

# aktiv.



Petterstien 14, 1930 AURSKOG

**Innbydende og innholdsrik  
enebolig med to innredede hybler  
- Dobbelgarasje - Pene uteområder  
- Sentralt og barnevennlig!**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

## Elene Moseby Torre

**Mobil** 922 61 669

**E-post** elene.moseby@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 183 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 483 890,-  
**Selger:** Liv Hege Ødegård

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1990  
**BRA-i/BRA Total** 340/387 kvm  
**Tomtstr.:** 996.7 kvm  
**Soverom:** 6  
**Antall rom:** 9  
**Gnr./bnr.** Gnr. 192, bnr. 445  
**Oppdragsnr.:** 1105260038

# Innbydende og innholdsrik enebolig med to innredede hybler - Dobbelgarasje!

Velkommen til Petterstien 14, en innbydende og innholdsrik enebolig med 2 innredede hybler i underetasjen. Beliggenheten er rolig og barnevennlig, med nærhet til busstopp, kjøpesenter og ungdomsskole, samt kort vei til barnehager, barneskole og turområder. Eiendommen byr videre på parkmessige uteområder, dobbel integrert garasje, solrik markterrasse og en lun terrasse på ca. 25 kvm, begge nye i år.

Boligen fremstår som velholdt og tiltalende, med stilrene farge- og materialvalg og familievennlig planløsning. Hoveddelen har en stor stue med ildsted og varmepumpe, og ved et klassisk kjøkken fra 2017 er det spiseplass. Videre er det to bad, et vaskerom og tre gode soverom. Hyblene har egen inngang, entré, bad, kjøkken, stue og soverom. Lagringsplass finnes i innebod og tre uteboder.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	26
Tilstandsrapport .....	51
Egenerklæring .....	84
Nabolagsprofil .....	90
Budskjema .....	112



Velkommen til Petterstien 14! En innholdsrik enebolig med stor innredet underetasje med 2 hybler. (foto: Svein Michaelsen)



Eiendommen har en pent opparbeidet steinbelagt gårdsplass, og det er integrert dobbel garasje til eneboligen.



Tomten er på ca. 996 kvm, og er meget pent opparbeidet med store plenarealer, frodige prydbusker og steinbelagte gangstier.



Gode solforhold kan nytes lunt og usjenert på en sydvendt terrasse på ca. 25 kvm med adkomst fra stuen og hovedsoverrommet.



Terrassen byr på utmerket plass til grill og utemøblement, og det er montert en bred markise gir effektiv skjerming på ekstra varme dager.



På terrassen er det også montert både utestikk, utebelysning og terrassevarmere.



Det er også etablert terrasseplattning i hagen med ytterligere plass til utemøblement.



Koselig og solrik uteplass.



Egne adkomster til underetasjen.



Velkommen inn!

# Petterstien 14

## 1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og avvik kan forekomme.  
Dersom det er angitt romareal er arealet avrundet.

Takstingeniør MNT Petter Larsen Havnen. larsen@takstpartner.no



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



Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med lyse vegger, gyllent gulv og god plass til garderobeløsning.



Stuen i hoveddelen er av meget god størrelse, og byr på utmerket møbleringsfrihet og lun atmosfære.



Lysmalte vegger fremhever det gylne gulvet, og dagslyset strømmer inn fra store vinduer.



I 2021 ble det montert en luft-til-luft varmepumpe for et godt inneklima.



I stuen er det god plass til møblement i forskjellige soner.



Flott peis i stuen med mulighet for vedfyring på kalde dager.



Kjøkkenet, som var nytt i 2017, har et klassisk og stilfullt design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass.



Innredningen har lyse, profilerte fronter, vitrinedører, takhøye skap og solid heltrebenkeplate med stor oppvaskum i porselen.



Fin midtstilt kjøkkenøy er det flislagt benkeplate og integrert induksjonstopp, og over er det en pen, takmontert ventilator.



Pent og velholdt kjøkken med mye skap- og benkeplass.



I kjøkkenet er det også god plass til spisebord.



Badet i første etasje oppleves som stort, pent og velholdt, med grå fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme.



Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av to toppmonterte servanter på en skuffeseksjon, tre speilskap og et stort speil med god belysning. I tillegg til et toalett har badet også et dusjkabinett og et innfliset badekar.



Lysmalt hovedsoverom med god plass til dobbelt seng og tilhørende nattbord.



I hovedsoverommet er det tilhørende skyvedørgarderobe. Videre er det direkte adkomst til badet.



Soverom 2 i 1. etasje med tilhørende garderobeskap.



Soverom 3 i 1. etasje med tilhørende garderobeskap.

## Petterstien 14 U. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og avvik kan forekomme.  
Dersom det er angitt romareal er arealet avrundet.

Takstingeniør MNT Petter Larsen Havnen. larsen@takstpartner.no



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



Innredet rom i underetasjen med tilkomst fra 1. etasje via innvendig trapp.



Stue i underetasjen. (Er på tegninger omtalt som disponibelt rom og ikke omsøkt og godkjent som varig oppholdsrom)



Bad i underetasjen innredet med toalett, skapinnredning, servant i baderomsinnredning og dusjkabinett. (Badet er på tegninger omtalt som bod og ikke omsøkt og godkjent som varig oppholdsrom)



Soverom i hybel i underetasjen med tilhørende garderobeskap.



Kjøkkeninnredning i hybel i underetasjen med mye skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer.



Stue i hybel med vedovn.



Bad i hybel innredet med servant i baderomsinnredning, speilskap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Kjøkkenet i hybel 2 i underetasjen med god skap- og benkeplass, samt avsatt plass til hvitevarer.



Stue i hybel 2 i underetasjen.



Bad i hybel 2 med servant i baderomsinnredning, speilskap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 340 kvm

BRA - e: 47 kvm

BRA totalt: 387 kvm

TBA: 25 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 180 kvm Entré 1, stue 1, bad (syd), kjøkken (syd), soverom 1, entré 2, kjøkken (vest), soverom 2, soverom 3, bad (vest), stue 2, trapperom, Innredet rom og bad/wc.

1. etasje

BRA-i: 160 kvm Entré, trapperom, gang, bad, 3 soverom, kjøkken, stue og vaskerom.

BRA-e: 47 kvm Dobbelt garasje og 3 boder.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 kvm Terrasse.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

996.7 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til, med nærhet til busstopp, take-away, kjøpesenter og ungdomsskole, samt kort vei til barnehager, barneskole, idrettsanlegg og fine turområder. Tomten på 996,7 kvm er meget pent opparbeidet med store plenarealer, frodige prydbusker og steinbelagte gangstier og gårdsplass.

Gode solforhold kan nytes lunt og usjenert på en sydvendt terrasse på ca. 25 kvm og på en frittliggende markterrasse i hagen. Begge uteplassene har dekke i tre, og fremstår som nye og pene. Den sydvendte terrassen har adkomst fra hage, stue og hovedsoverom, og byr på utmerket plass til grill og utemøblement. En bred markise gir effektiv skjerming på ekstra varme dager, og det er montert både utestikk, utebelysning og terrassevarmere.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har attraktiv beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Aursmoen i Aurskog-Høland kommune. Samtidig bor du sentralt, med kort vei til Aurskog senter, butikker, bussholdeplass, skole, barnehager og idrettsplass.

Nærområdet byr på vakker natur og rikelig med tur- og rekreasjonsmuligheter, med et godt nettverk av merkede turstier, flott sykkelterreng og preparerte skiløyper vinterstid. Aursmoen barne- og ungdomsskole har idrettshall, to baneanlegg, skøytebane og start på lysløype mellom byggene. I tillegg finnes Aursmoen samfunnshus og fritidsklubb, som bidrar til et aktivt og inkluderende nærmiljø.

Aurskog/Finstadbru Sportsklubb er et allianseidrettslag med et bredt aktivitetstilbud, blant annet innen fotball, håndball, ski og svømming. For den golfinteresserte finnes Aurskog golfanlegg med flere baner, driving range og treningsområder. Om sommeren er området et eldorado for golfentusiaster, mens det vinterstid forvandles til et attraktivt turområde. Når snøen legger seg, kjøres det opp skiløyper med fine traseer som passer både for rolige turer og mer aktive skiturer. Området byr også på skytebaner, aktive jakt- og fiskeforeninger samt et godt motorsportmiljø ved Eksismoa motorpark, ca. 2 km utenfor Bjørkelangen sentrum.

Fjøset restaurant er et populært samlingspunkt kjent for god mat og hyggelig atmosfære. Restauranten holder til i landlige omgivelser og er et naturlig møtested for både fastboende og tilreisende - enten det er til hverdagslunsj, selskaper eller en hyggelig middag med venner og familie.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt og effektivt på Rema 1000, Kiwi og Coop Extra. Aurskog Senter tilbyr i tillegg et utvalg butikker, café, bank, apotek og frisør. I senterets andre etasje finner du et helsesenter med lege, tannlege, fysioterapeut, massør og fotterapeut. Strømmen og Lillestrøm ligger også innen rekkevidde med buss eller bil, og byr på større kjøpesentre og et bredt utvalg av bymessige fasiliteter.

Med bil tar det ca. 10 minutter til Bjørkelangen, 20 minutter til Fetsund, 25 minutter til Lillestrøm, 30 minutter til Strømmen og ca. 45 minutter til Oslo lufthavn.

### **Adkomst**

Se vedlagte kartskisse i Finn annonsen for veibeskrivelse.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Skolekrets**

Aursmoen skolekrets.

### **Offentlig kommunikasjon**

Det er kort vei til bussholdeplassene Aurskog kirke og Aurskog sykehjem fra eiendommen.

### **Bygningssakkyndig**

Petter Larsen Havnen AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1990 og har en tilknyttet garasje. Bygningen er fundamentert på en grunnmur av lettklinkerblokker. Byggegrunnen er ukjent. Dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående trebordkledning.

Boligen har en valmet takkonstruksjon av tre med et kaldloft/kryploft og undertak av sutaksplater. Taktekkingen består av betongtakstein fra byggeåret. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall og er fra byggeåret.

Etasjeskillet i første etasje er hovedsakelig et trebjelkelag, mens det er et betongdekke/lettbetong i etasjeskillet mellom stuen i underetasjen og garasjen. Gulvet i underetasjen er et betongdekke mot grunn.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra 1989, med enkelte nyere vinduer. Entredørene i underetasjen er to formpressede, hvitmalte dører, mens entredørene i første etasje er to formpressede, malte dører med glassfelt. I stuen er det en skyvedør i malt trekonstruksjon med 3-lags glass fra 1989, og på et soverom er det en verandadør i malt trekonstruksjon med 3-lags glass fra samme år.

Eiendommen har en veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering, med spaltegulv og rekkverk av tre, samt en trapp i trekonstruksjon og en markise. Det er to trapper i trekonstruksjon som fører til første etasje, og to utvendige innganger til underetasjen med trapper i trekonstruksjon.

Garasjen er tilknyttet bygningen, men uten intern adkomst. Den har adkomst via en gangdør ved et takoverbygd inngangsparti og via garasjeporter. Gulvet er av betongdekke, og veggene er av trebindingsverk, delvis kledd med plater og delvis med trebordkledning. Det er to leddporter av metall med motoriserte åpnere. I tillegg finnes to boder utenfor garasjen i en enkel trekonstruksjon med slagporter.

Tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

#### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen er falmet og slitt på grunn av værslitasje og alder.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Taket bør følges opp jevnlig og tiltak bør vurderes for å utbedre eller skifte ut taktekking og undertak, da videre slitasje kan føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

#### Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er kun lufting i overliggende kledningsbord og dette var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. - Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

#### Takkonstruksjon/Loft

Undertaket er misfarget. Det er fuktmerker stedvis i undertaket/stedvis på sutaksplatene - dette vurderes til å skyldes inn driv av vann/fuktighet fra takstein og beslag. Det er ingen kjente fuktmerker på taksperrene/takbjelkene. Det er fuktmerker ved loftsluken og dette skyldes tidligere lekkasje fra beslag iht. eier. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre årsaken til fuktmerkene i undertaket for å hindre videre fuktinntrengning og skader. Loftet bør inspiseres jevnlig for å overvåke eventuelle endringer i fuktforholdene og forhindre skader. Tiltak må sees i sammenheng med at taktekingen har begrenset gjenværende brukstid.

#### Dører

Entredørene har noe slitasjemerker/bruksmerker. Entredøren til vaskerommet subber i karmen. Det bør gjøres lokal utbedring med overflatebehandling. Entredøren til vaskerommet bør justeres.

#### Overflater

Det er stedvis gliper i gulv/gulvoverflater mot dørterskler og avslutninger og stedvis gliper i skjøter på laminatgulvet. Det er stedvis slitasjemerker på laminatgulv bla. i skjøter og stedvis små svelleskader. Det er stedvis slitasjemerker på overflater, listverk,

dørkarmmer mm.

Konsekvens/tiltak: Der hvor det er avvik bør overflater utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene. Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvis gulvknirk som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflatene fjernes først. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bokomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

Rom Under Terreng

Det er montert dampsperre/plast bak trepanel/plater på utforet grunnmur og dette er ikke anbefalt løsning, da eventuell fuktighet/kondens i konstruksjonen blir sperret inne og kan føre til fuktskader. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å fjerne dampsperre/plast bak trepanel på utforet grunnmur for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut. Dagens løsning med dampsperre kan føre til at fuktighet blir innestengt, noe som øker risikoen for muggvekst, sopp og skader på konstruksjonen over tid.

Rom Under Terreng - 2

Det er montert dampsperre/plast bak trepanel/plater på utforet grunnmur og dette er ikke anbefalt løsning, da eventuell fuktighet/kondens i konstruksjonen blir sperret inne og kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å fjerne dampsperre/plast bak trepanel på utforet grunnmur for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut. Dagens løsning med dampsperre kan føre til at fuktighet blir innestengt, noe som øker risikoen for muggvekst, sopp og skader på konstruksjonen over tid.

Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte innerdører har slitasje og bruksmerker/små skader.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med slitasje, for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse.

Slitte dører kan medføre redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.

