



aktiv.

Petterstien 2, 1930 AURSKOG

**Enebolig over 2 plan med attraktiv og familievennlig beliggenhet. Solrik hjørnetomt og pent opparbeidet hage. Dobbelgarasje**



Eiendomsmegler MNEF

**Niklas Antonsen**

**Mobil** 466 56 728

**E-post** niklas.antonsen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Aurskog**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 98 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 998 890,-  
**Selger:** Tommy Skodje

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1995  
**BRA-i/BRA Total** 136/180 kvm  
**Tomtestørrelse:** 949.3 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 192, bnr. 458  
**Oppdragsnr.:** 1105260020

## Enebolig over 2 plan med attraktiv og familievennlig beliggenhet. Solrik hjørnetomt og pent

Petterstien 2 er en innholdsrik og familievennlig enebolig med attraktiv beliggenhet i et veletablert boligfelt på Linåkermoen II. Eiendommen ligger på en solrik hjørnetomt med pent opparbeidet hage med gressplen, busker og variert beplantning. Her er det gode uteområder for både lek og avslapning.

Boligen går over to etasjer:

1. etasje inneholder gang, vaskerom, bad, stue, kjøkken og soverom. Stuen har gode lysforhold og naturlig plass til både spise- og sofagruppe. Fra stue og kjøkken er det utgang til store, solrike terrasser med to utestuer.
2. etasje inneholder TV-stue, to soverom, bad og bod, samt solrik balkong med flott utsikt.

Det er gruset innkjørsel og dobbelgarasje med bod i bakkant. I tillegg er det utebod.

Velkommen til visning!



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	4
Om eiendommen .....	84
Tilstandsrapport .....	101
Egenerklæring .....	130
Energiattest .....	138
Nabolagsprofil .....	143
Forbrukerinformasjon .....	154
Budskjema .....	155

# Plantegning

1. etasje

Petterstien 2

1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige  
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

**takstpartner.no**  
All av taksering i Oslo og Akershus

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





Velkommen til Petterstien 2 - En innholdsrik eiendom med enebolig over to etasjer, flere uteplasser og



Her bor du i rolige omgivelser i et veletablert boligfelt. Bildet er tatt fra balkongen i husets 2. etasje.



Takoverbygget inngangsparti med plass til stol og bord.



Flislagt entré med god plass til yttertøy og sko.



Et praktisk vaskerom i tilnytning til entreen gjør hverdagen enklere. Her kan klærne fra barnehagen puttes rett



Romslig hall.



Stort, flislagt bad i 1. etasje med dusjkabinett, baderomsinnredning, speilskap og vegghengt toalett. Vindu



Varmepumpe er praktisk plassert i trappeløp og sørger for jevn varme i hele huset.



Stuen i 1. etasje er av god størrelse med plass til sittegrupper, spisebord, planter og skap.



Det er godt med lysinnslipp fra vinduer i flere retninger.



Stor, solrik terrasse med elektrisk markise.



Utestue.



Pent opparbeidet hage.



Stor stue med flott spiseplass.



Boligen er oppvarmet med luft til luft varmepumpe, elektrisk gulvvarme i hele 1. etasje og elektriske panelovner.



Spisestue.



Stort vindu i spisestuen gir godt med lysinnslipp.



Stort, separat kjøkken med egen utgang til terrassen/hagen. God skap- og benkeplass i kjøkkeninnredning.



Kjøkkenet har god plass til spisebord.



Fra kjøkkenet er det adgang til stor og solrik terrasse med utestue.



Utestue.



Hjørnetomt med gode solforhold.



Hage med gressplen og diverse beplantning.



Soverom i 1. etasje.



Soverom i 1. etasje.



Solrik hjørnetomt.



Gruset innkjørsel med god plass til biler og sykler.

# Petterstien 2

2. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligens faktiske planløsning.  
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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





Solrik balkong med flott utsikt.



Utsikt.



TV-stue i 2. etasje.



Soverom i 2. etasje.



Soverom i 2. etasje.



Soverom i 2. etasje



Utsikt



Bad i 2. etasje.



Soverom i 2. etasje.



Gang med oppbevaringsplass i  
bod/kott.



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 136 kvm

BRA - e: 44 kvm

BRA totalt: 180 kvm

TBA: 86 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 92 kvm Entré, vaskerom, gang/trapperom, bad/wc, soverom, kjøkken, stue

2. etasje

BRA-i: 44 kvm Trapperom, stue, bad/wc, soverom 1, soverom 2/kontor

TBA fordelt på etasje

1. etasje

82 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

4 kvm Terrasse- og balkongareal

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm Garasje og bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Kott i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde og har ikke måleverdig bruksareal.

Terrasseareal (TBA) i 1. etasje er inngangsparti med ca. 6m<sup>2</sup> og terrasse med ca. 76m<sup>2</sup> (inkludert hagestuene).

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

949.3 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen har eiet tomt, 949,3m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårds plass. Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

Dreneringen er fra 1995. Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller). Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Tomten er hovedsaklig flat. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### 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 foterapeut. 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

For å komme til eiendommen på Petterstien 2, 1930

Aurskog, kan du benytte offentlig transport med busslinje 470 eller 470E, som har en holdeplass ved Aurskog kirke, omtrent 600 meter fra eiendommen.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Utvendig - enebolig:

Eiendommen består av enebolig og garasje. Eneboligen ble oppført i 1995. Garasjen ble oppført i 1995. I tillegg er det uthus og søppelskur på eiendommen.

Takkonstruksjonen har A-takstoler/saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje. 1 arkutbygg. Møneloft og kneloft er blindloft uten tilgang og videre undersøkelser her er ikke mulig. Takkonstruksjonen har A-takstoler/saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje. 1 arkutbygg. Møneloft og kneloft er blindloft uten tilgang og videre undersøkelser her er ikke mulig. Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Takrenner, nedløp og beslag av metall og er fra byggeåret. Det er snøfangere på en liten del av taket på inngangssiden. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret. Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. 2 terrassedør og 1 balkongdør i trekonstruksjon med høy brystning og med glassfelt med 2-lags glass. Dørene er fra byggeåret.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. To hagestuer i meget enkel trekonstruksjon. Balkong i frittstående trekonstruksjon. Gulv i trekonstruksjon med helbeslag av metall og spaltegulv av tre over. Rekkverk i trekonstruksjon.

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Innvendig - enebolig:

Gulv: Fliser, parkett, gulvbelegg og heltregulv. Vegger: Trepanel, malt strie/malte flater, tapet og fliser. Himling: Himlingsplater og trepanel. Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Trapp: Malt tretrapp. Innerdører: Malte glatte dører og 3-speils malte tredører. Det er en formpresset hvit skyvedør på soverom.

Oppvarming: Luft til luft varmepumpe. Elektrisk gulvvarme i 1. etasje. For øvrig elektrisk panelovner.

Våtrom:

Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret. Vaskerommet består av: Benkeskap og overskap.

Benkeplate med nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 1. etasje har teknisk standard fra byggeåret.

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjkabinett.

Baderomsinnredning med servantskap og speilskap.

Bad/wc i 2. etasje har teknisk standard fra byggeåret.

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnische med dusjkar.

Baderomsinnredning med servantskap og benkeplate.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og profilerte malte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp og stekeovn.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret og det er nyere benkeplate og fronter.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

Det er elektrisk vifte på vaskerommet og på baderommet i 1. etasje.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert i kott i 2. etasje.

Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig.

Det er gjort tilleggsarbeider på anlegget i 2025 iht. fremvist Samsvarserklæring.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak: 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. 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.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag. Det er snøfangere kun på en liten del av taket på inngangssiden.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. 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 der hvor dette mangler for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre

fare for personskade eller skade på eiendom.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er kun en liten luftespalte i bunn av kledningen stedvis og det mangler musebånd/musetetting.

Konsekvens/tiltak: Musesperre må etableres.

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.

- Utvendig - Vinduer

Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer har en del slitasje. Enkelte vinduer har malingsflass og behov for overflatebehandling. Vinduet i loftstuen har punktert vindusglass.

Konsekvens/tiltak: Vinduene bør overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre forringelse av treverket.

Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte, varmetap og ytterligere skader på vinduene.

- Utvendig - Dører

Det er avvik: Terrassedøren på kjøkkenet og balkongdøren har en del utvendig slitasje. Balkongdøren subber i terskel.

Konsekvens/tiltak: Terrassedøren på kjøkkenet og balkongdøren bør overflatebehandles for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden.

- Utvendig - Balkong

Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

- Utvendig - Terrasse

Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Konstruksjonene har generell stor slitasje og malingsflass. Det er skjevheter i konstruksjonen som skyldes for dårlig fundamentering og/eller byggefeil. Terrasse og hagestuer er generelt ufagmessig oppført med enkel standard og dårlig håndverksmessig utførelse.

