



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Daskerudvegen 125, 2166 OPPAKER

**Lekker strandhytte fra 2021. Solrik
uteplasser, idyllisk beliggenhet og
nydelig utsikt til Glomma.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Ikke målbare tegninger, avvik kan forekomme, kun ment som illustrasjon



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF

Wenche Roterud

Mobil 990 18 195
E-post wenche.rot Rud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes
Rådhusgata 26, 2150 Årnes.

Nøkkelinfomasjon

Prisant.:	Kr 2 995 000,-
Omkostn.:	Kr 94 920,-
Total ink omk.:	Kr 3 089 920,-
Selger:	Heidi Merethe Wiggen
Boligtype:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2021
BRA/P-rom:	35/35 m²
Soverom:	2
Gnr./bnr.	137/76
Oppdragsnr.:	1207230053

Drømmer du om hytte?

Daskerudvegen 125 er en lekker, arkitekttegnet strandhytte fra 2021, kun 45 min fra Oslo. Hytta har en av de beste beliggenhetene i Nes Strandhager med flott opparbeidet uteareal og flott utsikt til Glomma. I hagen og utenfor stuen ligger solrike terrasser. I nærheten finner du mange fine turområder og rett nedenfor hytta ligger sandstrand, samt mulighet for lek og moro på elven.

Hytta gir et svært tiltalende inntrykk med parkettgulv, mørkt veggpanel og smart planløsning. Stuen har ekstra takhøyde, store vindusflater og foldbare glassdører til terrassen. Det er montert både peisovn og varmepumpe. Videre er det kjøkken i åpen løsning med integrerte hvitevarer og et delikat bad med regnfallsdusj. Natten kan tilbringes på to pene soverom og i tillegg er det overnattingsmuligheter på hems. Det er ny ytterkledning og isolasjon utført av Fentstad Bygg As i 2025.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Velkommen4

Om eiendommen24

Kart fra kommunen70

Våre samarbeidspartnere78

Megler.....80

Forbrukerinformasjon83

Budskjema84



Uteområdene er svært solrike og innbydende. Det er beplante med hekk som gir en god avskjerming av uteplassen.



Kort fortalt

- Oppført i 2021.
- Kun 45 min fra Oslo.
- Stueterrasse på 22 kvm.
- Foldbare glassdører.
- Hageterrasse på 11 kvm.
- Zipscreen på stort sidevindu - solfilm på øvre
- Pent opparbeidet tomt.
- Nydelig utsikt til Glomma.

- Strand nedenfor hytta.
- Flotte solforhold.
- Stue har ekstra takhøyde.
- Store vinduer til tak.
- Air condition/varmepumpe
- Peisovn i stuen.
- Kjøkken i åpen løsning.
- Integrerte hvitevarer.

- Bad med regnfallsdusj.
- To soverom og hems.
- Persiener for alle vinduer/gardin soverom
- Etablert scene ved stranden for konserter mm
- Planlagt kafe/restaurant ihht reg plan.
- Sommeråpent kiosk

Fritidseiendommen ligger fint til på et landlig,

nyetablert og barnevennlig hytteområde på Oppaker i Nes kommune, ca. 45 min. fra Oslo.

Oppaker omkranses av skog med merkede turstier, og Nes for øvrig er fylt med spennende aktiviteter og tilbud.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi og Extra på Vormsund og Joker Skogbygda. I tillegg har Amfi Årnes et variert utvalg.

Velkommen inn!

Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning.
Hytta har to soverom og i tillegg er det trapp opp fra stuesonen til den koselig hems.



Glassdørene kan foldes helt tilbake, noe som gir en fin, sømløs overgang mellom inne- og uterom.





Innredningen har et lekkert, moderne design med sorte, glatte fronter og lys laminatbenkeplate med mørk oppvaskkum. Vaskemaskin med tørkefunksjon på kjøkkenet.





Badet er lyst og delikat med flislagte overflater.





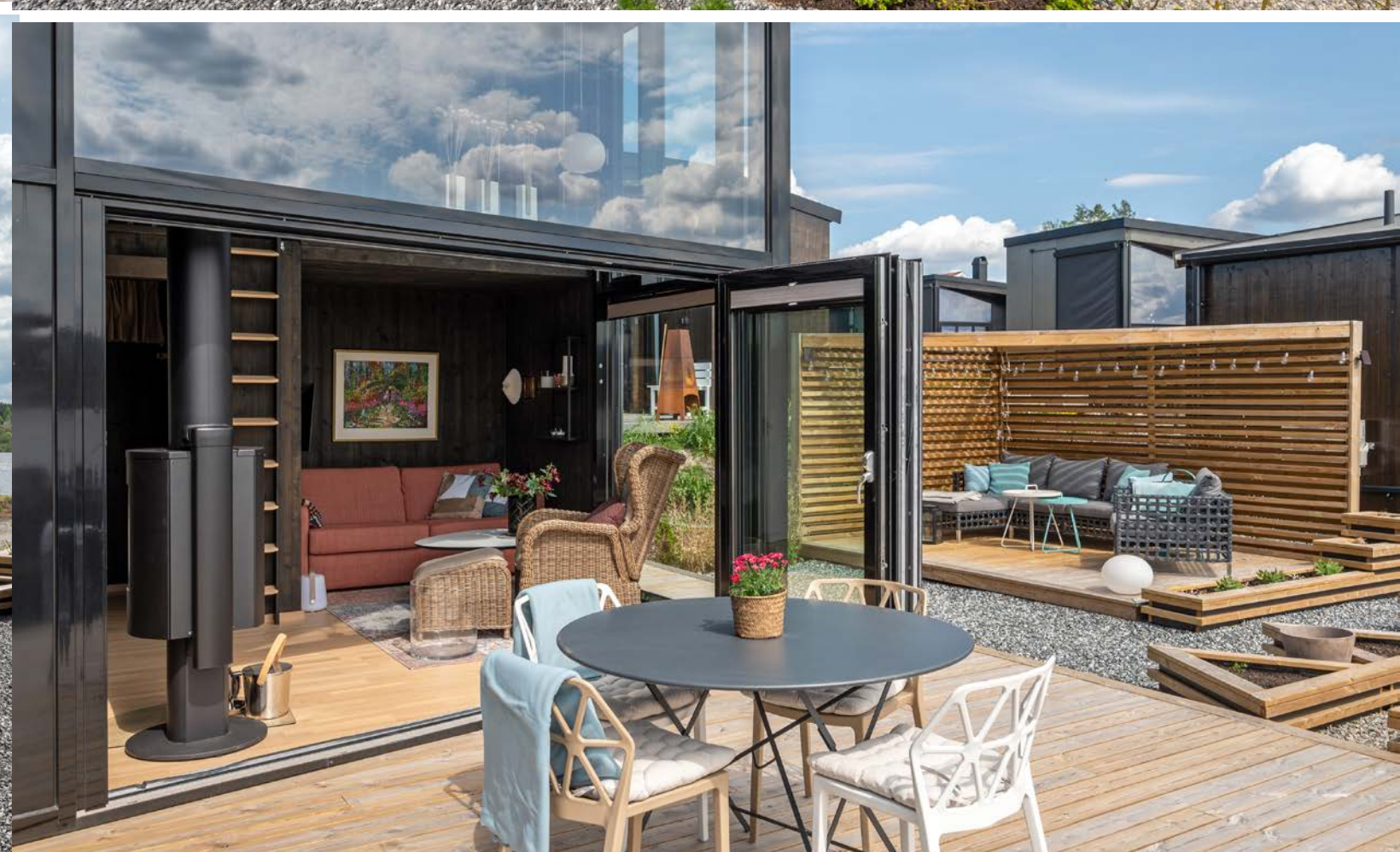
Det er plass til oppbevaringsmøblement på begge soverommene og på hemsen.



