



aktiv.

Daskerudvegen 64, 2166 OPPAKER

**Stilfull og lys hytte med åpen
planløsning, store vindusflater og
solrik terrasse - din nye oase for
alle årstider!**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt.

TLF. 63 93 00 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 63 600,-
Total ink omk.: Kr 2 553 600,-
Årlig festeavgift: Kr 11 388,-
Selger: Inger Lise Tangen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 35/35 kvm
Tomtstr.: 199.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 138, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1206250163

Din nye oase for alle årstider!

Velkommen til Daskerudvegen 64 - en elegant og arealeffektiv hytte i idylliske Nes Strandhager.

Her er hver kvadratmeter utnyttet til perfektjon, med store vindusflater og foldedører som slipper inn det naturlige lyset og skaper en sømløs overgang mellom inne og ute.

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en luftig og innbydende atmosfære, og har direkte utgang til en solrik markterrasse med vidstrakt utsikt- din perfekte oase for både avslapning og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Hytta har to koselige soverom, en praktisk hems og et lekkert, moderne badrom. Med helårsstandard og peisovn kan du nyte komfort og varme uansett årstid.

Daskerudvegen 64 er mer enn en hytte - det er et hjem hvor du kan skape gode minner og finne ro i sjelen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	65
Budskjema	72

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 35 m²

BRA totalt: 35 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 35 m² 1.etasje: Stue med åpen kjøkkenløsningen, soverom 1, soverom 2 og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.86m - 3.99m.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

199.9 m²

Årlig festeavgift

Kr 11 388

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 01.04.26 i henhold til tomtefestelovens §15.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Rett til innløsning etter 5 år. Innløsningssum per tid 361 188,-. Innløsningssummen skal reguleres i henhold til endringer i KPI i perioden fra tinglysningsdato til innløsning.

Festekontrakt datert

05.03.2021.

Beliggenhet

Nes er fylt med spennende aktiviteter og tilbud. Her kan du gå lange turer på oppmerkede stier, fiske etter gjedde og abbor i Glomma, eller ørret i en av tidligere Akershus fylkes beste ørretelver. Du kan padle kajakk eller kano i sideåene, spille golf på en av banene i nærheten, eller bruke tid på de mange kulturtilbudene Nes har å tilby. Et ypperlig område for både avslapping og aktiviteter! Nes er fylt med spennende aktiviteter og tilbud.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra eller Kiwi som ligger 11 minutter unna med bil på Amfi Eurosenter på Vormsund. Coop Extra holder åpent mandag-lørdag kl. 07-23 og har søndagsåpent på «røde dager» fra kl. 10-20. Ønsker man et bredere utvalg ligger det en stor Coop Mega butikk på Amfi Årnes, ca. 14 minutter med bil unna hytta. Amfi Eurosenteret har et bredt utvalg av servicetilbud med 20 butikker og bibliotek. Her finner du bl.a. bokhandel, sportsbutikk, vinmonopol, klesbutikker og kafeer. Jessheim og Oslo sentrum ligger godt innen rekkevidde med bil eller offentlig kommunikasjon.

Om vinteren er det muligheter for å gå på langrenn med over 300km preparert løype innenfor 15km.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området er under utvikling for fritidsboliger.

Området består ellers hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp:

Frognerstrand 1,5 km

Hunstadvegen 1,8 km

Årnes togstasjon 11,9 km

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fritidsbolig over ett plan oppført i 2020. Huset har pulttak tekket med asfaltshingelbelegg, antatt støpt fundament til grunn, grunnmur i

betong, beiset med stående kledning, og innervegger og tak/himling oppført i massivtre med varierende overflater.
Byggemåte er gjengitt fra tilstandsrapport. Se fullstendig rapport inkludert i salgsoppgave.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrassebord fremstår som noe ufagmessig oppført på deler av terrassen, hvorav noe terrassebord har større tørrsprekker og fremstår med ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det ble målt ett motfall på 5mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Veggfliser har litt nivåforskjell på enkelte fliser, tak/himling er i dag ikke behandlet noe som gjøre at trevirket står fuktutsatt. TG2 Det anbefales å behandle tak/himling i nær fremtid.

7.1.2 Bad Overflate gulv

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 20mm fra høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen. Kravet er 25mm til sluk.

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

På badet er det montert våtromsplater på flislagte vegger. Dette var for å hindre at det legger seg fuktighet mellom våtromsplatene og de opprinnelige massive ytterveggene, det er også lektet ut under våtromsplatene. Utlekkingen var ment å sørger for at det blir luftet ut mellom våtromsplate og yttervegg ved at det er spalter ved gulv og under himling. Membran på gulvet er ført ca 150 mm opp bak våtromsplatene. Under inspeksjon av veggplatene blir det registret at det ikke ligger tetsjiktet på lekter og bakplate som har synlige fuktskjolder og som indikerer at konstruksjonen står fuktutsatt. TG2, ytterligere undersøkelse må gjøres.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Pga grunn av byggeteknisk konstruksjonsfeil ble det oppdaget vedmusling. Dette er utbedret, i tillegg er hytten isolert og panelt i henhold til anbefaling fra Mycoteam. Arbeidet er utført av Tømrermester Erik H. Nygård, Årnes.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utvendig isolering og panel

Arbeid utført av: Tømrermester Erik H. Nygård

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Det er midlertidig brukstillatelse. Områdets infrastruktur er ikke helt ferdig

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

Ja

Beskrivelse: Takst og rapport fra Mycoteam vedrørende vedmusling

Tilleggskommentar: I tillegg til utvendig isolering og panel er det montert takstige, til bruk for feier.

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på felles parkering for hytteområdet. Biloppstillingsplass utenfor hytta er kun ment for av/pålessing.

Forsikringsselskap

Jernbanepersonalets bank og forsikring

Polisenummer

2046666

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Pga grunn av byggteknisk konstruksjonsfeil ble det oppdaget vedmusling. Dette er utbedret, i tillegg er hytten isoler og panelt i henhold til anbefaling fra Mycoteam. Arbeidet er utført av Tømrermester Erik H. Nygård, Årnes.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Fritidsboligen blir oppvarmet av varmepumpe og peisovn på stue/kjøkken og varmekabler på bad, kjøkken og stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

Kommunale avgifter

Kr 11 410

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann- og avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Beløp for eiendomsskatt er inkludert i beløp opplyst for kommunale avgifter. Eiendomsskatt for 2024 utgjorde kr. 1197,-.

Formuesverdi sekundær

Kr 731 250

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel festeavgift, velavgift, strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Det er pliktig medlemskap i Nes Strandhager velforening.

Årlig velavgift

Kr 3 600

Velforening

Nes strandhager velforening. Velavgiften inkluderer brøyting, vei, vedlikehold av parkeringsplass, felles strøm, service/strøm på kloakkpumper og drift av velforeningen. Velavgiften fastsettes på årsmøte.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen 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.

Sameiet

Sameienavn

Nes Strandhager Velforening

Organisasjonsnummer

926609092

Forretningsfører

Forretningsfører

Fenstad Regnskapskontor AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 138, bruksnummer 4, festenummer 11 i Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/138/4/11:

22.03.2021 - Dokumentnr: 341281 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Årlig festeavgift: NOK 9 360

Gjelder fra dato: 05/03-2021

Tomteverdi: NOK 16 000

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2021 - Dokumentnr: 341281 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder framfeste

Gjensidig adkomstrett for vedlikehold av hytter

Gjelder også for senere fradelte parseller av gnr. 138 bnr. 4

22.03.2021 - Dokumentnr: 341281 - Erklæring/avtale

Gjelder framfeste

Gjensidig rett om at murer, hekker o.l. ikke kan etableres nærmere enn 1,2 m fra tilliggende eiendommer

Gjelder også for senere fradelte parseller av gnr. 138 bnr. 4

03.07.2019 - Dokumentnr: 766898 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3228 Gnr:138 Bnr:4

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 861830 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0236 Gnr:138 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 251443 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3034 Gnr:138 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert: 14.12.2020. Følgende fremkommer av den midlertidige brukstillatelsen:

Saksopplysninger:

Søknad om midlertidig brukstillatelse datert 18.11.20.

Rammetillatelse for 97 hytter gitt 18.09.18.