Takkonstruksjonen på hagestuene er dårlig dimensjonert/ikke dimensjonert for belastning/snølast mv.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Lokal utbedring må utføres. Det bør utføres utbedringer av skjevheter og slitt/oppsprukket trevirke for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid.

- Innvendig - Overflater

Vurdering av avvik: Det er stedvis slitasjemerker på gulv og overflater. Det er stedvis bom (hulrom) i gulvfliser.

Det er stedvis riss/sprekker i gulvfliser.

Parkettgulvet har slitasje, sprekker i skjøter og misfarging i skjøter.

Konsekvens/tiltak: Overflater bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.

Krav til ønsket standard vil være avgjørende for

omfanget av tiltakene.

- Innvendig - Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

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 stedvis merkbare lokale skjevheter/planavvik.

Konsekvens/tiltak: 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.

- Innvendig - Innvendige dører

Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

- Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er stedvis slitasjemerker/bruksslitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres lokal utbedring av skader og slitasjemerker for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse av innredningen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Luftingen av avløpsanlegget er avsluttet med durgoventiler i 1. etasje og 2. etasje. (Krav er normalt lufting over tak).

Konsekvens/tiltak: Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Vurdering av avvik: 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). Det er tegn på tidligere varmegang med misfarging ved elektrisk tilkobling. 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: Det er ikke behov for

utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behov for tiltak dersom det oppdages tegn til fuktproblemer.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik: Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Løs puss på muroverflater bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skader over tid.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren 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.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger  
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.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Generell  
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har nådd forventet brukstid som våtrom. Det er sprekker i gulvbelegget (utett). Det mangler 2 skruer i klemringen til gulvbelegget i sluket. Det er slitasje på veggoverflater og løse tapetskjøter/tapetavslutninger. Det er slitasje og sprekker i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom og sikre tilstrekkelig fuktsikring. Sprekker i gulvbelegget og manglende skruer i klemringen kan føre til vannlekkasjer og skader. Slitasje på vegger og benkeplate øker risikoen for ytterligere skader og redusert funksjon. Tiltak bør iverksettes for å unngå følgeskader og sikre trygg bruk av rommet.

- Våtrom - 1. etasje - Bad/wc - Generell  
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har nådd forventet brukstid som våtrom. Det er ikke mulig å se membranen i sluket (type membranløsning er ukjent og det er usikkert om det eksisterer membran). Gulvfliser har bom, er løse og det er sprekker i flisfuger. Vinduet er plassert i våtsonen til dusjkabinettet. Det er elektrisk vifte men det mangler tilluft/det mangler spalte ved døren. Innebygget sistene til vegghengt toalett mangler drensopalte for å synliggjøre eventuell lekkasje. Baderomsinnredningen har en del slitasje og bruksmerker.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Badet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom.

- Våtrom - 2. etasje - Bad/wc - Generell  
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har teknisk standard fra byggeåret og har nådd

forventet brukstid som våtrom. Det er ikke tilgang til sluk. Det er ukjent om det er sluk i rommet (om det er avløpsrør eller sluk i gulvet under dusjkaret). Gulvet er stedvis flatt og deler av gulvet har fall mot dusjnisen.

Det er knirkelyd i undergulvet og synlige løse skruer/spiker i undergulvet. Det er kun baderomsplater i dusjnisen og det er trepanel i våtsonen utenfor dusjen og i våtsonen til servanten. Det er kun naturlig avtrekk med himlingsventil. Benkeplaten ved siden av servanten har svelleskade pga. bruk/fuktpåkjennning.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Baderommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom. Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk, og det må dokumenteres at det er sluk i rommet. Trepanel i våtsoner må erstattes med godkjente, fuktsikre materialer, og skader på benkeplate må utbedres. Det anbefales å etablere bedre ventilasjon enn kun naturlig avtrekk. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og redusert levetid på baderommet.

- Våtrom - 2. etasje - Bad/wc - Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Vurdering av avvik: Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader. Det er synlig fuktskade bak dampsperran/plasten synlig ved hulltakingen. Omfanget av skadene er ukjent og må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak: Badet/våtsonen står foran utbedring. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skadene bak dampsperran/plasten.

- Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken - Avtrekk  
Vurdering av avvik: Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak: Kjøkkenviften må skiftes ut.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2018. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene. Bolig selges med boligselgerforsikring.

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

Ja-

I salgsoppgave 2018 er det notert problemer med kondens og feillagt rør. Det ovenstående ble utbedret i 2000 av rørlegger Aarstad som bemerket under.

Følgende feil er avdekket og utbedret nylig: Avløpsrørene ble inspisert innvendig i 2026, inspeksjonen avdekket en løs pakning i rør fra vegghengt toalett (og en feil i kommunens kum som bemerkes senere i rapporten under "Tekniske installasjoner") Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Aarstad & sønner

Beskrivelse av arbeidet: I salgsoppgave 2018 er det notert at rørlegger utbedret problem med kondens og feillagt rør

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Enviro AS

Beskrivelse av arbeidet: Løs pakning byttet ut, toalett tilbakeinstallert med flis og fug.

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

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Aarstad & sønner

Beskrivelse av arbeidet: I salgsoppgave 2018 er det notert at rørlegger utbedret problem med kondens og feillagt rør.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Enviro AS

Beskrivelse av arbeidet: Løs pakning byttet ut, toalett tilbakeinstallert med flis og fug.

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

Ja. Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Jeg malte huset utvendig selv og erstattet en takstein som var ødelagt.

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?

Ja. Et vindu i 2. etasje viser tegn til punktering, dog uten at jeg kjenner kulde fra det.

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

Ja. Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Vinterhage på terrasse

utenfor stua: fjernet vinduer og lagde åpnere / svalere vegger mot sør / vest. Ekstra takplate på Vinterhage for å dekke hull.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Sjøpelskur utvidet for ny sjøpeldunk og flyttet for bredere innkjørsel.

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

Ja. Avløpsrørene ble inspisert innvendig i 2026, inspeksjonen avdekket en løs pakning i rør i kommunens kum (og en løs pakning i rør fra vegghengt toalett, kommentert under våtrom).

Har avklart med Kommunen at dette er boligeiers ansvar å utbedre, og at det ikke kommer inn rør fra andre før skaden

I skrivende stund (6. mars) avventes dato og ny pris for utbedring, så det er ikke avklart om skaden er utbedret innen salg. Først anbud på utbedring kr 40000 +mva er for høyt da skaden nås enklere (i kum) enn først antatt.

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

Ja. På kjøkkenvifte fungerer kun lys.

Baderomsvifte kan støye i oppstartsfasen

Sentralstøvsuger har hatt dårlig eller ingen sug siden 2024

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

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nekas

Beskrivelse av arbeidet: Periodisk service (utføres ca hvert 2-3. år).

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

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Aurskog elektriske installasjon A/S

Beskrivelse av arbeidet: Elektriker monterte taklampe i gang samt ny dimmebryter, stikkontakt og koblingsboks på vegg i gang.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Jeg monterte selv taklampe i soverom nede.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Jeg demonterte selv utenpåliggende stikkontakter i stue.

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

Ja. Tidligere eier har satt opp flere uthus:

\* redskapsskjul ved innkjørsel.

\* skjul for søppelkasser.

\* uthus på terrasse sør.

\* vinterhage på terrasse vest.

Byggeårene er for meg ukjent

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja. Alle avløpsrør ble inspisert januar 2026.

## Innhold

Petterstien 2 er en innholdsrik enebolig med meget barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligfelt på Linåkermoen II. Eiendommen har hjørnetomt med gode solforhold og en pent opparbeidet hage med gressplen, busker og variert beplantning. Stor, gruset innkjørsel gir flere parkeringsplasser, i tillegg til dobbelgarasje med praktisk bodrom i bakkant med egen inngang. Boligen byr på gode uteområder med romslige terrassearealer, to utestuer og egen utebod. Dette er et ideelt hjem for par, nyetablerte og barnefamilier, eller for deg som ønsker å bo i rolige omgivelser i et etablert og trygt nabolag.

Eneboligen går over to etasjer og har et takoverbygget inngangsparti med en hyggelig sitteplass som gir en lun velkomst til boligen.

1. etasje

Gang / vindfang:

Flislagt vindfang med god plass til yttertøy og sko. Et praktisk inngangsparti.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom i tilknytning til entréen, noe som er funksjonelt for barnefamilier. Vaskerommet er fra byggeåret og har gulvbelegg samt våtromstapet på veggene. Rommet er utstyrt med benkeskap, overskap og benkeplate med nedfelt vaskekum. Det er opplegg for vaskemaskin og elektrisk gulvvarme.

Bad:

Romslig bad med flislagt gulv, samt fliser og tapet på veggene. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Elektrisk gulvvarme og vifte i yttervegg sørger for komfort og ventilasjon.

#### Stue:

Stor og innbydende stue med god plass til flere sittegrupper, spisebord og øvrig møblement. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en lys og luftig atmosfære.