Hytta har to pene soverom, hvorav hovedsoverommet har skyvedør ut til stuen.



Uteområdene er svært solrike og innbyr til flotte sommerdager.





Oversiktsbilde fra 2023. I enden av stranden et det nå etablert en scene.



Nes Strandhager - områdets flotteste strand.
 Det er satt opp kiosk ved pumpehuset idag og det er planlagt en restaurant/kafe
 på området der hvor kiosken er idag ihht reguleiringsplanen.
 Det er etablert en scene på stranden til bruk for konserter mm.
 Det er opparbeidet flott hagedel med hekk som gir god avskjerming.



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 35 m²

BRA: 35 m²

Arealbeskrivelse

Hytta - Bruksareal

1. etasje: 35 kvm

Primærrom

1. etasje: 35 kvm: Stue/kjøkken, bad, soverom, alkove.

Tomtetype og størrelse

Festet - 208.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en av de beste beliggenhetene i Nes Strandhager med flott opparbeidet uteplass, gode solforhold og nydelig utsikt til Glomma. I forkant av hytta ligger en terrasse på 22 kvm med sort, glatt ytterdør og store, foldbare glassdører mot stuen. Glassdørene kan foldes helt tilbake, noe som gir en deilig, sømløs overgang mellom uterom og innerom.

Tomten for øvrig er pent opparbeidet med flere fine blomsterkasser, steintrapp og hekk. I hagen er det også en trivelig terrasse på 11 kvm, skjermet med leegger på to sider. Over leeggene er det montert trespiler for solskjerming i sittekroken.

Årlig festeavgift pr. 2023

Kr 11388

Festekontrakt datert

10.09.2021.

Festetid

Ukjent.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert år.Siset regulering av festeavgiften var 01.03.2025.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten etter 5 år. Størrelsen på innløsningssummen er kr. 298 000 iht. festekontrakt.

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger fint til på et landlig, nyetablert og barnevennlig hytteområde på Oppaker i Nes kommune. Oppaker omkranses av skog med merkede turstier, og Nes for øvrig er fylt med spennende aktiviteter og tilbud. Nærheten til Glomma gir blant annet utmerkede muligheter til å fiske etter gjedde og abbor, eller ørret i en av Akershus' beste ørretelver.

På sommerstid kan dere padle kajakk eller kano i sideåene, eller spille golf på en av banene i nærheten. Med umiddelbar nærhet til en stor sandstrand er også bade- og vannaktivitetene det som står høyest på lista på sommeren. I tillegg til arrangementer gir den store stranden muligheter for mange aktiviteter for store og små, som volleyball- og fotballturneringer. Her kan du hvile, bade, spille og nyte lange, solfylte sommerdager til det fulle.

Nes kommune har også mye å by på vinterstid, og Nes ski- og sykkelanlegg, som ligger ca. 22 min unna med bil, har sprintløype og asfaltert rulleskiløype. Anlegget har i tillegg 2 løypemaskiner, snøproduksjonsanlegg, innendørs smøreboder, arenabygg, skistue (kafeteria) og paviljong.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi og Extra på Vormsund og Joker Skogbygda. I tillegg har Amfi Årnes et variert utvalg. På Årnes finner man også flere fasiliteter som forskjellige butikker, hyggelige spisesteder og koselige puber. Her er det også et moderne kulturhus med kino, konsertsal og andre kulturaktiviteter. Jessheim Storsenter, Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger for øvrig godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Frognerstrand som ligger ca. 1,2 km fra fritidseiendommen. Det er togstasjon på Årnes som betjener alle vogner på Kongsvingerbanen. Med bil tar det ca. 15 min til Årnes, 25 min til Jessheim, 35 min til Oslo lufthavn og 55 min til Oslo S.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa, fritidsbebyggelse og gårdsbruk

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Frognerstrand som ligger ca. 1,2 km fra fritidseiendommen. Det er togstasjon på Årnes som betjener alle vogner på Kongsvingerbanen.

Bygningssakkyndig

Gunnar Lien Mårdalen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er ukjent byggegrunn. Støpt dekke på grunn.Betongdekke. Takkonstruksjon/taktekking: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av pappshingel. Veggkonstruksjon: Fasade/kledning har stående bordkledning.

Sammendrag selgers egenerklæring

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Installasjon varmepumpe. Arbeid utført av NEKAS AS. 11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja. 16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Ny ytterkledning og isolasjon. Arbeid utført av Fenstad Bygg AS. 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? Ja. Beskrivelse: Det er planlagt etablert spisested og utendørs scene på området. 20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Ja. Beskrivelse: Pågående rettslig prosess fordi det er konstatert at beslag er feilmontert og vil føre til råde i yttervegger om det ikke blir utbedret. Prosjekt med å rette opp i dette er gjort av eier av nr 125, i likhet med et stort antall hytteiere.. Det innebærer at hytta nå er fullt isolert, det er montert flere ventiler for god luftsirkulasjon og det er lagt helt ny ytterkledning. 23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/

tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja.
Beskrivelse: Se over.

Innhold

Daskerudvegen 125 er en lekker, arkitekttegnet strandhytte fra 2021, kun 45 min fra Oslo. Hytta har en av de beste beliggenhetene i Nes Strandhager med flott opparbeidet uteareal og nydelig utsikt til Glomma. I hagen og utenfor stuen ligger solrike terrasser. I nærheten finner du rikelig med fine turområder og rett nedenfor hytta ligger sandstrand, samt mulighet for lek og moro på elven.

Planløsning

1. etasje: Stue/kjøkken, bad/wc, soverom og slkove.
Annet: Hems på 9 kvm.

Stue

Stue og kjøkken ligger i åpen løsning med parkettgulv med gulvvarme, mørkt panel på vegger og svært sjenerøs himlingshøyde. På to sider er det store vindusflater fra gulv til tak som lar naturlig lys få strømme fritt inn i rommet og ivaretar samtidig den idylliske utsikten til elven.

Glassdører ut mot terrassen kan åpnes og foldes helt tilbake for å slippe inn lys og luft. Stuen har både sort luft-til-luft varmepumpe og peisovn, noe som gir et lunt, behagelig innemiljø på kjølige sommerkvelder.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er plassert innerst i rommet og er i et lekkert, moderne design med sorte, glatte fronter, lys benkeplate i laminat og mørk oppvaskkum. Kjøkkenet har også godt med integrerte hvitevarer, inkludert platetopp, stekeovn, kjøleskap med fryserdel og oppvaskmaskin.

Ventilator med luftutkast er montert over kokesonen. Det er vaskemaskin med tørkefunksjon på kjøkkenet.

Bad/wc

Badet er delikat med veggmontert toalett, samt dusjhjørne med innfellbare glassdører, håndgarnityr og regnfallsdusj. Innredningen er i moderne stil med hvite, glatte skuffefronter, heldekkende servant og speilskap med integrert belysning. Badet har ellers flislagte overflater, gulvvarme og mekanisk avtrekk.

Soverom og garderobe

Hytta har to pene soverom, hvor mørkt panel gir en lun, behagelig atmosfære. Hovedsoverommet har skyvedør mot stuen, samt plass til både dobbeltseng og garderobeskap. Fra stuen er det også tretrapp opp til en koselig hems med noe lav takhøyde og gulvflate på 9 kvm. Her er det plass til dobbeltseng og oppbevaringsmøbel hvis ønskelig.

Standard

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:
Utvendig > Utvendige trapper: Utvendig steintrapp.
Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:
Innvendig > Innvendige trapper: Tretrapp/stige til hems.
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Trappen har ikke rekkverk.