#### 1. etasje - Bad/wc - Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist avvik i fuger. Det er stedvis riss i fuger og stedvis løse fliser/bom i veggfliser. Vinduet er plassert i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak: Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Overflater må utbedres eller skiftes. Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett eller dusjvegger for å beskytte vinduet mot vannsprut, da plassering av vindu i våtsone med ikke fuktbestandige materialer gir økt risiko for fuktskader. Løse fliser, riss i fuger og fliser med sprekker må utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere skader.

#### 1. etasje - Bad/wc - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Deler av gulvet er relativt flatt og har kun marginalt fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

#### 1. etasje - Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. 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. Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

#### 1. etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er flatt og mangler fall mot sluket. Det er lekkasjesikring med oppkant med gulvbelegg mot vegger og dører.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Det bør

etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet. Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel øker risikoen for at vann kan bli liggende på gulvet eller renne ut av rommet ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

#### 1. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

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. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

#### U. etasje - Bad/wc/vaskerom (syd) - Overflater Gulv

Det er pløser i gulvbelegget stedvis (har løsnet fra gulvet under). Det er stedvis slitasjemerker i gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak: Gulvbelegget bør skiftes ut for å utbedre avviket. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere slitasje og redusert funksjonalitet.

#### U. etasje - Bad/wc/vaskerom (syd) - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Gulvbelegget har oppkant mot dør, men det er utett ved siden av terskelen/ved utforing dør. Ved fuktbelastning her kan vann trenge inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det må utføres lokal utbedring ved døren for å hindre skader ved eventuell lekkasje eller fuktbelastning mot døren. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader over tid.

#### U. etasje - Bad/wc/vaskerom (syd) - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er registrert symptom på fuktskader. Det er fuktmerker på sponplate i veggen (bakenforliggende konstruksjon). Det ble målt ca. 16% (vektprosent i bunnsvill). Årsak til avvik er fuktbelastning fra baderommet eller fuktighet fra grunn/kapilærsug av fukt fra grunn.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene og omfanget av skaden. Utbedring bør utføres for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen.

U. etasje - Bad/wc/vaskerom (vest) - Sluk, membran og tettesjikt

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

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. 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.

U. etasje - Bad/wc - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er hovedsaklig flatt og det er kun lokalt fall på gulvet rundt sluket.

Det er mangler fall på gulvet ved dusjkabinettet.

Sluk er uensiktsmessig plassert langt unna dusjkabinettet og det benyttes avløpsrør på gulvet fra dusjkabinettet og til avløpsrør i gulvet.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

U. etasje - Bad/wc - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert komfort.

U. etasje - Bad/wc - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis i betonggulvet på baderommet.

Årsak vurderes til å være kapilærsug av fukt fra grunn.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak: Ingen tiltak vurderes som nødvendige pr. i dag, men konstruksjonen bør overvåkes.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum. Komfyrvakt må monteres. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje. Komfyrvakt må monteres for å ivareta brannsikkerheten og oppfylle forskriftskrav. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved uhell under matlaging.

#### U. etasje - Kjøkken (syd) - Overflater og innredning

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er en liten skade på dekk siden til kjøleskap.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje. Skadet dekk side bør skiftes ut.

#### U. etasje - Kjøkken (vest) - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Innredningen har stedvis slitasje og små skader. Benkeplaten har svelleskade.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje. Det bør vurderes lokal utbedring av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på innredningen.

#### Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å vurdere utskiftning av de innvendige vannledningene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader på bygningen. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt sannsynlighet for plutselige lekkasjer, som kan føre til omfattende fukt- og råteskader.

#### Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,

men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

#### Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.

Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er dårligere inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

#### Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt). Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem ved varmtvannstank når denne ikke er plassert i fuktsikkert rom med sluk, for å begrense skadene ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak: Varmtvannstankens alder tilsier at det er økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting. Det bør monteres lekkasjestopper eller lignende tiltak for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje, da plassering i kjøkkenskap uten sluk medfører økt fare for skade på omkringliggende konstruksjoner. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

#### Varmtvannstank - 2

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

#### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. For å oppnå tilstandssgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er

nødvendig er vanskelig å fastslå.

Utilstrekkelig drenering kan føre fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, med risiko for skader på konstruksjonen, og videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.

#### Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er enkelte steder ved boligen som har flatt terreng/dårlig fall fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren der hvor dette mangler for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningssmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.

#### Tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

##### Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom. Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.

##### U. etasje - Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Gulvbelegget mangler oppkant mot veggen og ved eventuell lekkasje fra baderommet kan dette føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende

konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt. Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet. Gulvbelegget/tettesjiktet må føres opp mot veggene og opp mot dørterskelen for lekkasjesikring. Da må gulvbelegget skiftes ut.

HMS:

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er avvik i rømningsveier. Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. Vinduene i U. etasje er høysittende, utadslående og topphengslede og ikke godt egnet som rømningsvei. Det er kun 1 vindu i U. etasje (kjellerstue) som er innadslående, sidehengslet og som fungerer godt til rømningsvei.

Rekkverkshøyde på veranda er ca. 90cm. (dagens krav er 100cm).

Rekkverkshøyde på trapp på veranda er kun 80cm. og har for store åpninger.

Det mangler rekkverk på 2 trapper på inngangssiden.

Det mangler rekkverk på 1 trapp til U. etasje.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket. Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde. Det bør monteres innadslående, sidehengslede vinduer og etableres faste trinn for å lette rømning, da dagens vinduer er høyt plassert og ikke godt egnet som rømningsvei. Manglende eller utilstrekkelige rømningsveier og rekkverk med for lav høyde eller for store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko, og kan føre til økt fare ved evakuering og fallulykker. Tiltak bør iverksettes for å oppfylle gjeldende krav til rømningsveier og rekkverk, for å redusere risiko for personskade.

Lovlighet:

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjellerstue og bad/wc som benyttes av hoveddelen er godkjent som bod og disponibelt rom på byggegodkjente tegninger. Omdisponeringen er søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt. For at rommene skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Nyere håndverkstjenester:

2022: Skiftet beslag på yttertaket til lufting/ventilasjon av Aurskog Ventilasjon og Blikk AS.

2022: Oppgradert ildsteder av Kai Nettum og Leif Eklund.

2022: Arbeid på elektrisk anlegg av ST Elektro AS iht. dokumenter i Boligmappa.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

### **Verditakst**

Kr 7 250 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2016. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lekkasje på kjøkken/vaskerom som ble utbedret ved å skifte blikk på taket rundt ventilasjonspipe. Utført i 2022.

Firmanavn: Aurskog Blikk og Ventilasjon.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Satt inn nytt ildsted i leilighet. I tillegg ble det byttet til rentbrennende peisinnatts i stue hoveddel. Utført i 2022.

Firmanavn: Kai Nettum.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Splittet sikringsskap. Lagt opp til varmpumper. Lagt inn elbillader. Utført i 2022.

Firmanavn: Aurskog Elektriske, ST elektro.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Er 2 utleiedeler som er godkjent av kommunen i henhold til gjeldende regler. Dette kom på plass i 2016.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har foretatt 2 radonmålinger i min tid i boligen. Begge var tilfredsstillende og krevde ingen tiltak.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

### **Innhold**

1. etasje, hoveddel: Entré, gang, trapperom, vaskerom, bad/wc, 3 soverom, kjøkken og stue.

Underetasje, hoveddel: Innredet rom m/trapp og bad/wc.

Underetasje, hybel 1: Entré, bad/wc/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue.

Underetasje, hybel 2: Entré, bad/wc/vaskerom, soverom, kjøkken og stue.

### **Kort fortalt**

- Stor, velholdt og innholdsrik enebolig over to plan.
- 2 hybler i underetasjen - begge med bad og kjøkken.
- Dobbelgarasje og steinbelagt gårdsplass.
- Meget pent opparbeidet hage med beplantning.
- Frittliggende markterrasse i hagen.
- Sydvendt terrasse på ca. 25 kvm.
- Tiltalende entré med garderobeplass.
- Stor stue med varmepumpe og ildsted.
- Klassisk, pent kjøkken fra 2017.
- 2 bad og et separat vaskerom.
- 3 gode soverom i hoveddel med garderober.
- Boligen har 2 varmtvannsberedere.
- Sikringsskap med automatsikringer.

### **Standard**

#### **Entré**

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti som gir et glimrende førsteinntrykk av det vakre, velholdte huset. Her er det steinbelagt adkomst, bred tretrapp, veggmontert utebelysning og en sort, klassisk ytterdør. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med lyse vegger, gyllent gulv og god plass til garderobeløsning.

#### **Kjøkken**

Kjøkkenet, som var nytt i 2017, har et klassisk og stilfullt design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har lyse, profilerte fronter, vitrinedører, takhøye skap og solid heltrebenkeplate med stor oppvaskkum i porselen. På en midtstilt kjøkkenøy er det flislagt benkeplate og integrert induksjonstopp, og over er det en pen, takmontert ventilator. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert

mikrobølgeovn og stekeovn, samt benkestikk, benkebelysning og opplegg for oppvaskmaskin.

#### Stue

Stuen i hoveddelen er av meget god størrelse, og byr på utmerket møbleringsfrihet og lun atmosfære. Lysmalte vegger fremhever det gylne gulvet, og dagslyset strømmer inn fra store vinduer. I 2021 ble det montert en luft-til-luft varmepumpe, og i enden av det langstrakte rommet er det en oppmurt, vakker peis med innsats. Fra stuen er det utgang til en sydvendt terrasse på ca. 25 kvm med trapp ned til hagen.

#### Bad 1 i 1. etasje

Badet i første etasje oppleves som stort, pent og velholdt, med grå fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av to toppmonterte servanter på en skuffeseksjon, tre speilskap og et stort speil med god belysning. I tillegg til et toalett har badet også et dusjkabinett og et innfliset badekar.

#### Bad 2 i 1. etasje

I tilknytning til kjellerstuen i underetasjen er det et romslig bad som ble oppgradert i 2017. Her er det gråmalt panel på veggene og matchende, mønstret belegg på gulv med sluk. Baderomsinnredningen har koksgrå fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, tre høyskap og et stort speil med belysning. Videre har badet et kverntoalett, et dusjkabinett og en skyvedørsgarderobe.

#### Vaskerom

Innenfor kjøkkenet i første etasje er det et pent og praktisk vaskerom som i tillegg har adkomst fra gårdsplassen. På vaskerommet er det gråmalte vegger mot lyst gulvbelegg, og rommet har gode arbeidsflater på en lang benk og på et benkebeslag i stål med kum. Videre er rommet utstyrt med opplegg for vaskesøyle.

#### Soverom og garderobe

Det er tre gode soverom i boligens 1. etasje, og alle har store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Soverommene har lysmalte vegger mot gylne gulv - en stilren kombinasjon som kan passe de aller fleste. Det er garderobeløsninger på alle soverommene, og boligen har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en innebod og i tre uteboder.

Eneboligen har to hybler i underetasjen, som begge ble innredet i 2016 og godkjent som hoveddel. Den største hybelen har entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue. Oppholdsrommene er holdt i stilrene farge- og materialvalg, og det er montert både peisovn og luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Kjøkkenet fra 2017 har et stilrent design med langstrakte benkeflater som innbyr til spennende kokkelering. Innredningen har grå fronter og lysegrå laminatbenkeplate

med kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, komfyrvakt og god arbeidsbelysning.

Badet har gråmalte vegger, og på gulvet er det grått belegg over elektrisk gulvvarme. Baderomsinnredningen har finerte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et bredt speilskap med belysning. I tillegg er badet utstyrt med et toalett, et dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Hybel 2 inneholder entré, bad, soverom, kjøkken og stue. Veggene i stuen og på kjøkkenet er malt i en dus gråtone, og det er lagt tidsmessig, matchende laminat på gulvet. Kjøkkenet ligger i eget rom, og har et arealeffektivt design med god skap- og benkeplass, samt integrert stekeovn og koketopp. Avtrekket er mekanisk, og det er montert benkestikk og benkebelysning.

Badet fremstår som velholdt og pent, med lysmalte vegger og grått belegg på gulv med sluk. Baderomsinnredningen har lyse, finerte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et dobbelt speilskap med belysning. Videre er badet utstyrt med toalett, mekanisk avtrekk, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

### **Parkering**

Det er parkering i en integrert dobbelgarasje og på en stor, steinbelagt gårdsplass.

### **Radonmåling**

Det ble foretatt radonmålinger i 2019 og årsmiddelverdi ble målt til 62 og 65 Bqm<sup>3</sup>. (under grenseverdier).

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet i hybel 1 og på badet i 1. etasje, og med luft-til-luft varmepumpe i hybel 1 og i stuen i 1. etasje. I tillegg er det panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i stuen i 1. etasje og i stuen i hybel.

Det er balansert ventilasjon i 1. etasje, samt naturlig ventilasjon i underetasjen. Sikringsskapet har automatsikringer, og fagfolk har utført arbeid på det elektriske i 2016 og 2017. Boligen har én varmtvannsbereder på ca. 300 liter på hoveddelens bad i underetasjen, og én varmtvannsbereder på ca. 120 liter i kjøkkenskapet i hybel 2.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

C

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 7 300 000

### Omkostninger kjøper

7 300 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

182 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

183 890 (Omkostninger totalt)

200 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

203 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 483 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 500 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 503 590 (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.

### Kommunale avgifter

Kr 33 088 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det oppgitte tallet er en stipulering for 2026.

I 2025 ble det fakturert kr. 50 160,- i kommunale gebyrer på eiendommen.

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

### Eiendomsskatt

Kr 12 225 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune, pt. på 3 promille.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 786 809 for år 2025

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 7 147 237 for år 2025

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, forsikringer, tv/internett, m.m.

### **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.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 192, bruksnummer 445 i Aurskog-Høland kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3226/192/445:

16.08.1989 - Dokumentnr: 7598 - Rettigheter iflg. skjøte  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. for  
Tele- og elverket

16.08.1989 - Dokumentnr: 7597 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3226 Gnr:192 Bnr:406

01.01.2020 - Dokumentnr: 1042660 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:445

01.01.2024 - Dokumentnr: 177731 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:445

Heftelsene omhandler rett for tele- og e-verket til fremføring av sine anlegg over eiendommen, registrering/oppmåling av eiendommen og opprinnelig byggeplikt innen 2 år.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for eneboligen, datert 03.04.1990.

Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

- Noe gulvbelegg i kjeller
- Noe listing i kjeller
- Ventilasjonshatt
- Noe ekstra-isolasjon loft
- Finplanering
- Tilkobling av nedløpsrør og lyskasser.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Det foreligger ferdigattest for tilleggsdel til hoveddel datert 05.04.2016, ifm innredning av underetasjen med tilhørende tegninger.

Det foreligger byggetegninger ifm. tilbygg, datert 10.07.1996.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

03.04.1990.

#### **Vei, vann og avløp**

Tilkomst via offentlig vei.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål i Linaakermoen II, datert 06.03.1986.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbyggelse i Kommuneplan 2018-2028 (ID: 22120160002), datert 14.02.2019.

#### **Adgang til utleie**

Eiendommen består av 1 boenhet. Det er innredet 2 hybler i underetasjen, som er del av egen bolig.

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Begge hybler har dør fra hoveddel til hybel og kan leies ut.

#### **Legalpant**

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

#### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### **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**

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

### **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**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## **Vedlegg til salgsoppgave**

Tilstandsrapport, datert 22.04.2026, Egenerklærings skjema, datert 20.04.2026,  
Kommunal info, datert 10.04.2026

### **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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.900,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12.545,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Elene Moseby Torre  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig  
[elene.moseby@aktiv.no](mailto:elene.moseby@aktiv.no) / Tlf: 922 61 669

### **Oppdragstaker**


Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, organisasjonsnummer 981 129 792  
Aurskog senter, 1930 Aurskog

### **Salgsoppgavedato**

30.04.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig med garasje

 Petterstien 14, 1930 AURSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 # gnr. 192, bnr. 445

## Markedsverdi

### 7 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 387 m<sup>2</sup> BRA-i: 340 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 10816-26061

Eiendomsverdi ref nr: NZ3080

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

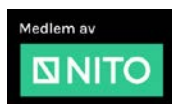
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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.

# Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig



Petter Larsen Havnen  
Uavhengig Takstingeniør  
larsen@takspartner.no  
922 11 434

# 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den 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
- løstørre 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Eiendommen består av enebolig med garasje. Eneboligen er registrert som/godkjent som 1 bolig i matrikkelen. Det ble godkjent bruksendring av rom i U. etasje til boligrom i 2016 og disse rommene er i dag utleid som bolig og underetasjen har 2 separate innganger.

Eneboligen ble oppført i 1990. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

## Enebolig med garasje - Byggeår: 1990

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av sutaksplater. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besikket fra bakkenivå og fra veranda. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Beslag på luftehatt ble utbedret i 2022 av Aurskog Ventilasjon og Blikk AS på grunn av lekkasje som ble synlig på vaskerommet.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har hovedsaklig produksjonsår 1989. Det er enkelte nyere vinduer.

Entredører i U. etasje: 2 dører i formpresset hvitmalt utførelse. Entredører i 1. etasje: 2 dører i formpresset malt utførelse med glassfelt. Verandadør i stue er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 1989. Verandadør på soverom i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 1989.

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Trapp i trekonstruksjon. Markise.

2 trapper i trekonstruksjon til 1. etasje.

2 utvendige innganger til U. etasje med grunnmur av lettklinkerblokker/mur. Trapper i trekonstruksjon.

Garasje og boder i tilknytning til bygningen. Det er ikke internadkomst. Det er adkomst via gangdør ved takoverbygd inngangsparti og adkomst via garasjeporter.

Garasje har gulv av betongdekke. Vegger er av trebindingsverk som dels er kledd med plater og dels med trebordkledning. 2 leddporter av metall med motoriserte åpner.

2 boder utenfor garasjen i enkel trekonstruksjon med slagporter i trekonstruksjon.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, gulvbelegg og fliser. Vegger: Malt strie, panelplater, malt panel og fliser. Himling: Malte slette flater/plater, himlingspanel og himlingsplater.

Gulv og overflater med normalt god standard og normal brukslitasje.

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn. Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er hovedsaklig av trebjelkelag. Det er betongdekke/lettbetong i etasjeskiller mellom stue vest i U. etasje og garasje.

Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue U. etasje mot vest. Tilkoblet murt peis med innsats i stue i 1. etasje.

Trapp: Boligen har malt tretrapp.

Innerdører: Slette hvite dører, dører med pyntespor, malte tredører og hvite formpressede dører med glassfelt hvorav 1 dør er 2-fløyet.

Oppvarming: Vedfyring med 2 ildsteder. 2 stk. luft til luft varmepumper. Elektrisk gulvvarme på badrom i 1. etasje. Diverse elektriske varmekilder forøvrig.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i 1. etasje: Badet har teknisk standard fra byggeåret. Det er nyere fliser på gulv og vegger, årstallet er ukjent. Det er nyere innredninger. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet. Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Badekar med fliser på dekkisiden. Badetromsinnredning med servantskap med 2 servanter, 2 høyskap, speil og lysarmatur.

Vaskerom i 1. etasje: Vaskerommet har standard fra byggeåret. Vaskerommet består av: Benkeskap med vaskeku av metall. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc/vaskerom i U. etasje i del mot syd: Badetrommet har teknisk standard fra byggeåret. Bad/wc/vaskerom i del mot syd består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Badetromsinnredning med servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i U. etasje ved kjellerstue: Badetrommet har standard fra 2017. Badetrommet er bygget i opprinnelig teknisk rom. Bad/wc består av: Gulvmontert toalett (kverntoalett). Dusjkabinett. Servantskap. Varmtvannstank.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap, overskap, høyskap og kjøkkenøy. Innredningen har folierte skrog og 1-speils fronter. Heltre benkeplate med oppvaskum av porselen. Benkeplaten på kjøkkenøya har fliser. Takmontert ventilator med avtrekk. Integrert induksjonstopp, stekeovn og mikroovn. Oppvaskmaskin, kjøleskap og fyseskap. Innredningen er fra 2017.

Kjøkkeninnredning i U. etasje i del mot vest består av: Benkeskap og

# Beskrivelse av eiendommen

overskap med folierte skrog og slette grå fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilatorhette med avtrekk. Integriert induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.  
Innredningen er fra 2017.

Kjøkkeninnredning i U. etasje del mot syd består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette sorte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk. Integriert platetopp og stekeovn.  
Oppvaskmaskin. Komfyrvakt.  
Innredningen er fra 2017.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret hovedsaklig.  
Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret hovedsaklig.

U. etasje har naturlig ventilasjon med veggventiler.  
1. etasje har balansert ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe i U. etasje i del mot vest.  
Varmepumpen har produksjonsår 2023.

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2021.

Varmtvannstanken i del mot syd er på ca. 120 liter, har produksjonsår 1989 og er plassert i kjøkkenskapet.  
Varmtvannstanken i øvrig del er på ca. 300 liter, har produksjonsår 2009 og er plassert på baderom i U. etasje.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.  
Anlegget er hovedsaklig fra byggeåret og deler er fra nyere tid.  
Det er fremvist samsvarserklæringer på arbeid utført i 2016 og 2017 av Aurskog Elektriske AS.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 1990.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.  
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret. Hovedstoppekran er plassert på baderommet i U. etasje.  
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	387 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	387 m <sup>2</sup>
Totalpris	7 250 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig med garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

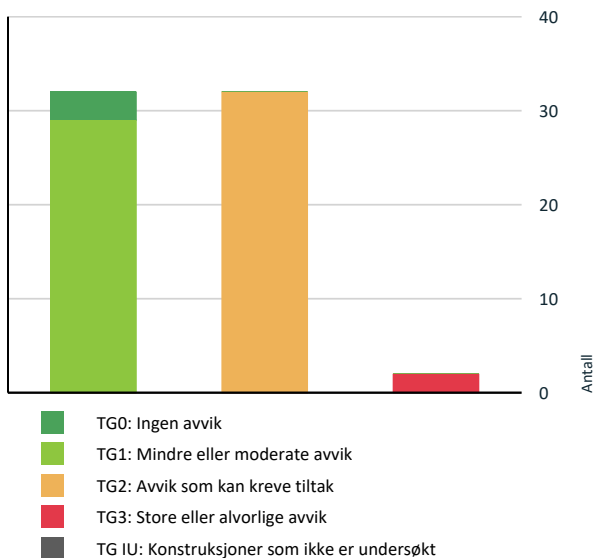
Kjellerstue og bad/wc som benyttes av hoveddelen er godkjent som bod og disponibelt rom på byggegodkjente tegninger. Omdisponeringen er søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt.

For at rommene skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

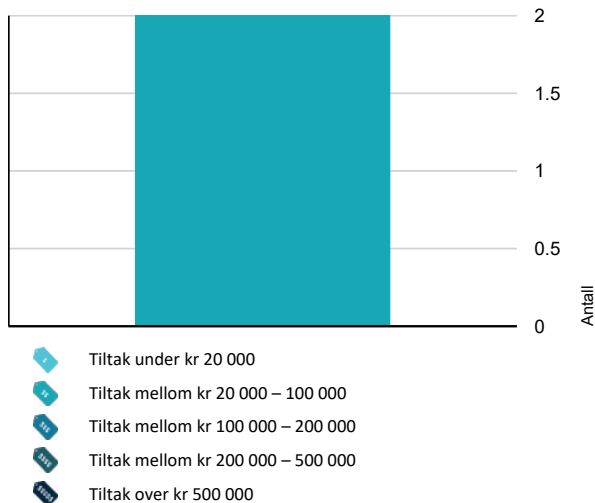
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med garasje


#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)


# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


---

-  **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom (syd) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom (syd) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom (syd) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)


---

-  **Kjøkken > U. etasje > Kjøkken (syd) > Overflater og innredning** [Gå til side](#)


---

-  **Kjøkken > U. etasje > Kjøkken (vest) > Overflater og innredning** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > U. etasje > Bad/wc/vaskerom (vest) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


---

-  **Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---







-  **Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED GARASJE



**Byggeår**  
1990

**Kommentar**  
Byggeår iht. matrikelinformasjon.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

**Standard**  
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

**Vedlikehold**  
Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold. Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

### Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Tilbygd med garasje
------	---------	---------------------

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taket bør følges opp jevnlig og tiltak bør vurderes for å utbedre eller skifte ut takteking og undertak, da videre slitasje kan føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

### ! TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Beslag på luftehatt ble utbedret i 2022 av Aurskog Ventilasjon og Blikk AS på grunn av lekkasje som ble synlig på vaskerommet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom. Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### ! TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra veranda.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen er falmet og slitt på grunn av værslitasje og alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

## Vurdering av avvik:

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

Det er kun lufting i overliggende kledningsbord og dette var normal byggeskikk på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Valmet takkonstruksjon av tre med kaldloft/kryp loft.

Undertak av sutaksplater.

Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

### Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det er fuktmerker stedvis i undertaket/stedvis på sutaksplatene - dette vurderes til å skyldes inndriv av vann/fuktighet fra takstein og beslag. Det er ingen kjente fuktmerker på taksperrere/takbjelkene.

Det er fuktmerker ved loftsluken og dette skyldes tidligere lekkasje fra beslag iht. eier.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre årsaken til fuktmerkene i undertaket for å hindre videre fuktinntrengning og skader.

Loftet bør inspiseres jevnlig for å overvåke eventuelle endringer i fuktforholdene og forhindre skader.

Tiltak må sees i sammenheng med at taktekkingen har begrenset gjenværende brukstid.



## ! TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og med 2-lags glass. Vinduene har hovedsaklig produksjonsår 1989.

Det er enkelte nyere vinduer.

## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

Entredører i U. etasje: 2 dører i formpresset hvitmalt utførelse.

Entredører i 1. etasje: 2 dører i formpresset malt utførelse med glassfelt.

Verandadør i stue er skyvedør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 1989.

Verandadør på soverom i malt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 1989.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredørene har noe slitajemerker/bruksmerker.

Entredøren til vaskerommet subber i karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres lokal utbedring med overflatebehandling.

Entredøren til vaskerommet bør justeres.

Manglende tiltak vil føre til ytterligere slitasje og redusert levetid.

## ! TG 1 Veranda

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.  
Trapp i trekonstruksjon.  
Markise.

## 📍 TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

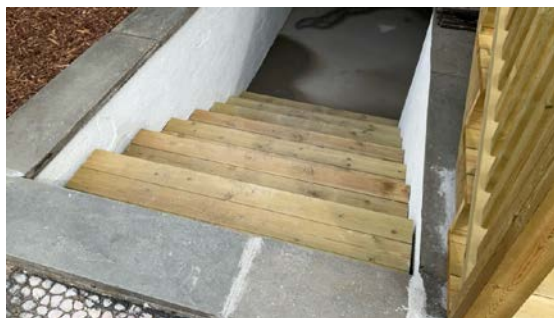
2 trapper i trekonstruksjon til 1. etasje.



## 📍 TG 1 Utvendige trapper - 2

### Beskrivelse

2 utvendige innganger til U. etasje.  
Grunnmur av lettklinkerblokker/mur.  
Trapper i trekonstruksjon.



## 📍 TG 1 Garasje og boder

### Beskrivelse

Garasje og boder i tilknytning til bygningen. Det er ikke internadkomst. Det er adkomst via gangdør ved takoverbygd inngangsparti og adkomst via garasjeporter.

Gulv er av betongdekke.

Vegger er av trebindingsverk som dels er kledd med plater og dels med trebordkledning.

2 leddporter av metall med motoriserte åpner.

2 boder i enkel trekonstruksjon med slagporter i trekonstruksjon.

Konstruksjon fra 1996 hovedsaklig.

2 boder i enkel trekonstruksjon er tilbygd i senere tid.

## INNSENDIG

## 📍 TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulv: Laminat, gulvbelegg og fliser.

Vegger: Malt strie, panelplater, malt panel og fliser.

Himling: Malte slette flater/plater, himlingspanel og himlingsplater.