#### Kjøkken:

Separat og romslig kjøkken med god plass til spisebord. Her er det rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret med folierte skrog og profilerte, malte fronter, hvor benkeplate og fronter er oppgradert i nyere tid. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i metall. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp og stekeovn, samt opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk ut er installert, men er defekt. Fra kjøkkenet er det utgang til terrasse og uthus.

#### Soverom:

Romslig soverom med praktisk skyvedørgarderobe med speilfronter.

#### Trapperom:

Lyst og luftig trapperom med installert varmepumpe som bidrar til effektiv oppvarming av boligen.

#### Terrasser og uteområder:

Fra både stue og kjøkken er det utgang til en stor, solrik terrasse med to utestuer og elektrisk markise. Hagen er pent opparbeidet med gressplen, busker og beplantning, og gir gode muligheter for lek, avslapning og sosiale sammenkomster.

#### 2. etasje

#### TV-stue:

Luftig TV-stue med utgang til en solrik balkong med fin utsikt. Et perfekt oppholdsrom for familien.

#### Soverom:

Etasjen inneholder to soverom. Det ene er av god størrelse og er delt med vegg og skyvedør, noe som gir fleksible bruksmuligheter. Her er det god plass til seng, nattbord, skrivepult og oppbevaring.

#### Bad:

Praktisk bad fra byggeåret med gulvbelegg og vegger med malt trepanel samt baderomsplater i dusjsonen. Badet er innredet med gulvmontert toalett, dusjnische med dusjkar og baderomsinnredning med servantskap og benkeplate. Oppvarming via panelovn og naturlig ventilasjon gjennom himlingsventil.

#### Bod:

God lagringsplass i bodareal under skråtaket.

#### Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Se punkt "byggemåte" for informasjon om boligens standard samt informasjon om forhold som er vurdert til TG2 og TG3.

#### 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.

Utskjært lampe 2. etg stue medfølger ikke, ellers alle faste og løse lamper, inklusiv lysekroner i stue 1 etg  
Hvitevarer: vaskemaskin, kjøleskap, fryser  
Robotgressklipper med ladestasjon medfølger  
Alle utemøbler medfølger, likeså putekasser  
Alle skap og oppbevaringsmøbler  
Generelt kan andre møbler og redskap overtas etter avtale

#### Hvitevarer

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

#### Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

#### 2026:

Diverse arbeid på elektrisk anlegg av Aurskog Elektriske AS i 2026 iht. fremvist Samsvarserklæring.  
Arbeid på avløpsrør ved toalett og i utvendig kum av Enviro AS i 2026.

#### 2025:

Service på varmepumpe i 2025 av Nekas AS.

#### Parkering

Gode parkeringsmuligheter i dobbelgarasje samt gruset gårdsplass med rom for flere biler.

#### Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind boligselgerforsikring. Gjensidige husforsikring.

#### Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:  
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring  
- Fremtind leverer boligselgerforsikring  
- Banker i Eika-alliansen  
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Luft til luft varmepumpe. Elektrisk gulvvarme i hele 1. etasje. Elektrisk panelovn på bad/wc i 2. etasje.

### Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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/](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 3 900 000

### Omkostninger kjøper

3 900 000 (Prisantydning)

#### Omkostninger

97 500 (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))

98 890 (Omkostninger totalt)

115 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 998 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 015 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 018 590 (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 18 793 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Oppgite opplysninger om kommunale gebyrer er

prognose for 2026 og variasjoner kan forekomme.

Fakturert beløp i 2025:

Avløp: kr 9 438,06

Renovasjon: kr 5 028,72

Vann: kr 4 533,72

Sum: kr 19 000,50

### Eiendomsskatt

Kr 3 872 for år 2025

### Informasjon om eiendomsskatt

Oppgitt beløp for eiendomsskatt gjelder for 2025.

Variasjoner for 2026 kan forekomme.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 988 340 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 953 361 for år 2024

### 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 458 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:

3226/192/458:

04.01.1995 - Dokumentnr: 72 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rettighetshaver Tele- og elverket

04.01.1995 - Dokumentnr: 70 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:192 Bnr:406

01.01.2020 - Dokumentnr: 1135874 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:192 Bnr:458

01.01.2024 - Dokumentnr: 177702 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:192 Bnr:458

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Vaskerommet er beskrevet som utebod på tegningen.

- Entre er beskrevet som overdekket inngang på tegningen.

- Hagestuene er ikke beskrevet på tegningen.

- 1 soverom i 2. etasje er beskrevet som bod på tegningen.

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

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler.

En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.01.1995.

### Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan LINÅKERMOEN II. Planen regulerer området til boligbebyggelse. 06.03.1986.

I henhold til reguleringsplanen er det fastsatt frisisiktsoner. I området mellom frisisiktlinjen og vegformål skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

### **Legalpant**

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

## Kontraktgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som

har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig

avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

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

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

#### Vedlegg til salgsoppgave

Nabolagsprofil, energiattest, egenerklæringsskjema, tilstandsrapport, reguleringskart med bestemmelser.

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

#### Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr/oppgjørshonorar kr 23 000,- og

visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10 195,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 250,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### Ansvarlig megler

Niklas Antonsen  
Eiendomsmegler MNEF  
niklas.antonsen@aktiv.no  
Tlf: 466 56 728

#### Ansvarlig megler bistås av

Niklas Antonsen  
Eiendomsmegler MNEF  
niklas.antonsen@aktiv.no  
Tlf: 466 56 728

#### Oppdragstaker

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

#### Salgsoppgavedato

04.04.2026

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Petterstien 2, 1930 AURSKOG  
 AURSKOG-HØLAND kommune  
 # gnr. 192, bnr. 458

## Markedsverdi

**3 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m<sup>2</sup> BRA-i: 136 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2026    Rapportdato: 12.03.2026    Oppdragsnr.: 10816-26036    Eiendomsverdi ref nr: ST9927

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.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

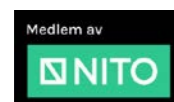
#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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



Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen

larsen@takstpartner.no

922 11 434

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Eneboligen ble oppført i 1995.  
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1995.  
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

I tillegg er det uthus og søppelkur på eiendommen.

### Enebolig - Byggeår: 1995

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har A-takstoler/saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje. 1 arkutbygg.  
Møneloft og kneloft er blindloft uten tilgang og videre undersøkelser her er ikke mulig.

Takkonstruksjonen har A-takstoler/saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje. 1 arkutbygg.  
Møneloft og kneloft er blindloft uten tilgang og videre undersøkelser her er ikke mulig.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall og er fra byggeåret.  
Det er snøfangere på en liten del av taket på inngangssiden.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.  
2 terrassedør og 1 balkongdør i trekonstruksjon med høy brystning og med glassfelt med 2-lags glass.  
Dørene er fra byggeåret.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.  
2 hagestuer i meget enkel trekonstruksjon.

Balkong i frittstående trekonstruksjon.  
Gulv i trekonstruksjon med helbeslag av metall og spaltegulv av tre over.  
Rekkverk i trekonstruksjon.

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett, gulvbelegg og heltregulv.  
Vegger: Trepanel, malt strie/malte flater, tapet og fliser.  
Himling: Himlingsplater og trepanel.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Trapp: Malt tretrapp.

Innerdører: Malte glatte dører og 3-speils malte tredører. Det er en

formpresset hvit skyvedør på soverom.

Oppvarming: Luft til luft varmepumpe.  
Elektrisk gulvvarme i entre, vaskerom og bad/wc i 1. etasje.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret.  
Vaskerommet består av: Benkeskap og overskap. Benkeplate med nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 1. etasje har teknisk standard fra byggeåret.  
Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjkabinett.  
Baderomsinnredning med servantskap og speilskap.

Bad/wc i 2. etasje har teknisk standard fra byggeåret.  
Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjkar.  
Baderomsinnredning med servantskap og benkeplate.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og profilerte malte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Integrert induksjonstopp og stekeovn.  
Opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret og det er nyere benkeplate og fronter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.  
Det er elektrisk vifte på vaskerommet og på baderommet i 1. etasje.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert i kott i 2. etasje.

Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig.  
Det er gjort tilleggsarbeider på anlegget i 2025 iht. fremvist Samsvarserklæring.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1995.  
Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).  
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.  
Tomten er hovedsaklig flat.  
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.  
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Beskrivelse av eiendommen

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	180 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	136 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 800 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Vaskerommet er beskrevet som utebod på tegningen.  
Entre er beskrevet som overdekket inngang på tegningen.  
Hagestuene er ikke beskrevet på tegningen.  
1 soverom i 2. etasje er beskrevet som bod på tegningen.

