

aktiv.



Silovegen 10A, 2150 ÅRNES

**Pen og praktisk 2-roms
selveierleilighet i 1.etasje - midt i
Årnes sentrum. Fjernvarme og
garasjeplass.**



Eiendomsmegler MNEF

Wenche Roterud

Mobil 990 18 195

E-post wenche.roterud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Omkostn.: Kr 67 640,-
Total ink omk.: Kr 2 717 640,-
Felleskostn.: Kr 3 611,-
Selger: Anya Ogilwy Rønstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 46/51 kvm
Tomtstr.: 4491.2 kvm
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 400
Snr. 20
Oppdragsnr.: 1207260042

Svært sentral 2-roms

Velkommen til denne moderne 2-roms selveierleiligheten i Silovegen 10A, Årnes. Leiligheten ligger svært sentralt med kort gangavstand til togstasjon, bussholdeplass, matbutikker og kjøpesenter. Området er familievennlig med gode skoler, barnehager og turmuligheter, samt enkel tilgang til offentlig transport.

Leiligheten, oppført i 2012, har et bruksareal på 51 m² og ligger i første etasje. Den inneholder entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod, samt en bod i kjeller. Boligen har normal standard med flislagt bad med varmekabler og et kjøkken med mekanisk avtrekk og fliser på golv i stue/ kjøkken. Fra stuen er det utgang til en overbygget terrasse på 10 m². Leiligheten har også vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Oppvarming av varmt vann er inkl i felleskostnadene.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Megler	19
Plantegning	33
Egenerklæring	58
Vedtekter	63
Husordensregler	72
Kart fra kommunen	74
Våre samarbeidspartnere	78
Nabolagsprofil	80
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 51 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm Bod.

1. etasje:

BRA-i: 46 kvm Entré, stue/kjøkken, soverom, bod og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

10 kvm Terrasse- og balkongareal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4491.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til, med umiddelbar nærhet til kjøpesenter, busstopp, togstasjon og kino, samt kort vei til diskgolfbane, idrettsanlegg, treningssenter og populære turområder. Fellestomten er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker og asfalterte internveier, og i en lun og skjermet bakgård er det etablert hellelagte sitteområder, lekeplass og petanquebane til felles anvendelse.

Leiligheten har utgang fra stuen til en nordvestvendt markterrasse. Her er solforholdene gode, og det er fint utsyn over de velstelte fellesarealene.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært fin beliggenhet i Årnes sentrum med gangavstand til alt av butikker og servicetilbud i Årnes sentrum.

Fra eiendommen er det gangavstand til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon og butikker. Nærområdet har utallige turmuligheter, samt sykkelavstand til Veslesjøen, Sagstusjøen, Aulihøgda og området rundt Dragsjøen. I tillegg er det idylliske rekreasjonsarealer i omkringliggende parker og langs elva Glomma.

I sentrum finner du blant annet Nes Kulturhus, som er et moderne flerbrukshus med to kinosaler og forskjellige kulturaktiviteter. Av severdigheter kan Gamle Hvam og Nes Kirkeruiner anbefales. Raumnnes og Årnes IL har et godt og variert idrettstilbud med flere flotte anlegg. Nes Golfklubb holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund, og tilbyr et helårs golfanlegg med vakker beliggenhet.

Området har god tilgjengelighet til både Oslo- og Gardermoenregionen. Årnes passer godt for de som ønsker å bo litt landlig, men samtidig vil ha nærhet til de fleste bymessige fasiliteter.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Rema 100, Kiwi og Coop Mega. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Alti Årnes et variert utvalg. I Årnes finner man forskjellige butikker, hyggelige spisesteder og koselige puber. I tillegg ligger Jessheim Storsenter, Lillestrøm og Oslo sentrum også godt innen rekkevidde. Nes kommune har to videregående skoler, Nes videregående og Hvam videregående skole.

Fra eiendommen er det gangavstand til Årnes barneskole og kort vei til Runni ungdomsskole. Nes kommune har to videregående skoler, Nes videregående og Hvam videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Årnes stasjon ligger ca. 200 meter fra boligen, og stasjonen betjener alle togene på Kongsvingerbanen. Med bil fra Årnes sentrum tar det ca. 20 min til Jessheim, 25 min til Oslo Lufthavn, 30 min til Lillestrøm og 40 min til Oslo S.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til Årnes barneskole og kort vei til Runni ungdomsskole. Nes kommune har to videregående skoler, Nes videregående og Hvam videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Årnes stasjon

ligger ca. 200 meter fra boligen, og stasjonen betjener alle togene på Kongsvingerbanen.

Bygningssakkyndig

Nåmo Takst og Rådgivning AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført i betong og stenderverk av tre.

Grunnmuren er av betong med et støpt dekke mot grunnforhold.

De utvendige fasadene består av panel og malte pussede overflater.

Bygningen har et flatt tak som er tekket med papp eller folie.

Etasjeskilleren er konstruert av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, en malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass, og en malt hovedytterdør.

Det er etablert en overbygget terrasseplattning i tre med utgang fra stuen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik: Noe bomlyd under fliser i stue/kjøkken.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det mangler litt fugemasse på vegg inne i dusjsonen.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 1.Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er påvist skader på innredning. Det er synlig noe fuktskader på underskap og nederste del av dørlist/gerikt.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tenigner, som stemmer med dagens bruk.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter? Ja.

Beskrivelse: Sølvkre kan forekomme.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som selger kjenner til.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Innhold

Silovegen 10 A – en lys, velholdt og pen 2-roms selveierleilighet fra 2012.

Beliggenheten er meget sentral og attraktiv, med umiddelbar nærhet til kjøpesenter, busstopp, togstasjon og kino, samt kort vei til diskgolfbane, treningscenter og populære turområder. Videre kan eiendommen skilte med velstelte og sosiale fellesområder, egen garasjeplass og en nordvestvendt markterrasse på ca 10 kvm.

Leiligheten fremstår med stilrene farger og materialvalg, vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og god planløsning. Den åpne kjøkken/stue løsningen gir rom for både spiseplass og salongmøblement. Gulvet er helfliset og veggene er malt med kalkmaling i grå og hvit farge. Videre er det helfliset bad/wc/vaskerom, en pen entrè og et romslig soverom. En innebod og kjellerbod gir god lagringsplass. Det er garasjeplass i kjeller.