Faktiske opplysninger

Gjenstående arbeider: øvrige hytter

Det er opplyst i søknaden at det skal søkes om ferdigattest 31.12.21 Gjenstående arbeider må ferdigstilles innen denne dato. Dersom gjenstående arbeider ikke blir gjennomført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Dersom vesentlig feil eller mangler som er knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, avdekkes ved kommunalt tilsyn eller på en annen måte, kan kommunen vurdere ikke å innvilge ferdigattest, eller oppheve tidligere tillatelser. Ferdigattest utstedes når nødvendig dokumentasjon foreligger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.12.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger frem til hytta.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt i kommuneplanen til fritids- og turistformål, nåværende. Regulert under detaljreguleringsplan for Nes Strandhager til fritidsbebyggelse - frittliggende med ikrafttredelse 26.09.2017.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (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))

63 600 (Omkostninger totalt)

79 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 553 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 569 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 572 300 (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 63 600

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

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.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 500 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

25 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Vibeke Voksøy

Eiendomsmegler MNEF / Partner

vibeke.voksoy@aktiv.no

Tlf: 402 23 800

Ansvarlig megler bistås av

Vibeke Voksøy

Eiendomsmegler MNEF / Partner

vibeke.voksoy@aktiv.no

Tlf: 402 23 800

Line Stuve

Eiendomsmegler

line.stuve@aktiv.no

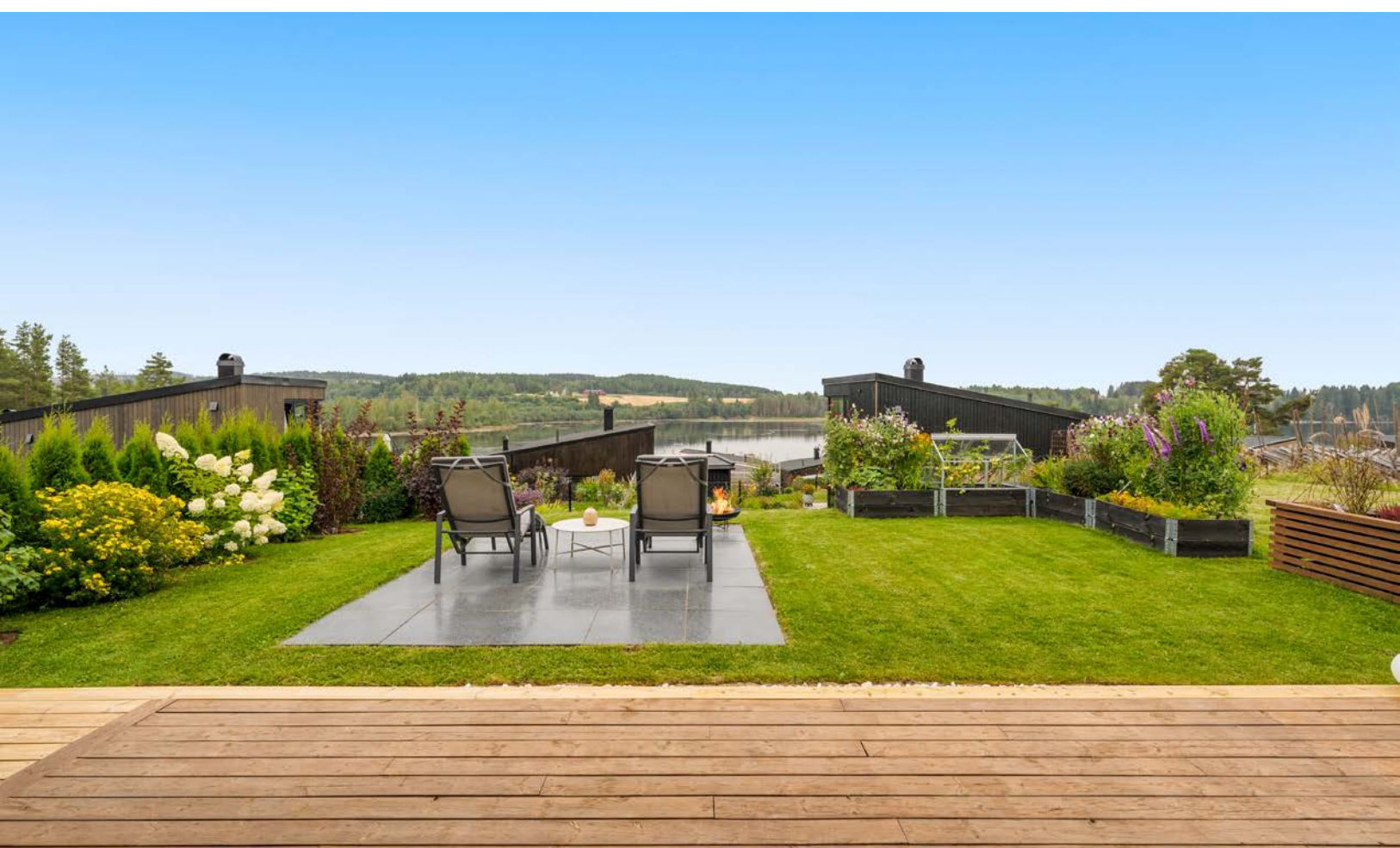
Tlf: 482 42 798

Oppdragstaker

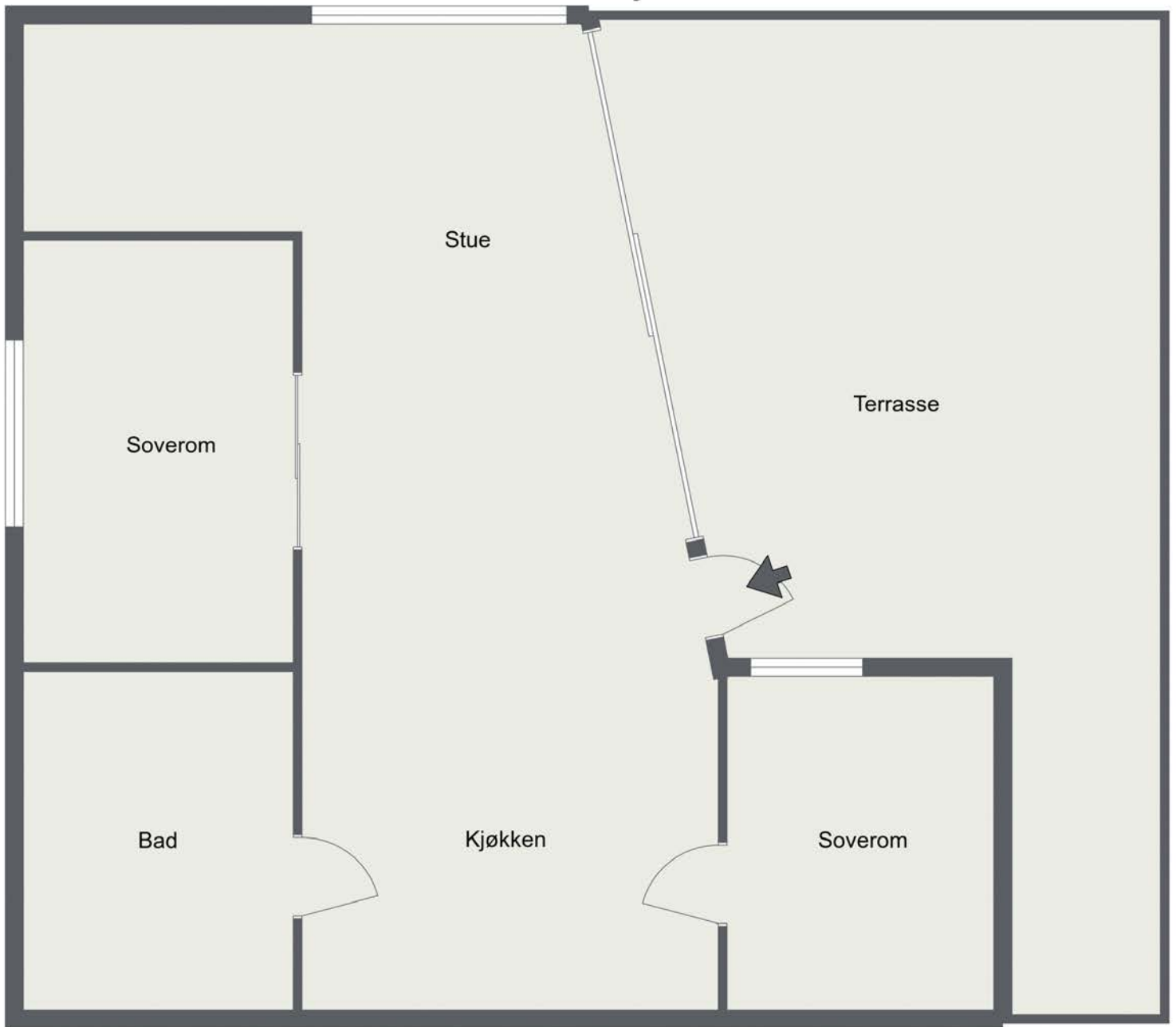
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, organisasjonsnummer 926743023
Gladbakkgutua 22, 2070 Råholt