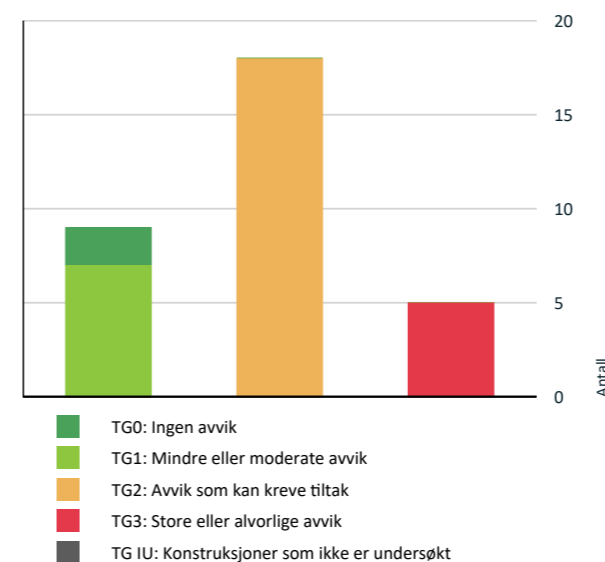
Beskrivne avvik er dermed ikke byggemeldt/godkjent.

### Garasje

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

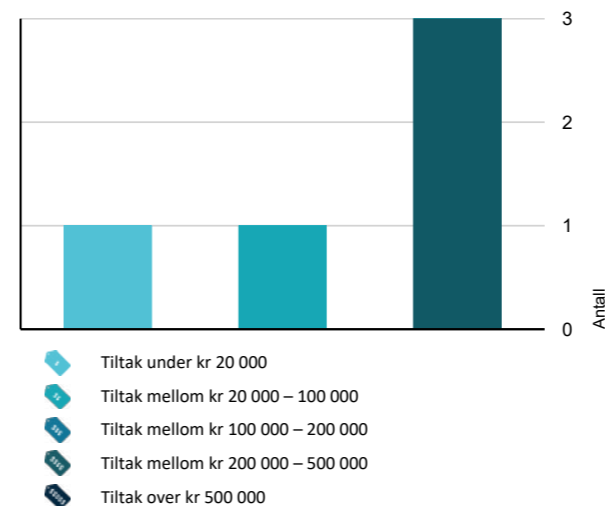
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1995

**Kommentar**  
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

#### Anvendelse

Boligen er bebodd.

#### Standard

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

#### Vedlikehold

Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

### UTVENDIG

#### ! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra balkongen.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og balkongen, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.
- 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.

Det anbefales å gjennomføre en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

#### ! TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Det er snøfangere på en liten del av taket på inngangssiden.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er snøfangere kun på en liten del av taket på inngangssiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- 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 der hvor dette mangler 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.



## Tilstandsrapport



### 1 TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er kun en liten luftespalte i bunn av kledningen stedvis og det mangler musebånd/musetetting.

#### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Andre tiltak:

- 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 med god lufting og med musebånd i bunn av kledningen.

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.

- Det bør monteres musebånd eller annen egnet tetting i nedre kant av kledningen. Manglende musebånd gir økt risiko for at skadedyr kan komme inn i konstruksjonen.

### 1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler/saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje.

1 arkutbygg.

Møneloft og kneloft er blindloft uten tilgang og videre undersøkelser her er ikke mulig.

### 1 TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Enkelte vinduer har en del slitasje.

Enkelte vinduer har malingsflass og behov for overflatebehandling. Vinduet i loftstuen har punktert vindusglass.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene bør overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre forringelse av trevirket.

Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte, varmetap og ytterligere skader på vinduene.

Vinduet med punktert glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glasset.

### 1 TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. 2 terrassedør og 1 balkongdør i trekonstruksjon med høy brystning og med glassfelt med 2-lags glass.

Dørene er fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren på kjøkkenet og balkongdøren har en del utvendig slitasje.

Balkongdøren subber i terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedøren på kjøkkenet og balkongdøren bør overflatebehandles for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden.

Balkongdøren må justeres for å unngå skade på terskel og dørblad, samt sikre god funksjon. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje og behov for utskifting på et tidligere tidspunkt.

### 1 TG 2 Balkong

#### Beskrivelse

Balkong i frittstående trekonstruksjon.

Gulv i trekonstruksjon med helbeslag av metall og spaltegulv av tre over. Rekkverk i trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

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

## Tilstandsrapport



### 1 TG 2 Terrasse

#### Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering/mark. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. 2 hagestuer i meget enkel trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonene har generell stor slitasje og malingsflass. Det er skjevheter i konstruksjonen som skyldes for dårlig fundamentering og/eller byggefeil.

Terrasse og hagestuer er generelt ufagmessig oppført med enkel standard og dårlig håndverksmessig utførelse.

Takkonstruksjonen på hagestuene er dårlig dimensjonert/ikke dimensjonert for belastning/snølast mv.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres utbedringer av skjevheter og slitt/oppsprukket trevirke for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid.

Det anbefales å vurdere forsterkning eller ombygging av fundamentering og takkonstruksjon, spesielt på hagestuene, for å unngå risiko for ytterligere skader, redusert bæreevne og potensiell fare ved snølast.

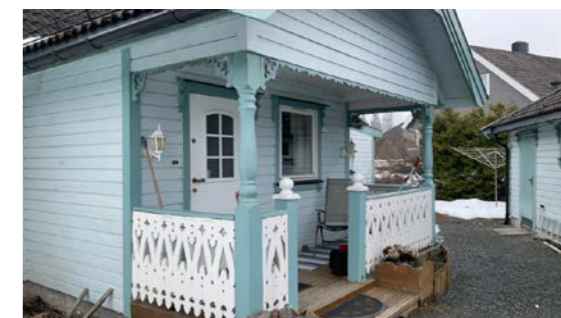
Mangelfull utførelse og dårlig håndverksmessig standard kan medføre økt vedlikeholdsbehov, forkortet levetid og sikkerhetsrisiko for brukere.



### 1 TG 1 Takoverbygd inngangsparti

#### Beskrivelse

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.



## INNENDIG

### 1 TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Fliser, parkett, gulvbelegg og heltregulv.

Vegger: Trepanel, malt strie/malte flater, tapet og fliser.

Himling: Himlingsplater og trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasjemerker på gulv og overflater.

Det er stedvis bom (hulrom) i gulvfliser.

Det er stedvis riss/sprekker i gulvfliser.

Parkettgulvet har slitasje, sprekker i skjøter og misfarging i skjøter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør 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.

### 1 TG 2 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

#### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.

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

### 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 stedvis merkbare lokale skjevheter/planavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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.

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i loftstue og på 1 soverom.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

### 1 TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Ingen tilkoblede ildsteder.

Pipen er ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

### 1 TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



### 1 TG 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og 3-speils malte tredører. Det er en formpresset hvit skyvedør på soverom.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### 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.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Vaskerommet har teknisk standard fra byggeåret.

Vaskerommet består av: Benkeskap og overskap. Benkeplate med nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Gulvbelegg. Gulvet har fall til sluk med totalt ca. 30mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.  
Vegger: Våtromstapet.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg.

### Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har nådd forventet brukstid som våtrom.

Det er sprekker i gulvbelegget (utett).

Det mangler 2 skruer i klemringen til gulvbelegget i sluket.

Det er slitasje på veggoverflater og løse tapetskjøter/tapetavslutninger.

Det er slitasje og sprekker i benkeplaten.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom og sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Sprekker i gulvbelegget og manglende skruer i klemringen kan føre til vannlekkasjer og skader.

Slitasje på vegger og benkeplate øker risikoen for ytterligere skader og redusert funksjon.

Tiltak bør iverksettes for å unngå følgeskader og sikre trygg bruk av rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

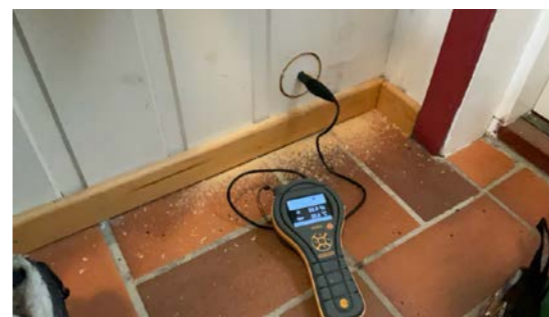
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra entre mot vaskerommet.

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 > BAD/WC

#### 1 TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Bad/wc i 1. etasje har teknisk standard fra byggeåret.

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjkabinett.

Baderomsinnredning med servantskap og speilskap.

Gulv: Fliser. Gulvet har fall til sluk med totalt ca. 35mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vegger: Fliser og tapet.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.

Ventilasjon: Elektrisk vifte i yttervegg.

### Vurdering av avvik:

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

Baderommet har nådd forventet brukstid som våtrom.

Det er ikke mulig å se membranen i sluket (type membranløsning er ukjent og det er usikkert om det eksisterer membran).

Gulvfliser har bom, er løse og det er sprekker i flisfuger.

Vinduet er plassert i våtsone til dusjkabinettet.