Gulv og overflater med normalt god standard og normal bruksslitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis gliper i gulv/gulvoverflater mot dørterskler og avslutninger og stedvis gliper i skjøter på laminatgulvet.

Det er stedvis slitajemerker på laminatgulv bla. i skjøter og stedvis små svelleskader.

Det er stedvis slitajemerker på overflater, listverk, dørkarmmer mm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Der hvor det er avvik bør overflater utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

## 📍 TG 1 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken mot syd og på kjøkken i del mot vest.  
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.  
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

## TO 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

### Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er hovedsaklig av trebjelkelag.  
Det er betongdekke/lettbetong i etasjeskiller mellom stue vest i U. etasje og garasje.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er stedvis gulvknirk som skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflatene fjernes først.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bokomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.  
Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk.  
Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

## TO 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe.  
Tilkoblet peisovn i stue U. etasje mot vest.  
Tilkoblet murt peis med innsats i stue i 1. etasje.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.  
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



## TO 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktforhold.  
Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur i del mot syd i stue.  
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.  
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert dampsperre/plast bak trepanel/plater på utforet grunnmur og dette er ikke anbefalt løsning, da eventuell fuktighet/kondens i konstruksjonen blir sperret inne og kan føre til fuktskader.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å fjerne dampsperre/plast bak trepanel på utforet grunnmur for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut.  
Dagens løsning med dampsperre kan føre til at fuktighet blir innestengt, noe som øker risikoen for muggvekst, sopp og skader på konstruksjonen over tid.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktforhold. Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur i kjellerstue under trappen. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

### Vurdering av avvik:

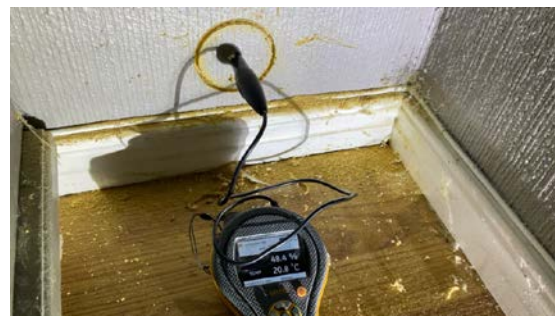
- Det er avvik:

Det er montert dampsperre/plast bak trepanel/plater på utforet grunnmur og dette er ikke anbefalt løsning, da eventuell fuktighet/kondens i konstruksjonen blir sperret inne og kan føre til fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å fjerne dampsperre/plast bak trepanel på utforet grunnmur for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut. Dagens løsning med dampsperre kan føre til at fuktighet blir innestengt, noe som øker risikoen for muggvekst, sopp og skader på konstruksjonen over tid.



## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører: Slette hvite dører, dører med pyntespor, malte tredører og hvite formpressede dører med glassfelt hvorav 1 dør er 2-fløyet.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Enkelte innerdører har slitasje og bruksmerker/små skader.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med slitasje, for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse. Slitte dører kan medføre redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.

# Tilstandsrapport

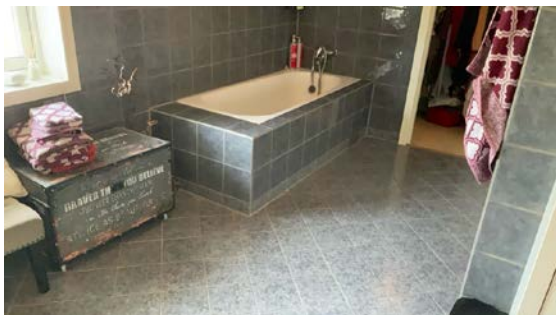
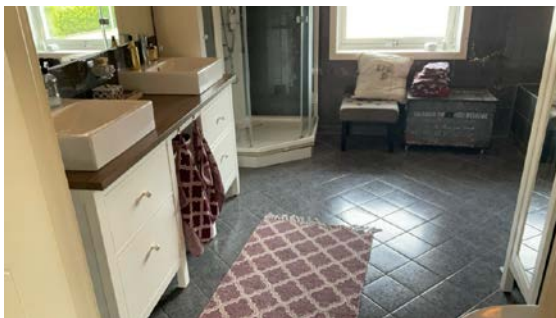
## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad/wc i 1. etasje:  
Baderommet har teknisk standard fra byggeåret.  
Det er nyere fliser på gulv og vegger, årstallet er ukjent.  
Det er nyere innredninger.  
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingspanel.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist avvik i fuger.

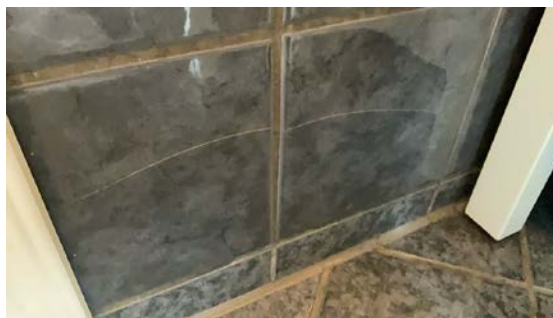
Det er stedvis riss i fuger og stedvis løse fliser/bom i veggfliser.  
Vinduet er plassert i våtsonen til dusjen.

##### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett eller dusjvegger for å beskytte vinduet mot vannsprut, da plassering av vindu i våtsonen med ikke fuktbestandige materialer gir økt risiko for fuktskader.

Løse fliser, riss i fuger og fliser med sprekker må utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere skader.



### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved dør mot gang til gulv ved sluk under dusjkabinettet.

Øvrigt gulv er relativt flatt og har kun marginalt fall mot sluk.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Deler av gulvet er relativt flatt og har kun marginalt fall mot sluk.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeåret og det er ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



## 1. ETASJE > BAD/WC

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Baderom med fliser på deksiden. Baderomsinnredning med servantskap med 2 servanter, 2 høyskap, speil og lysarmatur.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod mot baderommet. Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom i 1. etasje:  
Vaskerommet har standard fra byggeåret.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malt strie med våtromsmaling iht. eier. Taket har himlingsplater.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0/gulvet er flatt. Det er oppkant med gulvbelegg mot vegger og dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt og mangler fall mot sluket.

Det er lekkasjesikring med oppkant med gulvbelegg mot vegger og dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet.

Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel øker risikoen for at vann kan bli liggende på gulvet eller renne ut av rommet ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vaskerommet består av: Benkeskap med vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Våtsonen på vaskerommet er mot yttervegg/mot garasjen og hulltaking er dermed ikke mulig.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

## U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (SYD)

### Generell

#### Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom i U. etasje i del mot syd:  
Baderommet har teknisk standard fra byggeåret.

# Tilstandsrapport



## U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (SYD)

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malt strie med våtromsmaling iht. eier. Taket er malt. Det bør opprettholdes bruk av dusjkabinett, da fuktbelastning direkte på våtromsmaling har begrenset brukstid.

## U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (SYD)

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20mm. fra gulv ved dør til gulv ved sluket. I tillegg har gulvbelegget oppkant mot døren.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er pløser i gulvbelegget stedvis (har løsnet fra gulvet under). Det er stedvis slitasjemerker i gulvbelegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvbelegget bør skiftes ut for å utbedre avviket.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere slitasje og redusert funksjonalitet.

## U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (SYD)

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Gulvbelegget har oppkant mot dør, men det er utett ved siden av terskelen/ved utforing dør. Ved fuktbelastning her kan vann trenge inn i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det må utføres lokal utbedring ved døren for å hindre skader ved eventuell lekkasje eller fuktbelastning mot døren. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader over tid.



## U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (SYD)

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom i del mot syd består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

## U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (SYD)

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (SYD)

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved entre mot baderommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.
- Det er fuktmerker på sponplate i veggen (bakenforliggende konstruksjon).  
Det ble målt ca. 16% (vektprosent i bunnsvill).  
Årsak til avvik er fuktbelastning fra baderommet eller fuktighet fra grunn/kapilærsug av fukt fra grunn.

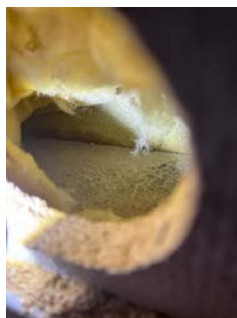
# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene og omfanget av skaden.

Utbedring bør utføres for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen.



## U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (VEST)

### Generell

#### Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom i U. etasje i del mot vest:  
Baderommet har teknisk standard fra byggeåret.



## U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (VEST)

### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malt strie med våtromsmaling iht. eier. Taket har malt trepanel.

Det bør opprettholdes bruk av dusjkabinett, da fuktbelastning direkte på våtromsmaling har begrenset brukstid.

## U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (VEST)

### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. fra gulv ved døren til gulv ved sluket.

## U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (VEST)

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- 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.



## U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (VEST)

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

## U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (VEST)

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

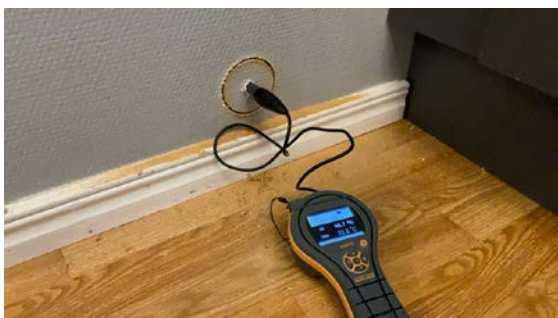
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

## U. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (VEST)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra kjøkken mot bad. Øvrige vegger er yttervegger eller av lettbetong/mur. Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon. Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

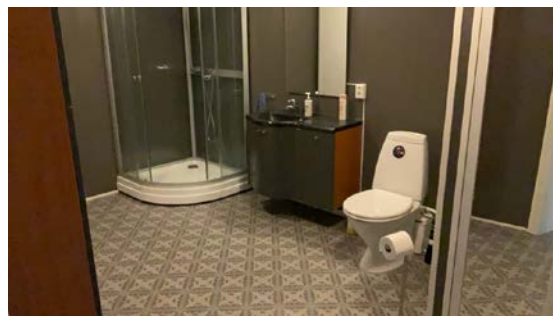


## U. ETASJE > BAD/WC

### Generell

#### Beskrivelse

Bad/wc i U. etasje ved kjellerstue:  
Baderommet har standard fra 2017.  
Baderommet er bygget i opprinnelig teknisk rom.



## U. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har plater med våtromsmaling iht. eier. Taket har himlingspanel.  
Det bør opprettholdes bruk av dusjkabinett, da fuktbelastning direkte på våtromsmaling har begrenset brukstid.

## U. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 25mm. fra gulv ved dør til gulv ved sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er hovedsaklig flatt og det er kun lokalt fall på gulvet rundt sluket. Det er mangler fall på gulvet ved dusjkabinettet. Sluk er uensiktsmessig plassert langt unna dusjkabinettet og det benyttes avløpsrør på gulvet fra dusjkabinettet og til avløpsrør i gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

## U. ETASJE > BAD/WC

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeåret og synlig vinylbelegg som tettesjikt fra 2017 iht. eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Gulvbelegget mangler oppkant mot veggen og ved eventuell lekkasje fra baderommet kan dette føre til fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Gulvbelegget/tettesjiktet må føres opp mot veggene og opp mot dørterskelen for lekkasjesikring. Da må gulvbelegget skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



U. ETASJE > BAD/WC

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Bad/wc består av: Gulvmontert toalett (kverntoalett). Dusjkabinett. Servantskap. Varmtvannstank.

U. ETASJE > BAD/WC

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med veggventil.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig luftkvalitet, fuktproblemer og redusert komfort.

U. ETASJE > BAD/WC

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Baderommet har vegger av murte lettlinkeblokker/mur og hulltaking er dermed ikke mulig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis i betonggulvet på baderommet. Årsak vurderes til å være kapilærsug av fukt fra grunn. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak vurderes som nødvendige pr. i dag, men konstruksjonen bør overvåkes.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap, overskap, høyskap og kjøkkenøy.

Innredningen har folierte skrog og 1-speils fronter.

Heltre benkeplate med oppvaskkum av porselen. Benkeplaten på kjøkkenøyen har fliser.

Takmontert ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn og mikroovn.

Oppvaskmaskin, kjøleskap og fyseskap.

Innredningen er fra 2017 og har normalt god standard.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Komfyrvakt må monteres for å ivareta brann sikkerheten og oppfylle forskriftskrav. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved uhell under matlagning.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er takmontert kjøkkenventilator med avtrekk.

## U. ETASJE > KJØKKEN (SYD)

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i U. etasje del mot syd består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette sorte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Integrert platetopp og stekeovn.  
Oppvaskmaskin.  
Komfyrvakt.

Innredningen er fra 2017.

Innredningen har normalt god standard og normal slitasje med små slitasjemerker som er normalt i forhold til bruk (TG1).

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er en liten skade på dekk siden til kjøleskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Skadet dekk side bør skiftes ut.



## U. ETASJE > KJØKKEN (SYD)

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

## U. ETASJE > KJØKKEN (VEST)

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i U. etasje i del mot vest består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette grå fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilatorhette med avtrekk.  
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Komfyrvakt.  
Innredningen er fra 2017.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

# Tilstandsrapport

Innredningen har stedvis slitasje og små skader. Benkeplaten har svelleskade.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Det bør vurderes lokal utbedring av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på innredningen.



U. ETASJE > KJØKKEN (VEST)

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret hovedsaklig.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av de innvendige vannledningene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader på bygningen.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt sannsynlighet for plutselige lekkasjer, som kan føre til omfattende fukt- og råteskader.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret hovedsaklig.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

U. etasje har naturlig ventilasjon med veggventiler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.

Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er dårligere inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

## TG 1 Ventilasjon - 2

### Beskrivelse

1. etasje har balansert ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i U. etasje i del mot vest. Varmepumpen har produksjonsår 2023.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Varmesentral - 2

### Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2021.



## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken i del mot syd er på ca. 120 liter, har produksjonsår 1989 og er plassert i kjøkkenskapet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem ved varmtvannstank når denne ikke er plassert i fuktsikkert rom med sluk, for å begrense skadene ved eventuell lekkasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstankens alder tilsier at det er økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting.