Tomteforhold > Terrengforhold: Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.
Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i flomutsatt område. Eiendommen ligger i rasfarlig/ skredutsatt område. Boligen ligger innenfor faresoner iht. sonekart.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Ingen anmerkninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Lovlighet: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den takstingeniør avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den takst-ingeniør ser at boligen mangler rømningsvei. Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.
Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten. En kjøper av

eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen. Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannskitte mellom brannceller. Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 12.08.25 av Gunnar Mårdalen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:
Vi har rekvirert, men ikke mottatt opplysninger om det elektriske anlegget fra el-verket. Følgelig er det ukjent om det foreligger pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.
For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/ brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. el-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Innbo og løsøre

Ventilasjonen er mekanisk med avtrekk fra kjøkken og bad. Sikringsskap er utstyrt med automatsikringer. Varmtvannsbereder på 120 liter er plassert på en oppbygd hemsløsning på badet. 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

Integrerte hvitevarer medfølger.

Parkering

Det er parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

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

Følgende medfølger salget:
Seng med oppbevaring, stolseng, sovesofa, oppblåsbar seng, to golvhyller kjøkken, all

takbelysning, cortenstål plantekasser ute, utebod og trebenk ute.

Det står i tilstandsrapporten at det er laminat på gulv. Det riktige er parkett på gulv.

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

Hytta er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på bad og luft-til-luft varmepumpe i stuen. I tillegg har stuen peisovn. Gulvvarme på bad og stue/kjøkken.

Energikarakter

B

Økonomi

Kommunale avgifter 2023

Kr. 11 084.

Info kommunale avgifter

Av dette utgjør kr. 1 605 eiendomsskatten

inneværende år.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Strøm, forsikring, tv/internett mm.

Info velavgift

Velavgift kr 3600,- i året, betales kvartalsvis.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 137, bruksnummer 76 i Nes (Ak.) kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3034/137/76:

13.02.2019 - Dokumentnr: 188212 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 1

Gjelder fra dato: 01/02-2019
Tomteverdi: NOK 10 000
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:3034 Gnr:137 Bnr:7 F
Gjelder denne registerenheten med flere

Delvis sletting ved arealoverføring
Frafaller pant i areal som overføres mellom gnr. 137 bnr. 7 og gnr. 138 bnr. 4 på 109 m2.
Overført fra: Knr:3034 Gnr:137 Bnr:7 F
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 9 648
13.02.2019 - Dokumentnr: 188212 - Pant for forfalt festeavgift
Gjelder feste
Rettighetshaver: Øverby Tor Olav
Fnr: 030667 34578
Overført fra: Knr:3034 Gnr:137 Bnr:7 F
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2020 - Dokumentnr: 2121333 - Bestemmelse om nettstasjon
Gjelder feste
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om adkomsrett
Bestemmelse om bygging og beplating
Overført fra: Knr:3034 Gnr:137 Bnr:7 F
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1926 - Dokumentnr: 900085 - Skjønn
Skjønn vedrørende Rånåsfossanlegget
Overført fra: Knr:3034 Gnr:137 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere
12.03.1987 - Dokumentnr: 1945 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vedlikehold og kostn. på el.anlegg
vedr.
campingplassen i l0 år m/rett til forlengelse - årl.
avgift kr. l.400,- mfl. bestemmelser
Overført fra: Knr:3034 Gnr:137 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1991 - Dokumentnr: 5320 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3034 Gnr:137 Bnr:7
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3034 Gnr:137 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere
05.08.1994 - Dokumentnr: 5470 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3034 Gnr:137 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2015 - Dokumentnr: 1201519 - Erklæring/
avtale
Rettighetshaver: Smartbo AS
Org.nr: 989 299 565
Opsjon til videreutvikling av eiendommen
Gjelder til 10.09.2019
Overført fra: Knr:3034 Gnr:137 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2019 - Dokumentnr: 188212 - Festekontrakt -
vilkår
Årlig festeavgift: NOK 1
Gjelder fra dato: 01/02-2019
Tomteverdi: NOK 10 000
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:3034 Gnr:137 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

Delvis sletting ved arealoverføring
Frafaller pant i areal som overføres mellom gnr. 137
bnr. 7 og gnr. 138 bnr. 4 på 109 m2.
Overført fra: Knr:3034 Gnr:137 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 9 648

23.04.2021 - Dokumentnr: 473531 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3034 Gnr:137 Bnr:7
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse, datert
09.09.21.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Privat via offentlig adkomst.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig
vann iflg. rekvirent via private stikk- og
fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for
eiers (Borettslagets/sameiets) regning. For private
fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk
vedlikeholdsplikt.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig
avløp iflg. rekvirent via private stikk- og
fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for
eiers (Borettslagets/sameiets) regning. For private
fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk
vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse -
frittliggende.

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

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,
gjørne 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. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til

forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 995 000 (Prisantydning)

Omkostninger
15 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
260 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
545 (Tingl.gebyr pantedokument)
545 (Tingl.gebyr skjøte)
74 870 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 995 000))

94 920 (Omkostninger totalt)

3 089 920 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig

advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag
Det er avtalt fast pris pålydende kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 22 400,- samt visninger pr. stk. kr 2 500,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 32 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr. 17 500,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler
Wenche Roterud
Eiendomsmegler MNEF
wenche.roterud@aktiv.no
Tlf: 990 18 195

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes,
Rådhusgata 26
2150 Årnes

Salgsoppgavedato: 13.08.2025

Tilstandsrapport



Fritidsbolig
 Daskerudvegen 125, 2166 OPPAKER NES kommune
 gnr. 137,137, bnr. 7,76, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 Rapportdato: 12.08.2025 Oppdragsnr.: 11483-1825 Referansenummer: SX3870
Foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@bolig-taksering.no
469 16 636





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttmurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført i 2021 og er med det ca. 4 år gammelt. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Bolig oppført med tidstypiske byggemetoder.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av rekvirent.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur etc. Det er påregnelig med mus etc. i boliger vinterstid. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrade

Fritidsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG
Taktekkingen er av pappshingel. Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Bygningen har lakkert hovedytterdør med isolerglass.

Terrasse på ca. 22 m² i forkant. Terrasse på ca. 11 m² med levegg i hage.

Utvendig steintrapp.

INNSENDIG
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Betongdekke.

Boligen har isolert stålppe og vedovn.

Tretrapp/stige til hems.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM
Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og dusj. Hvit glatt innredning. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm fra terskel. Internfall i dusjonen på ca. 10 mm fall 50 cm fra sluk målt et sted. 1:50 fall. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN
Mørkt glatt kjøkken med laminert benkeplate. Integrert keramisk koketopp, komfyr og kjøleskap med fryser. Oppvaskkum, opplegg for vaskemaskin og integrert oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Automatsikringer, skap plassert i soverom

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2021.

Støpt dekke på grunn.

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type
Utvendige vannledninger er av ukjent type
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og er fra 2021.