Det er elektrisk vifte men det mangler tilluft/det mangler spalte ved døren.

Innebygget sistene til vegghengt toalett mangler drengspalte for å synliggjøre eventuell lekkasje.

Baderomsinnredningen har en del slitasje og bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

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

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom.

Manglende dokumentasjon på membran og ukjent membranløsning medfører risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Løse gulvfliser, bom og sprekker i fuger kan føre til vanninntrengning og ytterligere skader.

Vindu plassert i våtsone øker risikoen for fuktskader rundt vinduet.

Manglende tilluft gir dårlig ventilasjon, noe som kan føre til fuktproblemer og dårlig innelima.

Manglende drengspalte på innebygget sistene gjør det vanskelig å oppdage lekkasjer, noe som kan føre til skjulte vannskader.

Slitt baderomsinnredning kan medføre redusert funksjonalitet og estetisk verdi.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

## Tilstandsrapport

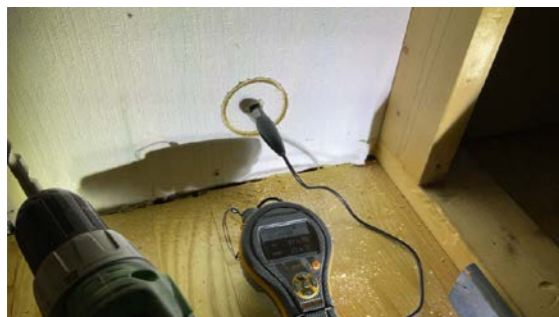


1. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble foretatt i vegg fra trapperom mot baderommet. 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.



2. ETASJE > BAD/WC

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Bad/wc i 2. etasje har teknisk standard fra byggeåret. Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjnische med dusjkar. Baderomsinnredning med servantskap og benkeplate.

Gulv: Gulvbelegg.  
Vegger: Malt trepanel og baderomsplater i dusjnischen.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.  
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

#### Vurdering av avvik:

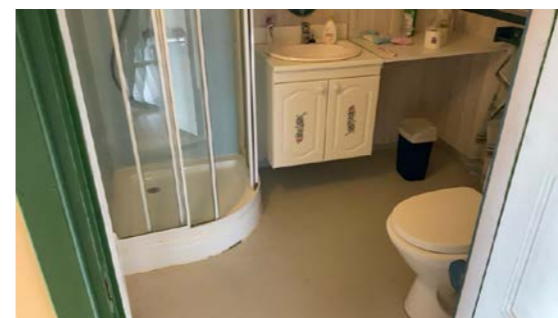
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har teknisk standard fra byggeåret og har nådd forventet brukstid som våtrom. Det er ikke tilgang til sluk. Det er ukjent om det er sluk i rommet (om det er avløpsrør eller sluk i gulvet under dusjkaret) Gulvet er stedvis flatt og deler av gulvet har fall mot dusjnischen. Det er knirkelyd i undergulvet og synlige løse skruer/spiker i undergulvet. Det er kun baderomsplater i dusjnischen og det er trepanel i våtsonen utenfor dusjen og i våtsonen til servanten. Det er kun naturlig avtrekk med himlingsventil. Benkeplaten ved siden av servanten har svelleskade pga. bruk/fuktpåkjennning.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.
  - Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Baderommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom. Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk, og det må dokumenteres at det er sluk i rommet. Trepanel i våtsoner må erstattes med godkjente, fuktsikre materialer, og skader på benkeplate må utbedres. Det anbefales å etablere bedre ventilasjon enn kun naturlig avtrekk. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og redusert levetid på baderommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

## Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot baderommet ved dusjnischen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader. Det er synlig fuktskade bak dampsperrer/plasten synlig ved hulltakingen. Omfanget av skadene er ukjent og må undersøkes nærmere.

#### Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran utbedring

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skadene bak dampsperrer/plasten.

Skadene må utbedres for å hindre videre utvikling av råte og fuktskader, som kan føre til svekket konstruksjon, dårlig innneklima og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og profilerte malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret og det er nyere benkeplate og fronter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er stedvis slitasjemerker/bruksslitasje på innredningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det bør utføres lokal utbedring av skader og slitasjemerker for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse av innredningen.



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 3 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

##### Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenviften må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og skader, noe som kan føre til vannskader på bygningen.



#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Det ble gjort rørinspeksjon i 2026 og avvik som da ble avdekket er utbedret av Enviro AS iht. fremvist dokumentasjon/iht. eier.

##### Vurdering av avvik:

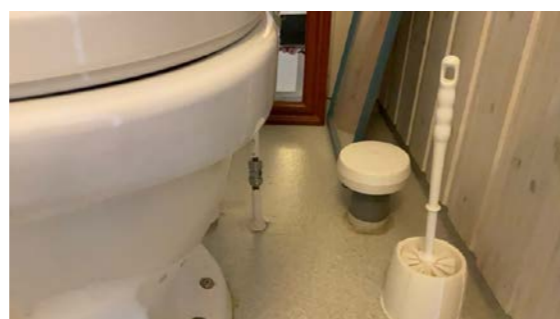
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Luftingen av avløpsanlegget er avsluttet med durgventiler i 1. etasje og 2. etasje. (Krav er normalt lufting over tak).

##### Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Luftingen av avløpsanlegget bør føres over taket.



## Tilstandsrapport

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler. Det er elektrisk vifte på vaskerommet og på baderommet.

#### TG 1 Varmesentral

##### Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.



#### TG 2 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert i kott i 2. etasje.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende 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). Det er tegn på tidligere varmegang med misfarging ved elektrisk tilkobling.

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Det bør monteres lekkasjestopper eller lignende tiltak for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje, da plassering i rom uten sluk medfører økt fare for skade på omkringliggende konstruksjoner. Varmtvannstankens alder tilsier at det er økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting.



#### Elektrisk anlegg

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

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

##### Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret hovedsaklig. Det er gjort tilleggsarbeider på anlegget i 2025 iht. fremvist Samsvarserklæring.

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

##### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1995**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Eier har gjort mindre arbeider på anlegget selv iht. egenerklæringskjemat.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det foreligger kun Samsvarserklæring på arbeid fra 2025.**
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?

## Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

#### FG 2 Fuktsikring og drenering

##### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1995. Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behov for tiltak dersom det oppdages tegn til fuktproblemer.

#### FG 2 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

##### Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tiltak:

Løs puss på muroverflater bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skader over tid.

Plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale må sikres i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for brannspredning.



#### FG 2 Terrengforhold

##### Beskrivelse

Tomten er hovedsaklig flat.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren 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.

#### FG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

##### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

##### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

- 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.

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

*Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige 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.

##### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde på balkongen er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm).

Eiendommen ligger i hensynssone for flom iht. kommuneplanen.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyden på balkongen bør vurderes oppgradert til dagens krav for å redusere risiko for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre tiltak for å redusere risikoen for skader ved eventuell flom, da eiendommen ligger i et flomutsatt område. Manglende tilpasning kan medføre økt fare for vannskader på bygningen og eiendeler.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helsefare for brukere av bygget.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

136 m<sup>2</sup>/136 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Vaskerom, Gang, 2 Bad, 3 Soverom, Kjøkken, 2 Stuer, Trapperom

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 44 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 4 250 000

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

3 800 000

### Konklusjon markedsverdi

3 800 000

### 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	FELLESJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Petterstien 6 A ,1930 AURSKOG 101 m <sup>2</sup> 1994 3 sov		3 850 000				38 119
2 Riserveien 11B ,1930 AURSKOG 99 m <sup>2</sup> 1993 3 sov	15-06-2025	3 850 000	3 700 000		3 700 000	37 374
3 Hans Fjelds vei 17 ,1930 AURSKOG 117 m <sup>2</sup> 1996 3 sov	16-10-2025	4 050 000	3 900 000		3 900 000	33 333
4 Tiurveien 2B ,1930 AURSKOG 142 m <sup>2</sup> 1970 2 sov	15-06-2025	4 000 000	3 925 000		3 925 000	27 641
5 Hans Fjelds vei 7 ,1930 AURSKOG 204 m <sup>2</sup> 1998 4 sov	24-09-2025	5 300 000	5 400 000		5 400 000	26 214
6 Gystadveien 3 ,1930 AURSKOG 142 m <sup>2</sup> 1988 3 sov		3 790 000				25 436
7 Jerpeveien 14 ,1930 AURSKOG 155 m <sup>2</sup> 1971 2 sov	18-09-2025	3 750 000	3 900 000		3 900 000	22 941
8 Jerpeveien 8 ,1930 AURSKOG 154 m <sup>2</sup> 1971 3 sov	13-03-2025	3 890 000	4 000 000		4 000 000	21 858

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	19 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>58 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 850 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>280 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 130 000**

### 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.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 100 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 250 000</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

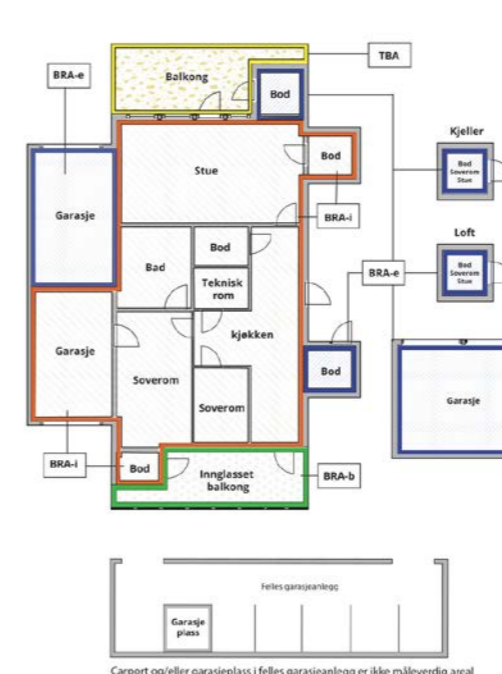
### Hva er måleverdig areal?

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 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.



<b>Internt bruksareal (BRA-i)</b>	Arealet innenfor boenheten(e)
<b>Eksternt bruksareal (BRA-e)</b>	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
<b>Innglasset balkong mv (BRA-b)</b>	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
<b>Terrasse- og balkongareal (TBA)</b>	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	92			92	82		92
2. etasje	44			44	4	12	56
<b>SUM</b>	<b>136</b>				<b>86</b>	<b>12</b>	<b>148</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>136</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, vaskerom, gang/trapperom, bad/wc, soverom, kjøkken, stue		
2. etasje	Trapperom, stue, bad/wc, soverom 1, soverom 2/kontor		

## Kommentar

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet. Kott i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde og har ikke måleverdig bruksareal.

Terrasseareal (TBA) i 1. etasje er inngangsparti med ca. 6m<sup>2</sup> og terrasse med ca. 76m<sup>2</sup> (inkludert hagestuene).

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Vaskerommet er beskrevet som utebod på tegningen.  
Entre er beskrevet som overdekket inngang på tegningen.  
Hagestuene er ikke beskrevet på tegningen.  
1 soverom i 2. etasje er beskrevet som bod på tegningen.

Beskrevne avvik er dermed ikke byggemeldt/godkjent.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Diverse arbeid på elektrisk anlegg av Aurskog Elektriske AS i 2025 iht. fremvist Samsvarserklæring.  
Arbeid på avløpsrør ved toalett og i utvendig kum av Enviro AS i 2026.  
Skiftet vannkran på servant bad i 1. etasje av Kragtorp VVS AS i 2026.  
Service på varmepumpe i 2025 av Nekas AS.

## 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)		
Etasje		44		44	
<b>SUM</b>		<b>44</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Tommy Skodje	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	192	458		0	949.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Petterstien 2							
<b>Hjemmelshaver</b> Tommy Skodje							

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde 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.

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, 949,3m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

#### Byggeår

1995

#### Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

#### Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

#### Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov med bla.:

- Utvendig fasade har værslitasje, malingsflass og det ble påvist råte i 1 hjørnekasse.
- Det ble påvist riss i utvendig murpuss.
- Det mangler snøfangere og dette bør etableres for å hindre snøras.
- Begge gangdører har stor slitasje.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

#### Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.  
Mur av murte lettklinkerblokker.  
Vegger er oppført med trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd med liggende trebordkledning.  
Saltakskonstruksjon av tre.  
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

2 leddporter i trekonstruksjon med motoriserte åpnere.  
2 gangdører i trekonstruksjon.

Bod er innredet med:  
Gulv: Sponplategulv.  
Vegger: Trepanel.  
Himling: Trepanel.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2026		Gjennomgått	8	Nei
Statens Kartverk	19.02.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	10.03.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Eier	10.03.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	
2	17.03.2026	Revidert rapport etter tilbakemelding fra kunde.

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.

Bygningsakkyndig 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 de 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.

Boligen 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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode

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.

## Andre bilder



Uthus og søppelskur på eiendommen.

# 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

Tommy Skodje

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Petterstien 2

1930 Aurskog

3226-192/458/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1105260020 1



## Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

I salgsoppgave 2018 er det notert problemer med kondens og feillagt rør. Det ovenstående ble utbedret i 2000 av rørlegger Aarstad som bemerket under Følgende feil er avdekket og utbedret nylig:  
Avløpsrørene ble inspisert innvendig i 2026, inspeksjonen avdekket en løs pakning i rør fra vegghengt toalett (og en feil i kommunens kum som bemerkes senere i rapporten under "Tekniske installasjoner")

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

• Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

**Firmanavn:** Aarstad & sønner

**Beskrivelse av arbeidet:** I salgsoppgave 2018 er det notert at rørlegger utbedret problem med kondens og feillagt rør

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Enviro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Løs pakning byttet ut, toalett tilbakestillt med flis og fug

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

• Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

**Firmanavn:** Aarstad & sønner

**Beskrivelse av arbeidet:** I salgsoppgave 2018 er det notert at rørlegger utbedret problem med kondens og feillagt rør

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Enviro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Løs pakning byttet ut, toalett tilbakestillt med flis og fug

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

2



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Jeg malte huset utvendig selv og erstattet en takstein som var ødelagt

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?

♦ Ja

Et vindu i 2. etasje viser tegn til punktering, dog uten at jeg kjenner kulde fra det

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

♦ 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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Vinterhage på terrasse utenfor stua: fjernet vinduer og lagde åpner / svalere vegger mot sør / vest. Ekstra takplate på Vinterhage for å dekke hull

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Sjøppelskur utvidet for ny søppeldunk og flyttet for bredere innkjørsel

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?

♦ Ja

Avløpsrørene ble inspisert innvendig i 2026, inspeksjonen avdekket en løs pakning i rør i kommunens kum (og en løs pakning i rør fra vegghengt toalett, kommentert under våtrom)

Har avklart med Kommunen at dette er boligeiers ansvar å utbedre, og at det ikke kommer inn rør fra andre før skaden

I skrivende stund (6. mars) avventes dato og ny pris for utbedring, så det er ikke avklart om skaden er utbedret innen salg. Først anbud på utbedring kr 40000 +mva er for høyt da skaden nås enklere (i kum) enn først antatt.

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

♦ 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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

På kjøkkenvifte fungerer kun lys.  
Baderomsvifte kan støye i oppstartsfasen  
Sentralstøvsuger har hatt dårlig eller ingen sug siden 2024

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Nekas

**Beskrivelse av arbeidet:** Periodisk service (utføres ca hvert 2-3. år)

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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?:** 2025

**Firmanavn:** Aurskog elektriske installasjon A/S

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektriker monterte taklampe i gang samt ny dimmebryter, stikkontakt og koblingsboks på vegg i gang

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Jeg monterte selv taklampe i soverom nede

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Jeg demonterte selv utenpåliggende stikkontakter i stue

---

## 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?

♦ **Ja**

Tidligere eier har satt opp flere uthus:

\* redskapsskjul ved innkjørsel

\* skjul for søppelkasser

\* uthus på terasse sør

\* vinterhage på terasse vest

Byggeårene er for meg ukjent

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Alle avløpsrør ble inspisert januar 2026

---

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?



♦ Nei

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.

Fremtind



## Petterstien 2, 1930 AURSKOG

Adresse <b>Petterstien 2, 1930 AURSKOG</b>	
Dato for energimerking <b>22.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-262186</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>15290714</b>
Gårdsnummer <b>192</b>	Bruksnummer <b>458</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>

### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	

### Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

### Boliginformasjon

Byggeår <b>1995</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>136,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>136,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	

### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>177,32 kWh/m<sup>2</sup></b>
---

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>202,36 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>27 520 kWh</b>
---	---



## Petterstien 2, 1930 AURSKOG



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

##### Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Petterstien 2 - Nabolaget Aursmoen - vurdert av 102 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Aurskog kirke Linje 470, 470E	7 min 0.6 km
Blaker stasjon Linje R14	16 min 15.1 km
Oslo Gardermoen	47 min

## Skoler

Aursmoen skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	19 min 1.6 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	10 min 9.1 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	12 min 11.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Coop Extra Aurskog	14 min
-----------------------------	--------

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

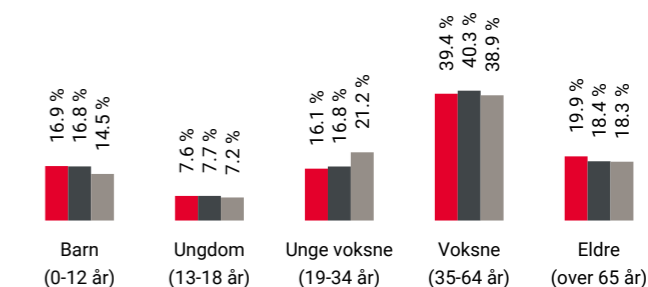


Naboskapet  
Godt vennskap 76/100



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	11 min 1 km
Epletunet barnehage (1-5 år) 55 barn	17 min 1.4 km
Aursmoen barnehage (0-5 år) 63 barn	19 min 1.6 km



