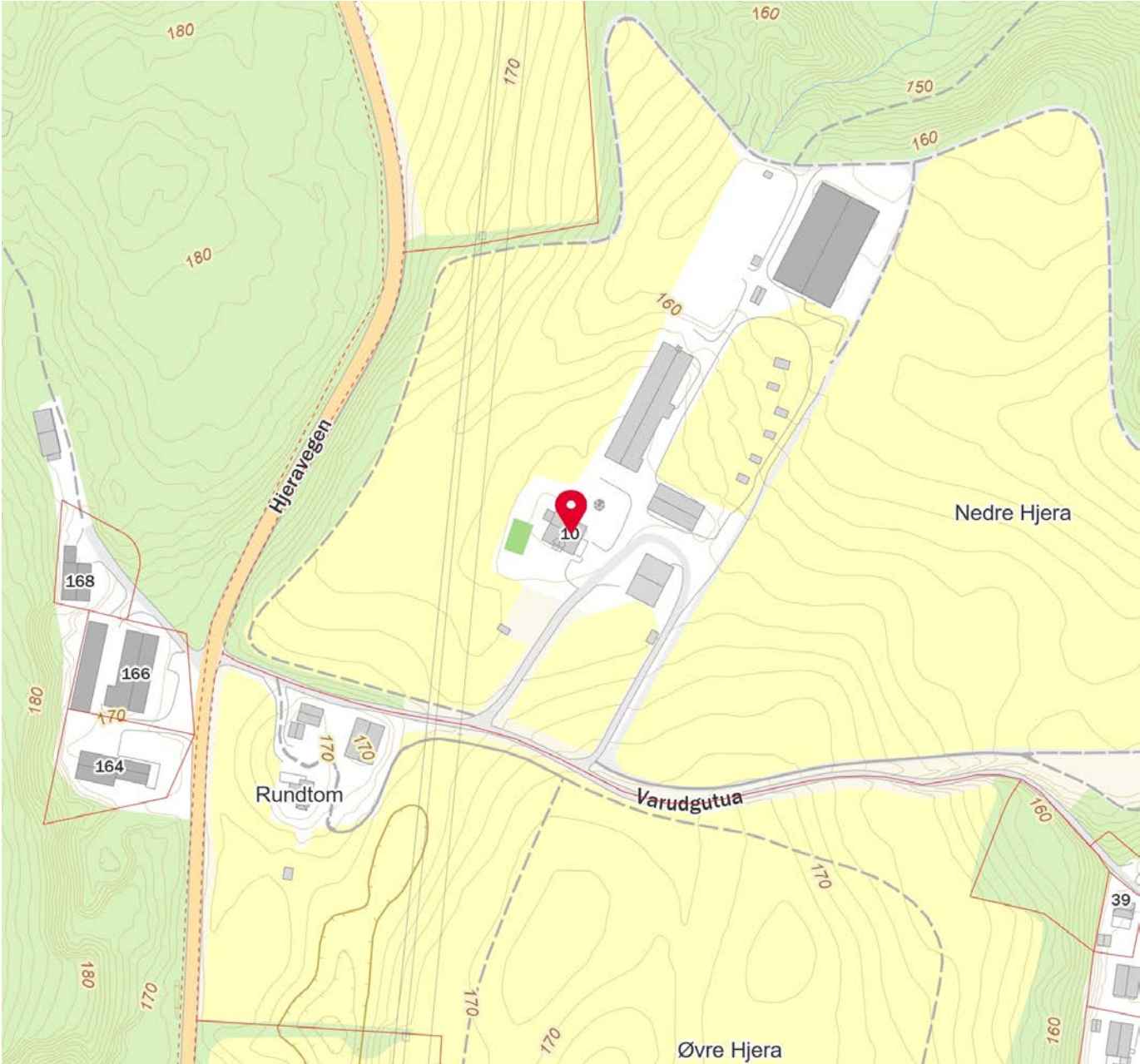
Råholtbråtan barnehage (1-5 år) 142 barn	25 min  1.9 km
Dal barnehage (0-5 år) 118 barn	4 min  2.2 km
Bjørnsrud Skog barnehage (0-5 år) 78 barn	4 min  2.7 km

Dagligvare

Kiwi Råholt PostNord	5 min  2.7 km
Coop Extra Råholt	5 min 

Sport

 Råholt skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	22 min  1.7 km
 Dal skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min  2.1 km
 Fitnesspoint Råholt	5 min 
 MOVA Eidsvoll	5 min 





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



I Aurskog Sparebank har vi hjerte for kundene, det lokale næringslivet og gode lokalsamfunn.

Hos Petter, Torill, Wenche, Laila, Mari, Kristin, Kim, Lars Roar og Tormod får du personlig og god rådgivning tilpasset ditt behov og din økonomi.

Vi samarbeider tett med Aktiv Jessheim og sammen gjør vi boligprosessen trygg og enkel for deg som kunde.

Velkommen til en hyggelig prat i Trondheimsvegen 84 på Jessheim.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

Ann Kristin Hoset



Stilling
Eiendomsmegler MNEF

Mobil
98 08 56 92

Mail
ann.kristin.hoset@aktiv.no

Relevant utdanning
BI Norwegian Business School

Antall år i bransjen
18 år

Områdeerfaring
Øvre Romerike

Boligtyper
Eneboliger, leiligheter, tomter, fritidsboliger, prosjekt, m.m.

Ved salg av eiendom er det viktig at du får tett og grundig oppfølging gjennom hele salgsprosessen. Ingen bolighandel er lik. Hver eiendom har sine særtrekk og det er meglers oppgave å få frem det beste ved din bolig.

Best resultat for kunden - hver gang

Jeg vil gjennom Aktiv Eiendomsmegling jobber for at du skal få høyest mulig pris ved at:

- Du benytter deg at et meglerfirma som i flere år har blitt kåret til å ha de mest fornøyde kundene.
- Vi har profesjonelle fotografer (Bilder er alfa omega i en salgsprosess).
- Flotte annonser og salgsoppgaver.
- Du får en lokalkjent megler (kan selge inn området godt - vi skal jo ikke bare selge boligene).
- Erfaren megler som selger mye i området og har interessenter å vinkel over til din bolig, samt god erfaring med annonsering og i budrunder.
- Samarbeid med Aurskog Sparebank som kan bidra med finansiering til dine interessenter og igjen til flere budgivere og høyere pris på din bolig.

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.

aktiv.
Tar deg videre



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (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 finnes 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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit 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 flaggstang, 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 forefinnes 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 eiendoms-megling § 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.

Før 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:	Varudgutua 10 2072 DAL	Meglerforetak:	Aktiv Eiendomsmegling Jessheim
		Saksbehandler:	Knut Magnus Betten
Oppdragsnummer:		Telefon:	901 00 721
		E-post:	knut.magnus.betten@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum:	Kr.
Beløp med bokstaver:	Kr.
+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven	

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:	
Låneinstitusjon:	Referanse og tlf nr.: _____
Lånt kapital:	Kr.: _____
Egenkapital:	Kr.: _____
Totalt:	Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre