



aktiv.

Prestehagen 3E, 2150 ÅRNES

**ÅRNES/PRESTEHAGEN - 2 roms
(opprinnelig 3 roms) med en fin
intern beliggenhet - Garasje -
Koselig sameie**



Eiendomsmegler MNEF

Rolf Wegar Gundersen

Mobil 982 59 303

E-post rolf.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26, 2151 Årnes. TLF. 63 91 26 92

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 119 782,-
Omkostn.: Kr 82 600,-
Total ink omk.: Kr 3 452 382,-
Felleskostn.: Kr 2 638,-
Selger: Erik Michael Hanche
Anne Margrethe Hanche

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 76/93 kvm
Tomtstr.: 16659.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 169, bnr. 200
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1207250096

ÅRNES/PRESTEHAGEN - 2 roms (opprinnelig 3 roms) med en fin intern beliggenhet - Garasje -

Velkommen til Prestehagen 3E!

Lettstelt leilighet med alt på en flate. Sentral beliggenhet like ved Årnes sentrum med alle fasiliteter og offentlig transport. Her finnes alt av butikker innenfor mote, interiør, helse, sport, bokhandlere, dagligvare etc. både inne hos AMFI Årnes og ute i hyggelige handlegater. Glomma renner fint forbi Årnes og her finnes idylliske tuområder i både parker og på stier. Veslesjøen, Dragsjøen og Sagstusjøen ligger ellers kun en kort kjøretur unna.

- Nye vinduer og dører i 2025
- Innvendig og utvendig bod
- Garasjeplass med automatisk portåpner
- Peisovn
- Varmepumpe
- Trivelig uteområdet med utgang fra stuen
- 1 soverom men man kan enkelt få på plass 2 soverom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	78
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 10 m²

Leilighet i flermannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m² Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, spisestue, bod, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Terrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fra 01.01.2024 gleder 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 befaringsstidspunktet 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16659.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker, beplantninger, trær m.m.
Asfaltert adkomst til bebyggelsen.

Beliggenhet

Lettstelt leilighet i første etasje med en fin beliggenhet i et veletablert og hyggelig sameie. To gode uteplasser sørger for sol både morgen og kveld. Uteplassen grenser til gresskledd fellesområde. Leiligheten har en sentral beliggenhet like ved Årnes sentrum. Det er også en dagligvarebutikk rett i nærheten.

Årnes sentrum har alle fasiliteter og offentlig transport. Her finnes alt av butikker innenfor mote, interiør, helse, sport, bokhandlere, dagligvare etc. både inne hos AMFI Årnes og ute i hyggelige handlegater. Glomma renner fint forbi Årnes og her finnes idylliske turområder i både parker og på stier. Veslesjøen, Dragsjøen og Sagstusjøen ligger ellers kun en kort kjøretur unna

Årnes kan videre by på et bredt utvalg av sport og fritidsaktiviteter og huser blant annet fotballbane, ishall, lysløype, skiløyper, treningssenter og badeplass. Raumnes og Årnes IL byr på et godt og variert tilbud med flere flotte anlegg, og i tilknytning Nes videregående skole er det en nyere svømmehall. Nes rideklubb har et aktivt og profesjonelt hestemiljø hvor det blant annet arrangeres knøttekurs, rideleir, stevner og juleshow. I Fenstad ligger det flotte anlegget til Nes Ski, et FIS godkjent skianlegg hvor

de blant annet arrangerer nasjonale ski-arrangementer samt at det er et flott anlegg for sykkel på sommerstid. Trives du likevel best innendørs har du gangavstand til treningssentrene Spenst Årnes og Atletico Neshallen som ligger henholdsvis 8 min og 21 min gange fra leiligheten.

Glomma renner fint forbi Årnes og her finnes idylliske turområder i både parker og på stier. Veslesjøen, Dragsjøen og Sagstusjøen ligger ellers kun en kort kjøretur unna. Golfentusiasten kan legge turen til Nes Golfklubb som holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund. Det er også kort vei til golfanlegget på Hvam, som ligger i svært vakre omgivelser. Området har ellers en rik kulturhistorie som blant annet kan oppleves på Gamle Hvam og Nes kirkeruiner.

Offentlig transport i nærheten:

- Presthagen bussholdeplass, 2 min å gå
- Årnes stasjon, 10 min å gå

Dagligvare i nærheten:

- Kiwi Årnes, 1 min å gå
- Spar Årnes, 7 min å gå

Skoler i nærheten:

- Årnes skole, 21 min å gå
- Runni ungdomsskole, 22 min å gå
- Nes videregående skole, 23 min å gå

Barnehager i nærheten:

- Espira Evangtunet barnehage, 9 min å gå
- Espira Kløverenga barnehage, 15 min å gå
- Årnes barnehage, 20 min å gå

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Gunnar Mårdalen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hovedsoverom er endret iht opprinnelige byggetegninger, det er nå spisestue. Men det

kan tilbakeføres til soverom ved å sette opp vegg og dør.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Eldre bordkledning, forkantbord og vindskier har synlig slitasje og sprekker som skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør utføres vedlikehold og utbedring av bordkledning, forkantbord og vindskier for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råteskader og følgeskader på konstruksjonen. Ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes ytterligere skader, og oppussing/rehabilitering må påregnes. Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør utbedres for å hindre fuktansamling og skjulte skader i veggkonstruksjonen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse på ca. 10 m² med adkomst fra stue. Heller på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er observert skjevheter i heller på grunn. Årsaken vurderes å være bevegelser i underlaget eller lignende forhold.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør utføres utbedringer av skjeve heller for å sikre jevn og trygg overflate. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre snublefare og ytterligere setningsskader over tid.

Andre utvendige forhold,TG2

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette omfatter vanligvis alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler, som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger, terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i

bygget.

- Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller tilsvarende dokumentasjon for byggets fellesdeler. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstanden og vedlikeholdsbehovet for disse delene.

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at skjulte avvik ikke oppdages, noe som kan medføre økte kostnader og behov for uforutsette utbedringer.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflatene er slitte som følge av bruk og manglende vedlikehold.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Overflatene bør pusses opp eller rehabiliteres for å forlenge levetiden og opprettholde et tilfredsstillende innemiljø. Manglende vedlikehold kan føre til redusert brukstid for overflatematerialene og svekket estetisk kvalitet.

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i boligen. Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan gi helsemessige skader.

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har elementpipe og vedovn. Det anbefales, på spesifikt grunnlag, kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom av godkjent brann- eller feievesen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det anbefales at pipe, røykrør og ildsteder kontrolleres særskilt, da dette er viktige bygningstekniske installasjoner hvor eventuelle feil kan få store konsekvenser. Plate av ubrennbart materiale på gulv mangler foran feieluke.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det anbefales å kontakte lokalt brann- eller feiervesen for kontroll av pipe og ildsteder,

da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette er viktige bygningstekniske installasjoner, og feil eller mangler kan medføre økt risiko for brannutvikling og alvorlige konsekvenser ved pipebrann.

Våtrom

1 Etasje > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å overvåke tilstanden nøye, da eldre bygningsdeler som stammer, rørkoblinger og membran har begrenset gjenværende levetid. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader eller lekkasjer, som kan føre til skader på skjulte konstruksjoner og kostbare utbedringer.

Kjøkken

1 Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Benkebreder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre innredning med stedvis slitasje er observert.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Oppussing eller rehabilitering bør vurderes for å få innredningen opp til dagens standard og forventet utseende og bruk. Konsekvensen av dagens tilstand er hovedsakelig estetisk, men det anbefales også montering av komfyrvakt og lekkasjesikring for å redusere risikoen for skader ved lekkasje eller brann, hvor konsekvensene kan være betydelige.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber. 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Det er ikke observert symptomer på brudd. Vær oppmerksom på at dette er en

risikokonstruksjon, da det ikke foreligger dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Vannrørene og koblingene er av eldre dato, noe som medfører redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon.

Tiltak

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å redusere risikoen for lekkasjer. Eldre vannrør og koblinger har nedsatt levetid, og det anbefales å overvåke anlegget nøye samt vurdere utskiftning. Manglende dokumentasjon på utførelse medfører usikkerhet om tilstand og øker risikoen for plutselige skader og vannlekkasjer, som kan gi omfattende følgeskader på bygningsmassen.

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det foreligger ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Vannrørene og koblingene er eldre, med nedsatt levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ingen symptomer på brudd er observert. Avløpsrørene vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av høy alder og manglende dokumentasjon på utførelse, noe som medfører økt usikkerhet om tilstand og levetid. Det foreligger heller ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Vannrørene og tilhørende koblinger er eldre, med redusert forventet levetid.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av både avløps- og vannrør for å redusere usikkerhet rundt tilstand og levetid. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg, og rørbrudd kan forårsake store vannskader i boligen. Utskiftninger må påregnes på sikt, da både avløps- og vannrør har redusert forventet levetid og økt risiko for lekkasjer.

Ventilasjon,TG2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Naturlig ventilasjon med klaffventiler vurderes å ikke fungere optimalt med tanke på dagens forventede bruk og

bruksbelastning.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for kondens- og fuktskader, spesielt ved oppussing eller rehabilitering.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for brann og elektriske feil. På grunn av varmtvannstankens alder må det påregnes økte kostnader ved oppvarming av vann samt mulige kostnader til utskiftning, da funksjonsevnen kan være nedsatt.

Elektrisk anlegg,TG2

Automatsikringer, skap plassert i vindfang.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Dreneringen er fra 1995. Ukjent drenering/type drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er av eldre dato, og det er manglende vedlikehold og utskiftninger av drensledninger og drenerende masser. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Dreneringen bør skiftes ut, og tilstøtende masser mot grunnmur bør også vurderes byttet ut, da dagens drenering er av eldre dato og det er observert saltutslag og fuktmerker innvendig. Manglende vedlikehold og utskiftning medfører økt risiko for fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner, samt plutselige skader som kan gi økte utbedringskostnader dersom tiltak ikke iverksettes.

Terrengforhold,TG2

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 i henhold til sonkart for flom og/eller skred.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av hyppighet og risiko for flom og ras innenfor de aktuelle faresonene. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at ras eller flom kan oppstå og forårsake skade på eiendommen.

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger fra 1995.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Opplysninger om utvendige vann- og avløpsledninger er basert på informasjon fra rekvirent vedrørende alder. Ledningsnettets er av eldre dato og vurderes å ha redusert gjenværende brukstid.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Det anbefales å overvåke tilstanden nøye for å unngå større skader eller følgeskader, da ledningsnettets er av eldre dato og har redusert gjenværende brukstid som kan medføre at bygningsdelen trenger vedlikehold i nær fremtid. Brudd på avløps- og vannledninger kan oppstå, og lekkasjer kan forekomme, noe som kan medføre store kostnader ved utbedring og risiko for forurensning av grunn. Ved nærmere undersøkelser bør det benyttes rørinspeksjon.

Forhold som har fått TG3:

1 Etasje > Bad

Generell, TG3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad med belegg på gulv og gulvvarme, våtromstapet på vegger, toalett, servant, badekar med dusjstang og opplegg for vaskemaskin. Hvit profilert innredning.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens krav til bruk. Det er høy usikkerhet knyttet til tettesjiktet og sluket, noe som medfører økt risiko for fuktskader.

Tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som

oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå ytterligere skader.

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav. På bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå skader. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Risiko ved bruk/endret bruk er vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner. Eldre membran sprekker og blir porøst som da ikke holder vanntetthet.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Verditakst

Kr 3 250 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

1. etasje: Gang, kjøkken, soverom, stue, spisestue, bad/wc/vaskerom og bod

Standard

Velkommen til Prestehagen 3E!

Overflater:

Parkett og belegg på gulv. Vegger med malte flater. Takess i himling.

Peisovn i stue samt varmepumpe i spisestue.

Stue:

Fra praktisk liten entre med plass til oppheng av yttertøy og sko, kommer du inn i en lys stue. Det er mulig å møblere stuen med ulike soner for sittegrupper. Vedfyring gir en hyggelig atmosfære på kaldere dager, samt at man har en praktisk varmepumpe. Fra stuen har du utgang til eget uteområdet som videre grenser til felles hage.

Soverom:

Leiligheten har ett soverom. Tidligere hovedsoverom er nå spisestue, så om man ønsker å lage

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminert benkeplate. Plass til frittstående stekovn og kjøl/fryseskap. Plass til hyggelig kjøkkenbord. Kjøkkenet byr på god skaplass, samt god arbeidsplass på kjøkkenbenken.

Bad:

Belegg på gulv med varmekabler, plater på vegg. Inneholder toalett, servant med innredning, dusj med badekar og opplegg til vaskemaskin.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Det er avsatt én garasje plass og 0,5 parkeringsplass pr. leilighet. Det betyr at garasjer må benyttes i størst mulig grad, også til korttidsparkering av egen bil.

Forsikringsselskap

Fremtind AS

Polisenummer

25728786

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

Vedfyring, luft til luft varmepumpe. Varmekabler i gulv på bad. Ellers panelovner.

Info strømforbruk

Hver seksjon har egen strømmåler. Innvendig strømopplegg for garasjer og boder er tilknyttet hver seksjon sin måler. Felleseiendommens utelys har egen måler, og utgiftene fordeles etter sameiebrøken.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 250 000

Kommunale avgifter

Kr 19 375

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Hver seksjon har egen strømmåler og eget abonnement for kommunale avgifter: vann, kloakk, renovasjon, eiendomsskatt og feiegebyr. Kommunale avgifter vil variere årlig.

Eiendomsskatt

Kr 2 081

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det er pt. eiendomsskatt i Nes kommune på 1,88 promille. Faktureres sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 729 383

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 917 530

Formuesverdi sekundær år

2024

Vannavgift

Kr 5 000

Vannavgift år

2025

Info vannavgift

Årnes Vannverk SA.

Ble stiftet i 1909, og er blant de eldste vannverkene i landet. Årnes Vannverk SA er i dag det største vannverket som er organisert som et sameieforetak. At vannverket er et sameieforetak, betyr at når du søker og får innlagt vann, blir du automatisk andelseier av Årnes Vannverk SA. Årnes Vannverk SA har til formål å forsyne sine andelseierne med drikkevann, i områder der vannverket har forsyningsplikt. Vannverket drives til selvkost, med allmennyttig formål som basis.

Oppgitt vannavgift er kun en ca betegnelse. Ta kontakt med megler for mer konkret informasjon.

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.

Boenheten

Eierbrøk

91/5676

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bla.: Drift, noe vedlikehold, felles strøm, felles forsikring, TV/bredbånd, gressklipping, vaktmesterkostnader, velavgift, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorar, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 638

Andel Fellesgjeld

Kr 119 782

Andel fellesformue

Kr 59 883

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Prestehagen

Organisasjonsnummer

979923007

Om sameiet

Sameiets bygning består av 10 rekkehus og 10 garasjeanlegg (58 leiligheter), samt miljø hus.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 16368674501, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.06.2025: 7.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77

Saldo per 12.06.2025: 7 416 859

Andel av saldo: 118 910

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2044)

opptak lån jfr sameiemøte, lån tas ut trinnvis

Regnskap/budsjett

Sameiet har vedtatt og ta opp ett lån på kr 7,5 millioner for vedlikehold, bla. utskifting av vinduer og dører (dette låneopptaket er inkludert i dagens mnd felleskostnader, slik at det ikke blir noen videre økning i felleskostnader iht til dette låneopptaket). Det som i 2025 kan skje er at vedtatt vedlikeholdsplan pr leilighet, kan medføre en liten økning i felleskostnadene for 2025. Det er snakk om en mulig økning i størrelsesorden kr 100-200 pr mnd. Men det er pr idag ikke sikkert at dette vil bli nødvendig iflg styret.

Her en forklaring til opptak av lån i sameie:

Styret har benyttet teknisk avdeling i KOBBL til utforming av tilbudsinnbydelse. Det kom inn til sammen seks tilbud, alle fra solide entreprenørfirmaer. Det viste seg at kostnadene blir betydelig høyere enn hva som forelå i estimatet i vedlikeholdsplanen som ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 15.11.23. Dermed holder ikke kostnadsrammen på inntil 5,5 millioner kroner som ble vedtatt på det nevnte årsmøtet. Styret har i samspill med KOBBL samlet seg om å sette inn 3-lags vinduer uten sprosser og med utvendig aluminiumskledning, og inngangsdører med tre små "vinduer". 3-lags vinduer innebærer noe energieffektivisering og reduserer også støy utenfra. Ved å droppe sprosser og ha aluminiumskledning, reduseres framtidige vedlikeholdskostnader noe, samtidig som vinduer uten sprosser sparer sameiet/seksjonseiere for innkjøpskostnader. Ved å droppe sprosser, må byggesaksavdelingen i Nes kommune godkjenne dette siden det da innebærer en fasadeendring. Prosjektet innebærer trolig også noe verdistigning på boligene, og i hvert fall ingen verdiforringelse slik mangelfullt vedlikehold kan medføre.

Etter konsultasjon med teknisk avdeling i KOBBL ble det besluttet å forhandle videre med de tre firmaene som hadde de laveste tilbudene. Tilbudene fra disse tre varierte fra 5.957.705 kroner til 6.336.548 kroner. Deretter ble det 19.04.24 gjennomført en detaljert gjennomgang med hvert av de tre firmaene, i regi av KOBBL ved Jon Steinar Vangen. Fra styret deltok Rolf Nordberg og Eli Aaserud Heiberg. Lånerammen må følgelig økes for å finansiere dette prosjektet, samt for installering av brannvarslingsanlegg, utskifting av leegger mellom garasjene mot Øvre Hagaveg, noe utskifting av råtten panel med mer. For sameier tillates maksimum 20 års nedbetalingstid, og rentenivået er høyere enn for borettslag fordi lånet ikke kan pantesikres i boligmassen. En bank tilbyr sameiet vårt et annuitetslån på 7,5 millioner kroner med flytende rente og 7,4 prosent rente ved oppstart. Styret vil undersøke også med andre banker med målsetting om å få redusert rentenivået noe. For sameiet/seksjonseierne er det dessuten økonomisk lønnsomt å skifte alle dører, vinduer og balkongdører samtidig, slik det også ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 15.11.23. Styrets viktigste oppgave er å ivareta bygningsmassen gjennom å sørge for forsvarlig

vedlikehold.

Vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å oppta et annuitetslån på opp til 7,5 millioner kroner, 20 års nedbetalingstid, flytende rente og maksimum 7,4 prosent rente når lånet opptas.

Enstemmig vedtatt.

Årsmøtet foreslo at felleskostnadene økes fra den dagen man tar opp lån. Dette for å bygge buffer.

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Styrehonorar fastsettes til:

Styremedlemmer: 25 000,- . Enstemmig vedtatt.

Styreleder: 87 000,-. Vedtatt ved flertall, 25 for og én imot.

Styregodkjennelse

Overdragelse ved salg og bortleie krever sameierstyrets samtykke, som dog ikke kan nekte godkjenning uten saklig grunn. De andelshavere som har fått styrets godkjenning til utleie av sin seksjon, må også leie ut garasjen som følger med seksjonen.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Ikke lov med utekatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Stell av felles uteareal/hageareal for hvert hus skal utføres av beboere i fellesskap.

Stell og vedlikehold av felles lekeplass for hele feltet påligger alle beboere i fellesskap.

Leiligheter i første etasje har enerett til bruk av hageareal i seksjonens bredde i en avstand på 3 meter ut fra husveggen.

Hver seksjonseier fra leilighet nr. 1-28 disponerer en utvendig bod hver.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kongsvinger og omegns boligbyggelag Kobbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 169, bruksnummer 200, seksjonsnummer 18 i Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/169/200/8:

11.01.1984 - Dokumentnr: 282 - Vilkår i kjøpekontrakt

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om garasje/parkering

Overført fra: Knr:3228 Gnr:169 Bnr:200

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1995 - Dokumentnr: 2805 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 91/5638

13.09.1996 - Dokumentnr: 5831 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 91/5676

Servituttene omhandler vilkår i opprinnelig kjøpekontrakt fra 1984. Innad omhandler bestemmelser om kloakkledninger ,anlegg og vedlikehold av ledninger m.m., ved og garsje/parkering. Deretter omhandler servituttene seksjonen.

Ferdigattest/brukstillatelse

24.05.1995

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.05.1995.

Vei, vann og avløp

Private internveier, offentlig avløp. Privat vann via Årnes Vannverk SA.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Utleie krever samtykke fra styret iht. vedtekter, men kan dog ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 250 000 (Prisantydning)

119 782 (Andel av fellesgjeld)

3 369 782 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

81 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

82 600 (Omkostninger totalt)

93 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

96 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 452 382 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 463 282 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 466 082 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 82 600

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Ansvarlig megler

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Ansvarlig megler bistås av

Rolf Wegar Gundersen

Eiendomsmegler MNEF
rolf.gundersen@aktiv.no
Tlf: 982 59 303

Oppdragstaker

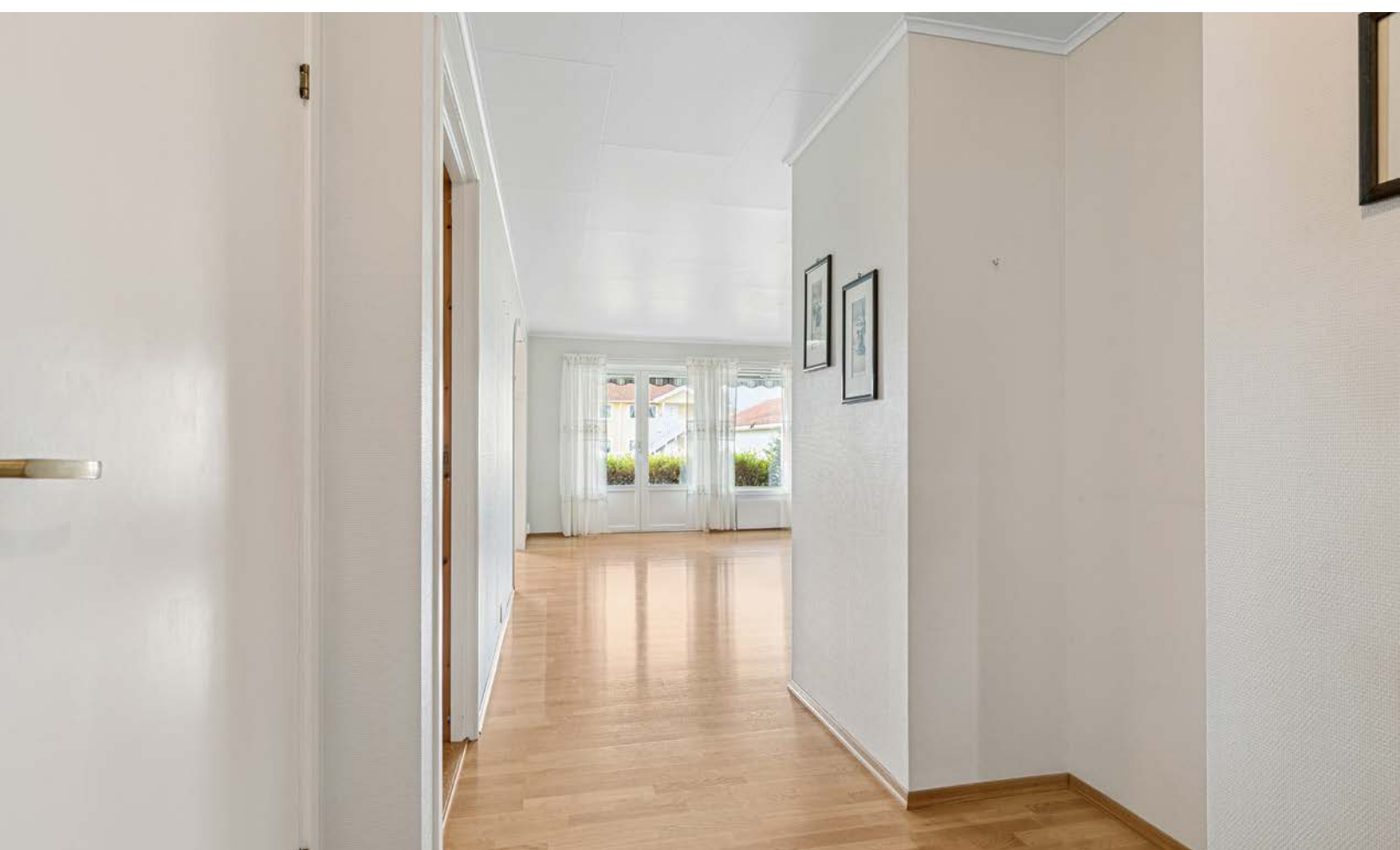
Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes, organisasjonsnummer 981 129 792
Rådhusgata 26, 2150 Årnes

Salgsoppgavedato

31.10.2025









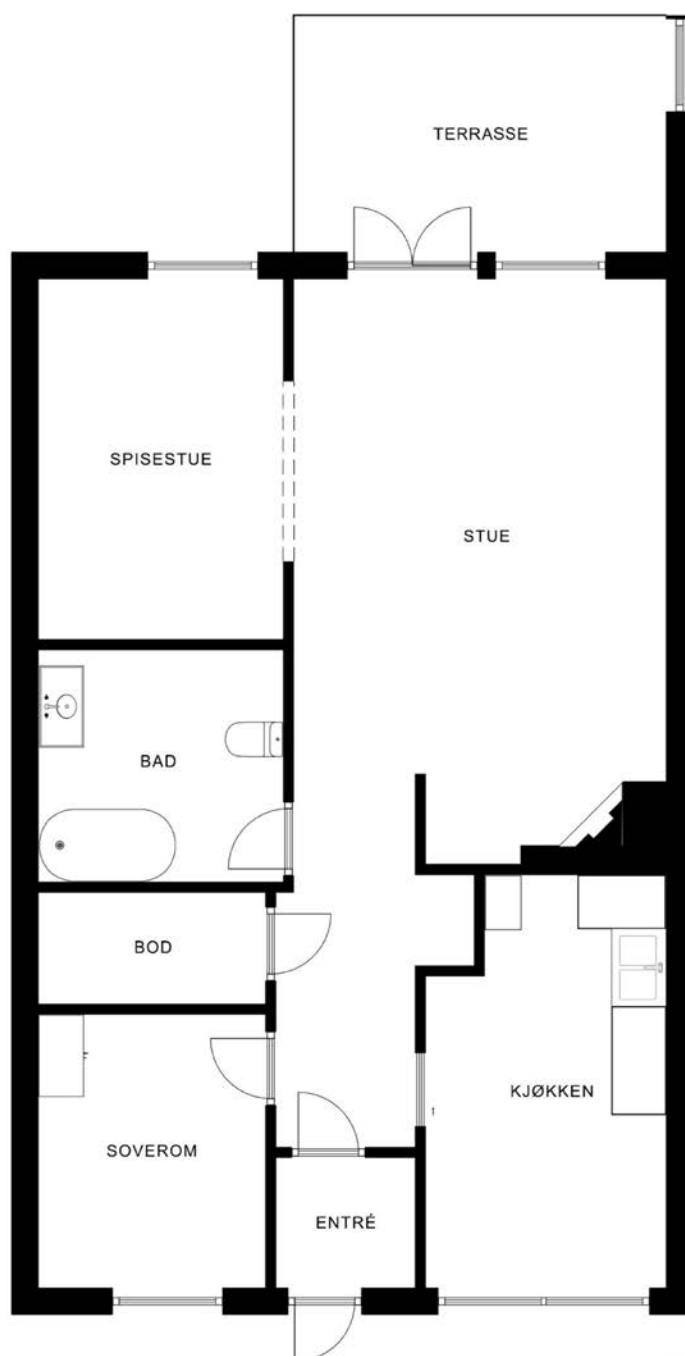








Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



 Rekkehus

 Prestehagen 3E, 2150 ÅRNES

 NES kommune

gnr. 169, bnr. 200, snr. 18

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 76 m²



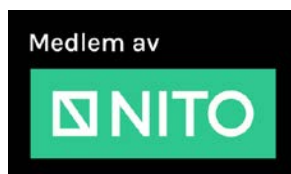
Befaringsdato: 21.10.2025

Rapportdato: 24.10.2025

Oppdragsnr.: 11483-1887

Referansenummer: JG7647

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 fuktøk.

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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 lovighet (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 strakstiltak 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.



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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig og nært tilknyttet konstruksjoner.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Eldre bad/våtrom, oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr, skjegg/sølvkre eller maur.

Rekkehus - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse på ca. 10 m² med adkomst fra stue. Heller på grunn.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette omfatter vanligvis alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler, som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger, terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med beleg på gulv og gulvvarme, våtromstapet på vegger, toalett, servant, badekar med dusjstang og opplegg for vaskemaskin. Hvit profilert innredning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Benkebreder.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter.

Automatsikringer, skap plassert i vindfang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1995.

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 fra 1995.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	93 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

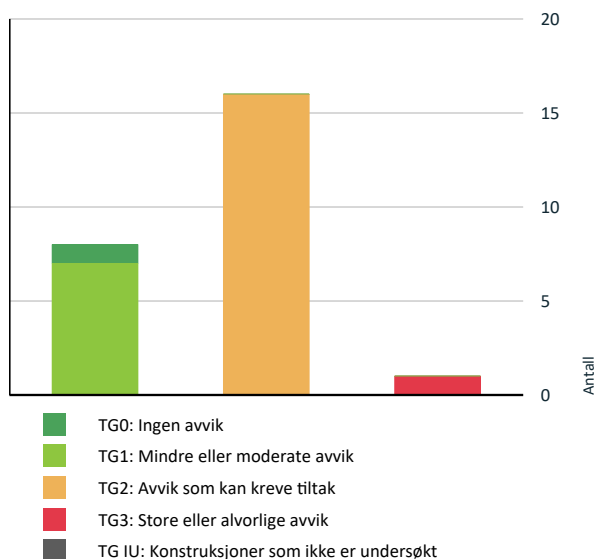
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

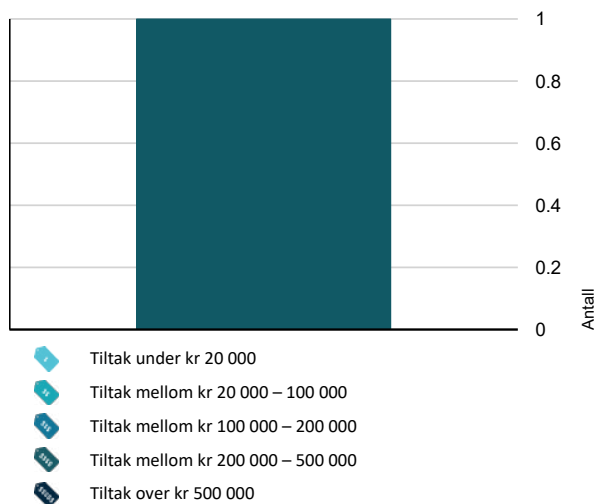
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerket viser energitilstanden for bygningen, basert på hvor mye energi bygningen krever gjennom året og hvor stor andel av oppvarmingen som kan dekkes av andre energibærere enn fossil olje og elektrisitet. Energimerket indikerer hvor store energikostnadene blir ved normal bruk.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

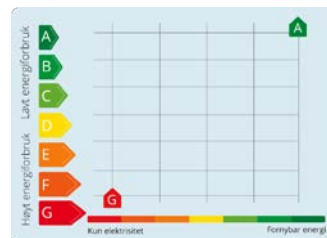
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

1995

Kommentar

Iflg. ambitia

Anvendelse

Benyttes til bolig

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Eldre bordkledning, forkantbord og vindskier har synlig slitasje og sprekker som skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av bordkledning, forkantbord og vindskier for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råteskader og følgeskader på konstruksjonen.

Ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes ytterligere skader, og oppussing/rehabilitering må påregnes.

Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør utbedres for å hindre fuktansamling og skjulte skader i veggkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 10 m² med adkomst fra stue. Heller på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er observert skjevheter i heller på grunn. Årsaken vurderes å være bevegelser i underlaget eller lignende forhold.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres utbedringer av skjeve heller for å sikre jevn og trygg overflate.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre snublefare og ytterligere setningsskader over tid.

TG 2 Andre utvendige forhold

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Dette omfatter vanligvis alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler, som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger, terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller tilsvarende dokumentasjon for byggets fellesdeler. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstanden og vedlikeholdsbehovet for disse delene.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at skjulte avvik ikke oppdages, noe som kan medføre økte kostnader og behov for uforutsette utbedringer.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene er slitte som følge av bruk og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatene bør pusses opp eller rehabiliteres for å forlenge levetiden og opprettholde et tilfredsstillende innemiljø.

Manglende vedlikehold kan føre til redusert brukstid for overflatematerialene og svekket estetisk kvalitet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt 10-14 mm høydeforskjell igjennom boligen, ikke målt bak sofaer, senger, innredninger etc. Det er målt i gang og stue, med 5 målepunkter innenfor 2 meter og gjennomgående i rommene.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i boligen.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan gi helsemessige skader.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn. Det anbefales, på spesifikt grunnlag, kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom av godkjent brann- eller feievesen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det anbefales at pipe, røykrør og ildsteder kontrolleres særskilt, da dette er viktige bygningstekniske installasjoner hvor eventuelle feil kan få store konsekvenser.