## Dagligvare

Kiwi Aurskog	13 min
Coop Extra Aurskog Post i butikk	14 min 1.2 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100

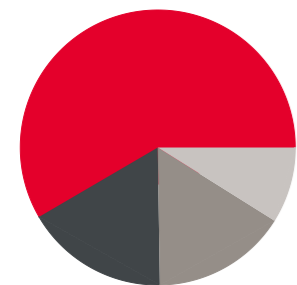
 Gateparkering  
Lett 93/100





 Støynivået  
Lite støynivå 93/100

## Sport

-  Haugerudfeltet - ballflate (MKN) 8 min   
Ballspill 0.7 km
-  Aursmoen idrettsanlegg 15 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 1.2 km
-  Aura Trening og Helse 4 min 
-  MOVA Bjørkelangen 9 min 

## Boligmasse

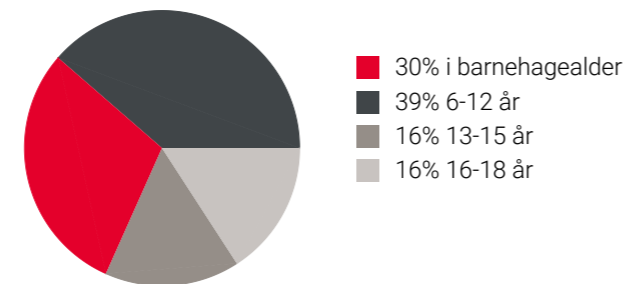


-  59% enebolig
-  17% rekkehus
-  16% blokk
-  9% annet

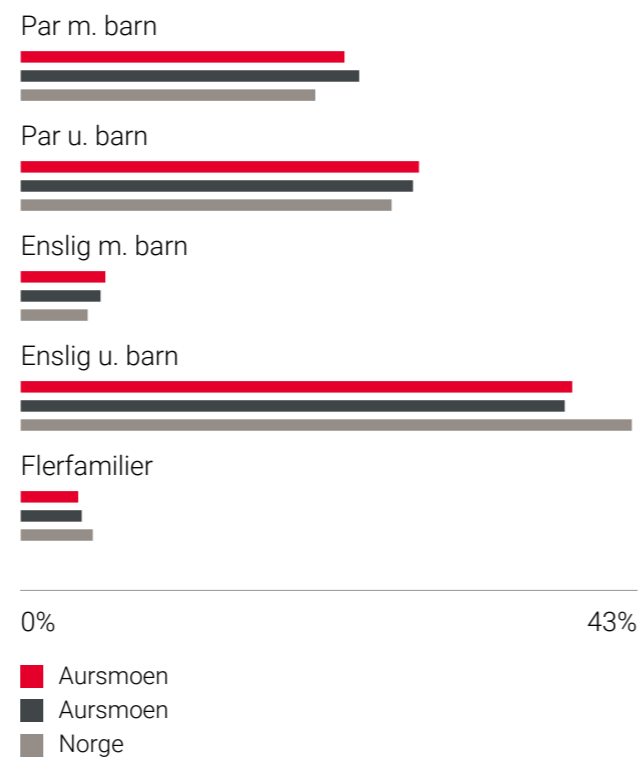
## Varer/Tjenester

-  Aurskog Senter 16 min 
-  Aurskog apotek 16 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

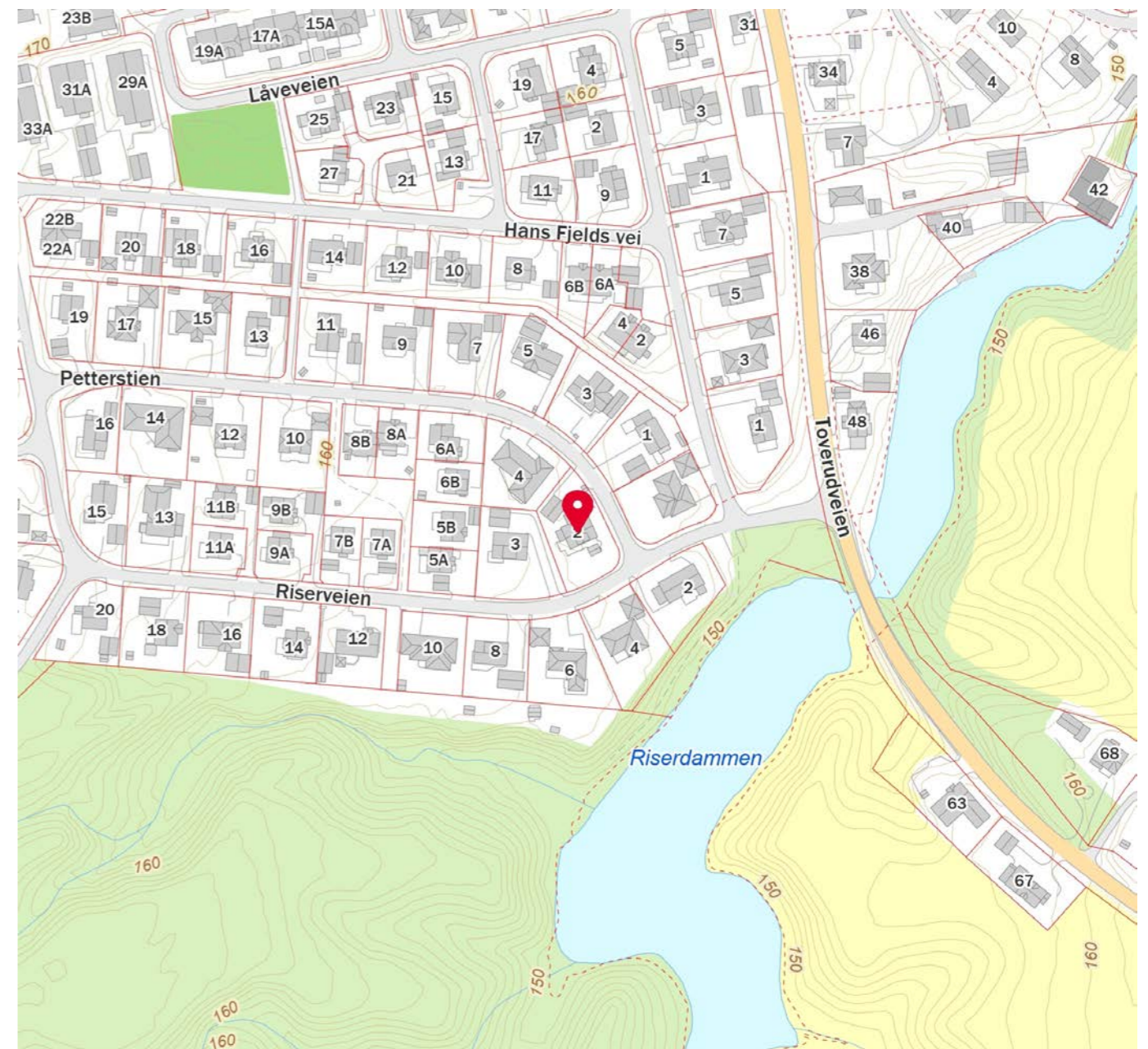


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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 landbrukseiendom, 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).

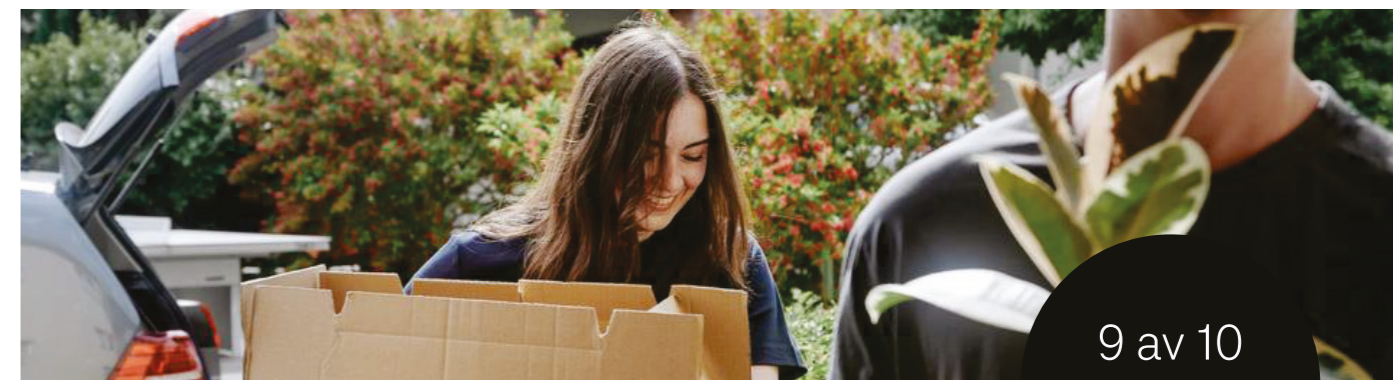
## Hva koster det?