Det bør monteres lekkasjestopper eller lignende tiltak for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje, da plassering i kjøkkenskap uten sluk medfører økt fare for skade på omkringliggende konstruksjoner.

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



Varmtvannstank i kjøkkenskap i del mot syd.

## ! TG 2 Varmtvannstank - 2

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, har produksjonsår 2009 og er plassert på badetrom i U. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

### Konsekvens/tiltak

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



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

## Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Anlegget er hovedsaklig fra byggeåret og deler er fra nyere tid. Det er fremvist samsvarserklæringer på arbeid utført i 2016 og 2017 av Aurskog Elektriske AS og i 2022 av ST Elektro AS (Boligmappa).

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1990**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1990.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Utlitstrekkelig drenering kan føre fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, med risiko for skader på konstruksjonen, og videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Det er hovedsaklig fall på terrenget fra boligen og ut på terrenget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

# Tilstandsrapport

Det er enkelte steder ved boligen som har flatt terreng/dårlig fall fra grunnmuren.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren der hvor dette mangler for å hindre vannansamlinger mot bygningen.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i bygningsmassen og kan føre til redusert levetid på konstruksjonen.



## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret. Hovedstoppekran er plassert på baderommet i U. etasje.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.

## 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 bygningssakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Det ble foretatt radonmålinger i 2019 og årsmiddelverdi ble målt til 62 og 65Bqm<sup>3</sup>. (under grenseverdier).

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Vinduene i U. etasje er høysittende, utadslående og topphengslende og ikke godt egnet som rømningsvei.

Det er kun 1 vindu i U. etasje (kjellerstue) som er innadslående, sidehengslende og som fungerer godt til rømningsvei.

Rekkverkshøyde på veranda er ca. 90cm. (dagens krav er 100cm).

Rekkverkshøyde på trapp på veranda er kun 80cm. og har for store åpninger.

Det mangler rekkverk på 2 trapper på inngangssiden.

Det mangler rekkverk på 1 trapp til U. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det bør monteres innadslående, sidehengslende vinduer og etableres faste trinn for å lette rømmning, da dagens vinduer er høyt plassert og ikke godt egnet som rømningsvei.

Manglende eller utilstrekkelige rømningsveier og rekkverk med for lav høyde eller for store åpninger utgjør en sikkerhetsrisiko, og kan føre til økt fare ved evakuering og fallulykker.

Tiltak bør iverksettes for å oppfylle gjeldende krav til rømningsveier og rekkverk, for å redusere risiko for personskade.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**387 m<sup>2</sup>/340 m<sup>2</sup>**

*Enebolig med garasje:* 3 Entré, 5 Soverom, 2 Trapperom, Gang, 2 Bad, 3 Kjøkken, Vaskerom, 4 Stuer, Garasje, 3 Bod, 2 Bad/vaskerom, Kjellerstue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 7 250 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 8 250 000**

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

**7 250 000**

## Konklusjon markedsverdi

**7 250 000**

### Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
<b>1</b> Låveveien 1 ,1930 AURSKOG 115 m <sup>2</sup> 1998 3 sov	05-04-2026	4 990 000	<b>5 000 000</b>		5 000 000	<b>40 984</b>
<b>2</b> Linstadveien 6 ,1930 AURSKOG 214 m <sup>2</sup> 2021 6 sov	23-01-2026	6 600 000	<b>6 700 000</b>		6 700 000	<b>31 308</b>
<b>3</b> Falletveien 3 ,1930 AURSKOG 200 m <sup>2</sup> 1952 4 sov	27-05-2025	6 490 000	<b>5 900 000</b>		5 900 000	<b>29 208</b>
<b>4</b> Hans Fjelds vei 22A ,1930 AURSKOG 193 m <sup>2</sup> 1999 4 sov	11-05-2023	5 700 000	<b>5 600 000</b>		5 600 000	<b>29 016</b>
<b>5</b> Hans Fjelds vei 7 ,1930 AURSKOG 204 m <sup>2</sup> 1998 4 sov	24-09-2025	5 300 000	<b>5 400 000</b>		5 400 000	<b>26 214</b>
<b>6</b> Tiurveien 32 ,1930 AURSKOG 215 m <sup>2</sup> 1972 4 sov	01-09-2024	5 750 000	<b>5 800 000</b>		5 800 000	<b>24 786</b>
<b>7</b> Schønheyders vei 10 ,1930 AURSKOG 270 m <sup>2</sup> 1988 3 sov	20-05-2023	5 500 000	<b>5 425 000</b>		5 425 000	<b>20 093</b>
<b>8</b> Tiurveien 7 ,1930 AURSKOG 215 m <sup>2</sup> 1971 4 sov	21-09-2025	4 390 000	<b>4 300 000</b>		4 300 000	<b>18 298</b>

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	45 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	30 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>107 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 050 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 7 050 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 200 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>8 250 000</b>
--	------------	------------------

# 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

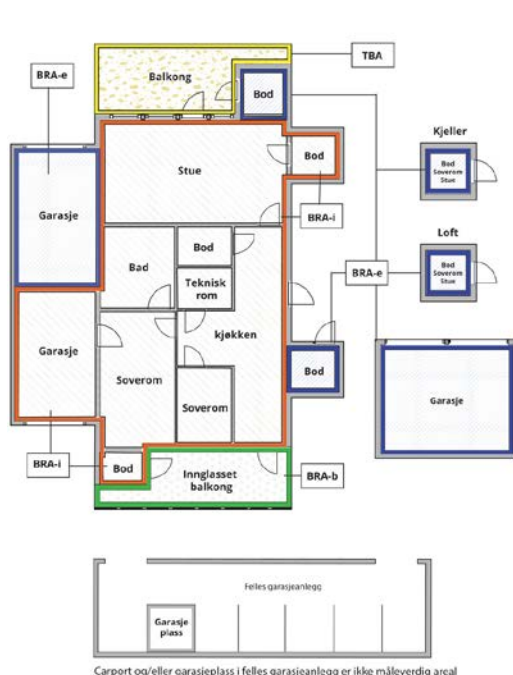
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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'er
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

## Enebolig med garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	160	47		207	25
U. etasje	180			180	
<b>SUM</b>	<b>340</b>	<b>47</b>			<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>387</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, trapperom, gang, bad/wc, soverom 3, kjøkken, vaskerom, stue	Garasje, bod 1, bod 2, bod 3	
U. etasje	Entré 1, stue 1, bad/wc/vaskerom (syd), kjøkken (syd), soverom 1, entré 2, kjøkken (vest), soverom 2, soverom 3, bad/wc/vaskerom (vest), stue 2, trapperom, kjellerstue, bad/wc		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Kjellerstue og bad/wc som benyttes av hoveddelen er godkjent som bod og disponibelt rom på byggegodkjente tegninger. Omdisponeringen er søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt. For at rommene skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* 2022: Skiftet beslag på yttertaket til lufting/ventilasjon av Aurskog Ventilasjon og Blikk AS.  
2022: Oppgradert ildsteder av Kai Nettum og Leif Eklund.  
2022: Arbeid på elektrisk anlegg av ST Elektro AS iht. dokumenter i Boligmappa.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Liv Hege Ødegård	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	445		0	996.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Petterstien 14							
<b>Hjemmelshaver</b> Liv Hege Ødegård.							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde sentralt ved Aursmoen. Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.

Aursmoen har barnehager og skoler med 10 trinn. Aursmoen har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud med bla. Aurskog senter.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark. Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

### Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 996,7m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med belegningsstein på gårdsplass og interne gangarealer. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eier	21.04.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	06.04.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.04.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

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

Liv Hege Ødegård

---

## Boligen

Petterstien 14

1930 Aurskog

3226-192/445/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## 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?

♦ **Ja**

Lekkasje på kjøkken/vaskerom som ble utbedret ved å skifte blikk på taket rundt ventilasjonspipe. Dette ble utbedret av Aurskog Blikk og Ventilasjon som også har vedlikehold av ventilasjonsanlegget.

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

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** ABV

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifte av blikk på taket

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. 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**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. 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**

---

18. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Kai Nettum

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn nytt ildsted i leilighet. I tillegg ble det byttet til rentbrennende peisinnstatts i stue hoveddel under oppsyn av Leif Eklund.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Aurskog Elektriske, ST elektro.

**Beskrivelse av arbeidet:** Splittet sikringssskap. Lagt opp til varmpumper. Lagt inn elbillader.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. 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**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. 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**

---

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

♦ **Ja**

Er 2 utleiedeler som er godkjent av kommunen i henhold til gjeldende regler. Dette kom på plass i 2016

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Har foretatt 2 radonmalinger i min tid i boligen. Begge var tilfredsstillende og krevde ingen tiltak.

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. 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

37. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. 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.

# Nabolagsprofil

Petterstien 14 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 102 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Aurskog sykehjem Linje 470, 470E	7 min 0.5 km
Blaker stasjon Linje R14	16 min 14.9 km
Oslo Gardermoen	47 min

## Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	17 min 1.4 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	11 min 9.3 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	12 min 11.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Aurskog	12 min
-----------------------------	--------

«Hyggelige folk. Liten trafikk og trygt for barn.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Naboskapet

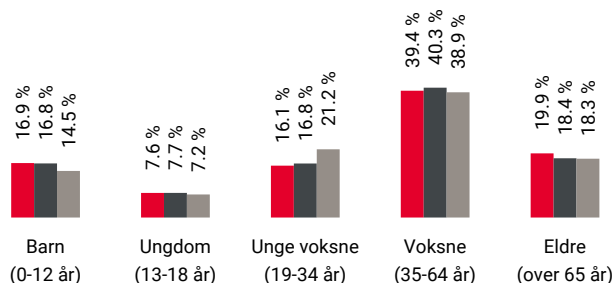
Godt vennskap 76/100



## Kvalitet på skolene

Bra 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aursmoen	2 953	1 326
Aursmoen	3 766	1 679
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Trampen barnehage (1-5 år) 33 barn	13 min 1.2 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 55 barn	15 min 1.3 km
Aursmoen barnehage (0-5 år) 63 barn	17 min 1.4 km

## Dagligvare

Kiwi Aurskog	11 min
Coop Extra Aurskog Post i butikk	12 min 1 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Gateparkering

Lett 93/100



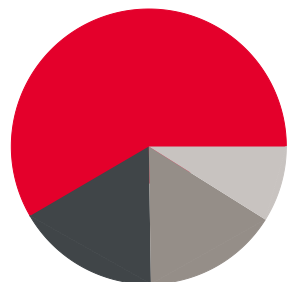
### Støynivået

Lite støynivå 93/100

## Sport

Haugerudfeltet - ballflate (MKN) Ballspill	10 min	0.8 km
Aursmoen idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	12 min	1 km
Aura Trening og Helse	4 min	
MOVA Bjørkelangen	9 min	

## Boligmasse

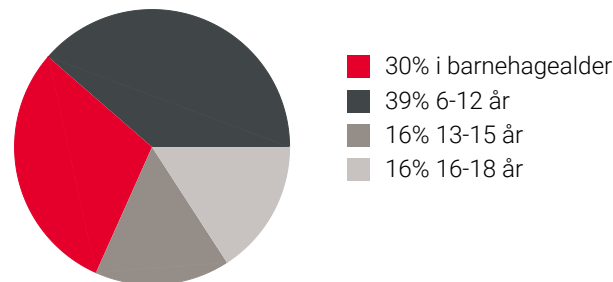


- 59% enebolig
- 17% rekkehus
- 16% blokk
- 9% annet

## Varer/Tjenester

Aurskog Senter	13 min
Aurskog apotek	13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