Arealer

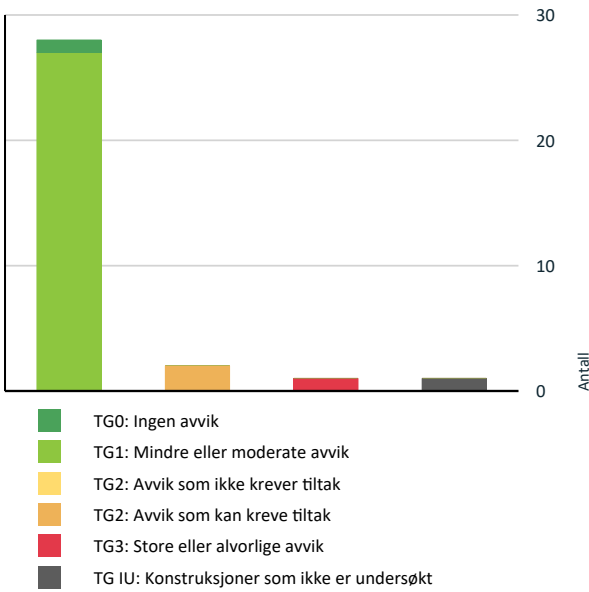
Befaring - og eiendomsopplysninger
Teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

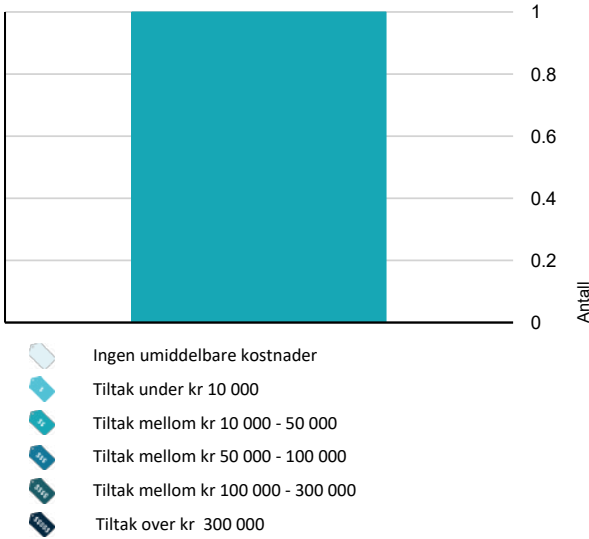
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Utvendig > Utvendige trapper
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Innvendig > Innvendige trapper
!	Tomteforhold > Terrengforhold



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2021

Anvendelse
Benyttes til fritidsbolig

Kommentar
Iflg. ambitia

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

Veggkonstruksjon

Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er nylig utført etterisolering, lufting og ny kledning samt overflatebehandling.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Dører



Tilstandsrapport

Bygningen har lakkert hovedytterdør med isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 22 m² i forkant. Terrasse på ca. 11 m² med levegg i hage.



Utvendige trapper

Utvendig steintrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Utbedringer må påregnes pga. sikkerhet, person skader kan oppstå.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke. Det er målt 10-14 mm høydeforskjell igjennom boligen, ikke målt bak sofaer, senger, innredninger etc.

Radon



Tilstandsrapport

Ut fra ferdigattest/brukstillatelse er gitt skal det være radonsperre montert.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn. Det anbefales på spesifikk grunnlag kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom fra godkjent brann/feievesen.



1 TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp/stige til hems.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Trappen har ikke rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Trappen er ikke ment til daglig bruk. Ny trapp må etableres pga. sikkerhet, sikker adkomst etc. Person skader kan oppstå. Fare for fall ved bruk.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

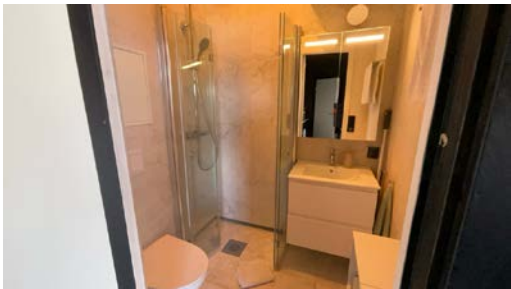
VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og dusj. Hvit glatt innredning.



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm fra terskel. Internfall i dusjonen på ca. 10 mm fall 50 cm fra sluk målt et sted. 1:50 fall.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaknig ikke utført da stamme og alt ved bad er under 5 år, jmf. forskrift til avhendingsloven. TG satt ut fra dette.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Mørkt glatt kjøkken med laminert benkeplate. Integrert keramisk koketopp, komfyr og kjøleskap med fryser. Oppvaskkum, opplegg for vaskemaskin og integrert oppvaskmaskin.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll med vvs fagkyndig anbefales.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll med vvs fagkyndig anbefales

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.



Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer, skap plassert i soverom

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?



Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og ikke synlige installasjoner.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/i/11-3/>

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtagelse.

Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være minst ett slokkeutstyr pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat anbefales ekstern kontroll/service hvert 5. år

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på røykvarslere?

Nei

3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

4. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD



Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Ukjent byggegrunn, trolig blande jordmasser i grunnen. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2021. Ukjent drenering/type drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt dekke på grunn.

TG 2 Terrengforhold

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Boligen ligger innenfor faresoner iht. sonekart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det vises til vedlegg/risikorapport til denne rapporten. Det anbefales undersøkelser angående hyppighet og risiko for flom og ras innenfor berørte områder. Konsekvens er at ras og flom kan oppstå som berører eiendommen. Terrengfall inn mot bygninger gir økt fuktbelastning, terrengjusteringer må foretas for å lukke avviket.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og er fra 2021.



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-70 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 200 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 200 000



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

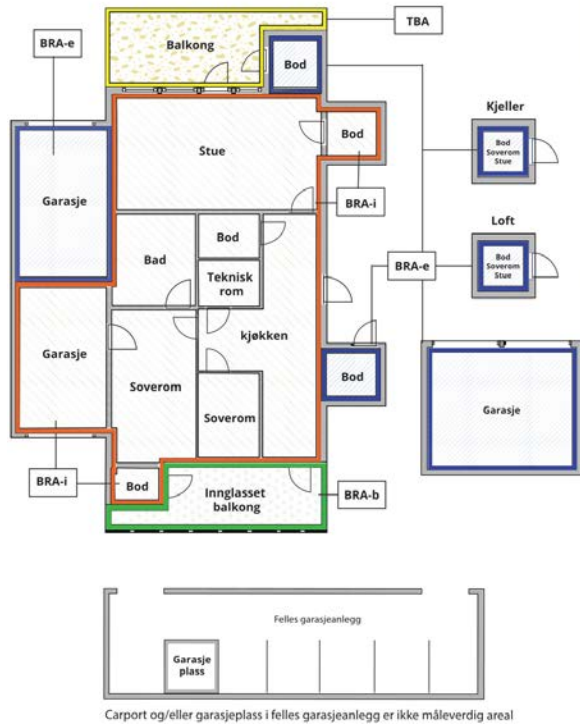
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	35			35	33		35
Hems						9	9
SUM	35				33	9	44
SUM BRA	35						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Alkove, Bad		
Hems	Hems		

Kommentar

Fra 01.01.2024 glleder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.
Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Pga. boligens beskaffenhet er arealmåling på stedet utforderende og kan variere.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den takst-ingeniør avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den takst-ingeniør ser at boligen mangler rømningsvei.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert. Kontroll av brannskille krever fysisk inngrep i konstruksjonen eller kontroll av dokumentasjon. Konsekvens av utilstrekkelig brannskille kan være brannsmitte mellom brannceller. Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	35	0



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede		Rolle				
12.8.2025	Gunnar Mårdalen		Takstingeniør				

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	137	7		0	27301.9 m²	Iflg. seeiendom.no	Festet
Adresse							
Daskerudvegen							
Hjemmelshaver							
Fellestomt							

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	137	76		0	208.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse							
Daskerudvegen 125							
Hjemmelshaver							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Fitidseiendommen ligger på et nyetablert hytteområde på Oppaker i Nes kommune. Oppaker med skog med merkede turstier, og Nes for øvrig med aktiviteter og tilbud. Nærheten til Glomma gir muligheter til å fiske.
Adkomstvei
Privat via offentlig adkomst.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.
For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp iflg. rekvirent via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.
For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Regulering
Se kommunens planer i området
Om tomten
Opparbeidet med plenarealer, terrasse, blomsterkasser m.m.
Tinglyste/andre forhold
Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for a avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	12.08.2025	Det ikke gitt ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	12.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.08.2025		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	12.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.08.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	12.08.2025		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	12.08.2025	Risikorapport vedlagt til denne rapporten.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulfareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefaels at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hnt. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Årnes

Oppdragsnr.

1207230053

Selger 1 navn

Heidi Wiggen

Gateadresse

Daskerudvegen 125

Poststed

OPPAKER

Postnr

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?