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



# 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

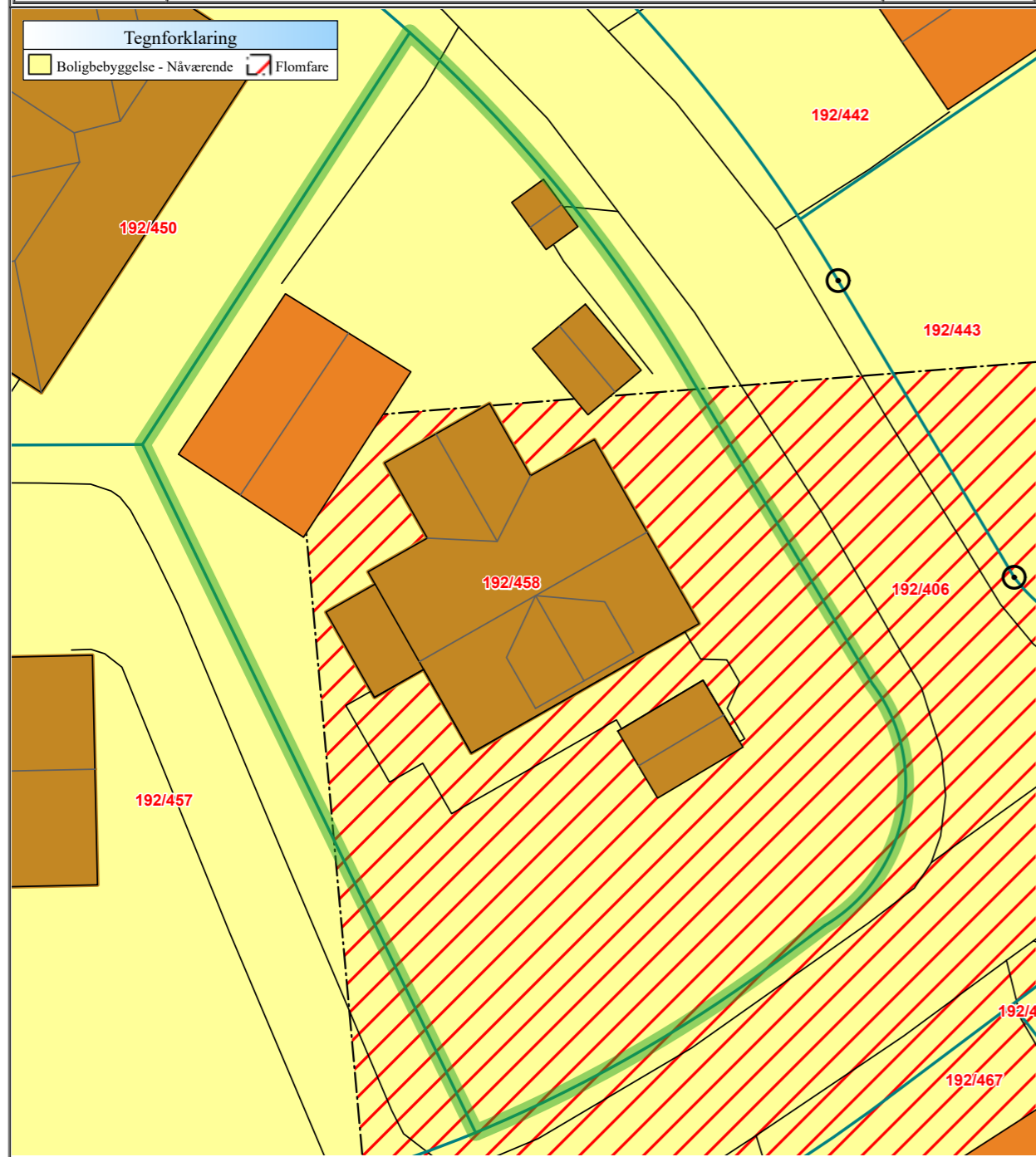
## Prisoversikt

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 unntatt enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. 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

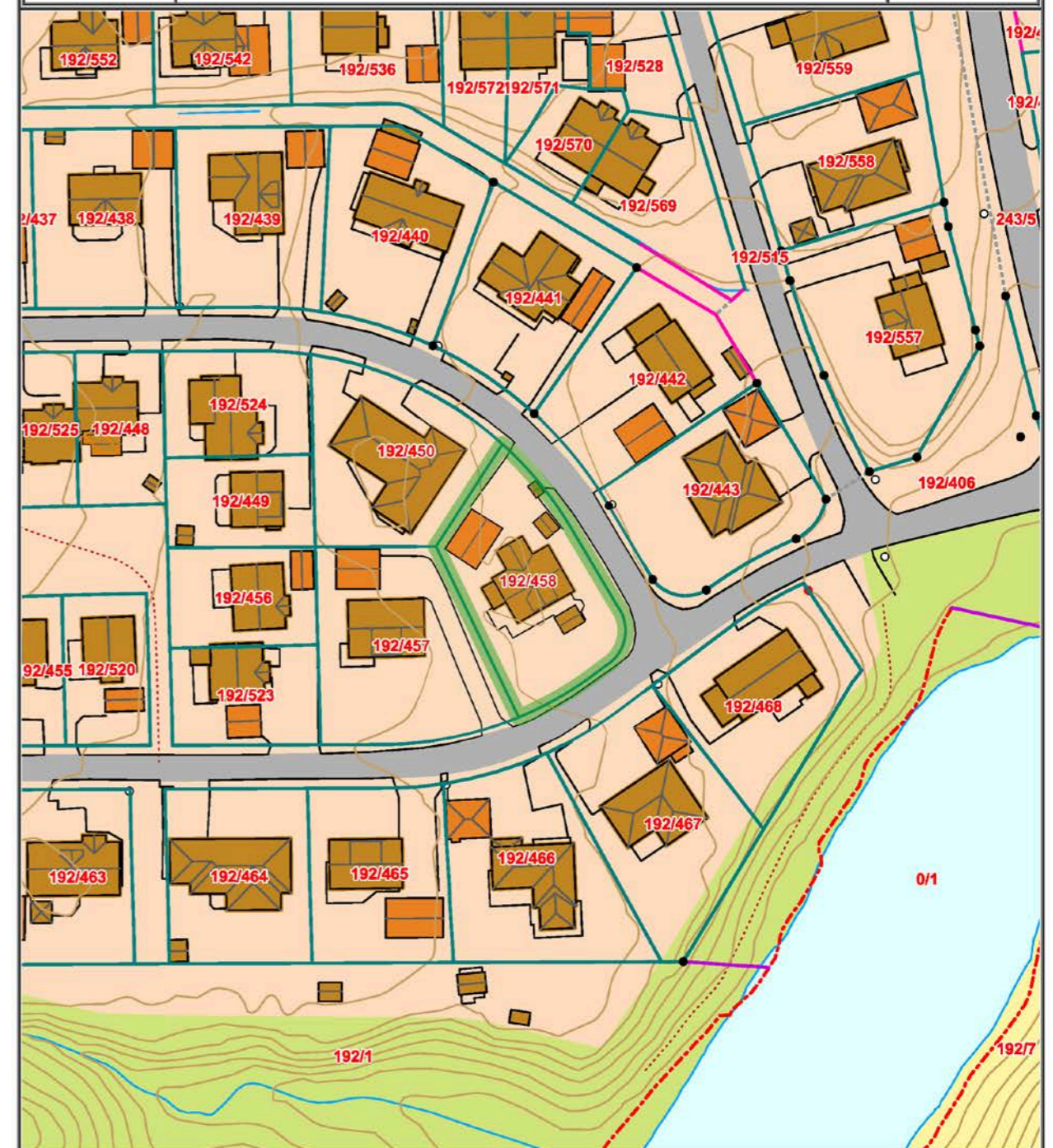
[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 192	Bnr: 458	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Petterstien 2, 1930 AURSKOG					
Hj.haver/Fester:						
<b>AURSKOG-HØLAND KOMMUNE</b>	Dato: 20/2-2026	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.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 192	Bnr: 458	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Petterstien 2, 1930 AURSKOG					
Hj.haver/Fester:		SKODJE TOMMY, PETTERSTIEN 2, 1930 AURSKOG				
<b>AURSKOG-HØLAND KOMMUNE</b>	Dato: 23/2-2026	Sign:			Målestokk 1:1000	



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.



# 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Petterstien 2  
1930 AURSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog  
Saksbehandler: Niklas Antonsen

Telefon: 466 56 728  
E-post: niklas.antonsen@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

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