Kort fortalt

- Lys, pen og velholdt 2-roms selveier.
- Leilighet fra 2012 i byggets 1. etasje.
- Egen p-plass i felles garasje følger.
- Velstelte, fine og sosiale fellesarealer.
- Nordvestvendt markterrasse på ca 10 kvm.
- Det er vannbåren gulvvarme i boligen.
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning.
- Stilrent, pent og funksjonelt kjøkken.
- Helfliset, delikat bad/wc/vaskerom.
- Romslig soverom med garderobe.

- Lagring i innebod og i kjellerbod.
- Varmtvann fra felles sentralanlegg.
- Sikringskap med automatsikringer.

Planløsning

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

Annet: Disponibel kjellerbod.

Entré

Leiligheten ligger i første etasje og har adkomst via felles oppgang med heis og trapper. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré med hvitmalte vegger og fliser på gulv med vannbåren gulvvarme – en komfortdetalj som er gjennomgående i nesten hele leiligheten. Ved inngangsdøren er det montert dørcalling med åpner.

Kjøkken

Kjøkkenet har et funksjonelt design med gode benkeflater og oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter og koksgrå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken har hvite fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk, samt opplegg for oppvaskmaskin og nisje for komfyr. I tillegg medfølger kjøleskap. Veggene er med en grå og hvit kalkmaling og det er satt opp en spilevegg i tilknytning til spiseplassen.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et romslig og innbydende allrom. Her er det plass til sofagruppe og god vindusflate gir godt med lysinnslipp. Ved stuen er det utgang til en markterrasse med fint utsyn over velstelte fellesarealer.

Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har et pent bad med hvite fliser på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon og et stort speil med god belysning. Videre har badet et toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Soverom og garderobe

Soverommet er romslig og luftig, og byr på god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Rommet er holdt i en stilren kombinasjon med gråmalte vegger mot gyllent parkettgulv, og det er listfrie overganger til hvit himling. Det er medfølgende garderobeskap på soverommet og leiligheten har lagringsplass i en innebod og en disponibel kjellerbod.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2012:

- Det er skiftet termostat til varmekabel på bad.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger én biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand Forsikring AS, polisenummer 3204988

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

Opplysninger fra el-verket og evt. brann- og redningsvesen:

Vi har rekvirert, men ikke motatt svar fra el-verket vedr. opplysninger om det elektriske anlegget. Følgelig er heller ikke kjent om det foreligger pålegg om utbedringer.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. el-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller

bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme er hovedoppvarmingskilden. Boligen har etablert vannbåren gulvvarme som oppvarmingssystem. Elektriske varmekabler er installert på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

Energimerke

D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 650 000

Omkostninger kjøper

2 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

66 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

67 640 (Omkostninger totalt)
79 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
82 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 717 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 729 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 732 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift som gir økning i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 1 445 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2025: kr. 626 142.

Formuesverdi sekundærbolig 2025: kr. 2 504 569.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om 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

Felleskostnader inkluderer

Drift/vedlikehold, komm. avgifter, fellesforsikring, fellesstrøm og fjernvarme, kabel-tv, forr.førsel, styrehonorar, mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 611

Andel fellesformue

Kr 14 753

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Saga Park Sameie

Organisasjonsnummer

993559342

Om sameiet

Adresse til sameiet er Silovegen 10 A og B, 12 A, B og C og 14 A, B, C og D, 2150 Årnes.

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 168, bnr. 400 i Nes kommune og ligger i sameie mellom de 54 boligseksjonene og 4 næringsseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke noen registeret lån pr. 10.07.2025.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Heis drift og vedlikehold - stadige servicer på heiser utgjør et stadig større beløp mye pga. brukerfeil. Heiser er nå ca. 10-15 år gamle så vi må forvente høye kostnader i årene som kommer. Det vil bli utfasing av 2G nettet som vi i dag er knyttet til i heisene og brannsentralene, disse må skiftes så snart som mulig.

Utbedring av søyler i P-hus.

Utbedring av flisene i svalgangen i Høvlerigata1 bør tas.

Fra 2026 til 2029 bør utvendig maling av de flater som trenger det mest gjøres.

Herunder er medtatt overflatebehandling treverk, fasadevask og overflatebehandling betong. I 2029 forventes at takene må utbedres.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Evt. dokumenter følger vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyr er tillatt i Saga Park Sameie. Eier skal sørge for at hundens etterlatenskaper ikke blir liggende igjen på borettslagets fellesområde eller på andre seksjonseiernes "private" område. Katteeiere må ta ansvar for sine katter. Katteeier er ansvarlig for å passe på katten sin, slik at den ikke er til sjenanse for andre. Dyr kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for andre beboere. Skriftlig klage leveres styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se evt. husordensregler og vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Norsk Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 168, bruksnummer 400, seksjonsnummer 20 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:

3228/168/400/20:

24.12.2008 - Dokumentnr: 1034830 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1.etg..

Overført fra: Knr:3228 Gnr:168 Bnr:400
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2026 - Dokumentnr: 497081 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS
Org.nr: 981 129 792
Elektronisk innsendt

12.01.2009 - Dokumentnr: 18274 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/5555

01.01.2020 - Dokumentnr: 1643379 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:168 Bnr:400 Snr:20

27.11.2023 - Dokumentnr: 1323370 - Reseksjonering
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/5318
Endring av fellesareal
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel

01.01.2024 - Dokumentnr: 267140 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:168 Bnr:400 Snr:20

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokker, Silovegen 10,12 og 14, datert 30.11.12.
At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, via privat vannverk.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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

Kjøpsbetingelser

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.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 24 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede (3 inkl.). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 52 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, eierskiftegeybr, sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Wenche Roterud
Eiendomsmegler MNEF
wenche.roterud@aktiv.no
Tlf: 990 18 195

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes, organisasjonsnummer 981129792
Rådhusgata 26, 2150 Årnes

Salgsoppgavedato

13.05.2026



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

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

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



Velkommen til Silovegen 10 A - en pen og praktisk 2-roms med sentral beliggenhet i Årnes. Fra leiligheten er det gangavstand til alle sentrumsfasiliteter som butikker, daglige servicetilbud mm.



Leiligheten ligger i 1. etasje og har en nordvestvendt markterasse med gode lysforhold.