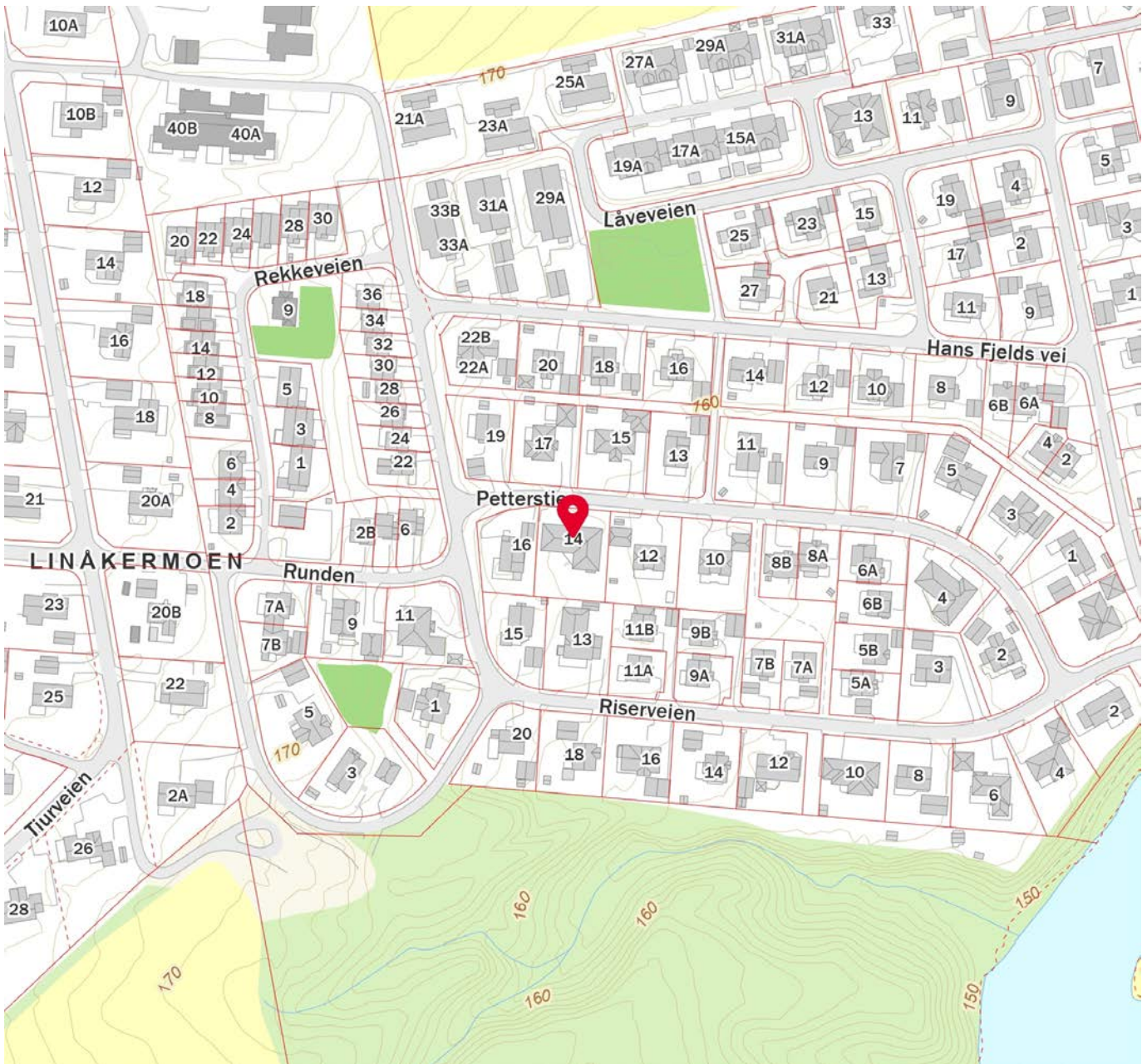
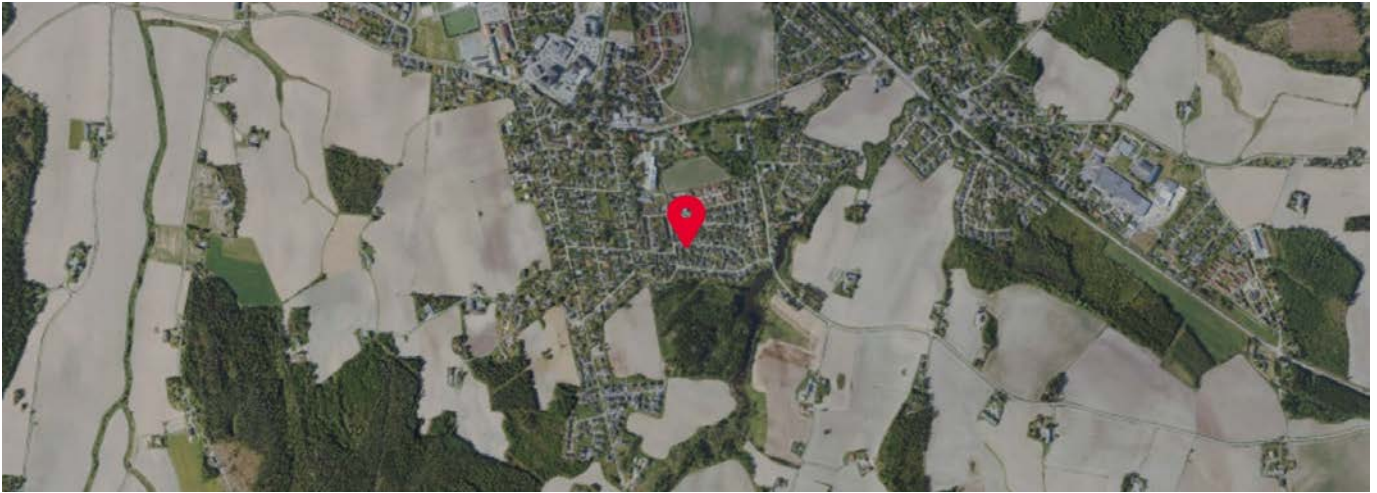
- Aursmoen
- Aursmoen
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



Liv Hege Ødegård  
Hans Fjelds vei 18  
1930 AURSKOG

Saksbehandler: Marianne Bekkerhus Vår dato: 05.04.2016 Deres dato: Vår ref: 16/01822-4 Deres ref:

---

## Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 29.03.16.

**Gjelder:** Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel  
**Gnr/bnr:** 192/445  
**Byggested:** Petterstien 14, 1930 Aurskog  
**Plangrunnlag:** Reguleringsplan-Linåkermoen II

**Tiltakshaver:** Liv Helge Ødegård

Søknad om ferdigattest er mottatt den 04.04.16. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket tilfredsstillere kravene for ferdigattest.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med hilsen  
for Aurskog-Høland kommune  
Forvaltning

Kjetil Hauger  
leder

Marianne Bekkerhus  
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift

Vedlegg:  
Klageskriv

(Kommune)

Aurskog-Holand

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Anmelder (navn, adresse)

Kari Ness  
1900 Loken

Byggherre (navn, adresse)

Are Lommerud  
1930 Aurskog

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Linnakerboen II	192	445		

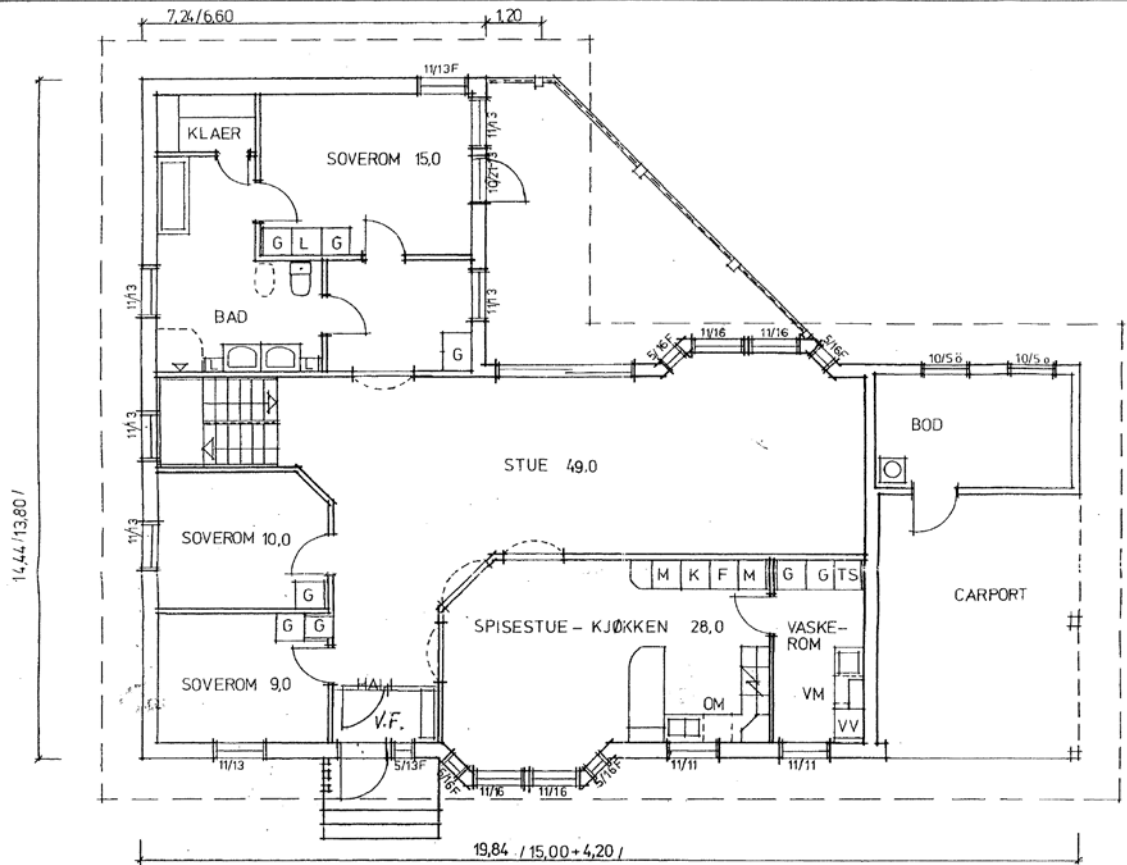
Deres søknad	Dato 30.07.89		
Arbeidets art	Bygging		
Byggets art	Bolig		
Behandling/vedtak	Byggesaksjefast	Vedtak dato 30.08.89	Saksnr. 207/89
Merknader	<p>Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> hele bygget</p> <p><input type="checkbox"/> følgende del av bygget:</p> <p>Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ - Noe gulvbelegg i kjeller</li> <li>✓ - Noe listing i kjeller</li> <li>✓ - Ventilasjonshatt</li> <li>✓ - Noe ekstra-isolasjon loft</li> <li>- Finplanering</li> <li>✓ - Tilkopling av nedløsrør</li> <li>- Lyskasser</li> </ul> <p>- Kontroll av ildsted/pipe blir foretatt av feiermester innen 6 mndr.</p> <p>Dette arbeidet må være fullført innen: 3 mndr.</p>		

### UNDERSKRIFT

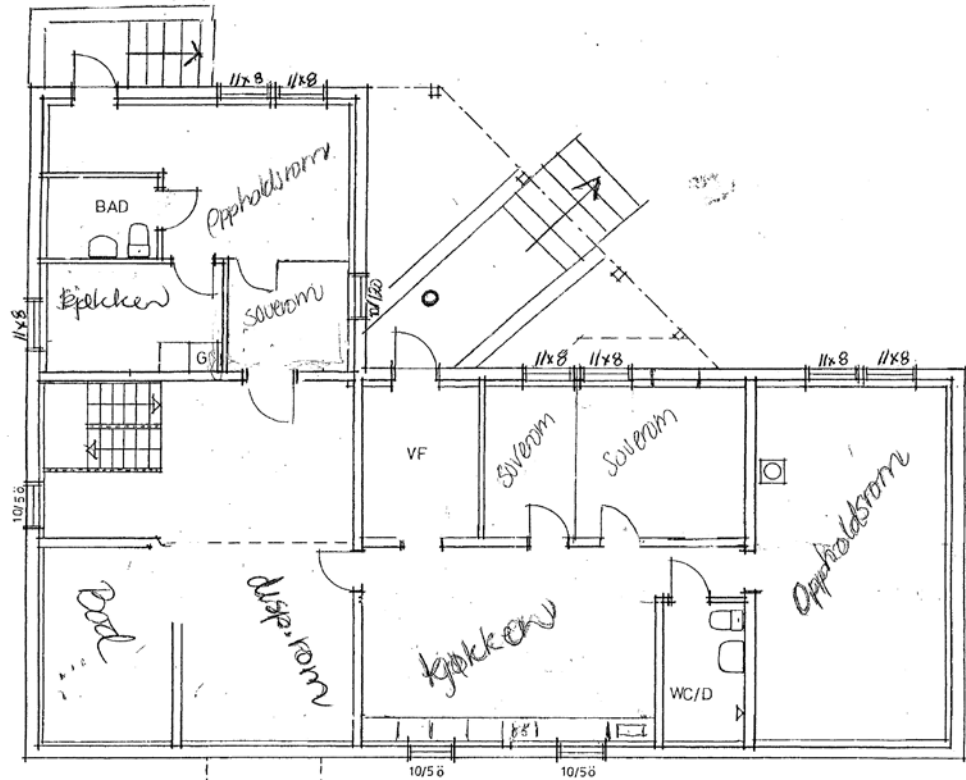
Sted	Dato	Sign. / Stempel
1940 Bjørkelangen	03.04.90	BYGNINGSSJEFEN I AURSKOG-HOLAND 1940 BJØRKELANGEN Vidar Sverby Jan Martinsen Byggesjef