Salgsoppgavedato

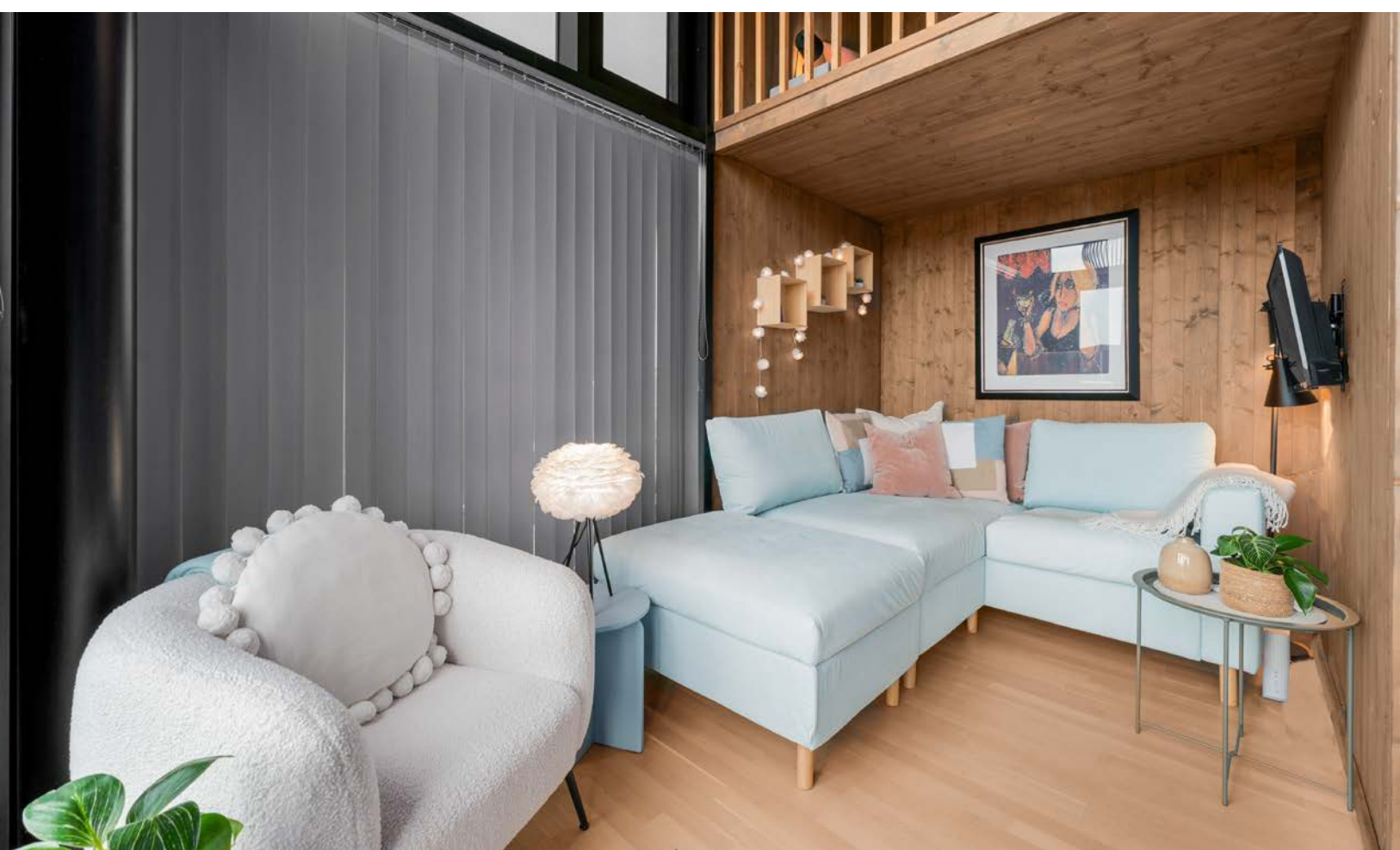
26.09.2025



1. Etasje

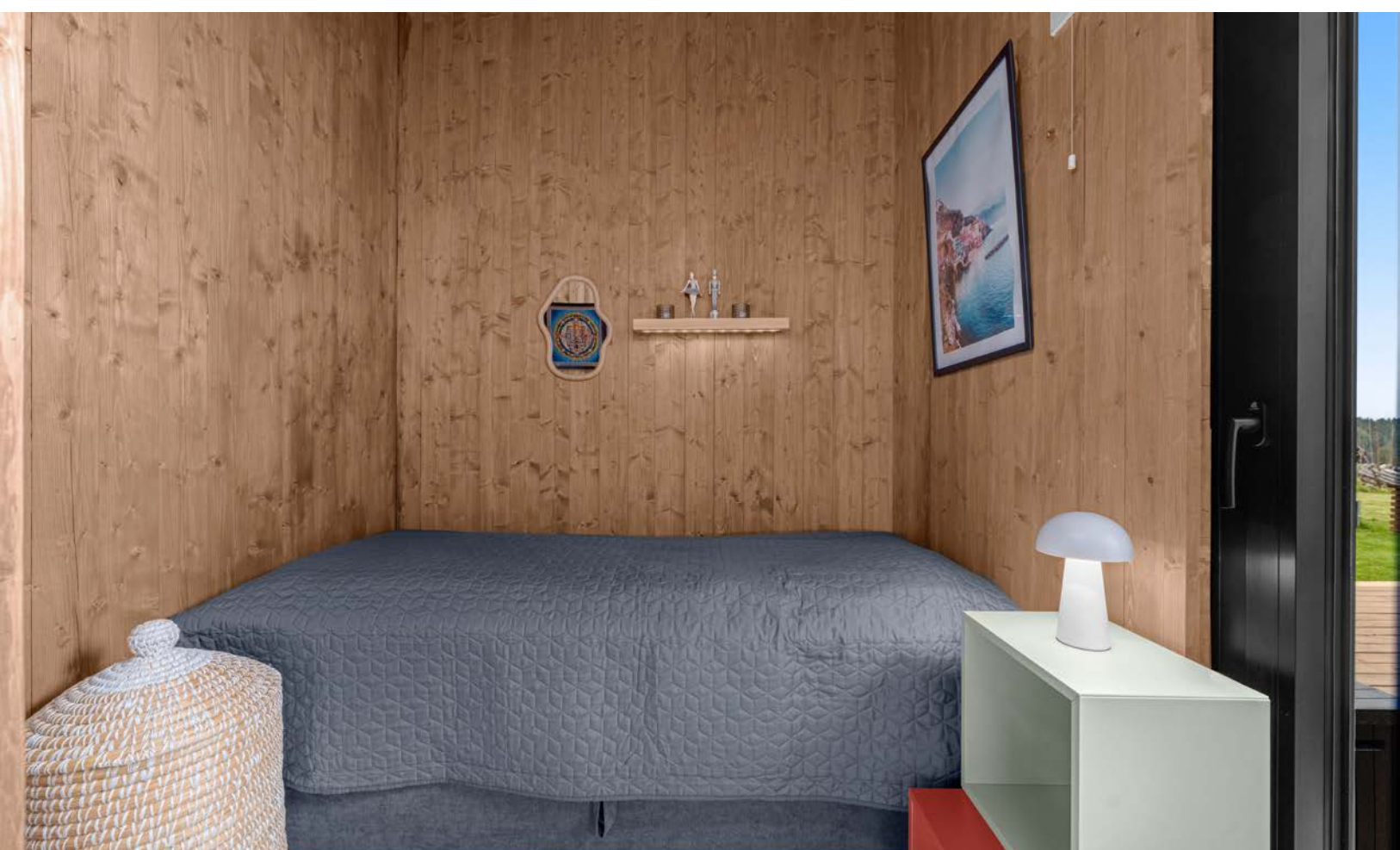


Plantegningen er utarbeidet av Takst & Malermester A. Magnus AS.
Plantegningen er ikke målsatte og noe avvik kan forekomme.









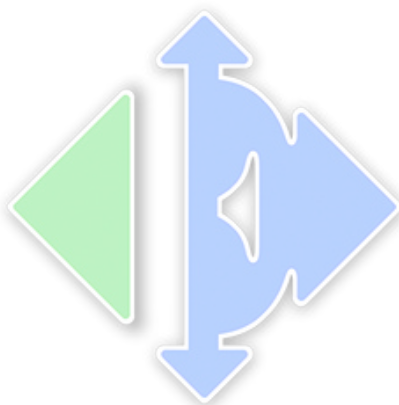






Vedlegg

Fritidsbolig
Daskerudvegen 64
2166 Oppaker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

August Magnus

Dato: 23/09/2025

Postboks 31

Jessheim 2051

98023301

august@tmam.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:138, Bnr: 4
Hjemmelshaver:	Inger Lise Tangen
Seksjonsnr:	
Festenr:	11
Andelsnr:	
Tomt:	199,9 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Fritids- og turistformål,Nåværende Id 2021021
Offentl. avg. pr. år:	Kr 11 409,77 i 2024
Forsikringsforhold:	Jernbanepersonalets bank og forsikring
Ligningsverdi:	Kr 1 470 000.-
Byggeår:	2020

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

01.09.2025

Regn/overskyet og 16 plussgrader.
Fritidsboligen ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Forutsetninger:

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.
Funksjonstesting av markiser, persiennner o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndig fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

Hjemmelshaver ga muntlig og skriftlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Oppdragsgiver:

Inger Lise Tangen

Tilstede under befaringen:

Inger Lise Tangen

Fuktmåler benyttet:

MMS3 PROTIMETER

OM TOMTEN:

Relativ flat tomt med gruset ankomstområde og opparbeidet gressplen med beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig over ett plan oppført i 2020. Huset har pulttak tekket med asfaltshingelbelegg, antatt støpt fundament til grunn, grunnmur i betong, beiset med stående kledning, og innervegger og tak/himling oppført i massivtre med varierende overflater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår i grei stand, men det er behov for å ferdigstille overflatebehandling på badromstak/himling og ett større avvik på manglende tetsjiktet i luftespalte på badet. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Fritidsboligen blir oppvarmet av varmepumpe og peisovn på stue/kjøkken og varmekabler på bad.