År2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år3

Antall måneder0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

ForsikringsselskapIf

Polise/avtalendr.6212589

Document reference: 1207230053

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

- 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, fuktinnsig, 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
- 10

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

☒ Nei☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon varmepumpe

Arbeid utført av

NEKAS AS
- 11.1

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

☐ Nei☒ Ja
- 12

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

☒ Nei☐ Ja
- 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

Ny ytterkledning og isolasjon

Arbeid utført av

Fenstad Bygg AS
- 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

Document reference: 1207230053

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

Beskrivelse

Det er planlagt etablert spisted og utendørs scene på området.

20

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Pågående rettslig prosess fordi det er konstatert at beslag er feilmontert og vil føre til råde i yttervegger om det ikke blir utbedret. Prosjekt med å rette opp i dette er gjort av eier av nr 125, i likhet med et stort antall hytteeiere.. Det innebærer at hytta nå er fullt isolert, det er montert flere ventiler for god luftsirkulasjon og det er lagt helt ny ytterkledning.

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Se over

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: 1207230053

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1207230053

Initialer selger: HW

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Merethe Wiggen	e3acfc4268e027b10827edd ae2fa18e8f3019349	01.05.2025 10:35:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1207230053

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Tillegg og nye vilkår til Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste *)

Innsenders navn (rekvirent): Advokat Tom H. Glosimot	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: C/O Glosimot & Advokatfirma AS, Breidablikkveien 28	
Postnummer: 1167 Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 989 946 617	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr. 3034	Kommunenavn Nes kommune	Gnr. 137	Bnr. 76	Festenr.
Beskaffenhets: ²⁾ ☒ 1 Bebyggd ☐ 2 Ubebyggd		Tomtens areal:	Tomteverdi: 16.000,-	
Hva skal grunnen brukes til: Bolig- Fritids- Forretning/ ☐ B eiendom ☒ F eiendom ☐ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet				
2. Bortfestes av				
Fødselsnr./Org.nr. 030667 34578	Navn Tor Olav Øverby			Ideell andel 1/1
3. Til				
Fødselsnr./Org.nr. 270659 38834	Navn Heidi Wiggen			Ideell andel 1/1
4. Festeavgift pr. år				
kr 9648,-				
5. Festetid ³⁾				
Antall år			Regnet fra – dato 23/6-2021	
6. Panterett for festeavgiften ⁴⁾				
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil års forfalt festeavgift.				
☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:				
7. Supplerende tekst. ⁵⁾				
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.				

Dato 10/9-21	Bortfesterens underskrift 	Festerens underskrift
Kartverket – rev 11/14	Festekontrakt	Side 1 av 3

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste-kontrakten er i samsvar med:	☐ Oppmålingsforretning	Datert	
Regulering av festeavgift	☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. ☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:		
Innløsningsrett	☐ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI. ☒ Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser: Fester har rett til innløsning av festetomten etter 5 år regnet fra denne avtale er tinglyst til kr. 298 000,- innløsningssummen skal reguleres i henhold til endringer i KPI i perioden fra tinglysningsdato til innløsning		
Overdragelse og pantsettelse	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tilagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlenges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:		
	(herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Twister etc.	Eventuelle tvister som måtte utsprenge av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Dato 10/9-21	Bortfesterens underskrift	Festerens underskrift	

Kartverket – rev 11/14

Festekontrakt

Side 2 av 3

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted	Dato 10/9/21
Oppaker	
Bortfesterens underskrift	Gjentas med blokkbokstaver Tor Olav Øverby
Sted	Dato 10/9/21
Oppaker	
Festerens underskrift	Gjentas med blokkbokstaver Heidi Wiggen
Sted	Dato
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver Tor Olav Øverby
Noter	
1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42. 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15. 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II. 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14. 5) Her påføres kun rettstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.	

Kartverket – rev 11/14.

Festekontrakt

Side 3 av 3

NES KOMMUNE
Reguleringsbestemmelser for
Nes Strandhager

Gbnr 137/7 og del av 138/1
Plannummer: 023615063
Saksnummer: 2015/2205

Oppstartsmøte	28.10.2015
Kunngjøring av oppstart	18.4.2016
1.gangsbehandling i formannskapet	28.03.2017
Offentlig ettersyn	30.3.2017 – 12.5.2018
2.gangsbehandling i kommunestyret	26.09.2017



1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket R001, sist revidert 11.8.2017.

2. AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Formål		Forkortelse	SOSI-kode
1. Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BFS1, BFS2	1111
	Fritidsbebyggelse-frittliggende	BFF1-12	1121
	Næringsbebyggelse	BN1-2	1300
	Uteoppholdsareal	f_BUT1-4	1600
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	BKB	1800
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	f_S1	2001
	Veg	f_SV	2010
	Parkeringsplasser	f_SPP1-2	2082
3. Grønnstruktur	Grønnstruktur	o_G	3001
	Turvei	o_GT	3031
	Badeplass/-område	o_GB1-2	3041
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	VKA1, VKA2	6800
Soner			
Faresone	Flomfare	H1	320
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø	H2	570
	Båndlegging etter lov om kulturminner	H3	730

3. FELLESBESTEMMELSER

- 3.1. *Dokumentasjonskrav – utomhusplan*
I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides en utomhusplan som viser internveger med vegskulder, adkomster, hyttenes høydeplassering og plassering på tomt. Utomhusplanen skal vise minimum 20 m² sammenhengende areal per tomt som er egnet til uteopphold.
- 3.2. *Jordressurser*
Matjord som blir berørt i anleggsperioden skal mellomlagres i ranker og skal brukes til beplantning i hager eller fellesarealer. For området skal jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt gjelde. Masser med fremmede, skadelige arter skal kun gjenbrukes som fyllmasser dypere enn 0,5 meter under ferdig planert terreng. Overskuddsmasser med fremmede, skadelige arter skal dekkes til og transporteres til godkjent deponi. Kjøretøy og anleggsmaskiner som benyttes til å håndtere infiserte masser skal gjøres grundig rent før de brukes igjen i området.
- 3.3. *Forurenset grunn*
Massehåndtering og øvrig anleggsarbeid skal ikke medføre forurensning av vassdraget. Massene som benyttes i planområdet skal være rene. Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles jf. Forurensningslovens § 7, og avbøtende tiltak iverksettes.
- 3.4. *Uhellsutslipp*
Ved gjennomføring av anleggsarbeid skal entreprenør sørge for sikker drift av maskiner og kjøretøy slik at uhellsutslipp til vann og grunn unngås.
- 3.5. *Kulturminner*
Dersom det i forbindelse med gjennomføringen av tiltaket oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Akershus fylkeskommune, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.
- 3.6. *Bygningsdeler*
For pulttak regnes øverste gesims som møne. Takutstikk og andre utkragede mindre bygningsdeler kan bryte byggegrense.
- 3.7. *Gjerder og annen skjerming*
Hekker skal holdes under 1,0 meters høyde.
- 3.8. *Nettstasjon*
Nettstasjoner tillates oppført inntil 1,0 meter fra eiendomsgrense, dette gjelder også utenfor regulerte byggegrenser. Netstasjoner medregnes ikke i utnyttelsen av området. Bygninger skal oppføres med en avstand på minst 5,0 meter fra nettstasjon. Nettstasjon kan oppføres i samtlige felt med unntak av f_SV, o_GT, o_GB1-2, VKA1 og VKA2.
- 3.9. *Pumpehus*
Pumpehus tillates oppført inntil 1,0 meter fra eiendomsgrense, dette gjelder også utenfor regulerte byggegrenser. Pumpehus medregnes ikke i utnyttelsen av området. Pumpehus kan oppføres i samtlige felt med unntak av O_GB1-2 og o_GT.

3.10. *Drivstoffanlegg*

Det tillates nedgravd drivstofftank i VKA1.