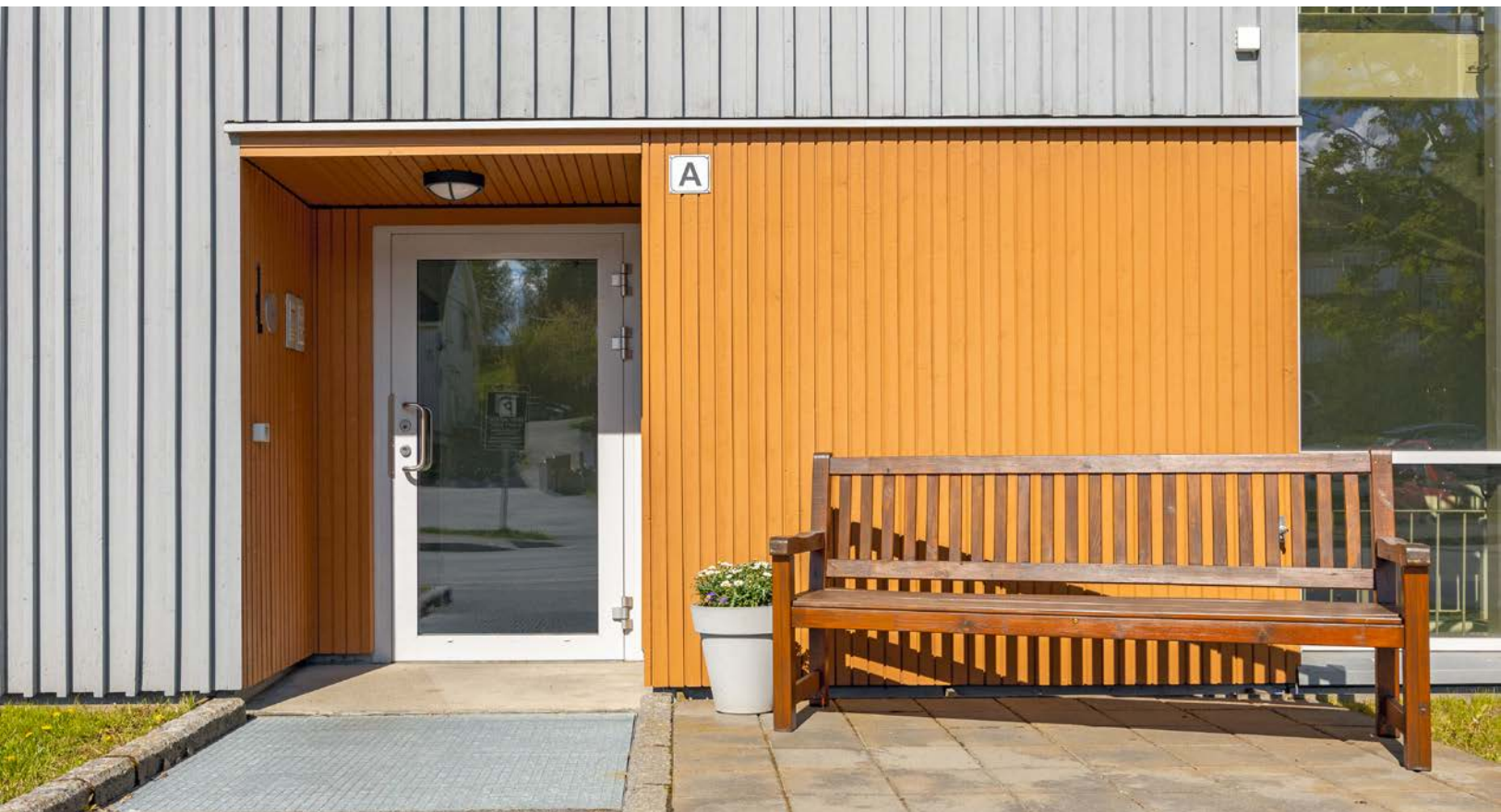
Leiligheten ligger i 1. etasje og har en nordvestvendt markterrasse med gode lysforhold.



Terrassen er overbygd - noe som luner godt for vær og vind.



Terrassen.



Leiligheten har adkomst via felles oppgang med heis og trapper til alle plan.

Vel inne møtes du av en lys og tiltalende entré med flislagt gulv med lun varme under.

Ved inngangsdøren er det montert dørcalling med åpner.





Kjøkken og stue ligger i en åpen løsning - og danner et hyggelig allrom.



Rommet har en lys, behagelig fargepalett på veggene som står godt til gulvet.

Det er fin plass til flere sittegrupper i allrommet - og nærmest kjøkkensonen er det naturlig plass til spisebord.

Store vindusflater gir godt, naturlig lysinnfall i rommet. Fra stuesonen er det utgang til markterrassen.





Her kan familie og venner samles til hyggelige måltider og sosiale lag.



En lekker detalj i allrommet er denne flotte spileveggen - et naturlig blikkfang.



Kjøkkenet har et funksjonelt design. Frontene er hvite og profilerte, mens den laminerte benkeplaten er koksgrå.



I benkeplaten er det en nedfelt kum i stål.

Det er nisje for komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til kjøl/frys.

Veggen over benken har hvite fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning.





Badet er helfliset og har lun gulvvarme. Videre er toalettet er gulvmontert, dusjhjørnet har innfellbare glassdører og det er opplegg for vaskemaskin.



Innredningen har heldekkende servant over skapseksjon, matchende veggskap og speil med god belysning.



Soverommet er romslig og luftig og har god plass til dobbeltseng.



Rommet har flere garderobeskap som sørger for god oppbevaringsplass.