DOKUMENTKONTROLL:

- Takstmannens egne observasjoner 01.09.2025
- Egenerklæringsskjema 19.08.2025
- Megler (kommunale opplysninger) 01.09.2025
- Midlertidig brukstillatelse 14.12.2020
- Samsvarserklæring utført av Elektriker Bekkevold AS 28.04.25

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.etasje vegger: Beiset massivtre og fliser.

1.etasje tak/himlinger: Beiset massivtre og ubehandlet massivtre.

1.etasje gulv: Parkett og fliser.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Stue, soverom 1, soverom 2:

Vegger og tak/himlinger fremstår i normalt grei stand, men det er tørrsprekker på enkelte massivetrebord, merker etter bilder og gamle veggfester. TG1

Hjemmelshaver opplyser om at disse tørrsprekkene kan være en ettervirkning av tidligere manglende lufting under yttervegger. Tiltaket for å utbedre dette har bestått i å montere ny kledning og etablere tilstrekkelig lufting, noe som skal ha forbedret forholdene betraktelig.

Parkettgulvet fremstår i grei stand, men det er noe små hakk på stue som må forventes utifra alder og bruk. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i 1.etasje, 2.etasje og loftsetasjen, søkt normale verdier. TG1

Etasjeskiller av bjelkelag i tre: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 0mm til 5mm. TG1

Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i stue på 5mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater og trepanel er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakking av parkett er 10 - 20 år.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Boligsalg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- Montert varmepumpe i 2023
- Installert utvendig zip screens (Solskjerming) på ett vindu i stuen
- Utvendig isolering og panelkledning på yttervegger, utført av Tømrermester Erik H. Nygård
- Montert takstige på yttertaket

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	35			32		
SUM BYGNING	35	0	0	32		
SUM BRA	35					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

35m2.

1.etasje: Stue med åpen kjøkkenløsningen, soverom 1, soverom 2 og bad.

BRA-e:

0m2.

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-i: 35m².

1.etasje: Stue med åpen kjøkkenløsningen, soverom 1, soverom 2 og bad.

BRA-e: 0m².

BRA-b: 0m².

Sum BRA: 35m².

1.etasje: Stue med åpen kjøkkenløsningen, soverom 1, soverom 2 og bad.

TBA: 32m².

1.etasje: Terrasse.

P-rom: 35m².

1.etasje: Stue med åpen kjøkkenløsningen, soverom 1, soverom 2 og bad.

S-rom: 0m².

Målt takhøyde i 1.etasje fra 2.86m - 3.99m.

Hems blir i dag brukt som deler av stue og soverom 1 blir i dag brukt som soveplass, men er ikke ett måleverdig gulvareal og blir ikke omtalt i denne rapporten som ett soverom.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Fritidsboligen og terrassen har skråvegger/hjørner og veggdeling/hjørner kan vanskeligjør arealmålingen, og mindre arealavvik kan derfor forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Parkering på felleseie tomt på baksiden av fritidsboligen.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

August Magnus

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

23/09/2025



August Magnus

1. Grunn og fundamenter**TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet**

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Fritidsboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at fritidsboligen ligger i ett område under marin leire.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internett siden til NGU.

RADON: Takstmannen har ikke kjennskap til radonmåling av fritidsboligen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i bolig.

Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

Grunnmur i betong fra byggeår fremstår i normalt god stand. TG1

Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke mulig å kontrollere dreneringen på innside av boligen, da boligen ikke har noen kjeller. Det antas at de drenende massene fungerer tilfredsstillende, da det ikke er noen nevneverdige planhetsavvik i boligen. TG1

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av utvendig mur er 8 - 16 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før slemming og reparasjoner av utvendig puss og betong er 20 - 30 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal til før spyling av drens system med drensledninger er 2- 5 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av knotteplast/grunnmursplast er opptil ca 50 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Fritidsboligen har ingen krypekjeller.

Merknader:**TG 1 1.3 Terrengforhold**

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng er tilnærmet flatt rundt fritidsboligen med litt fall mot terreng på enkelte steder.

Under betongsålen som er hyttas fundament, er stedlige masser skiftet ut med pukk ned til 0,5 -1,0 m under terreng.

Øverst, under isolasjon og betongsålen ligger det ca 20 cm singel hvor også vann og avløpsledninger er plassert. Det ble registrert ett begrenset fall fra grunnmur ved visuell inspeksjon på to av fritidsboligens sider. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Men da det antas at det er benyttet drenerende masser ett godt stykke ut fra grunnmuren til fritidsbolig på den siden av terreng der det er flatt mot grunnmur, vurderes det allikevel til tilstandsgrad TG1.

Merknader: Overflatevann skal ikke renne mot vegg/grunnmur. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen/grunnmur.



2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Ytterkledning oppført med stående beiset kledning fra 2025 som ble etterisolert antatt etter TEK 17 krav. På befaringsdagen ble det tatt befaring fra bakkeplan.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter på den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Hjemmelshaver opplyser om at fritidsboligen i sin tid ble oppført med massivtre uten tilstrekkelig lufting, noe som utgjorde en byggeteknisk konstruksjonsfeil. Som følge av dette ble det etter hvert avdekket vedmusling på ytterkledningen, et tydelig tegn på utilstrekkelig ventilering og fuktproblematikk. Dette er i dag utbedret, og i tillegg er fritidsboligen blitt isolert og ny panelkledning som var anbefalt av Mycoteam. Arbeidet er utført av Tømrermester Erik H. Nygård, Årnes.

Ytterkledningen fremstår i normalt grei stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av utvendig trekledning er 6 - 12 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av ødelagte deler bindingsverk av tre er 40 - 60 år

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med sort lakkert aluminiumsrammer antatt produsert i 2020 og ett vindu på soverom 2 produsert i 2025.

Det ble ikke registrert punktert glass på vinduer eller dører på befaringsdagen.

Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte vinduer, ingen funksjonsavvik. TG1

Ytterdør med lakkert aluminiumsoverflate antatt produsert i 2020.

Innvendige glattmalte dører antatt produsert i 2020.

- Lakkerte dørgerikter.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innedører og av ytterdør, ingen funksjonsavvik. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Pulttak tekket med asfalttakshingel fra 2020.

Befaring ble utført fra bakkeplan.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger.

Fra bakkeplan fremstår yttertaket i normalt god stand. TG1

Takrenner og nedløp i sort lakkert stål antatt fra 2020.

Det er ikke registrert noen vesentlige nedbøyninger. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av asfalttakshingel er 20 - 30 år

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vasking yttertak er 5 - 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før justeringer og rens av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 5 - 15 år.

TG 1 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeåret.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Yttertak tekket med asfaltsingelbelegg og undertak i trekonstruksjon fra byggeår.

Befaring ble tatt fra bakkeplan og fra innvendig hems.

Undertaket fremstår i normalt grei stand. TG1

Stålpipes antatt fra 2021.

Stålpipes fremstår i god stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing. TGIU

Hjemmelshaver opplyser om at feiing og tilsyn utføres for første gang på hyttefeltet, av Øvre Romerike Brann og redning, fredag 7. november.

Peisovn på stue antatt fra 2021.

Peisovn fremstår i god stand, men det fremlegges ingen dokumentasjon på montering eller utført feiing. TGIU.

Vedovn og ildsted:

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamera kontrollert ved besiktigelsen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokal brann-og feievesen.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før fjerne begroing som mose o.l er 5 - 10 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av stålpipes er 30 - 50 år

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Fritidsboligen har ingen loftkonstruksjon.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Markterrasse på 32m² med adkomst fra stue, oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag.

Terrassebord fremstår som noe ufagmessig oppført på deler av terrassen, hvorav noe terrassebord har større tørrsprekker og fremstår med ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2

Det ble målt ett motfall på 5mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av terrassebord er 10 - 20 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før overflatebehandling av terrassebord er 4 - 8 år.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser og beiset massivtre.

Tak/himling: Ubehandlet massivtre.

Bad fra 2020 inneholder:

- Servant med ett-greps blandebatteri og servantskap med laminerte skuffer.
- Vegghengt speilskap.
- Vegghengt dusjer med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- WC med innebygd susterne.
- Varmtvannsbereider, se punkt 10.2.

Veggfliser har litt nivåforskjell på enkelte fliser, tak/himling er i dag ikke behandlet noe som gjøre at trevirket står fuktutsatt. TG2 Det anbefales å behandle tak/himling i nær fremtid.

Innredning fremstår i normalt god stand. TG1

Se også punkt 7.1.3

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 8- 16 år.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med nedsenket dusjsone og varmekabler fra 2020.

Det ble utført en enkelt test av overflatene, der det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 20mm fra høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen. Kravet er 25mm til sluk.

Ellers fremstår gulvfliser i normalt grei stand.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under klemring i sluk.