Påfyllingspunkt for tanken plasseres på eget sted i *f_SV* eller BKB.

Drivstoffpumper plasseres i VKA2.

3.11. *Varslingsskilt og forbudsskilt*

Det skal settes opp skilt som varslar om faren forbundet med å svømme langt fra land og faren ved å oppholde seg i Glomma ved Funnefoss. Skilt skal plasseres innenfor strandhageområdet, slik at det/de er godt synlig for hytteiere og gjester.

Det skal settes opp skilt med forbud mot å tenne bål/grille nær bensintank og drivstoffpumper. Skilt skal plasseres ved småbåtanlegg og ved bensintank.

3.12. *Byggegrenser*

Byggegrenser er vist på plankart. Byggegrense mot Glomma går i formålsgrensen mellom o_GB1 og områdene *f_SV*, BFF10, BKB, o_GT, VKA1/VKA2, samt mellom o_GB2 og VKA1 og VKA2.

3.13. *Støy*

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" T-1442:2016 eller senere forskrifter/retningslinjer som erstatter denne legges til grunn for alle tiltak på planområdet. Dette gjelder også bygge- og anleggsstøy.

Lydnivå fra utendørs arrangementer og musikkanlegg skal oppfylle anbefalinger gitt i veilederen "Musikkanlegg og helse" IS-0327:2011 fra Helsedirektoratet eller senere veiledere/retningslinjer som erstatter denne. Det er her gitt krav til lydnivå på publikumsarealer og lydnivå utendørs ved nærliggende boliger. Lydnivå ved nærliggende boliger avhenger av antall arrangementer per år og varigheten på arrangementene. Ved flere enn seks arrangementer per år skal også anbefalinger til innendørs lydnivå ved nærliggende boliger følges.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)

4.1. *Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 og BFS2)*

Det skal etableres to biloppstillingsplasser for hver boenhet.

Mindre bygninger kan plasseres utenfor byggegrense, men skal plasseres minimum 1,0 meter fra formålsgrense.

Det tillates kun en boenhet i BFS1.

Det tillates kun en boenhet i BFS2.

Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter.

Maksimal mønehøyde er 8,0 meter over planert gjennomsnittlig terreng.

For BFS1 tillates inntil 20% BYA.

For BFS2 tillates inntil 15% BYA.

4.2. *Fritidsbebyggelse-frittliggende (BFF1-12)*

Det tillates oppført 1 fritidsbolig på inntil 50m² BYA per tomt. Konstruksjoner som ikke medregnes i BYA tillates med inntil 20m² per tomt. Øvrig tomteareal skal være til hagebruk.

Hver tomt skal ha minst 20 m² sammenhengende areal som er egnet til uteopphold.

Der avstand ikke er angitt med byggegrense kan hytter plasseres i tomtegrense. Deler av hytteveggene utføres som tette brannvegger for å hindre brannspredning. Hytter i BFF10,

BFF11 og BFF12 skal plasseres inntil tomtegrense i nord.

Tillatt gesimshøyde: 4,5 meter.

Tillatt mønehøyde: 6,0 meter over planert gjennomsnittlig terreng.

Det tillates ikke parkering av bil, tilhenger eller campingvogn i området.

Det tillates ikke gjerder i området.

4.3. *Næringsbebyggelse (BN1-2)*

Det tillates oppført bygning(er) til næringsformål.

Maksimal utnyttelse: BYA = 45%.

Maksimal gesimshøyde: 7,0 meter.

Maksimal mønehøyde: 8,0 meter over planert gjennomsnittlig terreng.

4.4. *Uteoppholdsareal (f_BUT1-4)*

Områdene er felles for BFF1-12, og skal opparbeides som møteplasser for barn og voksne.

4.5. *Kombinert bebyggelse og anleggsformål – forretning og offentlig/privat tjenesteyting (BKB)*

Innenfor området BKB tillates bebyggelse for forretning og offentlig og privat tjenesteyting som dagligvarehandel, kiosk, bevertning, restaurant, kurs-/konferanse-/selskapslokale, samt fellesfunksjoner tilhørende BFF1-12 og/eller VKA1. Plasskrevende varehandel tillates ikke.

Det tillates inntil 20% BYA. I tillegg tillates inntil 15% BYA til terrasser for uteservering og annet opphold.

Maksimal gesims- og mønehøyde: kote 131,0 moh. Terrenget heves slik at bygg ligger på kote 125,0 i samsvar med krav til flomsikring.

Ved etablering av takterrasse kan oppbygg for heis og trapp overstige angitt maks-høyde med maksimalt 3 meter.

Det tillates 2 biloppstillingsplasser for HC-parkering. Det tillates ikke ytterligere bilparkering.

Hele eller deler av arealet kan opparbeides til areal for felles uteopphold.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

5.1. *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (f_S1)*

Areal for avfallshåndtering.

Det er tillatt å oppføre skjermvegger opp til 2,0 meter høyde. Skjermvegg kan plasseres i eiendomsgrense.

5.2. *Veg (f_SV)*

Felles adkomstvei. Adkomstveien skal være offentlig tilgjengelig.

5.3. *Parkeringsplasser (f_SPP1-2)*

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass for hver hytte.

Resten av arealet satt av til parkeringsplasser skal være gjesteparkering.

Minst 5% av det totale antallet biloppstillingsplasser skal være tilrettelagt for HC-brukere, og minst halvparten av disse skal være til bruk for gjester.

6. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

6.1. *Turvei (o_GT)*

Område for turvei som forbinder *f_SV* med friluftsområdene øst for planområdet. Turveien skal være offentlig tilgjengelig.

6.2. *Badeplass/-område (o_BG1-2)*

Området o_BG1 og o_BG2 skal tilrettelegges for badeplass/strand og andre fritidsaktiviteter. Området skal være offentlig tilgjengelig. o_BG1-2 skal også fungere som forbindelse mellom Frognerstrand og Daskerudstranda, og tilretteleggingen av området skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel.

Innenfor angitt byggegrense tillates etablert scene med tilhørende fasiliteter med totalt 300 m2 BYA. Det tillates ingen faste konstruksjoner utenfor angitt byggegrense.

Tillatt møne- og gesimshøyde: kote 134,0 moh.

Midlertidige konstruksjoner for arrangementer tillates utover angitt BYA og høyde.

Midlertidige tiltak skal omsøkes og konstruksjoner skal fjernes umiddelbart etter arrangementets slutt.

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

7.1. *Kombinerte formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – småbåtanlegg og friluftsområde (VKA1 og VKA2)*

Innenfor området VKA1 og VKA2 tillates etablering av molo og småbåtanlegg med flytebrygger med båtplasser og ankomsthavn for passasjerbåt, samt drivstoffanlegg (se punkt 3.10). Anlegget bygges med 20 båtplasser, som skal være tilgjengelige for allmenheten.

Ved etablering av småbåtanlegg skal gjeldende lover og forskrifter følges. Småbåtanlegget skal sikres mot brann og 200-årsflom. Redningsstasjoner skal etableres ved strandkant, og ledere skal settes opp med jevne mellomrom langs bryggen.

Flytebryggen for passasjerbåt må være dimensjonert for nyttelast og sikres tilstrekkelig bredde for av- og påstigning samt eventuelt behov for trappeanlegg.

8. HENSYNSSONER (PBL § 12-6, JF. § 11-8)

8.1. *Faresone flom (H1)*

Innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse ved flom i Glomma.

Området skal sikres mot 200-årsflom i samsvar med gjeldende flomsonekart og krav i TEK 10, § 7-2. Sikringen skal fortrinnsvis skje ved oppfylling av terreng til flomsikker høyde, alternativt ved etablering av flomvoller som sikrer området tilsvarende.