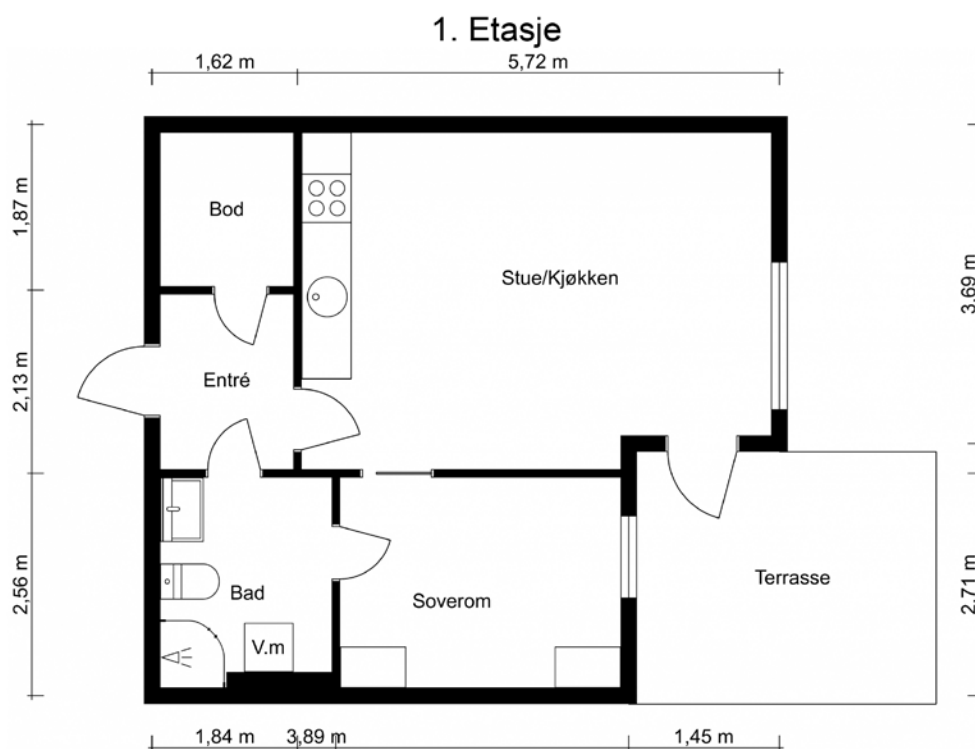


I tillegg har leiligheten også lagringsplass i en innebod og i en kjellerbod.



TAKST OG RÅDGIVNING AS

Silovegen 10A



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog - som ligger i gangavstand fra leiligheten.



Fra Silovegen er det kort vei til kulturelle tilstelninger i Nes Kulturhus - men også kort vei ut til flotte turområder f.eks. langs vakre Glomma.



Til leiligheten medfølger en biloppstillingsplass i det felles garasjeanlegget.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Silovegen 10A , 2150 ÅRNES

 NES kommune

 gnr. 168, bnr. 400, snr. 20

Markedsverdi

2 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 18925-1933

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: FQ1017

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Anya Ogilwy
Rønstad



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktsøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 2012 etter byggesøknad fra 2007. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i forskrift fra 1997.

Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre. Flatt tak tekkes med papp/folie. Utvendige fasader med panel og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Etablert overbygget terrasseplattning i tre utgang fra stue.
Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.
Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningsakkmyndig.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, speil, belysning, toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Da det ikke er tilgang for hulltaking bak dusjsonen, er det foretatt hulltaking ved dør til badet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum med fliser over benk . Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming.
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det ble ikke registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	51 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	51 m ²
Totalpris	2 650 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

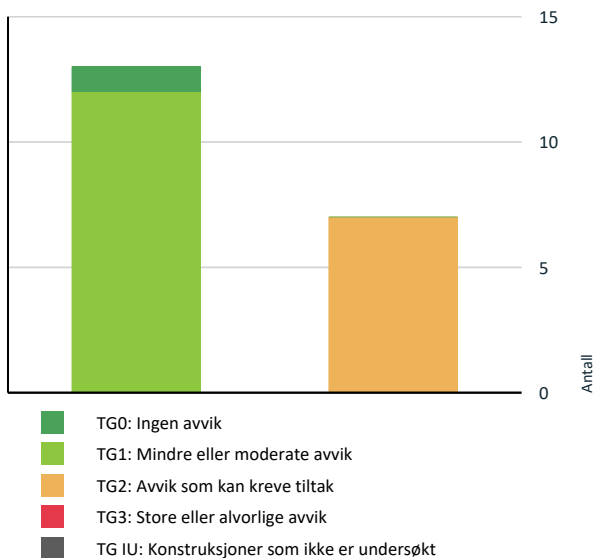
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimater i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2012

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bebodd av hjemmelshaver

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Etablert overbygget terrasseplattning i tre utgang fra stue.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningsakkyndig.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bomlyd under fliser i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes om fliser med bomlyd skal utbedres, da slike fliser har økt risiko for å spreke eller løsne over tid. Dette kan føre til behov for reparasjon eller utskifting av fliser ved forverring.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer via ferdigattest.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det mangler litt fugemasse på vegg inne i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etterfuges der det mangler fugemasse i dusjsonen for å hindre at vann trenger inn bak flisene. Manglende fugemasse kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22 mm.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør vurderes tiltak for å øke høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. Fliser med bom bør følges opp, da disse kan løsne eller sprekke over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet og redusert levetid på overflaten.



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil, belysning, toalett, innfeltbare dusjvegger/hjørne i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er synlig noe fuktskader på underskap og nederste del av dørlist/gerikt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet innredning for å sikre funksjon og hindre videre forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Da det ikke er tilgang for hulltaking bak dusjsonen, er det foretatt hulltaking ved dør til badet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stål oppvaskkum med fliser over benk . Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

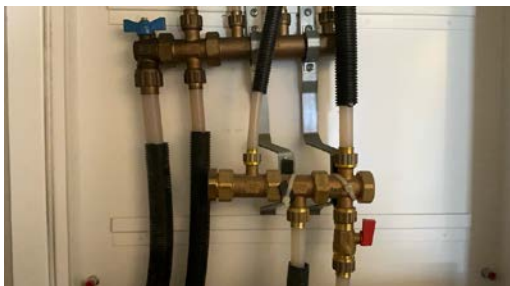
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes, slik at det er enkelt å identifisere hvilket rør som går hvor ved behov for utskifting eller ved en eventuell lekkasje. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk og økt risiko for feil ved reparasjoner, samt forsinkelser ved utbedring av lekkasjer.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Etablert vannbåren varme i gulv for oppvarming.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i gang.

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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er skiftet termostat til varmekabel på bad.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Det bør foretas en el-kontroll med tanke på at det ikke er kunnskap om anlegget siden byggeår.