Det var ikke mulig å bore hull fra tilstøtende rom til badet, da bades rørgjennomføringer føres igjennom ytterveggen og ved hullboring der kan det skade vannrør o.l. TGIU Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

På badet er det montert våtromsplater på flislagte vegger. Dette var for å hindre at det legger seg fuktighet mellom våtromsplatene og de opprinnelige massive ytterveggene, det er også lektet ut under våtromsplatene. Utlekkingen var ment å sørge for at det blir luftet ut mellom våtromsplate og yttervegg ved at det er spalter ved gulv og under himling. Membran på gulvet er ført ca 150 mm opp bak våtromsplatene. Under inspeksjon av veggplatene blir det registret at det ikke ligger tetsjiktet på lekter og bakplate som har synlige fuktskjolder og som indikerer at konstruksjonen står fuktutsatt. TG2, ytterligere undersøkelse må gjøres.

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av gulv og på vegg i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utsifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utsifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Bilde av under veggplatene i dusjsone.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Beiset massivtre.

Tak/himling: Beiset massivtre.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2020 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med laminerte fronter og skuffer.
- Antatt kompositt benkeplate med innstøpt vask har ett-greps blandebatteri.
- Hvitvarer: Stekeovn, induksjonskokeplade, oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
- Komfyrvakt.
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
- Opplegg for vaskemaskin.

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitvarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Vegger, gulv, tak/himling og kjøkkeninnredning fremstår i god stand. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av trepanel er 6 - 10 år.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast, metall og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC med innebygd sisterner på bad.
- Rørstokkskap med stoppekransen på bad.
- Stoppekransen plassert under kjøkkenbenk og i rørstokkskap.
- Opplegg for vaskemaskin på kjøkken.
- Utekransen med kaldt og varmtvann uttak. TGIU

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdryp fra vannrør. TG1
Kunne ikke påvise tilkomst til stakeluge, ytterligere undersøkelser må gjøres. TGIU

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 - 50 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.
 Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

OSO varmtvannsbereder på 120 L plassert på nedsenket tak/himlings del.

Varmtvannsbereder er kun visuelt inspisert, hjemmelshaver melder ingen avvik. TG1

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmtvannsbereder 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2020, 2022 og 2023

Fritidsboligen blir oppvarmet av varmepumpe og peisovn på stue/kjøkken og varmekabler på bad.

Varmekabler, varmepumpe og peisovn er ikke funksjonstestet. TGIU. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for varmepumpe er 12 - 15 år.
 Utskifting/vedlikehold: Antatt levetid på varmekabler er ca 50 år, dersom varmekabelen er riktig lagt i gulvet. Noen faktorer som kan påvirke levetiden inkluderer luftlommer i støpen, fuktinntregning eller mekaniske skader over tid.
 Peisovn og skorstein. Se punkt 4.2

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Fritidsboligen har mulighet for naturlig ventilerings igjennom veggventiler, elektrisk ventilerings på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er behov for rens i avtrekkskanalen og i veggventiler.

Det er ikke tilstrekkelig lufting mellom baderomsdører og dørterskel. TG2. Det er ett krav om 10mm lufting mellom dør og dørterskel.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.
 Det anbefales periodisk ettersyn med rengjøring av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Merknader: Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.
 Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2020

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg på soverom 2:

- Automatsikringer med jordfeilbryter.

- 10 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Elektriker Bekkevold AS 28.04.25 for utelamper og 2 nye utestikk og 2 nye AP9.

Da hjemmelshaver ikke fremlegger dokumentasjon på utført el-kontroll eller samsvarserklæring på el-installasjonen i fritidsboligen må det foretas en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

Merknader: Utsifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det foreligger ikke ferdigattest for fritidsboligen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Hjemmelshaver opplyser om:

- Pga grunn av byggeteknisk konstruksjonsfeil ble det oppdaget vedmusling. Dette er utbedret, i tillegg er hytten isolert og panelt i henhold til anbefaling fra MycoTeam. Arbeidet er utført av Tømrermester Erik H. Nygård, Årnes

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Se punkter i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Terrassebord fremstår som noe ufagmessig oppført på deler av terrassen, hvorav noe terrassebord har større tørrsprekker og fremstår med ett behov for vask, behandling og vedlikehold i nær fremtid. TG2 Det ble målt ett motfall på 5mm opp til flere steder på terrassen. TG2 Terrasser og balkonger skal ha ett fall på minst 1:50 (2%) for å sikre at vann renner av og ikke samler seg på overflaten.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Veggfliser har litt nivåforskjell på enkelte fliser, tak/himling er i dag ikke behandlet noe som gjøre at trevirket står fuktutsatt. TG2 Det anbefales å behandle tak/himling i nær fremtid.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det ble målt 20mm fra høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen. Kravet er 25mm til sluk.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	På badet er det montert våtromsplater på flislagte vegger. Dette var for å hindre at det legger seg fuktighet mellom våtromsplatene og de opprinnelige massive ytterveggene, det er også lektet ut under våtromsplatene. Utlekkingen var ment å sørger for at det blir luftet ut mellom våtromsplate og yttervegg ved at det er spalter ved gulv og under himling. Membran på gulvet er ført ca 150 mm opp bak våtromsplatene. Under inspeksjon av veggplatene blir det registret at det ikke ligger tetsjiktet på lekter og bakplate som har synlige fuktskjolder og som indikerer at konstruksjonen står fuktutsatt. TG2, ytterligere undersøkelse må gjøres. Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på utført membran, ytterligere undersøkelser må gjøres.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Råholt	
Oppdragsnr.	
1206250163	

Selger 1 navn
Inger Lise Tangen

Gateadresse	
Daskerudvegen 64	

Poststed	Postnr
OPPAKER	2166

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1206250163

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: ILT

1

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

Svar

Nei

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Pga grunn av byggteknisk konstruksjonsfeil ble det oppdaget vedmusling. Dette er utbedret, i tillegg er hytten isolert og panelt i henhold til anbefaling fra Mycoteam. Arbeidet er utført av Tømrermester Erik H. Nygård, Årnes

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utvendig isolering og panel

Arbeid utført av

Tømrermester Erik H. Nygård

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

Beskrivelse

Det er midlertidig brukstillatelse. Områdets infrastruktur er ikke helt ferdig

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takst og rapport fra Mycoteam vedrørende vedmusling

Filer

[Mycoteam rapport-November 2023 nr 64 side 5 og 6.pdf](#)

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

Document reference: 1206250163

Tilleggs kommentar

I tillegg til utvendig isolering og panel er det montert takstige, til bruk for feier.

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 næringsseiendom
- 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1206250163

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Lise Tangen	f4df15f3fb3777823d86577 3b6d61f150e518940	19.08.2025 11:25:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1206250163

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



NES
KOMMUNE

Byggesak, oppmåling og geodata

Rak Arkitektur AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

20/14479 - 2

Saksbehandler:

Irene Pauline Andreassen

Dato:

14.12.2020

Gnr. 137 Bnr. 7 - Hytter - Midlertidig brukstillatelse

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10, jf. SAK10 § 8-1, gis det midlertidig brukstillatelse for hytter på følgende tomter:

Gnr. 137, bnr. 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 69, 70.

Gnr. 138, bnr. 4, festenr. 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17

Saksopplysninger:

Søknad om midlertidig brukstillatelse datert 18.11.20.

Rammetillatelse for 97 hytter gitt 18.09.18.

Faktiske opplysninger

Gjenstående arbeider: øvrige hytter

Det er opplyst i søknaden at det skal søkes om ferdigattest 31.12.21. Gjenstående arbeider må ferdigstilles innen denne dato. Dersom gjenstående arbeider ikke blir gjennomført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Dersom vesentlig feil eller mangler som er knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, avdekkes ved kommunalt tilsyn eller på en annen måte, kan kommunen vurdere ikke å innvilge ferdigattest, eller oppheve tidligere tillatelser.

Ferdigattest utstedes når nødvendig dokumentasjon foreligger.

Postadresse
Postboks 114
2151 ÅRNES

Besøksadresse

Telefon
+47

Kontonr.
8601 41 62811
Org.nr.
938 679 088

E-post
Internett
www.nes.kommune.no

Med hilsen

Elisabet Frøyland
Kommunalsjef

Irene Pauline Andreassen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Smartbo AS

Postboks 50 Bekkelagshøgda 1109 OSLO



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

Fritids- og turistformål - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

Frømråde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

/// Faresone - Flomfare

/// Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

/ Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

/ Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- - - Faresone grense

- - - Angitthensynsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

■ Planområde

~ Grense for arealformål

Inspeksjonsrapport

**Nes Strandhager
Daskerudvegen 94
2166 OPPAKER**

SKADEADRESSE

202311060

PROSJEKTNUMMER

Vurdering av årsaker til
råteskader

EMNE

Mari Sand Austigard

RAPPORTANSVARLIG

05.12.2023

RAPPORTDATO

DERES REF.

Svein Aaserud

OPPDAGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDAGSGIVER

Nes Strandhager Vel

INSPEKSJON

8. november 2023 v/ Ole Martin Stensli og Mari
Sand Austigard

TIL STEDE VED INSPEKSJONEN

Svein Aaserud, Nes Strandhager Vel

RAPPORT UTARBEIDET AV

Mari Sand Austigard
seniorrådgiver

TELEFON

+4790532965

EPOST

msa@mycoteam.no

VEDLEGG

-

KOPI

-



RAPPORT GODKJENT AV

Kolbjørn Mohn Jenssen
daglig leder

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Det er oppdaget soppvekst på flere av bygningene i Nes Strandhager. På bakgrunn av dette er Mycoteam bedt om å gi en vurdering av årsaken til soppveksten og gi en overordnet oversikt over skadeomfang.