Før det gis tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at ny bebyggelse sikres mot 200-års flom. Ved eventuell oppføring av bygninger under kote 125,0 skal det dokumenteres at bygningene, etter gjennomførte sikringstiltak, ikke vil være utsatt for betydelige vannskader eller setningsskader fra en 200-års flom.

8.2. *Bevaring kulturmiljø (H2)*

Hensynssone vern av kulturmiljø. Innenfor hensynssonen tillates ikke terrengendringer eller opparbeiding av hage og vei. Etablering av byggverk og installasjoner som bidrar til å tildekke, utilbørlig skjemme eller hindre offentlig tilgang til det automatisk fredete veifaret H3 tillates ikke.

8.3. *Båndlegging etter lov om kulturminner (H3)*

Fredet del av oldtidsvei/eldste kongevei. Veifaret er automatisk fredet i medhold av kulturminneloven § 4d. Uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene skal det ikke

iverksettes tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet eller medføre fare for at dette kan skje.

9. REKKEFØLGEKRAV (PBL § 12-7 NR. 10)

9.1. *Infrastruktur*

Før det kan gis brukstillatelse skal all infrastruktur nødvendig for det enkelte tiltaket være ferdigstilt.

Før utbygging av VA-anlegg kan iverksettes skal kommunen uttale seg om planene. VA-anlegg skal utformes i henhold til kommunens VA-norm.

Området skal ha en plan for overvannshåndtering. Overvann skal håndteres lokalt, internt i planområdet.

9.2. *Flomsikring*

Før det kan gis tillatelse til tiltak i områder som er vist med hensynssone for flom på plankartet, skal det dokumenteres at tiltaket er sikret mot skade ved flom iht. punkt 8.1.

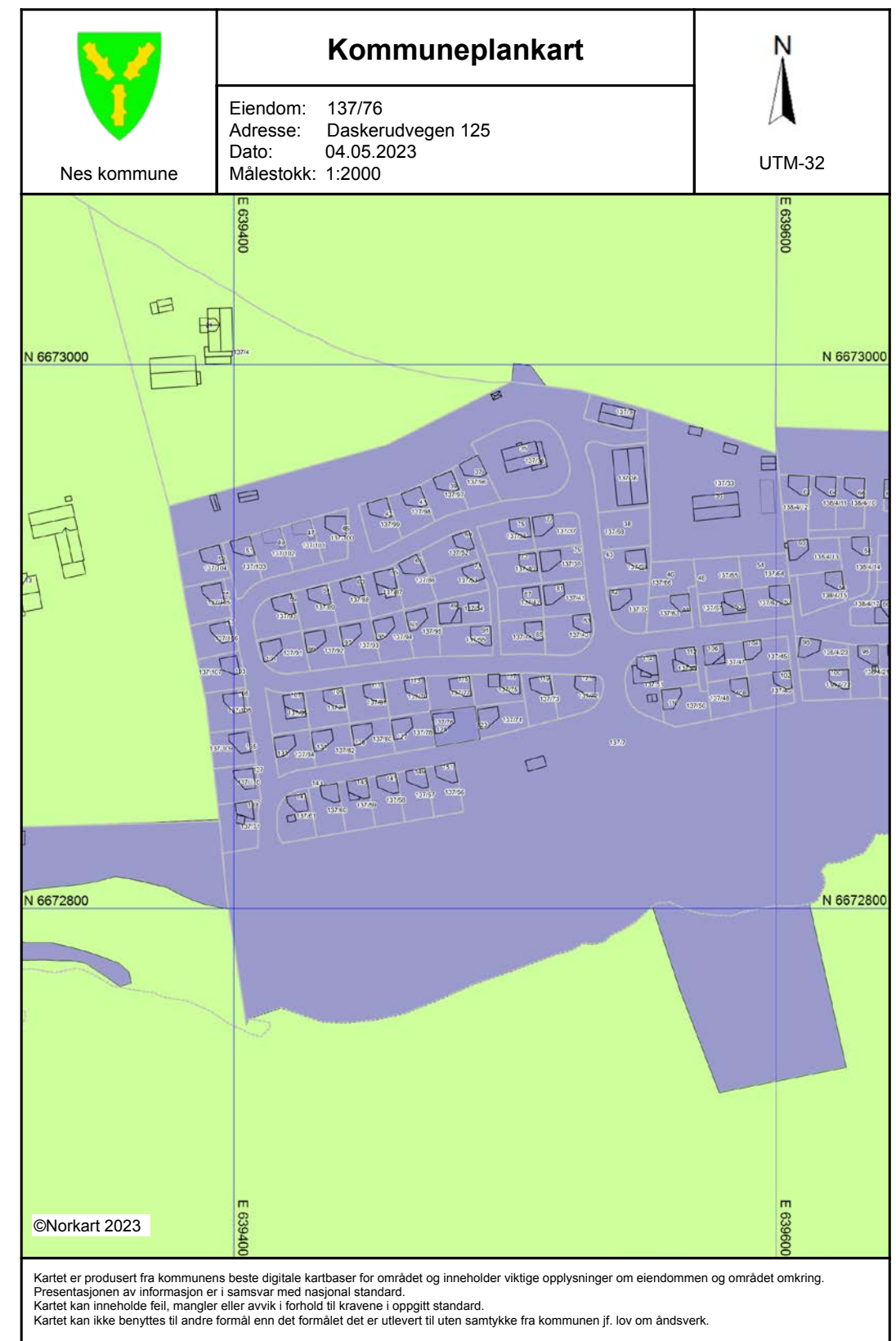
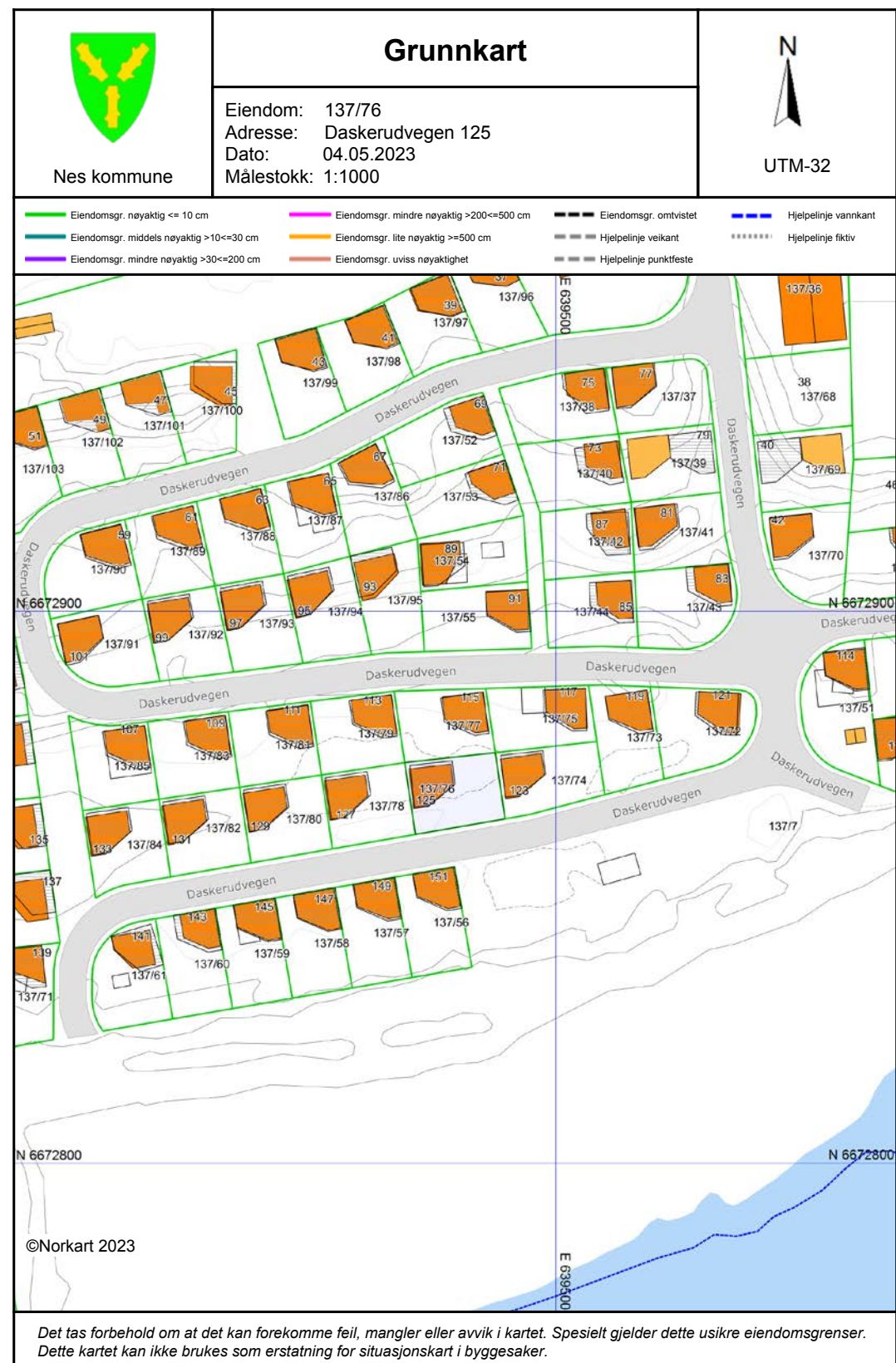
9.3. *Parkering*