Generell kommentar

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble ikke registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

51 m²/46 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, Soverom, 2 Bod, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

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 2 650 000

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

2 650 000

Konklusjon markedsverdi

2 650 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Boligen er blitt vurdert opp mot tidligere tilsvarende salg av eiendommer i nærliggende strøk i varierende størrelser, standard og antatt tilstand. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Jernbanegata 29 ,2150 ÅRNES 62 m ² 2021 1 sov	10-11-2025	3 524 000	3 650 000		3 650 000	58 871
2 Silovegen 16A ,2150 ÅRNES 44 m ² 2014 1 sov	15-07-2025	2 650 000	2 650 000	2 419	2 652 419	56 434
3 Jernbanegata 29 ,2150 ÅRNES 61 m ² 2021 1 sov	17-02-2025	3 474 000	3 300 000		3 300 000	54 098
4 Silovegen 20 ,2150 ÅRNES 61 m ² 2017 1 sov	13-01-2025	3 190 000	3 190 000	3 374	3 193 374	49 129
5 Silovegen 16B ,2150 ÅRNES 52 m ² 2015 1 sov	06-06-2024	2 690 000	2 600 000	3 000	2 603 000	47 327
6 Høvlorigata 2 ,2150 ÅRNES 52 m ² 2006 1 sov	24-09-2024	2 690 000	2 650 000		2 650 000	47 321

Kilde :
Eiendomsverdi

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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 600 000

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.	50 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	50 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 650 000
--	------------	------------------

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

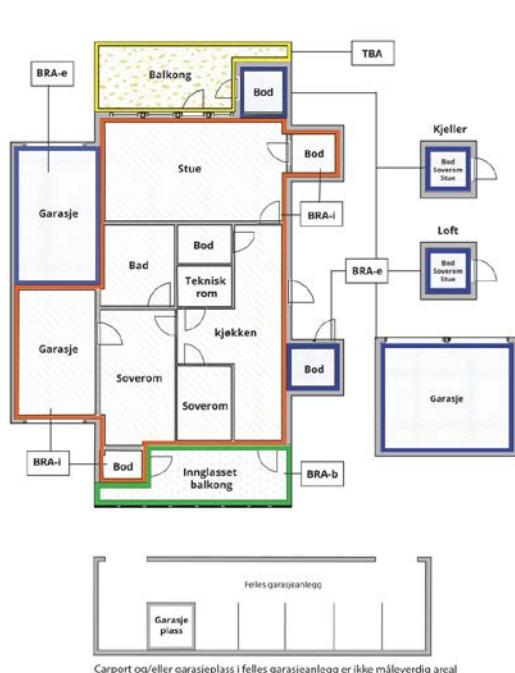
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	46			46	10
Kjeller		5		5	
SUM	46	5			10
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bod, bad		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte tegninger ble fremlagt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Øyvind Nåmo Rønning Anya Ogilwy Rønstad	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	168	400		20	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Silovegen 10A							
Hjemmelshaver Rønstad Anya Ogilwy							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet med en svært sentralbeliggenhet på Årnes. Boligen ligger rett ved busstopp og togstasjon, noe som gjør objektet attraktiv. I gangavstand finner du flere matvarebutikker, kjøpesenter og andre fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, via privat vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.05.2026	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anya Ogilwy Rønstad

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Silovegen 10A

2150 Årnes

3228-168/400/0/20



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Sølvkre kan forekomme.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

VEDTEKTER FOR SAGA PARK SAMEIE

Vedtatt i ordinært sameiermøte
den 21.04.2026
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

§ 1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Saga Park Sameie.

§ 2 EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 168, bnr. 400 i Nes kommune og ligger i sameie mellom de 54 boligseksjonene og 4 næringsseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således som hovedregel hele bygningskroppen med vegger (unntatt lettvegger internt i seksjonene), yttertak, inngangsdører, vinduer, trapperom korridorer, felles bøttekott, gjesteparkeringsplasser på bakkeplan, avfallsboder, og sportsboder, samt kjørebane i kjeller. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 3 ORGANISERINGEN AV SAMEIET

Sameiet består av 54 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Fellesarealer er tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre eller den styret anviser for registrering.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet (leilighet med evt. tilleggsareal). Sameiebrøkene bygger på bruksenhets areal (ekskl. tilleggsareal).

§ 4 RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN – SAMEIETS PANTERETT

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon – herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 25. Pantkravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Det kan imidlertid følge ufravikelige unntak som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, som begrenser den enkelte sameiers rettslige rådighet.

En sameier blir fullt ansvarlig for eventuelle egne leietakeres handlinger, unnlater eller andre forhold til sameiet.

Ingen, heller ikke juridiske personer, kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 5 BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte seg av fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Det er kun seksjonseiere i Saga Park Sameie som har rett til å disponere over tillegg til seksjoner som boder og parkeringsplasser i underjordisk parkeringsanlegg.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal benyttes dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret må godkjenne alle installasjoner på fellesarealene på forhånd. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, den til en hver tid gjeldende lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet og pålegg gitt av sameiets styre i henhold til disse hjemler.

§ 6 GARASJEPLASSER

Sameiet eier 97 garasje plasser, hvorav 54 av disse gjelder eiere av seksjoner i sameiet hvor det hører med 1 plass per seksjon. Videre disponeres 25 av garasjeplassene av Sameiet Saga Park 2, org. nr. 815188802. Endelig er det reservert 6 plasser til gjester for Saga Park Sameie, samt 12 garasje-plasser til næring.

Seksjonseierne må bære sin andel av felleskostnader for garasjeplassen.

Felleskostnader for garasjeplasser reguleres i egen avtale mellom sameiene Saga Park Sameie og Sameiet Saga Park 2.

§ 7 HUSORDENSREGLER

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan sameiermøtet med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for bruken av bruksenhetene og eiendommen for øvrig.

§ 8 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, endring av fasadekledning etc., kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Skal slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Oppsetting av parabolantennor eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Ledning, rør o.l. nødvendige fellesinstallasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som er meldepliktig til bygningsmyndighetene, må forelegges for sameiets styre for uttalelse før slik melding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Slik avgjørelse er bindende for den seksjonseier som måtte ønske å utføre arbeidet.

§ 9 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet - deriblant vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav mot de enkelte sameiere som sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis per måned. Endring av á konto beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Boligdelen har eneansvar for boligdelens fasade på bygning.

For fjernvarme, dvs. vannbåren varme og varmt vann tappevann, er det en samlemåler for forbruk til boligdelen. Internt boligdel fordeles energiforbruket etter seksjonsbegjæringen.