Tre av hyttene er lagt ut for salg (nr. 81, 125 og 135), og det er utarbeidet tilstandsrapporter for disse. Mycoteam har fått tilgang til rapportene. For nr. 81 og 135 sies det i takstrappene at veggene er i reisverk med kledning, og for 125 sies det at de er i massivtre med trekledning. Begge rapportene oppgir manglende lufting av kledning som en mangel. Disse opplysningene er feilaktige, se avsnitt 1.2.

1.2 Bygning/konstruksjon

Nes Strandhager er en samling fritidsboliger satt opp fra 2019 til 2022, i tre ulike byggetrinn. Bygningene har krysslimt massivtre (KLT) i vegger og etasjeskillere og er montert på støpt betongsåle (foto 1). Massivtreet har ikke utvendig kledning, og er dermed eksponert både ut- og innvendig. KLT-elementene i ytterveggene er 12 cm tykke og består av fem lameller. Det er satt et beslag nederst på veggen som er slisset inn i nedkant av veggplatene. Beslaget dekker overgangen mellom massivtre og isolasjonsplatene utenpå betongsålen (foto 3).

Alle bygningene har samme grunnutforming, men en skrå del av fasaden er vendt enten mot sørøst eller sørvest (figur 1). Enkelte av hyttene har noe mindre grunnflate, men prinsippet på konstruksjon og plassering er det samme. Innvendige delevegger er skrudd fast med lange skruer fra utvendig side.

Byggetrinn 1 har elementskjøter der endekant på ett av elementene er eksponert, og skruerhoder for feste av innvendige delevegger er eksponert. Det er KLT i hjørnet mellom sørvendt vindu og vindu som er vendt enten mot øst eller vest (foto 4). På enkelte av hyttene i byggetrinn 1 er det satt på bord utenpå hjørnene for å beskytte skjøtene.

Byggetrinn 2 og 3 har en stålsøyle med utvendig beslag i hjørnet mellom sørvinduet og vindu mot øst/vest (foto 5), og i de fleste elementskjøtene er endekanten trukket litt inn og dekket med et påskrudd bord (foto 3). Skruerhoder er tildekket med trespunns.



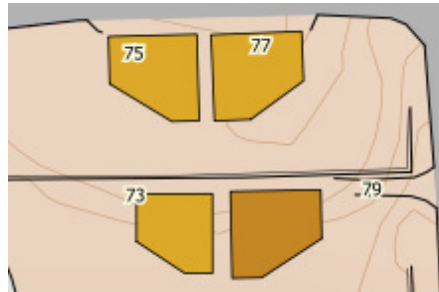
Foto 1. Foto mottatt fra Svein Aaserud som viser en hytte under oppføring. Det er støpt plate på mark, og KLT-elementene i ytterveggene er montert på støpen med litt overheng på utvendig side.



Foto 2. Foto mottatt fra Svein Aaserud som viser en hytte under oppføring. Det er lagt isolasjonsplater som kuldebryter utvendig på den støpte sålen.



Foto 3. Det er slisset inn et beslag i nedre del av massivtreplatene på veggen. Beslaget står vinkelrett inn i veggen og dekker overgangen mellom platene og isolasjonen rundt støpen de står på. Denne hytta er fra byggetrinn 2 eller 3 og har et bord som dekker endekanten av veggplatene i hjørneskjøten.



Figur 1. Grunnriss av fire av bygningene i Nes Strandhager, hentet fra norgeskart.no. Skrå del av grunnrisset er vendt enten mot sørøst eller sørvest.



Foto 4. Oversikt over hytte fra byggetrinn 1. Denne hytta har den skrå delen av grunnrisset vendt mot sørvest, dvs. at den har et stort vindu på vestveggen. Alle hyttene har et stort vindu mot sør som er delvis tildekket av takutstikk over terrassen. Byggetrinn 1 og har KLT mellom sørvinduet og vestvinduet.



Foto 5. Byggetrinn 2 og 3 har en stålsøyle i hjørnet mellom sørvinduet og vinduet på vest- eller østvegg. Skjøt mellom veggelementer i KLT opp mot taket er utildekket.

1.3 Undersøkelse og metoder

- Visuell inspeksjon av tilgjengelige konstruksjoner er foretatt i et utvalg av bygningene.
- Det er tatt fuktmålinger i utvalgte deler av konstruksjonen.
- Materialprøver er tatt med for analyse av skadegjørere.

Måling av fuktighet i treverk (oppgitt i vekt-%) er foretatt med Brookhuis FMD Wood Moisturemeter. Vekt-% er mengden vann i forhold til tørrvekten av treverket. Verdier på ca. 17 % eller lavere karakteriseres som tørt. Avleses det høyere verdier enn 28 %, er det fritt vann i trematerialet.

2. Observasjoner og resultater

2.1 Generelle observasjoner

Det var observert skader i åtte av hyttene før vår befaring. Vi kontrollerte disse pluss et lite utvalg av de øvrige hyttene. Vi fant skader i 15 av hyttene vi kontrollerte; på ti av hyttene fra byggetrinn 1, og fem av hyttene fra byggetrinn 2 og 3 (tabell 1). Kun én av hyttene vi kontrollerte var helt uten skader. Tre av hyttene hadde begynnende skader som ikke var synlige uten nærmere undersøkelser. En oversikt over observasjonene finnes i tabell 1.

Analyse av prøver fra tre ulike hytter viser at skadene er forårsaket av vedmusling (tabell 2). Der det er mest omfattende skader er trevirket sterkt nedbrutt 5-6 cm inn i veggen, dvs. halve veggtykkelsen (foto 6 - 9). Mange av skadene berører hovedsakelig den ytterste lamellen (foto 10 og 11).

Samtlige observerte råteskader er lokalisert ned mot beslaget i overgangen mellom KLT-plate og isolasjon. Det er også høyt fuktinnhold i trevirket ned mot beslaget mange steder der det ikke er observert råteskader (tabell 1). Beslaget ble løsnet fra veggen i Daskerudvegen 50 for å kontrollere løsningen. Beslaget er slisset vinkelrett inn i trevirket og stikker ca. 2 cm inn (foto 8). Overkanten av beslaget stikker noen millimeter ut fra trevirket slik at det dannes en smal kant (eksempler i foto 9 og 10).

Endekanten i KLT-elementene er eksponert i skjøtene i byggetrinn 1, slik at endeveden i lamell 2 og 4 er eksponert. Det er ikke funnet flere skader eller høyere fuktinnhold i trevirket i disse skjøtene enn i skjøter fra byggetrinn 2, der det er lagt et dekkbord på endekanten. Det er funnet svært høyt fuktinnhold i trevirket bak flere av dekkbordene, og også i selve dekkbordene (foto 12). Det ble ikke gjort fuktmålinger i virket innenfor der det er satt på hjørnekasser på hytter fra byggetrinn 1. Det ble ikke funnet råteskader i forbindelse med disse.

Det ble funnet høyt fuktinnhold i KLT der det er festet inn elementer som pergolaer og levegger (foto 13), samt inn mot den elastiske fugen rundt smale vinduer på nordvegger (foto 14). Det ble målt fuktinnhold i forbindelse med skruehull enkelte steder i hytter fra byggetrinn 1 og funnet verdier rundt 20-22 vektprosent.

Alle hyttene er overflatebehandlet utvendig, de fleste med beis og noen med dekkbeis. Vi fikk opplyst at Daskerudvegen 50 og 106 ble beiset det første året. Begge disse har råteskader og høye fuktnivåer ned mot beslag.



Foto 6. Den mest omfattende nedbrytningen ble funnet i nr. 94.



Foto 7. På østveggen i nr. 94 kunne kniven lett stikkes 55 mm inn i trevirket.



Foto 8. Daskerudvegen 50, østvegg. Her er trevirket nedbrutt ca. 4 cm inn i veggen, dvs. at de to ytre lamellene er berørt. Beslaget ble løsnet fra veggen, og man ser hvordan det er slisset inn i ytre lamell i KLT-elementet. Overgangen mellom KLT og betong er tapet.



Foto 9. Daskerudvegen 90, sørvegg. Fruktleger av vedmusling. Skaden berører trolig de to ytre lamellene.



Foto 10. Daskerudvegen 149, østvegg. Skade nederst mot beslag, berører ytre lamell.



Foto 11. Daskerudvegen 100, sørvegg. Skade nederst mot beslag, berører ytre lamell.



Foto 12. Daskerudvegen 64, byggetrinn 2/3. Svært høyt fuktinnhold i KLT-elementet bak dekkbordet i hjørnet.



Foto 13. Daskerudvegen 94. Fuktinnhold over 28 vektprosent i overkant av innfesting for pergola, 25 vektprosent i underkant av innfestingen.