KOPI SENDT	<input type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

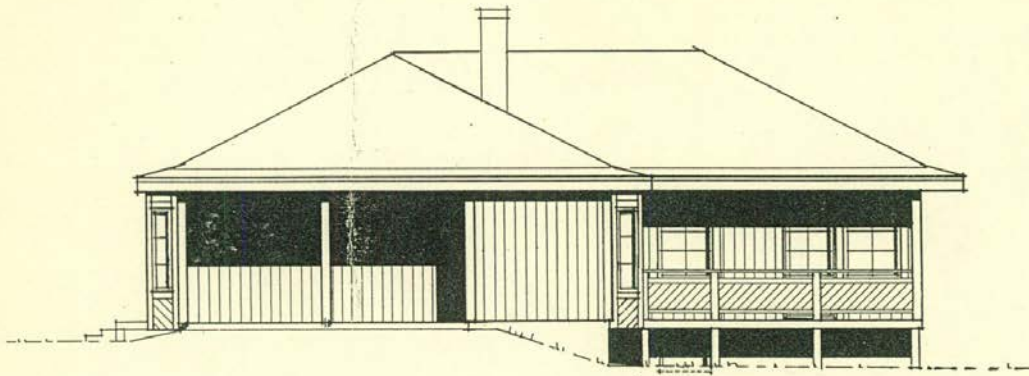


HOVEDETASJE



UNDERETASJE

SKALA 1:100  
0 1  
|||



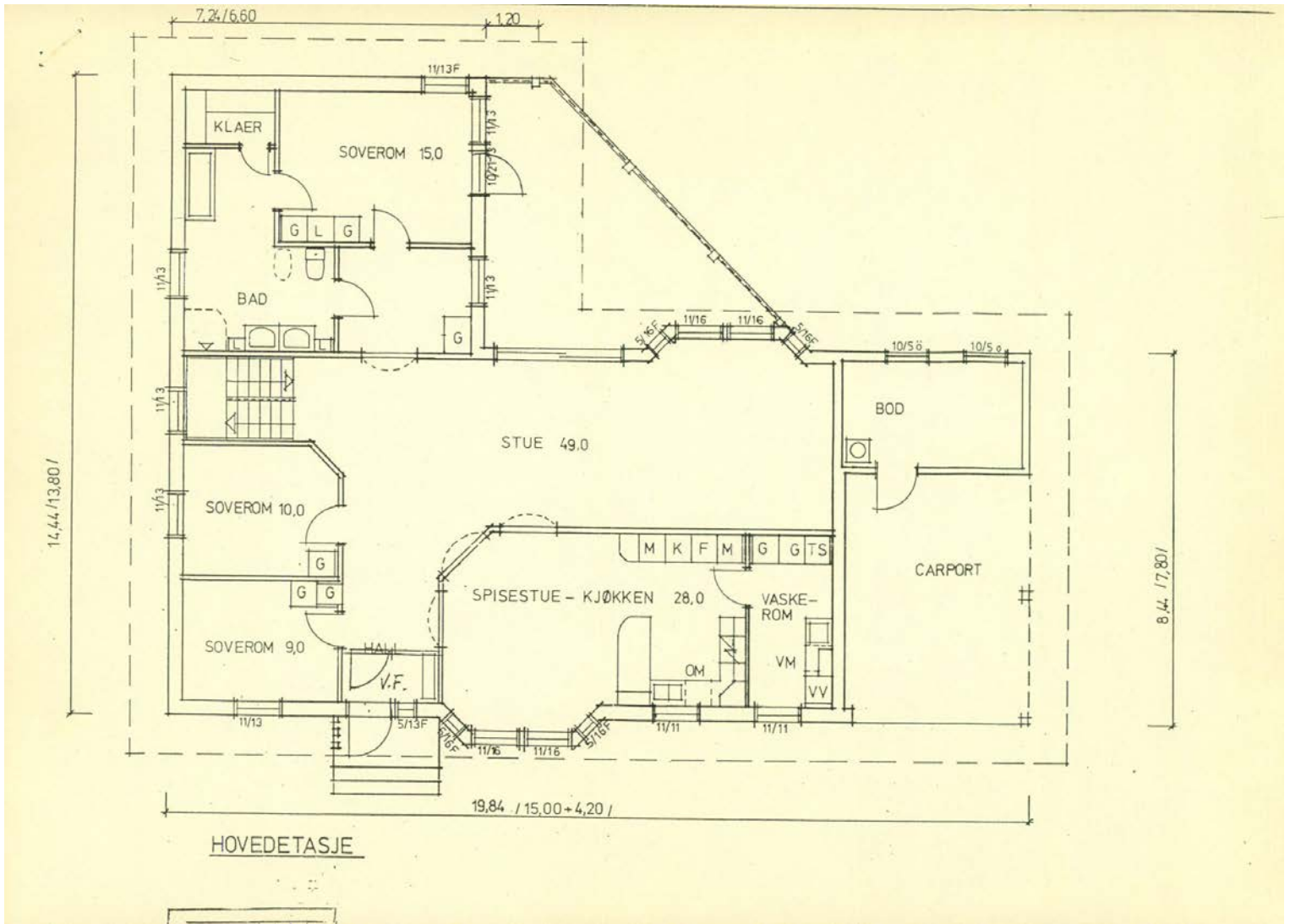
4 FEB. 1953

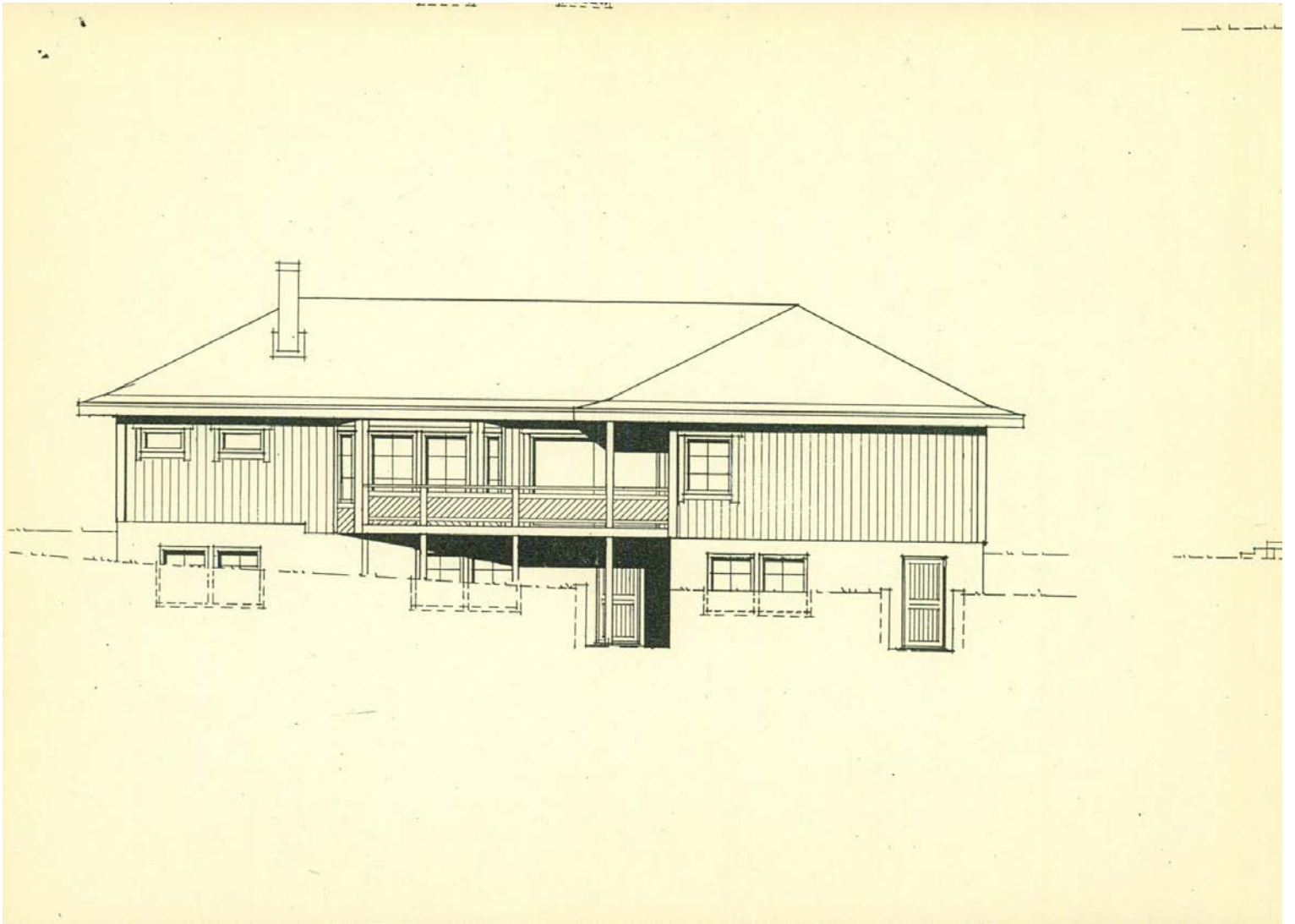
B REV. MINSKAT 1,20, MARKEN 890926 *Asa*  
 A REV. FØNSTER, PIPAN 890901 *Asa*

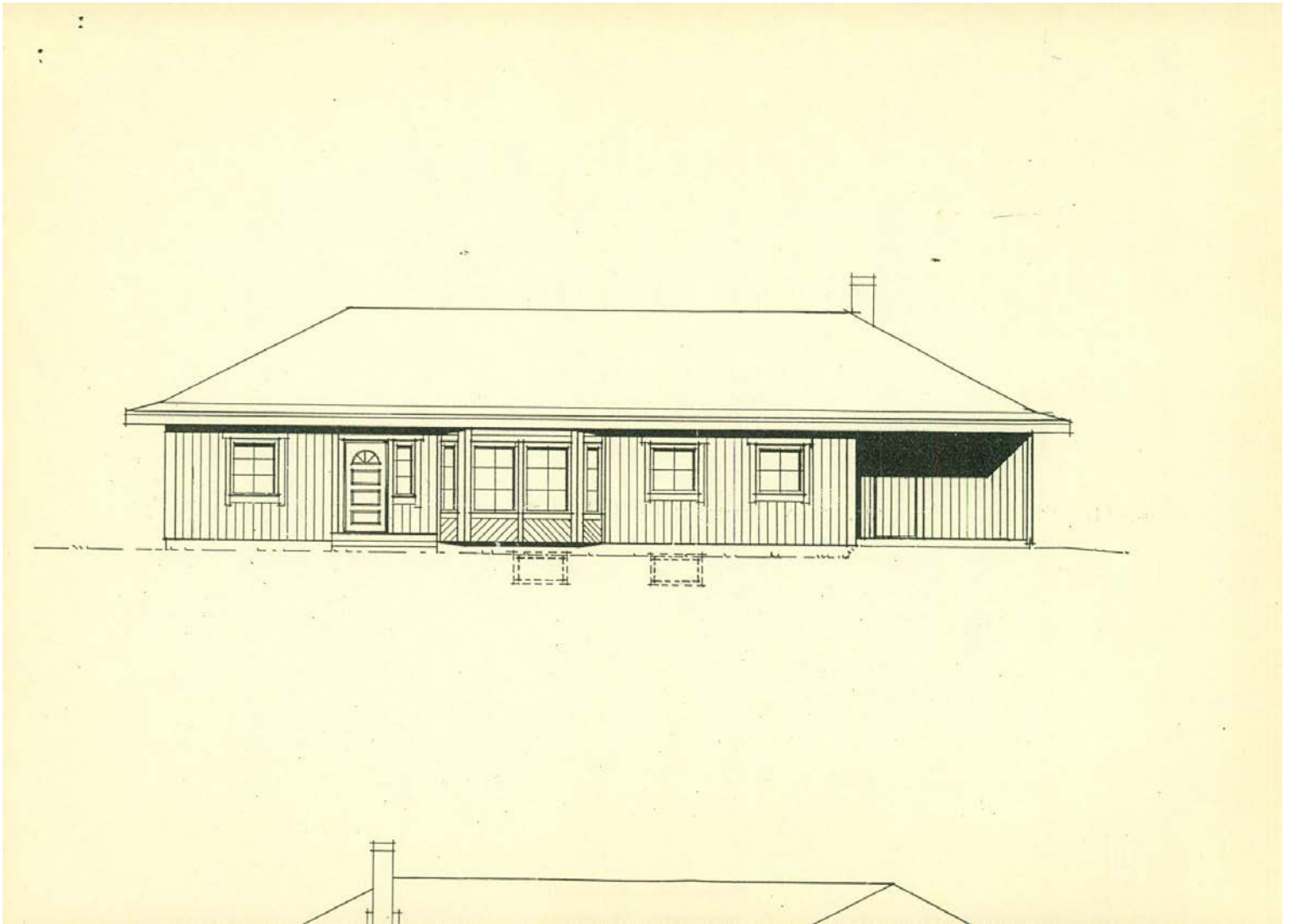
REG.	ART.	AVSEER	DATUM	SIGN

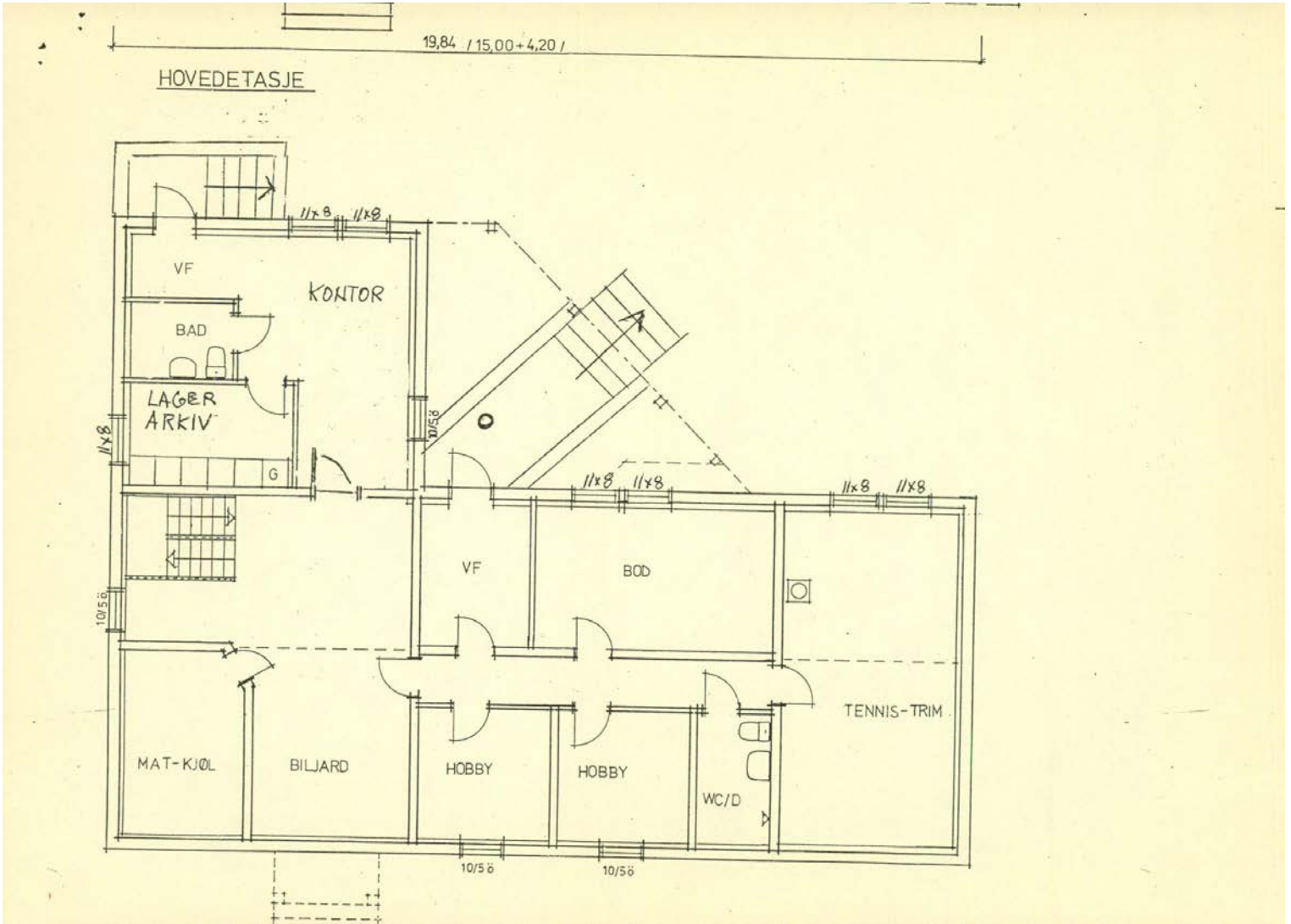
BORO NA 160 ÄNDRAD  
 NYBYGGNAD AV ENEBOLIG Å  
 NR 19 LINÅKERMON 2  
 AURSKOG-HØLAND