Hver bruksenhet får installert egen måler for elektrisk energi, og bruksenheten må selv dekke kostnadene for dette direkte til leverandør.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelse hefter det den enkelte sameier i forhold til sin andel iht. seksjonsbegjæringen.

§ 10 VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

10.1 Vedlikeholdsplikt

Det pålegges den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten - herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør - og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke.

Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Sameieren er likeledes ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Alt vedlikehold av tomt og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i felleskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostning til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetningen er vedtatt, skal avsetningsbeløpet innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

10.2 Erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 anvendes.

§ 11 MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. For utleiet /utlånt bruksenhet er seksjonseieren ansvarlig for leietagerens bruk av seksjonen, og brukerens forhold vil derfor kunne innebære seksjonseierens mislighold uansett om seksjonseieren personlig kan bebreides eller ikke.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold for styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

§ 12 STYRET

12.1 Styrets sammensetning og tjenesteperiode

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder og to til fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Leder, styremedlemmer og varamedlemmene velges for to år. Ett av styremedlemmene og ett av varamedlemmene skal representere

næringsseksjonene, de øvrige styremedlemmene og det andre varamedlem skal representere boligseksjonene. Næringsseksjonene fremmer i fellesskap forslag til valgkomiteen om ett styremedlem og ett varamedlem for næringsseksjonene. Hvis styremedlemmet som representerer næringsseksjon har forfall, innkalles varamedlemmet som representerer næringsseksjonene. Hvis noen av de øvrige styremedlemmer har forfall, innkalles det varamedlem som representerer boligseksjonene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

12.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtes vedtak i den enkelte tilfelle. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi procura til andre. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

12.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styreleder leder sameiermøtet, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være en sameier.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gis leder dobbeltstemme. Varamedlemmene kan innkalles for å være til stede i styremøter, men har kun stemmerett hvis de trer inn for et styremedlem som har forfall.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 13 SAMEIERMØTET

13.1 Sameiets øverste myndighet

Sameiet øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

13.2 Sameiermøte – ekstraordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilken saker de ønsker behandlet.

13.3 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig, og må varsles minimum 8 dager før, høyst 20 dager. Videre skal innkallingen eksplisitt angi de saker som skal behandles på møte.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato og møte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap utsendes til samtlige sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal imidlertid også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt- kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest - og for sameiernes felles kostnad - innkaller til sameiermøte.

13.4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer når de er til valg.
- velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
- behandle forslag fra styret og,
- andre saker som er nevnt i innkallingen

13.5 Møte – og stemmerett

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

13.6 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15 KOMMUNENS ADGANG TIL KJØP AV LEILIGHETER

Stat, kommune, fylkeskommune og øvrige selskaper som nevnt i eierseksjonsloven § 22 fjerde ledd, bokstav A-F, har adgang til å kjøpe leiligheter etter lovens regler, jf. eierseksjonsloven § 22 fjerde ledd. Disse parter samlet kan imidlertid ikke kjøpe mer enn maksimalt 10 % av eierseksjonene.

§ 16 FORRETNINGSFØRER – REGNSKAP – REVISJON

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 41.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Da sameiet består av flere enn 21 seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men maksimalt for 5 år jf. eierseksjonsloven § 41.

§ 17 MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer - med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 19 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVGIVNINGEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

§ 20 FORSIKRING

Huseierforsikring for hele sameiet tegnes under ett.

* * *

Husordenens regler for Saga Park Sameie.

Husordensregler er endret/fornytt dato: 02/02- 2012.

Seksjonseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og eierne er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til seksjonen.

- 1: Dyr er tillatt i Saga Park Sameie. Eier skal sørge for at hundens etterlatenskaper Ikke blir liggende igjen på borettslagets fellesområde eller på andre seksjonseierne "private" område. Katteeiere må ta ansvar for sine katter. Katteeier er ansvarlig for å passe på katten sin, slik at den ikke er til sjenanse for andre.
Dyr kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for andre beboere. Skriftlig klage leveres styret.
- 2: Det skal være ro i leilighetene og på fellesområdene i tidsrommet 23.00 til 07.00. Natt til lørdag og søndag skal det være ro i leilighetene og fellesområdene i tidsrommet 00.00 til 0800. Ved spesielle anledninger kan dette fravikes under forutsetning av at nærmeste naboer er varslet på forhånd. Eventuelle klager skal rettes til vedkommende seksjonseierne, hvis dette ikke er mulig skal klagen sendes skriftlig til styret.
- 3: Seksjonseierne/fremleiere plikter å behandle boligen, eiendommen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler rapporteres skriftlig til styret.
- 4: Seksjonseierne/fremleiere er ansvarlig for enhver skade på eiendom som er forårsaket av andelseier, fremleier, husstand og/eller personer som er gitt adgang til boligen. Seksjonseierne er erstatningspliktig for enhver skade og forhold som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på annen aktsomhet. Bli ruter knust, påligger det seksjonseierne å besørge nytt glass for egen regning, uansett skadens årsak.
- 5: Husholdningsavfall skal kun kastes i søppeldunker.
Det er ikke tillatt å kaste søppel og/eller husholdningsavfall i hager eller på fellesområde. Søppel fra innflytting/utflytting, store gjenstander og hageavfall skal ikke kastes i søppeldunkene. Det skal levers på Esval Miljøpark, 2160 Vormsund.
Papir skal kastes i papircontainerne.
- 6: Seksjonseierne plikter å utføre lettere vedlikehold selv.
 - a) Vedlikehold/rengjøring av ventilasjonsanlegg, sluk på bad.
 - b) Skifte batteri i røykvarslere regelmessig og sørge for at brannslukningsapparatet er i orden og lett tilgjengelig. (Vis en har brannslukningsapparat.)
 - c) Balkonger/verandaer skal holdes fri for snø.
 - d) Hekker skal klippes, skal ikke overstige 1,80 m.
 - e) Vedlikehold av markiser, utvendige persienn, støttemur satt opp av seksjonseierne.
- 7: Tiltak som gjerde/skillevegger, plattinger, støttemur, planering av ute område, biloppstillingsplass, montering av parabol og varmepumpe og lignende er søknadspliktige til styret.

- a) Søknaden skal være skriftlig og inneholde: tegninger av tiltaket, godkjenning fra naboer som blir berørt og hvem som skal utføre jobben.
- b) Gjerde skal ikke være over 90 cm, skillevegger skal ikke være over 1,80 m.
- c) Gjerde/hekk må ikke settes så langt ut at det strider med frisktlinjer mot vei.
- d) Vedlikehold og reparasjoner er seksjonseierne og fremtidige eier sitt ansvar. Nye eiere skal bli gjort oppmerksom på dette.