Foto 14. Daskerudvegen 62. Smalt vindu på nordveggen. Elastisk fuge mellom vindu og vegg. Høyt fuktinnhold i KLT inn mot vinduet.

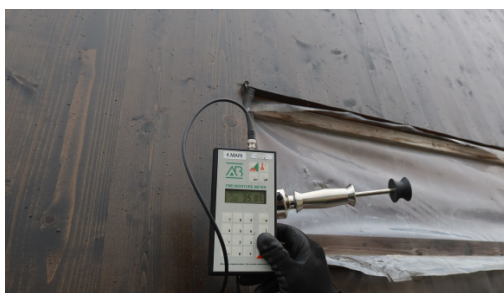


Foto 15. Daskerudvegen 49, ikke ferdigstilt hytte. Høyt fuktinnhold i vindusnisjen.

2.2 Oversikt over observerte skader

Tabell 1. Oversikt over observerte skader og fuktmålinger i de kontrollerte hyttene i Nes Strandhager ved befaringen 08.11.2023. Oversikten er ikke utfyllende; kun hytter med tidligere registrerte skader samt et par tilfeldig utvalgte boliger ble kontrollert. Det kan være begynnende skader på hytter som ikke er undersøkt.

Husnr	Btr	Observasjon	Fuktmåling	Kommentar
47	3	Råteskader på sørvegg.		
49	3	Ikke ferdigstilt. Ingen synlige råteskader.	>28 vektprosent ned mot beslag i hjørne mot sørøst.	

Husnr	Btr	Observasjon	Fuktmåling	Kommentar
50	1	Skader ned mot beslag østvegg, trolig hele veggen. Noe mørning ned mot beslag i østre del av nordvegg. Skader ned mot beslag vestre del av sørvegg og i hjørnet mot sørvest.	>28 vektprosent ned mot beslag <18 vektprosent 50 cm opp på østvegg og 20-25 cm opp på øvrige vegger. 22 vektprosent ved skruerull for delevegger	
52	1	Råteskader på sørvegg samt i hjørner mot sørvest og nordvest. Begynnende nedbrytning i hjørne mot sørøst.	>28 vektprosent i områder med råteskader. 22-24 vektprosent i hjørne mot sørøst.	
56	1	Råteskader på sørvegg og i hjørne mot sørvest. Stor avstand mellom elementer i skjot på østvegg.	>28 vektprosent i områder med råteskader. 21-22 vektprosent hele veien opp i sprikende skjot på østvegg.	
62	2/3	Råteskader på sørvegg.	>28 vektprosent i område med råteskader og i hjørne mot nordvest 25-26 vektprosent inn mot lite vindu i nordvegg.	
64	2/3	Råteskader på østvegg i hjørne mot sørøst, i dekkbord	>28 vektprosent i område med råteskader og i hjørne mot nordvest 25-26 vektprosent inn mot lite vindu i nordvegg.	
90	1	Synlige råteskader sørvegg, hjørne mot sørvest og hjørne mot nordøst		
94	1	Begynnende skader ned mot beslag østvegg. Omfattende skader sørvegg, nedbrutt inntil 5,5 cm inn.	>28 vektprosent på oversida av feste for pergola på sørvegg og ned mot beslag flere steder: vestre ende av plate sørvegg, hele hjørnet NV, hele nordvegg. 25 vektprosent på undersida av feste for pergola på sørvegg	
100	1	Synlige råteskader på sørvegg og østvegg, begynnende skader i hjørne mot nordøst	>28 vektprosent ned mot beslag i områder med skader og tilgrensende deler av vegg. <18 vektprosent 20-25 cm opp.	
101	2	Råteskader på sørvegg mot sørvestre hjørne, samt på østvegg.	>28 vektprosent i områder med råteskader, samt ned mot beslag i hjørne mot nordvest og nordøst. 26-28 vektprosent ned mot beslag på vestvegg, samt midtre og vestre del av nordvegg. <15 vektprosent 15-20 cm opp på veggen.	
104	1	Synlige råteskader mot sør.		Satt på hjørnebord utenpå utvendige plateskjøter.
106	1	Noe mørnet nederst på nordvegg og i hjørnet mot nordøst.	>28 vektprosent ned mot beslag <15 vektprosent 25 cm opp	Ikke registrert skader fra før. Satt på hjørnebord utenpå utvendige plateskjøter.
112	1	Råteskader ned mot beslag i hjørne sørvest og på sørvegg.	23 – 25 vektprosent ned mot beslag i områder uten skader <18 vektprosent 15-20 cm opp fra beslaget.	
115	2	Noe nedbrytning i ytre lamell i hjørne mot sørvest, der tak over terrasse slutter	>28 vektprosent i område med råteskader, samt ned mot beslag i hjørne mot nordvest og nordøst. 22-24 vektprosent nordre del av vestvegg, østre del av sørvegg og midt på østvegg.	Ikke registrert skader fra før. Høyere fuktnivå bak påskrudd bord i hjørne mot nordøst enn i selve bordet.

Husnr	Btr	Observasjon	Fuktmåling	Kommentar
149	1	Råteskader på sørvegg.	>28 vektprosent i område med råteskade, ned mot beslag i hjørne mot nordøst og østre del av nordvegg. 25-26 vektprosent ned mot beslag i søndre del av østvegg.	Satt på hjørnebord utenpå utvendige plateskjøter.

2.3 Analyseresultater

Tabell 2. Resultater av materialprøveanalyse (lysmikroskopi), 08.11.2023.

Prøvenr	Prøvested	Materiale	Resultater	Kommentar
1 (279089:396318)	Daskerudvegen 50, østvegg	Tremateriale	Råtesopp (uidentifisert)	cf. vedmusling
2 (279090:396319)	Daskerudvegen 94, sørvegg	Tremateriale	Vedmusling (<i>Gloeophyllum sepiarium</i>)	
3 (279091:396320)	Daskerudvegen 149, sørvegg	Tremateriale	Vedmusling (<i>Gloeophyllum sepiarium</i>)	

Råtesopper forårsaker i motsetning til svertesopp og muggsopp svekkelser i trematerialer, og skadene kan bli omfattende. Generelt anbefales det å skifte råtesoppangrepne materialer med en sikkerhetssone inn i friske materialer, men omfanget på utbedringsarbeidet varierer noe avhengig av hvilke råtesopp det er som har forårsaket skaden. Den mest alvorlige råtesoppen som kan opptre i bygninger er ekte hussopp (*Serpula lacrymans*).

Vedmusling (*Gloeophyllum sepiarium*) er en vanlig skadegjører på materialer som utsettes for høy fuktighet/lekkasjer i kombinasjon med høy temperatur. Soppen er derfor vanlig forekommende som skadegjører i takkonstruksjoner, vinduer, trefasader med mer. Vedmusling kan lokalt forårsake kraftig nedbrytning av angrepet trevirke, men den har liten evne til å spre seg inn i friskt og tørt treverk. Utskifting av angrepne trematerialer med sikkerhetssone er nødvendig. Vi viser til vedlagte faktablad for nærmere beskrivelse av soppen.

3. Vurdering

Hyttene i Nes Strandhager har ingen værbeskyttelse utenpå KLT-elementene i ytterveggene, og de bærende elementene er direkte eksponert for vær og vind. Nedbør som treffer veggene vil renne ned langs elementenes overflate og treffe kanten på beslaget ned mot terrenget. Det er ingen avstand mellom beslaget og treverket, og det vil derfor være kapillært sug av vann inn mellom element og beslag. I den ytre lamellen er det endaved ned mot beslaget, slik at vannet som trekkes inn mellom element og beslag lett vil trekke både oppover og nedover i elementet. Dette er hovedårsaken til råteskadene som har oppstått i ytterveggene.

Vinduer er satt inn i veggene uten noen form for værbeskyttelse annet enn et lite vannbrett uten beslag i underkant. Den elastiske fugen rundt vinduene gir tilnærmet ingen fuktbeskyttelse. På sikt må man derfor forvente råteskader også her, samt i tilknytning til elementer som er festet inn mot veggene.

Vi fikk opplyst at utbygger anbefalte å overflatebehandle hyttene kort tid etter ferdigstilling. Vi har ikke sett noen forskjeller i skader eller fuktforhold i hyttene ut fra hvordan de er overflatebehandlet. Utvendig overflatebehandling har etter vår vurdering ikke noe å si for skadebildet.

Vi fikk opplyst at utbygger har anbefalt å la innvendig side av veggene stå uten overflatebehandling. Vi kjenner ikke til hvilke hytter som har overflatebehandling på innvendig side, men fikk opplyst at Daskerudvegen 103 ikke har dette. Her ble det funnet høye fuktverdier ned mot beslag og begynnende nedbrytning to steder. Det er dermed lite sannsynlig at innvendig overflatebehandling har noe å si for skadebildet.