Plate av ubrennbart materiale på gulv mangler foran feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales å kontakte lokalt brann- eller feiervesen for kontroll av pipe og ildsteder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dette er viktige bygningstekniske installasjoner, og feil eller mangler kan medføre økt risiko for brannutvikling og alvorlige konsekvenser ved pipebrann.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med belegg på gulv og gulvvarme, våtromstapet på vegger, toalett, servant, badekar med dusjstang og opplegg for vaskemaskin. Hvit profilert innredning.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til bruk. Det er høy usikkerhet knyttet til tettesjiktet og sluket, noe som medfører økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå ytterligere skader. Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav. På bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Om badet ikke rehabiliteres/pusses opp kan det oppstå skader. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes. Risiko ved bruk/endret bruk er vannskader på badet og tilstøtende konstruksjoner. Eldre membran sprekker og blir porøs som da ikke holder vanntetthet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre stamme/konstruksjon, rørkoblinger og membran/tettesjikt er registrert. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse komponentene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye, da eldre bygningsdeler som stammer, rørkoblinger og membran har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader eller lekkasjer, som kan føre til skader på skjulte konstruksjoner og kostbare utbedringer.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hvitt glatt kjøkken med laminert benkeplate. Fliser samt lys mellom over og underskap. Oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Benkebreder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre innredning med stedvis slitasje er observert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppussing eller rehabilitering bør vurderes for å få innredningen opp til dagens standard og forventet utseende og bruk.

Konsekvensen av dagens tilstand er hovedsakelig estetisk, men det anbefales også montering av komfyrvakt og lekkasjesikring for å redusere risikoen for skader ved lekkasje eller brann, hvor konsekvensene kan være betydelige.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke observert symptomer på brudd. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, da det ikke foreligger dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Vannrørene og koblingene er av eldre dato, noe som medfører redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å redusere risikoen for lekkasjer.

Eldre vannrør og koblinger har nedsatt levetid, og det anbefales å overvåke anlegget nøye samt vurdere utskiftning. Manglende dokumentasjon på utførelse medfører usikkerhet om tilstand og øker risikoen for plutselige skader og vannlekkasjer, som kan gi omfattende følgeskader på bygningsmassen.



1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Vannrørene og koblingene er eldre, med nedsatt levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ingen symptomer på brudd er observert.

Avløpsrørene vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av høy alder og manglende dokumentasjon på utførelse, noe som medfører økt usikkerhet om tilstand og levetid.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelsen av vannrørene. Vannrørene og tilhørende koblinger er eldre, med redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av både avløps- og vannrør for å redusere usikkerhet rundt tilstand og levetid.

Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg, og rørbrudd kan forårsake store vannskader i boligen. Utskiftninger må påregnes på sikt, da både avløps- og vannrør har redusert forventet levetid og økt risiko for lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Naturlig ventilasjon med klaffventiler vurderes å ikke fungere optimalt med tanke på dagens forventede bruk og bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima og økt risiko for kondens- og fuktskader, spesielt ved oppussing eller rehabilitering.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for brann og elektriske feil.

På grunn av varmtvannstankens alder må det påregnes økte kostnader ved oppvarming av vann samt mulige kostnader til utskiftning, da funksjonsevnen kan være nedsatt.

Tilstandsrapport



TG 2 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 vindfang.

1. 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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1995

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

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

Tilstandsrapport

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?

Ja MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og manglete dokumentasjon på anlegget.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklete 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 sløkkeutstyr (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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1995. Ukjent drenering/type drenering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er av eldre dato, og det er manglende vedlikehold og utskiftninger av drensledninger og drenerende masser. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringen bør skiftes ut, og tilstøtende masser mot grunnmur bør også vurderes byttet ut, da dagens drenering er av eldre dato og det er observert saltutslag og fuktmerker innvendig.

Manglende vedlikehold og utskiftning medfører økt risiko for fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner, samt plutselige skader som kan gi økte utbedringskostnader dersom tiltak ikke iverksettes.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt dekke på grunn.

1 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 i henhold til sonkart for flom og/eller skred.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av hyppighet og risiko for flom og ras innenfor de aktuelle faresonene.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at ras eller flom kan oppstå og forårsake skade på eiendommen.



1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger fra 1995.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Opplysninger om utvendige vann- og avløpsledninger er basert på informasjon fra rekvirent vedrørende alder. Ledningsnettet er av eldre dato og vurderes å ha redusert gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Det anbefales å overvåke tilstanden nøye for å unngå større skader eller følgeskader, da ledningsnett er av eldre dato og har redusert gjenværende brukstid som kan medføre at bygningsdelen trenger vedlikehold i nær fremtid.

Brudd på avløps- og vannledninger kan oppstå, og lekkasjer kan forekomme, noe som kan medføre store kostnader ved utbedring og risiko for forurensning av grunn.

Ved nærmere undersøkelser bør det benyttes rørinspeksjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Benyttes til garasje

Byggeår

1995

Kommentar

Iflg. ambitia

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasjen er ikke vurdert/inspisert eller tilstandsvurdert etter ønske fra selger. Det anbefales nærmere byggtekniske undersøkelser. Garasjer blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

76 m²/76 m²

Rekkehus: Vindfang, Gang, Kjøkken, Soverom, Stue, Spisestue, Bod, Bad

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 300 000

Tillegg for andel fellesformue + 59 883

Fradrag for andel felles gjeld - 117 526

Konklusjon markedsverdi

3 250 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter taksmannens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Eiendomsverdi.

Taksmannens egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt. En måling av prisvariasjon i utvalget som har vært i markedet siste året indikerer relativt god presisjon i verdiansettelsen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Prestehagen 4G ,2150 ÅRNES 73 m² 1995 2 sov	19-06-2025	3 590 000	3 400 000	118 910	3 518 910	48 204
2 Prestehagen 1G ,2150 ÅRNES 74 m² 1996 2 sov	13-07-2025	3 290 000	3 400 000	119 782	3 519 782	46 930
3 Prestehagen 2C ,2150 ÅRNES 76 m² 1996 2 sov	31-10-2024	3 400 000	3 350 000	72 057	3 422 057	45 027
4 Prestehagen 10B ,2150 ÅRNES 76 m² 1996 2 sov	09-09-2025	3 350 000	3 250 000	123 673	3 373 673	44 390
5 Prestehagen 4F ,2150 ÅRNES 73 m² 1995 2 sov	19-11-2023	3 300 000	3 180 000		3 180 000	43 562
6 Prestehagen 5D ,2150 ÅRNES 74 m² 1996 2 sov	17-12-2023	3 200 000	3 000 000		3 000 000	40 541
7 Prestehagen 4B ,2150 ÅRNES 73 m² 1995 1 sov	03-06-2025	3 090 000	2 950 000	118 910	3 068 910	40 380
8 Prestehagen 10C ,2150 ÅRNES 91 m² 1996 2 sov	25-03-2024	3 490 000	3 450 000	1 401	3 451 401	36 717

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inkluderer forretningsfører, generelt vedlikehold, bygningsforsikringer, felles arealer m.m.	Kr.	31 380
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	31 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 980 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	1 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	110 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 860 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 350 000
--	------------	------------------

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

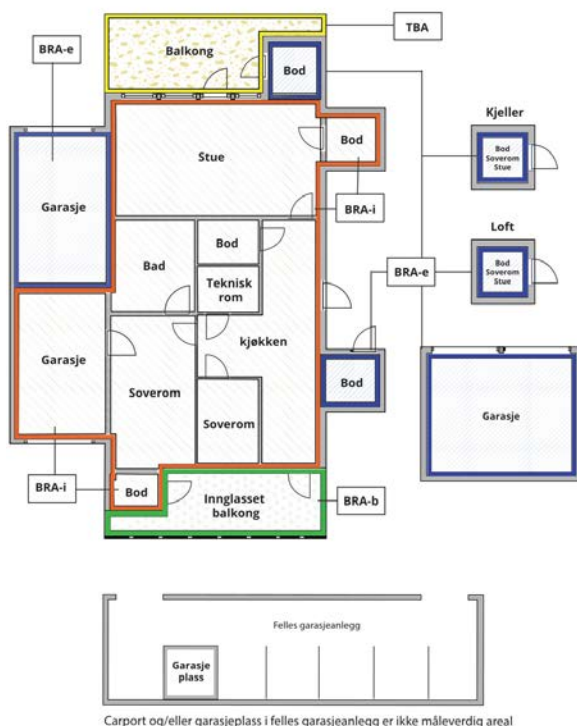
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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.

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 byggningskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	76			76	10
SUM	76				10
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, soverom, stue, spisestue, bod, bad		

Kommentar

Fra 01.01.2024 gløder 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar: 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 takstingeniør 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. Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	73	3
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2025	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Erik Hanche	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	169	200		18	16659.6 m ²	Iflg. seeiendom.no	Eiet

Adresse

Prestehagen 3E

Hjemmelshaver

Kommentar

Iflg. forr.fører

Boligselskap

Prestehagen sameie

Felles formue

Kr. 59 883 31.12.2024

Organisasjonsnr

979923007

Felles gjeld:

Kr. 117 526 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon m.m.

Adkomstvei

Privat via offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Privat vann. Årnes vannverk.