- 8: Risting og banking av tepper o.lign. fra balkong er ikke tillatt.
- 9: Beboere som ikke følger opp husleie betalingen skal styret følge opp og ta ett vedtak på.
- 10: Gjentatte grove overtredelser av disse regler gir styret rett til å benytte seg av bestemmelsene i eierseksjonsloven om fravikelse og salgspålegg.
- 11: Styret kan uten varsel endre og/eller supplere husordensreglene.

Mvh.
Styret
Saga Park Sameie



Nes kommune

Grunnkart

Eiendom: 168/400/0/20
Adresse: Silovegen 10A
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 168/400/0/20
Adresse: Silovegen 10A
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



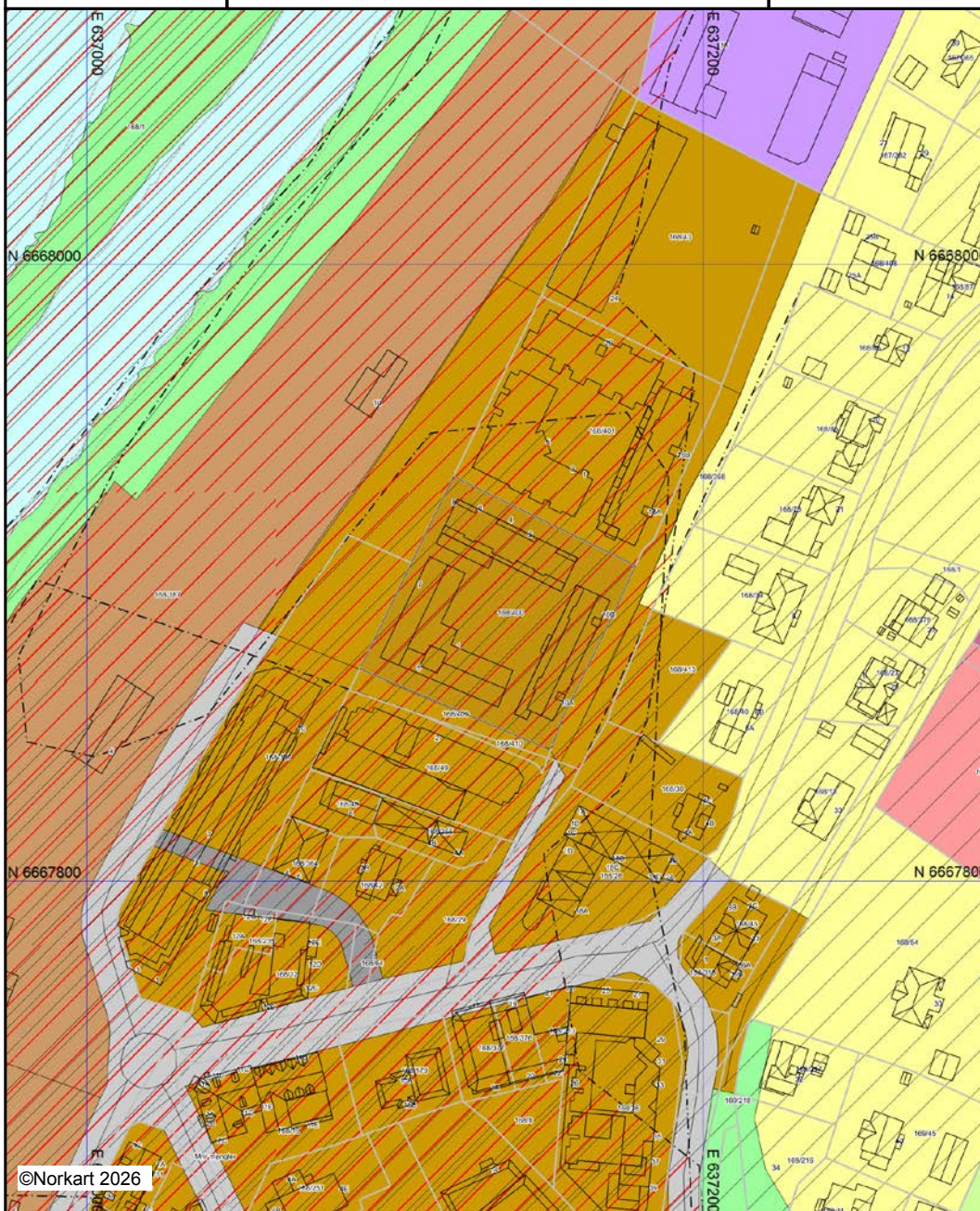
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 168/400/0/20
Adresse: Silovegen 10A
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:2000




UTM-32





Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.


Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

 Boligbebyggelse - nåværende


 Sentrumsformål - nåværende


 Tjenesteyting - nåværende

 Næringsbebyggelse - nåværende

 Grav og urnelund - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk


 Veg - nåværende

 Veg - fremtidig


 Bane - nåværende

 Kollektivknutepunkt - nåværende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

 Friområde - nåværende


Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri


 LNFR-areal - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)

 Faresone - Flomfare


 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper


 Angitthensynsone - Hensyn landskap


 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-4)

 Faresone grense


 Angitthensyngrense

 Byggegrense


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

Nabolagsprofil

Silovegen 10A - Nabolaget Årnes sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Årnes stasjon Linje F1, R14	4 min	0.3 km
Årnes stasjon Totalt 9 ulike linjer	4 min	0.3 km
Oslo Gardermoen	31 min	

Skoler

Årnes skole (1-7 kl.) 277 elever, 18 klasser	11 min	0.9 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 23 klasser	13 min	1 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	12 min	1.1 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	10 min	6.6 km

Ladepunkt for el-bil

Nes rådhus, Årnes	5 min
Runnivegen 19	12 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