Det ble observert flere skader i hytter fra byggetrinn 1 enn fra byggetrinn 2 og 3. Dette kan tolkes som at tiltakene som er gjort i byggetrinn 2 og 3 har hatt positiv effekt. Vi har imidlertid

sett at det er svært høyt fuktinnhold i trevirke i og bak dekkbord i hjørner på hytter fra byggetrinn 2 og 3, og at skadene som er observert ofte er i tilknytning til dekkbord. Dette tiltaket har dermed ikke hatt den tiltenkte effekten. Erstatning av KLT med stålsøyle i hjørnet mellom de store vinduene har fjernet ett skadeutsatt punkt, men det er mange andre steder der det fortsatt kan oppstå skader. Vår vurdering er dermed at forskjellen i antall hytter med råteskader mellom byggetrinnene i hovedsak kommer av tid fra ferdigstilling, og at man på sikt kan forvente råteskader på alle hyttene med mindre det treffes tiltak for å bedre fuktbeskyttelsen.

4. anbefalte tiltak

Dersom man skal unngå videre råteskader i ytterveggene på Nes Strandhager må det etableres luftet kledning utvendig på hyttene. Dette vil trolig medføre behov for å forlenge taken slik at man opprettholder et lite utstikk på takflate / gesimsbeslag. Løsningen må prosjekteres.

Råteskadene i hver av hyttene må kontrolleres grundig som grunnlag for å vurdere om skadene må utbedres, og i hvilken grad veggelementene må forsterkes. Dette vil igjen gi grunnlag for kostnadsanslag og innhenting av anbud på utførelse av nødvendige utbedringer.

Kontakt Mycoteam v/ Mari Sand Austigard dersom det er spørsmål til rapporten eller ønske om bistand til grundig skadekartlegging i enkelthytter, evt. vurdering av forslag til prosjektert løsning for å montere utvendig kledning på veggene.

Nabolagsprofil

Daskerudvegen 64

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	33 min 🚗
🚆 Årnes stasjon Linje F1, R14	15 min 🚗 12.4 km
🚆 Skarnes stasjon Linje F1, R14	18 min 🚗 16.2 km
🚆 Frognerstrand Linje 460	15 min 🚶 1.4 km
🚆 Hunstadvegen Linje 460	15 min 🚶 1.4 km

Avstand til byer

Jessheim	28 min 🚗
Oslo	53 min 🚗

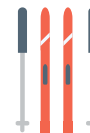
Ladepunkt for el-bil

🚗 Doktorbakken 2	7 min 🚗
🚗 Doktorbakken 6	7 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.5 km
- 61 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Rambydalen Skisenter
- Kjøretid: 24 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

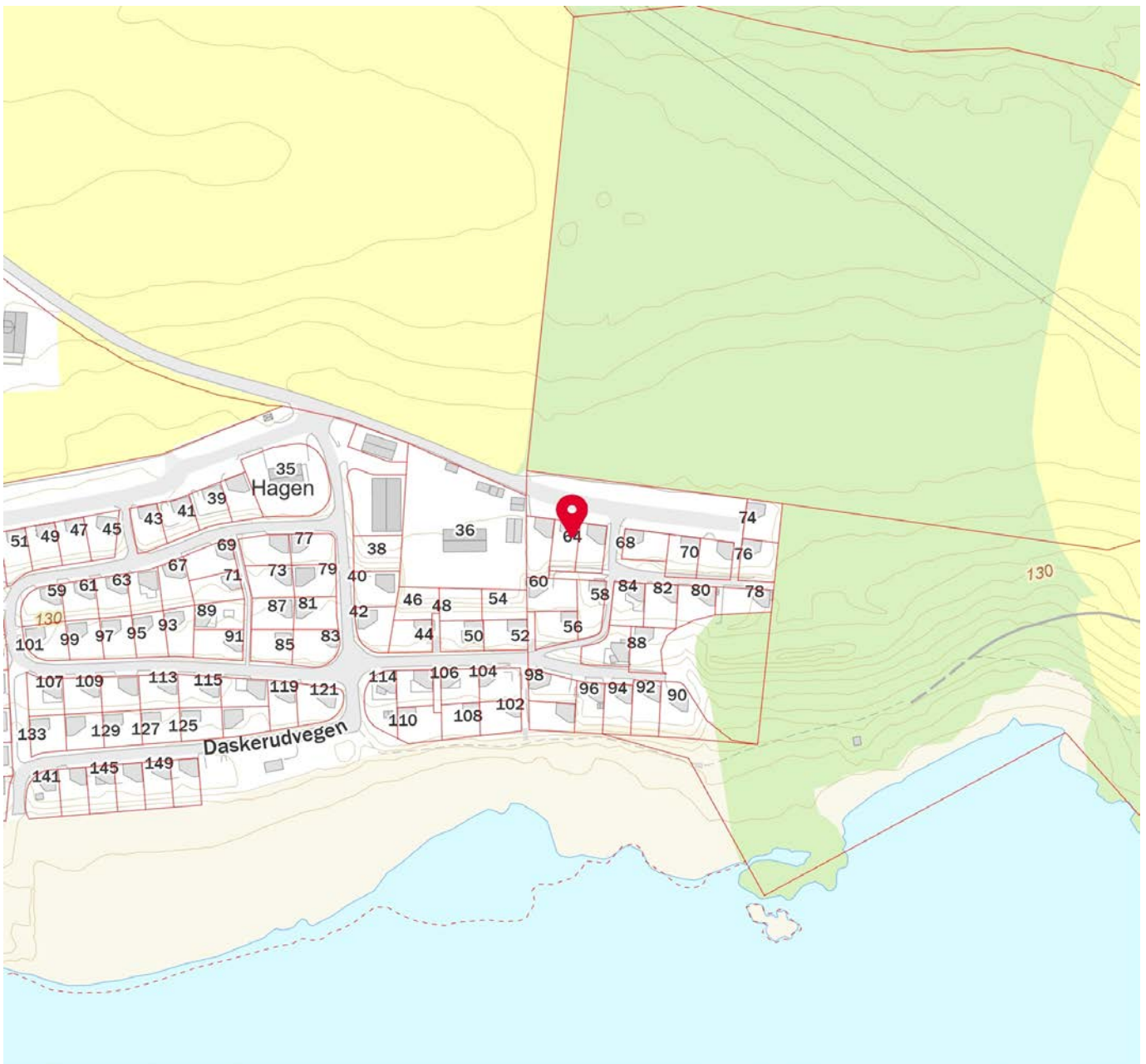
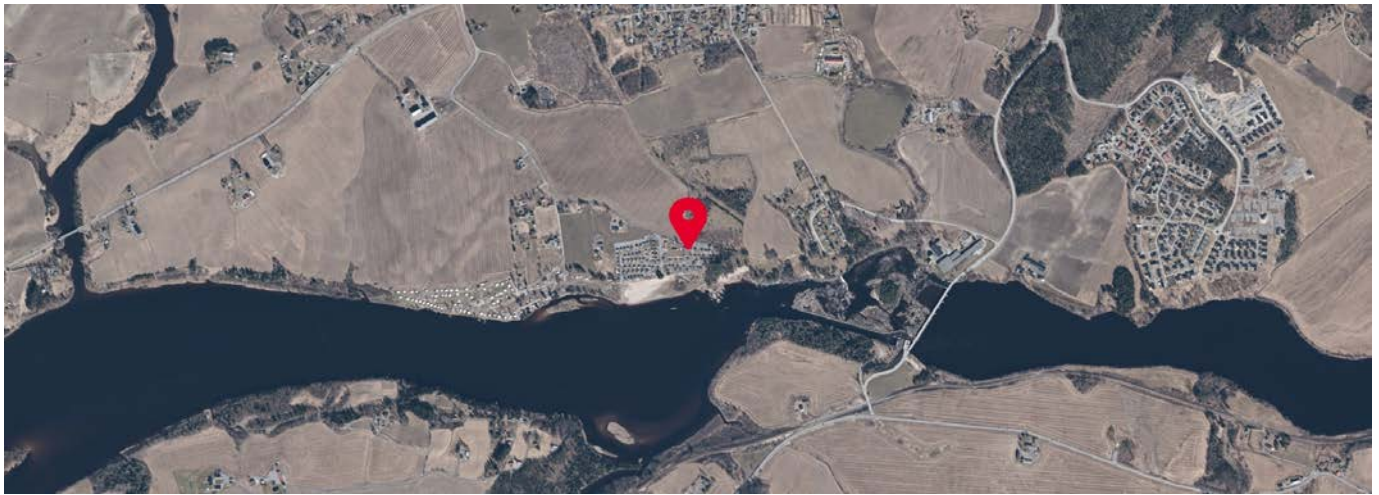
Nes Golfklubb	8 min 🚗
Gamle Hvam Museum	16 min 🚗
Hvam Golfklubb	17 min 🚗
Nes ridesenter	20 min 🚗
Jessheim Ridesenter	22 min 🚗

Sport

⚽ Funnefoss stadion Ballspill, fotball	4 min 🚗 2.6 km
⚽ Vormsund barneskole Ballspill	7 min 🚗 5.5 km
🏊 Atletico Neshallen	13 min 🚗
🏊 Spenst Årnes	14 min 🚗

Dagligvare

Coop Extra Vormsund Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min 🚗 7.3 km
Kiwi Vormsund	10 min 🚗





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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 dekkes 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. **PLUS**dekningen 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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Daskerudvegen 64
2166 OPPAKER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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