ÅRNES VANNVERK SA

Årnes Vannverk SA ble stiftet i 1909, og er blant de eldste vannverkene i landet. Årnes Vannverk SA er i dag det største vannverket som er organisert som et sameieforetak. At vannverket er et sameieforetak, betyr at når du søker og får innlagt vann, blir du automatisk andelseier av Årnes Vannverk SA.

Årnes Vannverk SA har til formål å forsyne sine andelseierne med drikkevann, i områder der vannverket har forsyningsplikt. Vannverket drives til selvkost, med allmennyttig formål som basis.

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, prydbusker, beplantninger m.m. Asfaltert adkomst til bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å 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. For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, årsberetning og husordensregler samt punkter under "konstruksjoner og innvendige forhold". Leiligheten disponerer garasje samt bod ute.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det anbefales å tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	21.10.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.10.2025	Ikke utfylt da rekvirent ikke har bebodd eiendommen de siste 12 måneder.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.10.2025		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	21.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	21.10.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	21.10.2025		Gjennomgått		Nei
Risikorapport	21.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	

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 tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige 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 dampsperrer 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 funksjonssprøving 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•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 slitasjegrاد: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens 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 gulvareal (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 godkjenning 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 godkjenning 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 anbefales 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 hht. 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 eiendomsmedgler.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Digital robot

Dato utkjrt: 23.10.25 Side 1 av 2

Prestehagen sameie	V ³ r ref.:	335/18	Fjdselsdato eier:	19.04.1940
Prestehagen 3 E	Type:	Sameier		
2150 i RNES	Eiere:	Astrid Hanche		
Organisasjonsnr: 979 923 007	Seksjonsnr:	18		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	2 638		
Felleskostnader:	Vedlikeholdsfond		279
	Renter - 2		705
	TV/internett		529
	Avdrag - 2		247
	Felleskostnader - 1		878

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	2 615	
Felleskostnader:	Vedlikeholdsfond			279
	Renter - 2			655
	TV/internett			529
	Avdrag - 2			274
	Felleskostnader - 1			878

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	117 526	Gjeld siste ³ rsoppg.:	119 782
Klient ajourf. l ³ n:	7 330 548,57	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	7 471 253

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16368674501, DnB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 23.10.2025: 6,8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 23.10.2025: 7 330 549

Andel av saldo: 117 526

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2044)

opptak l³ n jfr sameiemte, l³ n tas ut trinnvis**4: Sjrskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Arnt Helge Lundberg

Adresse: Lundbergvegen 71

Postnr/-sted: 2150 i RNES

Telefon: Mob.: 91139260, Priv.: 91139260

E-post: prestehagensameie@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 23.10.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	59 883	Gjeld:	119 782	Andre inntekter:	1 026
		Utgifter:	1 645		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 18		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1996
G³ rds/bruksnr: 169/200
Bygningstype: Rekkehus

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Digital robot

Dato utkjørt: 23.10.25 Side 2 av 2

Prestehagen sameie	V³ r ref.:	335/18	Fjdselsdato eier:	19.04.1940
Prestehagen 3 E	Type:	Sameier		
2150 i RNES	Eiere:	Astrid Hanche		
Organisasjonsnr:	979 923 007			

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	07.10.1996		
Etasje:		Oppvarmingstype:	Vedfyring og strøm
Heis:	Nei	BRA	91
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
System³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Styregodkjenning 20 dager

TV og Internett er inkludert i felleskostnadene

Kommune

Nes

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Fenstad Byggmesterforretning A/S
Sentrumsgården
2150 Arnes

Byggherre (navn, adresse)

samme

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested

Prestehagen

Gnr.

169

Bnr.

58,184,185 og 200

Festenr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Søknadsdato

03.10.94

Arbeidets art

Nybygg

Hus nr. 3

Byggets art

Boligblokk (8 leiligheter)

Behandling/vedtak

Vedtak dato

Saksnr.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☒ hele bygget☐ følgende del av bygget:

Ferdiggjøtt må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Montere manuelt håndslukkingsutstyr,
2. Montere 2 stk. 9" ventiler i gavl på kaldtloft.
3. Ferdigstille utomhusanlegget m/gangveg

Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

20.06.95

Underskrift

Sted

Arnes

Stempel/underskrift

Odd Haugrud
overing.

Dato

24.05.95

Kopi sendt til☒ ansvars-
havende

Navn

Trygve Johnsen, kaiesletta 3

Adresse

2170 Fenstad

☐ andre

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Husordensregler for Presthagen Sameie

Ytre orden

1. Boligområde og dennes anliggende må ikke benyttes til annet formål enn det det er avsatt til i reguleringsplanen.
2. Utenom der dette er bestemt i h.t. reguleringsvedtektene. Det vil si på tilførselsveg, parkeringsplasser og i garasjer. Bilkjøring opp foran leilighetene er kun tillatt for varetransport, sykefrakt og kommunens helsetjeneste.
3. Enhver forurensing av gårdsplass og felles utearealer er forbudt. Det er tillatt med dyrehold, men eier er forpliktet til å holde hunder i bånd og plukke opp ekskrementer. Ved kattehold må det være inne katt. Hunder og andre husdyr må ikke være til sjanse for andre beboere.
4. Etter reguleringsbestemmelsene er det avsatt en garasjeplass og 0,5 paringsplass pr. leilighet. Dette betyr at garasjer må benyttes i størst mulig grad også til korttidsparkering av egen bil. Det må derfor vises varsomhet ved benyttelse av parkeringsplasser og ikke parkere slik at det er til sjanse eller hinder for øvrige garasjer eller annen fremkommelighet.
5. Alt avfall skal kildesorteres og legges i respektive containere eller fraktes vekk når denne er full. Papir eller annet avfall skal ikke legges utenfor containere. Containere skal plasseres maks 5 meter fra renovatørens kjørerute. Alt organisk avfall skal pakkes godt inn i de tildelte avfallsposer. Det påhviler alle sameiere å holde containere rene så ikke unødvendig lukt oppstår og holde rent utenfor containere.
6. Stell av felles uteareal/hageareal for hvert hus skal utføres av beboere i fellesskap. Stell og vedlikehold av felles lekeplass for hele feltet påligger alle beboere i fellesskap.
7. Vegsystemet og parkeringsplasser skal benyttes bare av lette kjøretøy inntil 3,5 tonn. Unntak for nyttetraffikk. Tomgangskjøring med motorkjøretøy er forbudt.
8. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper og sengetøy o.l. må ikke utføres slik at dette er til ulempe for andre. På søn/- og helligdager må ikke tøy henge ute.

9. Utvendig felles vannkran disponeres ved at alle beboere har hver sin nøkkel.
10. Beboere i 2etg. er pliktig til å foreta nødvendig oljing av terassegulv og utvendig trapper.
11. Beboere er pliktig til å foreta rengjøring av avtrekksviftene en gang pr. år.

Indre orden

1. Leilighetene må ikke benyttes på en slik måte at det er til ulempe eller plage for andre beboere.
2. I tiden fra kl. 23 – kl. 07 skal det være nattero i leilighetene. Bruk av musikkinstrumenter og høyttalere må avdempes slik at de ikke virker forstyrrende. Det samme gjelder bruk av instrumenter og utstyr.

Diverse

1. Beboerne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Beboere/eiere er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av andre personer som han/hun har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.
2. Ved bruk av grill og åpen varme må det vises meget stor aktsomhet slik at det ikke er fare for brann.
3. Pga. brannfare ved bruk av kullgrill, tillates kun grilling på egen terrasse med elektrisk eller gassgrill.
4. Saker/klager som skal fremmes for styret må sendes skriftlig.

Disse ordensreglene ble vedtatt på sameiermøtet 27/3-96 og med rettelse på årsmøte 29/4-99, 27/3-2007 og 19/4-2023.



Vedtekter for Prestehagen Sameie

§ 1

Sameiets navn er Prestehagen Sameie, med postadresse Årnes

§2

Årsmøtet velger et styre bestående av styreleder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer. Oppgavene fordeles internt i styret. Styreleder velges særskilt for to år. Også styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

§3

Eiendommen G.nr.169, bnr. 200 i Nes er ideelt sameie mellom eierseksjoner som eiendommen er oppdelt i, og i forhold til sameiebrøk som bygger på boligarealdel.

§4

Til hver eierseksjon hører eksklusiv bruksrett til bolig foruten rett til enebbruk av garasjeanlegg. Leilighet fra nr. 1 til og med 28 har i tillegg enerett til bruk av 1 stk. utvendig bod hver.

Leiligheter i første etasje har enerett til bruk av hageareal i seksjonens bredde i en avstand på 3 meter ut fra husveggen.