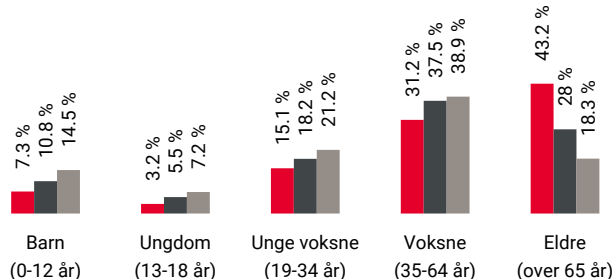
Bra 72/100



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

Runni idrettsbarnehage (0-5 år) 93 barn	12 min	1 km
Espira Kløverenga barnehage (0-5 år) 100 barn	14 min	1.2 km
Årnes kulturbarnehage (0-5 år) 90 barn	15 min	1.3 km




Dagligvare

Rema 1000 Silovegen PostNord	3 min	0.2 km
Bunnpris Årnes Post i butikk	3 min	0.3 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 2026

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Tog

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

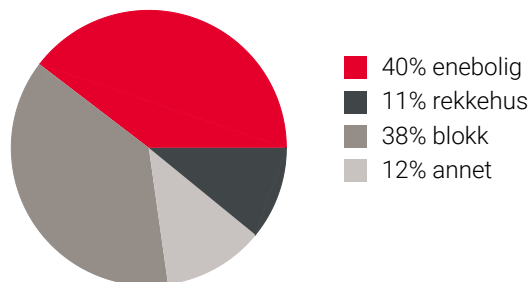
 **Trafikk**
Lite trafikk 84/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 83/100

Sport

-  Årnes stadion 10 min 
Ballspill, fotball, friidrett 0.8 km
-  Årnes skole - ballbinge 11 min 
Ballspill 0.9 km
-  Spentst Årnes 6 min 
-  Atletico Neshallen 14 min 

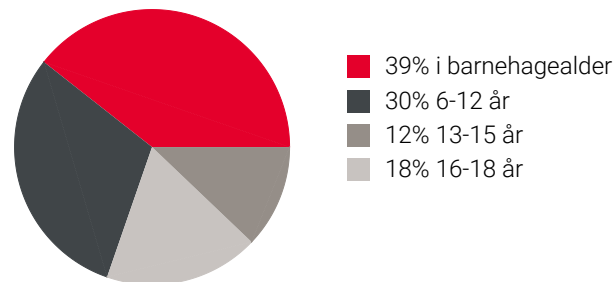
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  AMFI Årnes 4 min 
-  Vitusapotek Raumnes 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

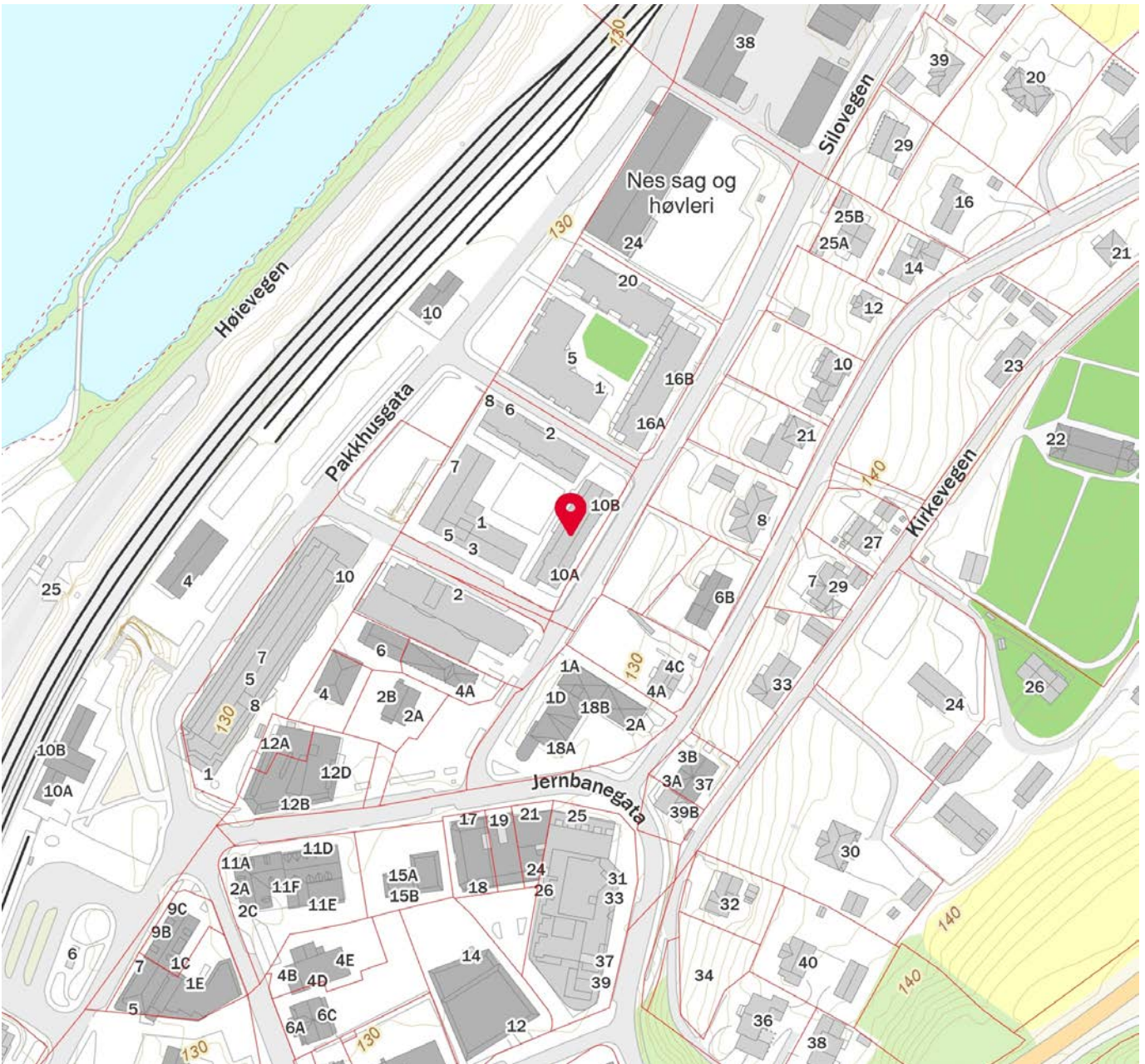



0% 56%

-  Årnes sentrum
-  Årnes
-  Norge

Sivilstand

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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Silovegen 10A
2150 ÅRNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Wenche RoterudTelefon: 990 18 195
E-post: wenche.rotterud@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 viderefordlet 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