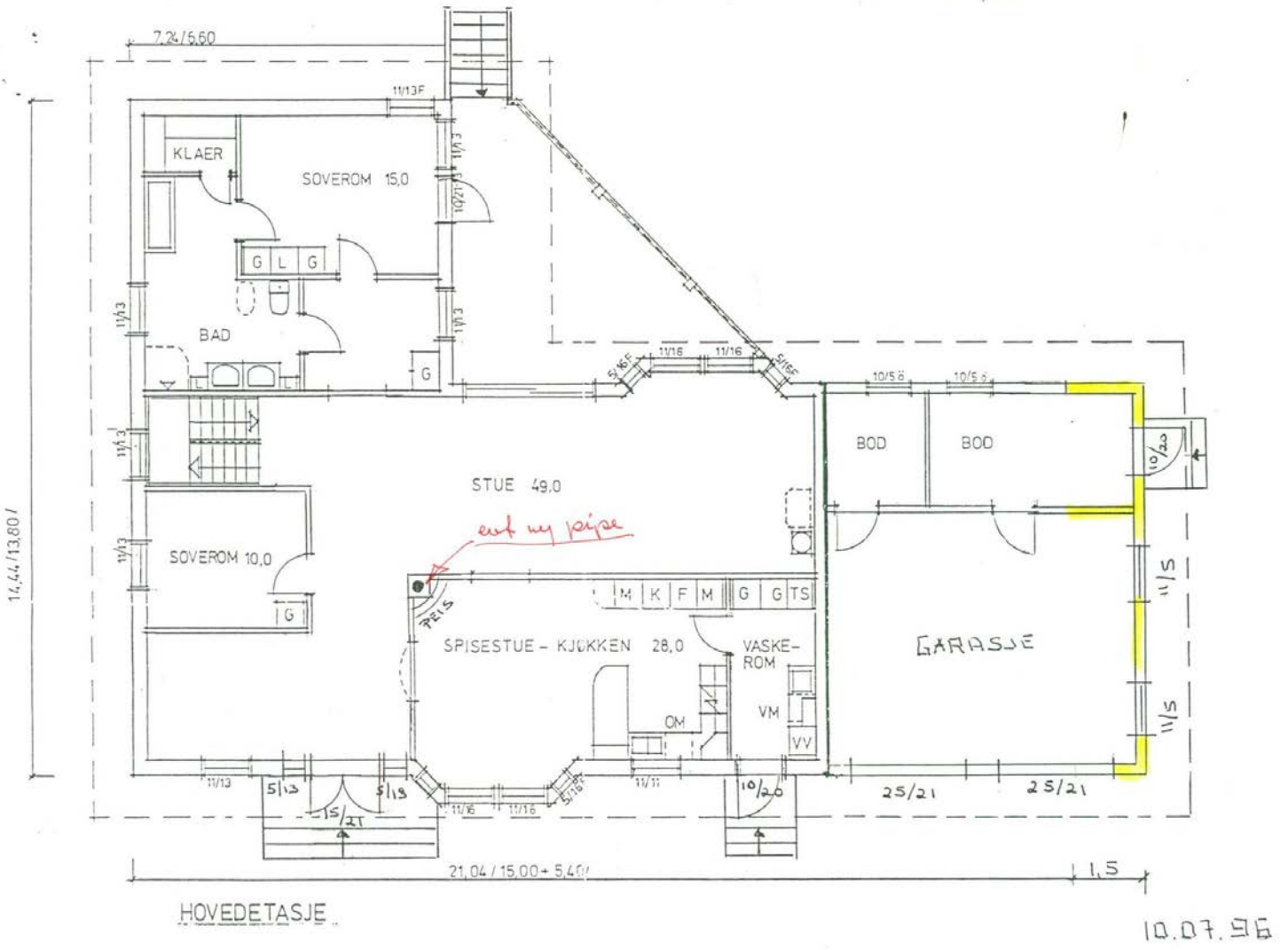
10 m

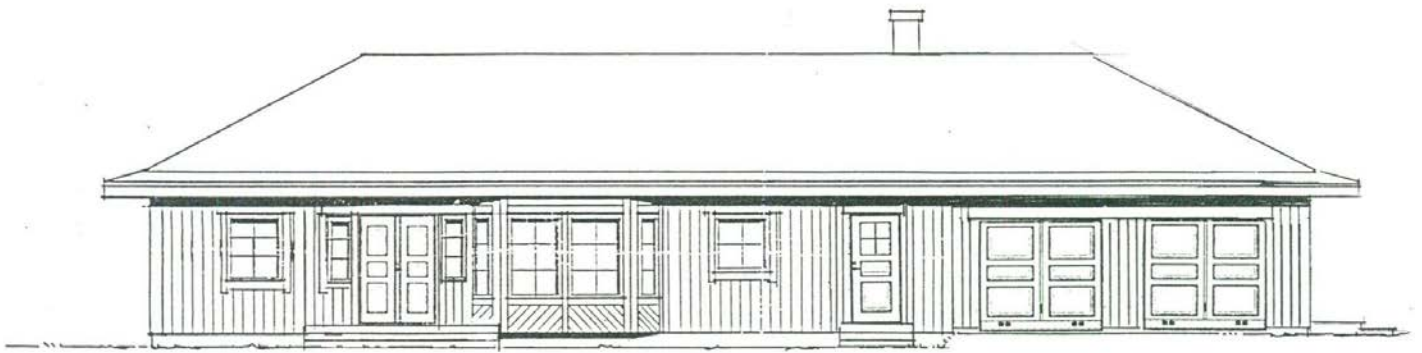












10.07.96



# SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 192

Bnr: 445

Fnr: 0

Snr: 0

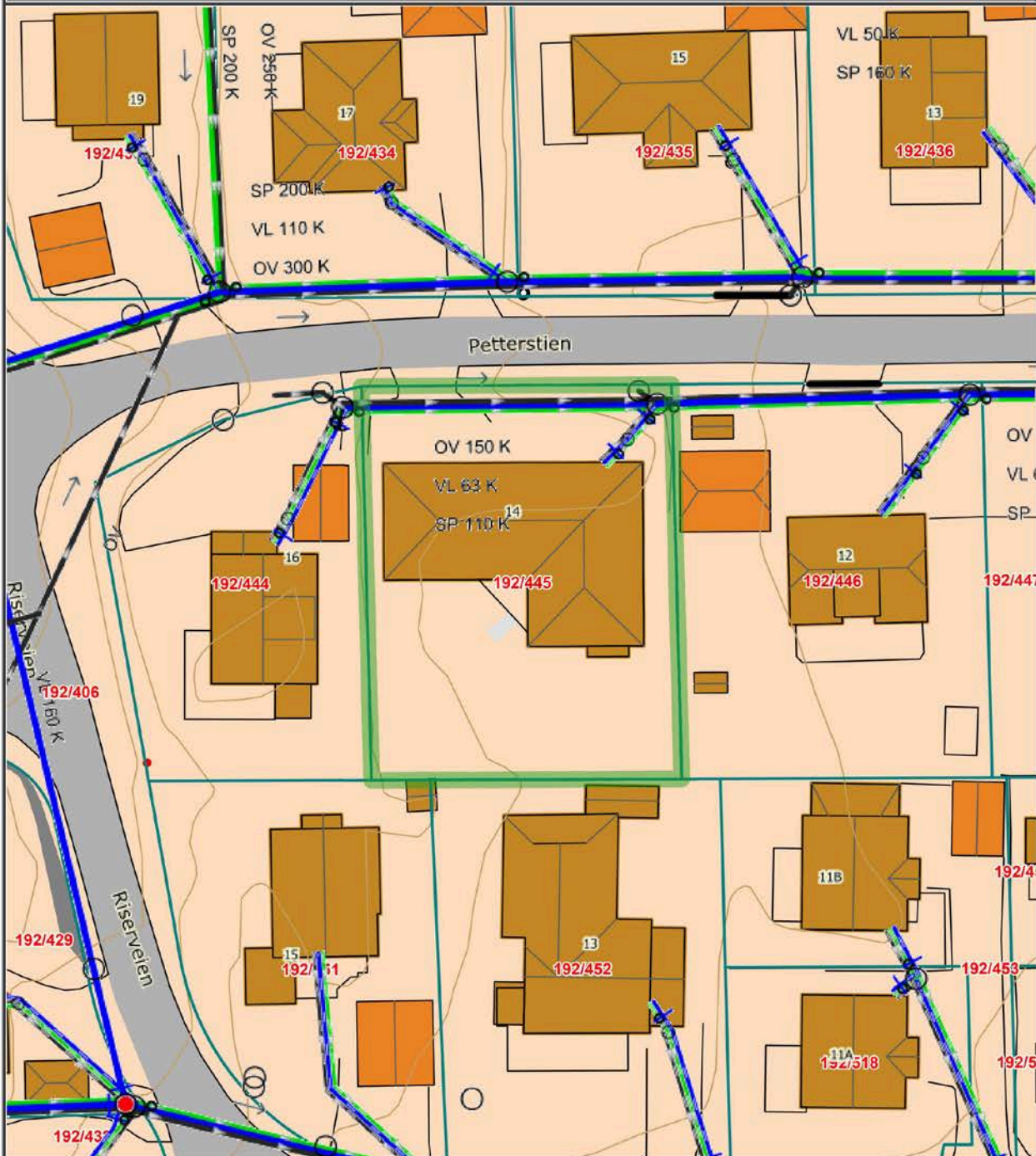
Adresse: Petterstien 14, 1930 AURSKOG

Hj.haver/Fester: ØDEGÅRD LIV HEGE, PETTERSTIEN 14, 1930 AURSKOG

**AURSKOG-  
HØLAND  
KOMMUNE**

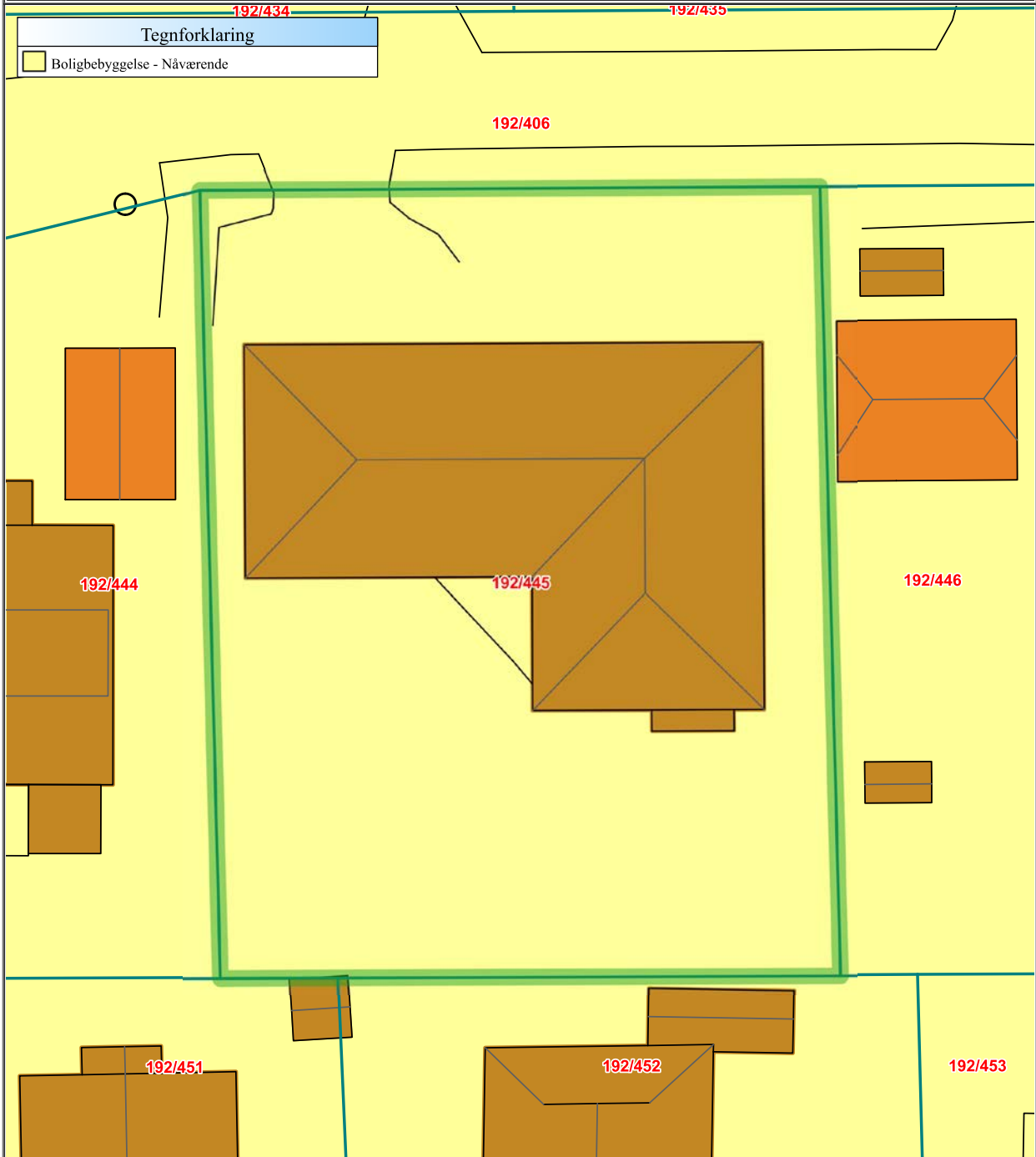
Dato: 13/4-2026 Sign:

Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 192	Bnr: 445	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Petterstien 14, 1930 AURSKOG				
Hj.haver/Fester:						
<b>AURSKOG-HØLAND KOMMUNE</b>	Dato: 10/4-2026 Sign:				Målestokk 1:250	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



# Aurskog

## SPAREBANK



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

**Hos Ola, Therese, Kristine, Eva, Trine, Per Kristian og Ketil  
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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 nettkrenkelser
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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](http://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:** Petterstien 14  
1930 AURSKOG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Elene Moseby Torre

**Telefon:** 922 61 669  
**E-post:** elene.moseby@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