§5

Tomteareal og bebyggelse som i henhold til oppdelingsbegjæring og foranstående §3 ikke omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer, adkomstveier, parkeringsplasser, grøntanlegg, rom under trapper, samt garasjeanlegg

§6

Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon. Overdragelse ved salg og bortleie krever imidlertid sameiestyrets samtykke, som dog ikke kan nekte godkjenning uten saklig grunn. Framleie av bortleid seksjon kan ikke finne sted.

§7

Hver seksjon har egen strømmåler og eget abonnement for kommunale avgifter: vann, kloakk, renovasjon, eiendomsskatt og feiegebyr. Innvendige strømplegg for garasjer og boder er tilknyttet hver seksjons måler. Felleseiendommens utelys har egen måler og utgiftene fordeles etter sameiebrøken.

§8

Fellesutgifter for øvrig er utgifter som ikke knytter seg til den enkelte seksjon eller rett til eneb bruk og fordeles mellom sameierne i forhold til sameiebrøken: forsikring av bygningsmassen, utvendig vedlikehold av bygninger, vedlikehold av uteareal inkludert brøyting, strøing og plenklipping, styrehonorar, forretningsfører, HMS-plan, vedlikeholdsplan m.m.. Unntatt er kostnadene for T-We/bredbånd, som fordeles likt på alle seksjonseiere.

§9

Sameiets bygninger består av 10 rekkehus og 10 garasjeanlegg. (58 leiligheter)

Forsvarlig utvendig vedlikehold og reparasjoner av byggene og uteanleggene påhviler samtlige seksjonseiere og med utgiftsfordeling etter sameiebrøken.

Påkostninger, vedlikeholdsutgifter og reparasjoner som foretas på ovennevnte besluttes av sameiermøtet.

§10

Til dekning av fellesutgifter, drift og vedlikehold av fellesareal og bygninger, innbetaler sameierne et månedlig beløp fastsatt av styret og fordelt etter sameiebrøken.

Betalingsfristen er den 20. i den måneden fakturaen gjelder for. Ved forsinket innbetaling belastes morarente etter styrets beslutning.

§11

Seksjonseiers og sameiets forpliktelser er regulert iht. §32 og §33 i eierseksjonsloven.

Dersom sameiets bygningsforsikring benyttes og dette faller inn under §32 i

eierseksjonsloven, kan sameiet kreve at seksjonseier betaler sameiets egenandel (per

2025 er den på kr. 10.000). Skade som kan berøre andre seksjonseiere eller sameiet skal

umiddelbart underrettes om til berørte sameiere og til styret. All skade skal uten opphold

utbedres. Seksjonseiere i 1. etasje er forpliktet til å vedlikeholde sine egne uteområder så som hekker, plener og blomsterbed. For å få et mer enhetlig utseende skal maks høyde på

hekker være 150 cm. Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på

fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne fram til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i punkt b, c og d, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av innbrudd eller hæverk. Den enkelte seksjonseier har ansvaret for vedlikeholdet av sine vinduer.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. Det innvendige vedlikeholdet av verandaen og kjøkkenbalkongen er den enkelte seksjonseiers ansvar. Det gjelder innvendig maling av vegger og rekkverk, vedlikehold av gulvet og lignende. Verandaens bæresøyler, utside, rekkverk og membran anses å være sameiets vedlikeholdsansvar. Trappeadkomsten opp til 2. etasje er sameiets ansvar

§12

Sameier må ikke uten godkjenning av styret sette opp antenner og varmepumper eller gjøre bygningsmessige forandringer på boligene. Av hensyn til enhetlig fasade kan treffes bestemmelser vedrørende markiser, varmepumper, blomsterkasser m.v.

§13

Sameiet har felles husordensregler for alle seksjonseiere og leietakere

§14

Til sikkerhet for oppfyllelse av sameiets/sameiers økonomiske forpliktelser overfor sameiet, utsteder seksjonseierne pantobligasjon med pant i seksjon og stor kr. 10.000,00. I tilfelle av mislighold kan sameiet ved styret begjære tvangsauksjon. Panteretten er uten opptrinnsrett og har prioritet etter første gangs overdragelsessum. Senere er sameiet forpliktet for inntil 90% av seksjonens lånetakst til enhver tid.

Sikkerhetsobligasjonens beløp reguleres hvert 10. år, første gang 15/1-2005 i h.t. økningen i konsumprisindeksen på basis av indekstallet pr. 1/5-1995.

§15

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere og/eller sameiet, nedfelt i eierseksjonslov, sameiets vedtekter, ordensregler eller bruksavtaler kan vedkommende av styret, etter forgjeves skriftlig advarsel, pålegges å selge seksjonen i h.t. eierseksjonslovens §26 eller at seksjonen fravikes i h.t. samme lov §27.

§16

For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjonene.

§17

Alle som har el-bil/ladbar hybridbil og vil lade i garasjen, må installere godkjent ladeboks. Beboer må selv betale for dette. Installasjon av ladeboks må foretas av godkjent el - installatør, og dokumentasjon på installeringen oversendes styret. Kostnadene for eventuell oppgradering av strømkursen inn til garasjen betales også av seksjonseier/beboer.

§18

Vedtekter for vedlikeholdsfond for Prestehagen sameie

§ 1 Formål

Fondet har som mål å bygge opp kapital over tid for å dekke større, ekstraordinære kostnader til vedlikehold og oppgradering av sameiets bygninger og utearealer, og på den måten redusere behovet for at det må tas opp store lån som medfører betydelig økning i de månedlige fellesutgiftene når slike kostnader oppstår.

§ 2 Anvendelse av fondet

Sameiets vedlikeholdsfond kan benyttes til følgende:

1. Uforutsette, vesentlige reparasjoner etter hærverk/ulykke/naturkatastrofe/brann, og som ikke dekkes av forsikringen.
2. Nødvendig vedlikehold som medfører store kostnader og ikke dekkes av vedlikeholdsmidler avsatt i det enkelte års ordinære budsjett.
3. Planlagt, vesentlig, nødvendig og kostbar utbedring/utskifting/oppussing. Uten at dette er noen komplett liste over mulige aktuelle tiltak, kan nevnes eksempler som utskifting av tak, vann- og avløpsrør, vinduer, dører, balkongdører og panel, og energiøkonomisering/etterisolering og asfaltering av veier og plasser.

Styret har disposisjonsrett over vedlikeholdsfondet i saker som faller inn under kategori 1 og 2, men plikter i slike tilfeller snarest mulig å sende skriftlig orientering til alle seksjonseiere om behovet/bruken.

Dersom styret anser det nødvendig og det ikke forhindrer rask reaksjon for å ivareta sameiets verdier ved akutt oppståtte behov, forelegges saken først for (ekstraordinært) årsmøte.

Saker som faller inn under kategori 3 krever vedtak på årsmøte med to tredels flertall.

§ 3 Fondets størrelse

Kroner 300 i gjennomsnitt som fordeles etter sameiebrøken av den enkelte seksjonseiers, eventuelt leietakers, månedlige felleskostnader overføres til fondet. Innbetaling til fondet er endelig.

Ordningen gjelder fra og med 01.01.2024. Styret er ved utarbeidelse av årsbudsjett forpliktet til å påse at det er dekning for avsetningen til vedlikeholdsfondet.

Endring av beløpet krever vedtak med alminnelig flertall på årsmøte, som også kan vedta ekstraordinær avsetning til fondet.

§ 4 Forvaltning av fondets midler

Vedlikeholdsfondet føres på separat bankkonto.

§ 5 Oppløsning av vedlikeholdsfondet

Vedlikeholdsfondet kan ikke oppløses uten etter vedtak med minst 90 prosent flertall på årsmøte.