Før det kan gis brukstillatelse for tiltak i BFF1 skal det være opparbeidet biloppstillingsplasser i den utstrekning som er angitt i pkt. 5.3.

Det skal opparbeides minst 5 biloppstillingsplasser for gjesteparkering før første brukstillatelse gis. Deretter skal det opparbeides 0,5 biloppstillingsplasser for hver hytte det gis brukstillatelse for; dette gjelder til f_SPP1-2 er fullstendig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse i BFF1-12 skal det være opparbeidet tilsammen minst 10 biloppstillingsplasser for gjesteparkering.

Før det gis brukstillatelse i BKB eller GB1-2 skal det være opparbeidet tilsammen minst 20 biloppstillingsplasser for gjesteparkering.



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Fritids- og turistformål - nåværende
- Råstoffutvinning - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

- Grønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende
- Friområde - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk, natur- og friluftsliv

- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysper)
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

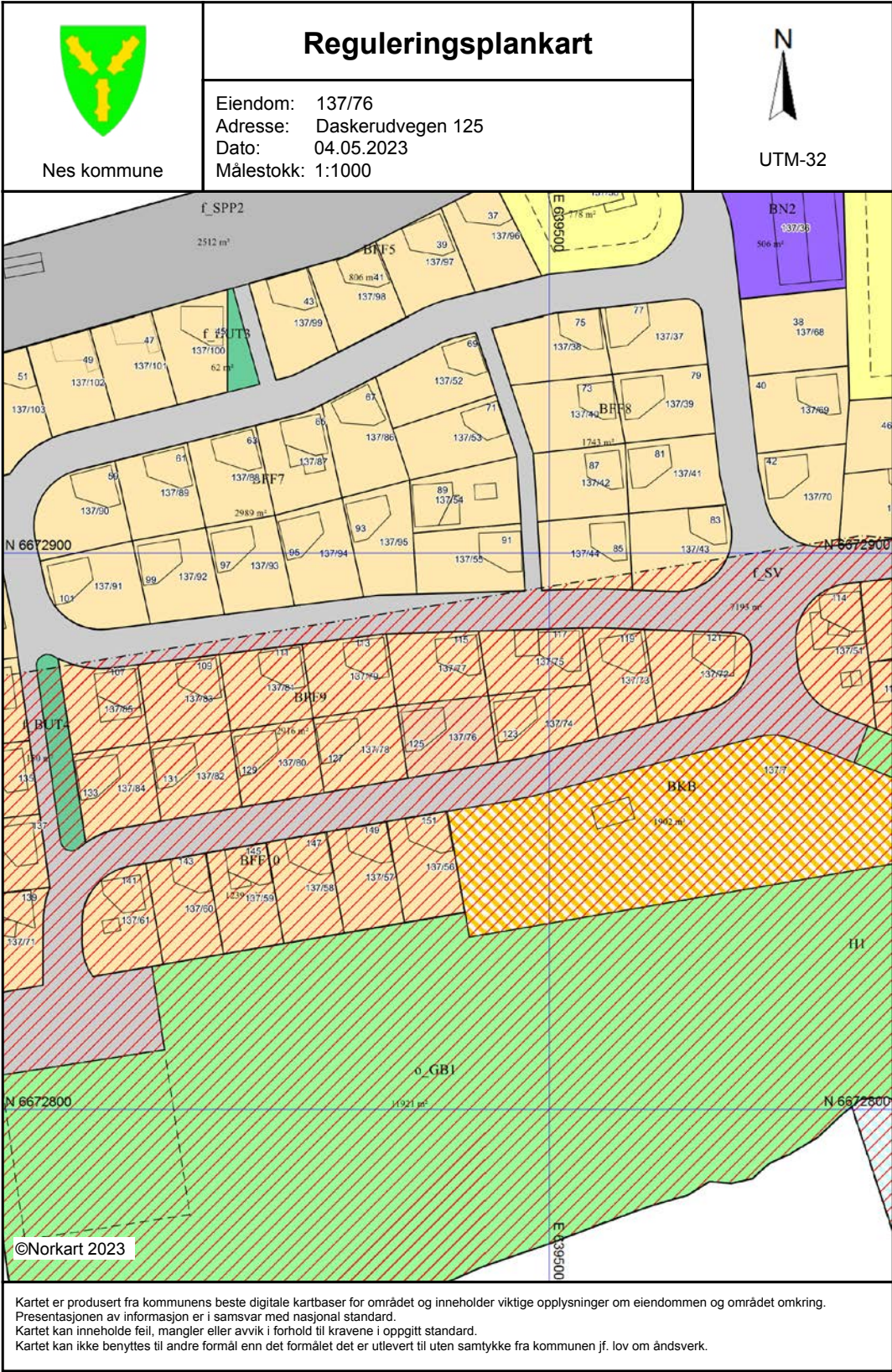
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)

- Faresone grense
- Angitthensynsgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - fremtidig
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - fremtidig
- Turveg/turdrag - fremtidig
- Jernbane - nåværende



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nærværende
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Næringsbebyggelse
	Uteoppholdsareal
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Grønnstruktur
	Turveg
	Badeplass/-område
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag
	Faresone - Flomfare
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtегrense
	Byggegrense
	Påskrift feltnavn
	Påskrift areal



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 eignedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Aurskog SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte for kundene,
lokalt næringsliv og gode lokalsamfunn.

Hos Åshild, Anders, Liv, Alf Marius, Anita, Lars og Hilde
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi samarbeider tett med Aktiv Årnes og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Årneskvartalet.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største
investeringene du gjør i livet.
Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god
lokalkunnskap og kan bidra
med god helhetlig
rådgivning rundt dine bank-
og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Skal du kjøpe eller selge bolig?
Da kan jeg hjelpe deg - ta kontakt!

Hos Aktiv på Årnes finner du en lokal megler med lang erfaring. For oss er det viktig at du som kunde skal føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen. Ta kontakt for en uforpliktende samtale.

Wenche Aa. Roterud / 990 18 195 / wr@aktiv.no / Rådhusgata 10, 2150 Årnes

aktiv.no

aktiv.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Daskerudvegen 125
2166 OPPAKER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Årnes
Saksbehandler: Wenche Roterud

Oppdragsnummer: 1207230053

Telefon: 990 18 195
E-post: wenche.rotrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 24.05.2023

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