Disse vedtektene er fra generalforsamling av 7 okt. 1996, er delvis omgjort på årsmøtet 29 apr. 1999 for å bringe vedtektene i samsvar med gjeldende eierseksjonslov. Endret på årsmøte 19.04.2023. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 15.11.2023. Sist endret på årsmøte 30.04.2024.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Årnes	
Oppdragsnr.	
1207250096	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Margrethe Hanche	Erik Michael Hanche
Gateadresse	
Prestehagen 3E	
Poststed	Postnr
ÅRNES	2150
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Astrid Hanche
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1207250096

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
- 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
- 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
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1207250096

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1207250096

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Margrethe Hanche	75ca5746f2a78a63646e18 5fadb509a3d55cd24e	27.10.2025 10:59:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Hanche	5ea4c23e3013c9079dcec 68cc89f166d56a5420c	29.10.2025 12:23:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1207250096

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

Nabolagsprofil

Prestehagen 3E - Nabolaget Årnes sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Presthagen Linje 455	2 min 0.2 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	9 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Årnes skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	16 min 1.4 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	9 min 6.6 km

Ladepunkt for el-bil

Nes rådhus, Årnes	7 min
Nes sykehjem, besøkende	14 min

«Hyggelige naboer. Sentrumsnært. Trivelige boforhold. Gode muligheter for trim og trening.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

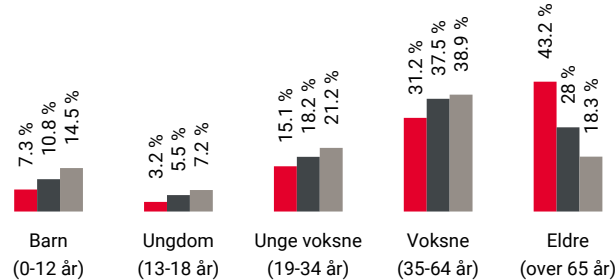
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årnes sentrum	1 720	1 035
Årnes	5 153	2 709
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Evangtunet barnehage (0-5 år) 63 barn	11 min 1 km
Espira Kløverenga barnehage (0-5 år) 93 barn	14 min 1.2 km
Årnes kulturbarnehage (1-5 år) 102 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Årnes PostNord	3 min 0.3 km
Spår Årnes PostNord	7 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Trafikk

Lite trafikk 84/100



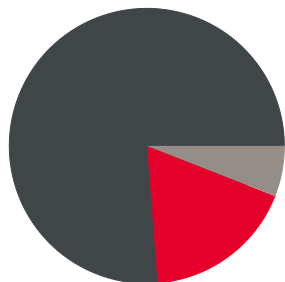
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽ Årnes stadion	11 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	0.9 km
⚽ Nes vg. skole - ballbane 2	17 min 🚶
Ballspill	1.5 km
🏊 Spenst Årnes	7 min 🚶
🏊 Atletico Neshallen	17 min 🚶

Boligmasse



- 18% enebolig
- 77% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester



AMFI Årnes

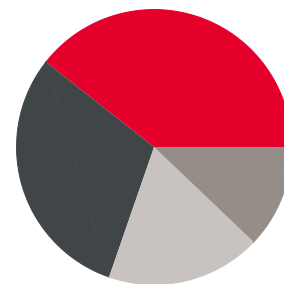
8 min 🚶



Apotek 1 Årnes

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 39% i barnehagealder
- 30% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



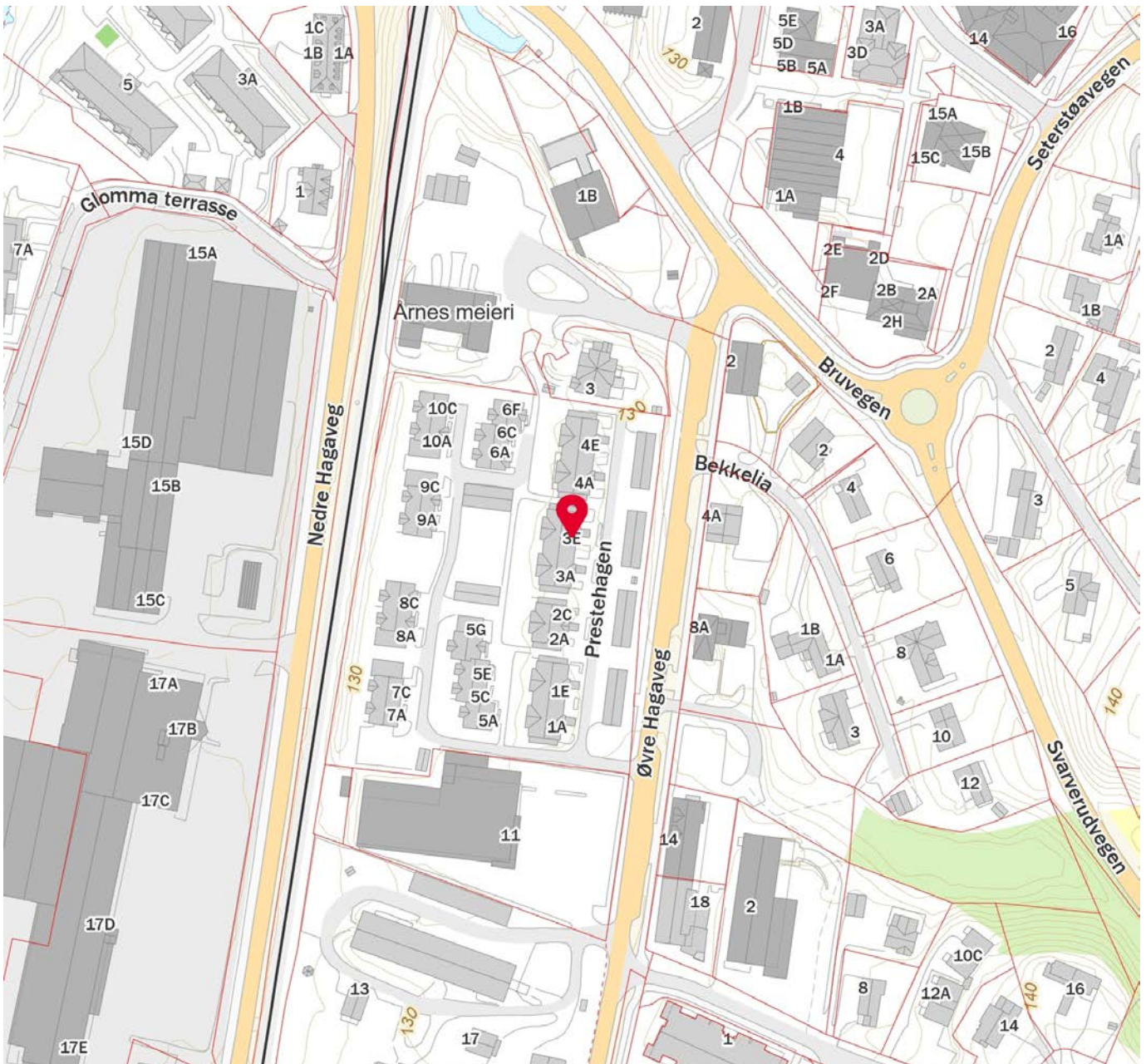
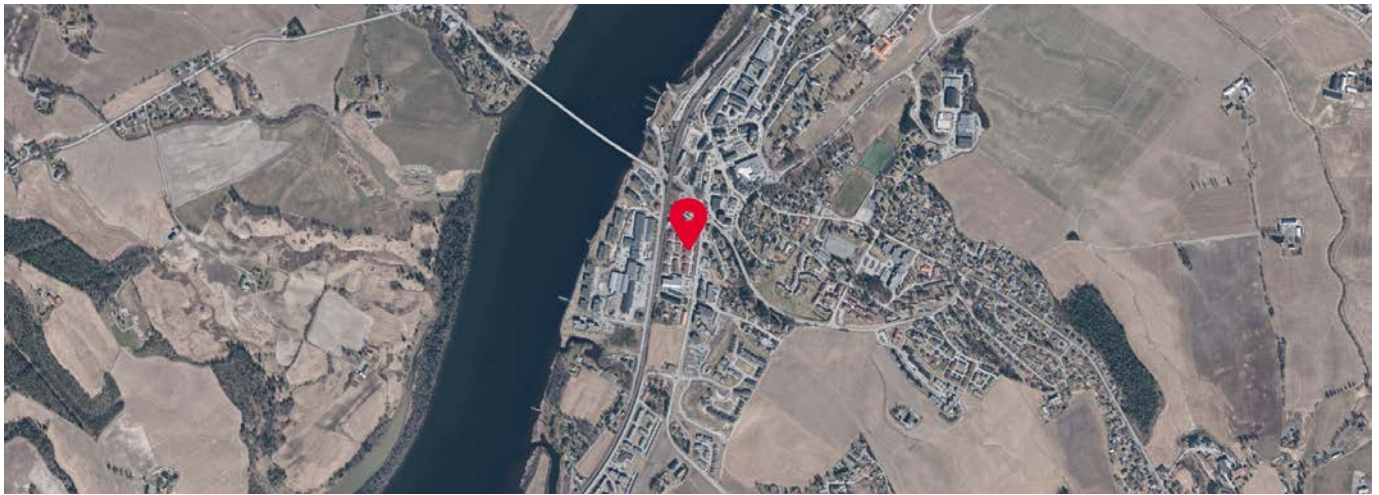
0%

56%

- Årnes sentrum
- Årnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%





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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Prestehagen 3E
2150 ÅRNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rolf Wegar Gundersen

Telefon: 982 59 303
E-post: rolf.gundersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre