

SØRUMSAND

Vinkelveien 22



Velkommen til  
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling har gleden av  
å presentere Vinkelveien 22!



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 7 990 000,-

ANTALL SOVEROM

6

OMKOSTNING KJØPER

220 000,-

ETASJE

2

TOTALPRIS

8 210 000,-

BYGGEÅR

1973

BRA-I/BRA TOTAL

251/320 kvm

ENERGIKLASSE

D

BOLIGTYPE

Enebolig

TOMTEAREAL

863.1 m<sup>2</sup> (eiet)

EIEFORM

Eiet

# Din megler



## Ole Andre Haugen

Eiendomsmegler | Partner

[ole.andre.haugen@emera.no](mailto:ole.andre.haugen@emera.no)

+47 908 58 944

Med flere års erfaring som eiendomsmegler har jeg opparbeidet meg solid fagkunnskap og en klar forståelse for hva som skaper gode salgsprosesser og sterke resultater. Jeg er født og oppvokst på Nedre Romerike, og har derfor svært god kjennskap til både området, markedet og menneskene som bor her.

Jeg bistår med salg, kjøp og søk av bolig, samt generell rådgivning knyttet til eiendom. Som megler legger jeg stor vekt på trygghet, tydelig kommunikasjon og tett oppfølging - slik at du som kunde skal føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen.



# Stor, sentral og betydelig påkostet enebolig med solrik tomt - 6 soverom, 2 bad og flere stuer - Dobbelgarasje

Velkommen til Vinkelveien 22!

Innholdsrik og gjennomgående oppgradert enebolig med attraktiv beliggenhet på Sørumsand. Boligen har en praktisk planløsning med romslig og lys stue med ildsted og utgang til terrasse og vinterhage, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, to oppgraderte bad og flere gode soverom. Underetasjen er godt utnyttet med kjellerstue og rom med fleksible bruksmuligheter, perfekt for både familie og hjemmekontor.

Eiendommen har en stor og pent opparbeidet tomt med plen, beplantning og gode oppholdsarealer. Romslig gårdsplass med belegningsstein gir svært gode parkeringsmuligheter for flere biler, i tillegg til dobbelgarasje med ladeboks.

Boligen ligger i et barnevennlig og rolig område med kort vei til skole, barnehage, kollektivtransport og daglige servicetilbud.



Eiendommen er betydelig påkostet og oppgradert de siste årene - les mer i prospekt.

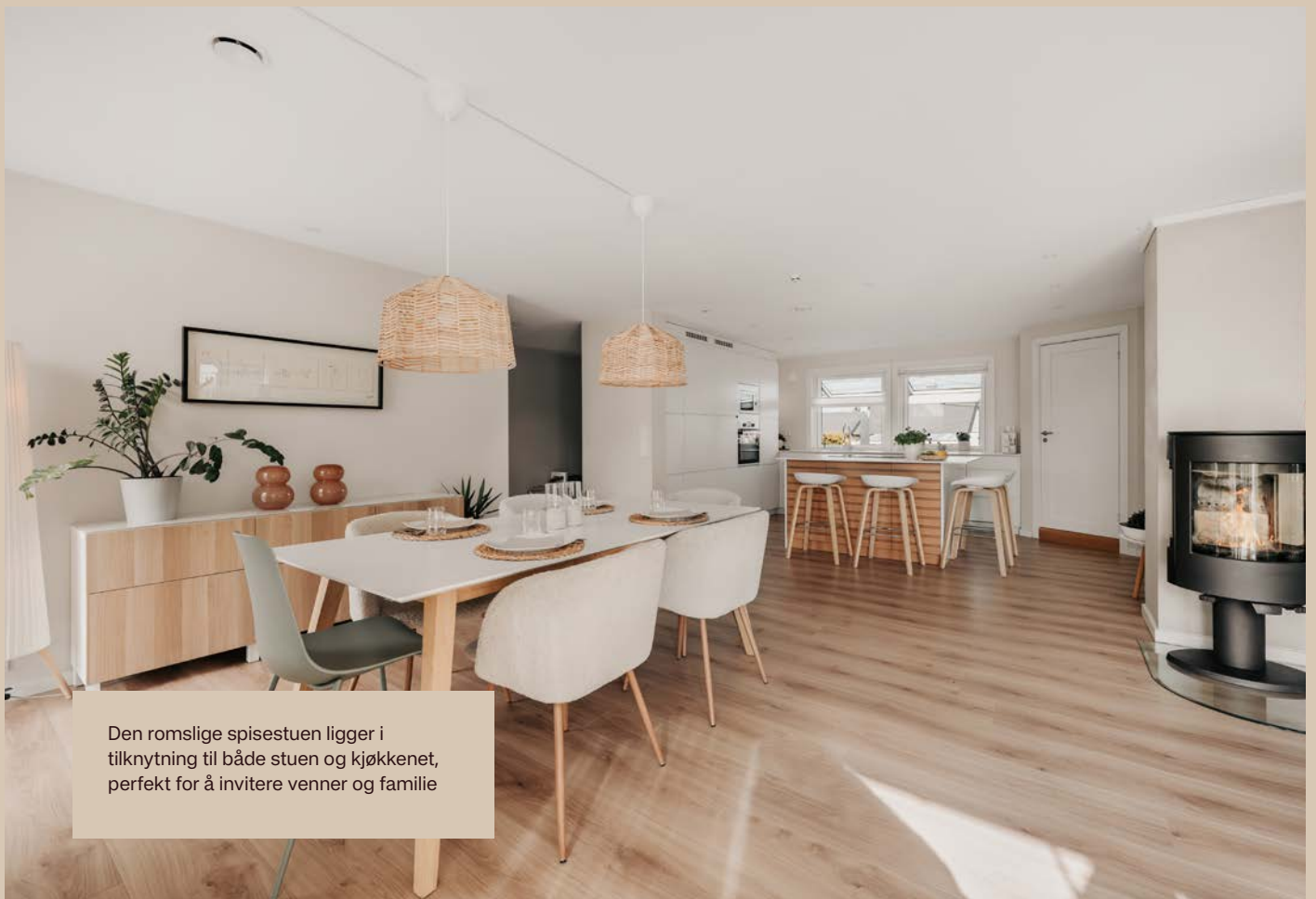




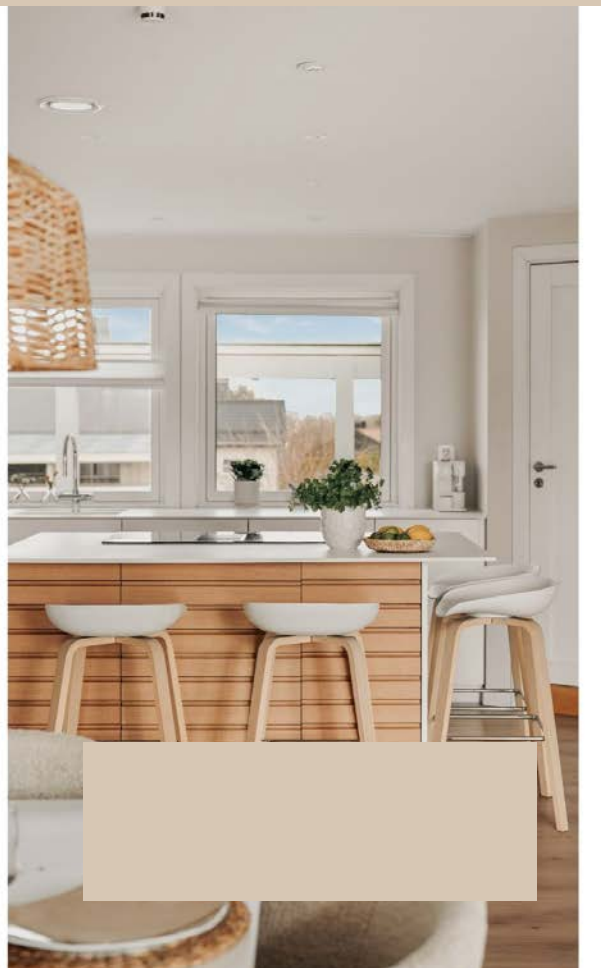




Boligens samlingspunkt er den lyse og luftige stuen.



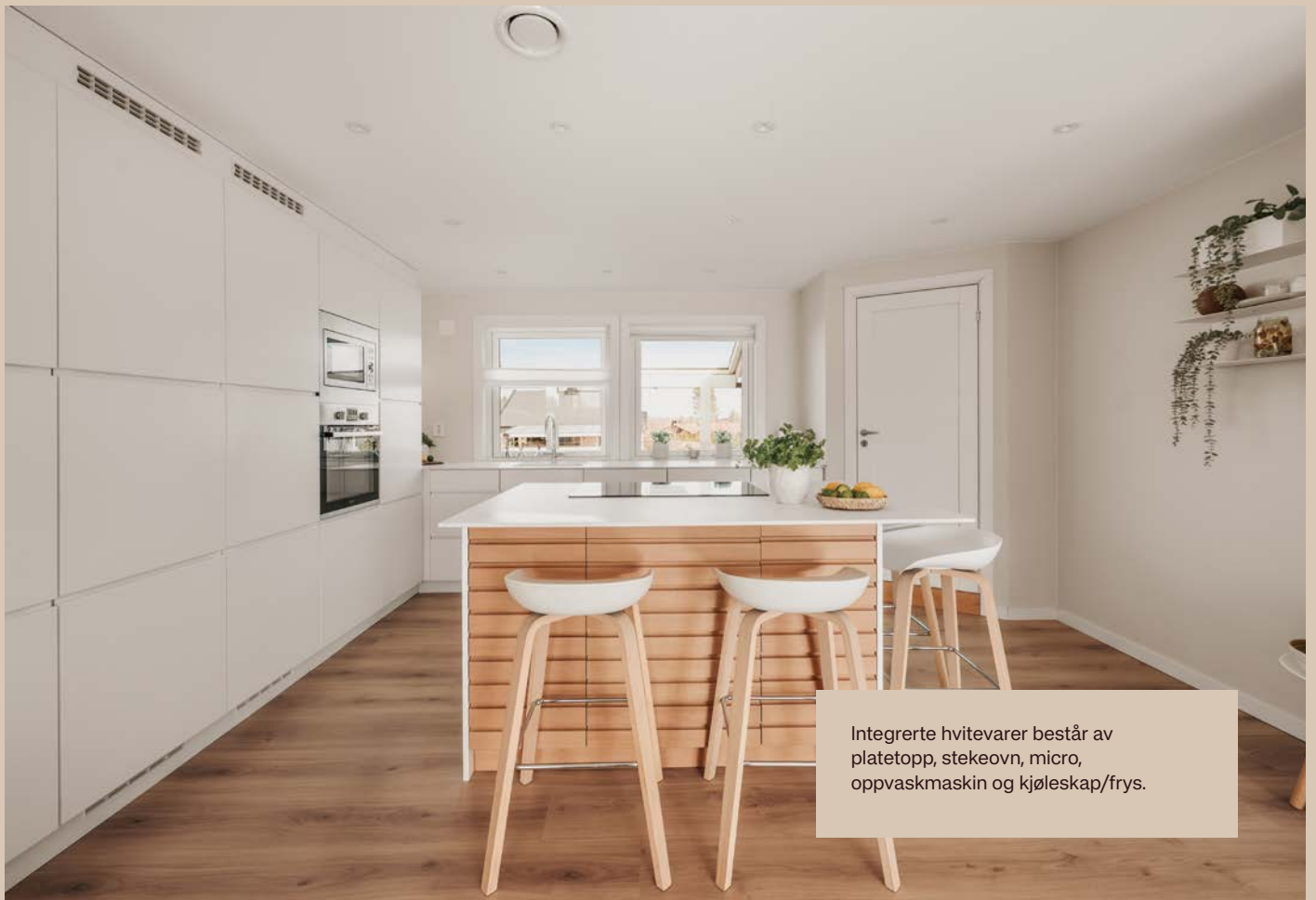
Den romslige spisestuen ligger i tilknytning til både stuen og kjøkkenet, perfekt for å invitere venner og familie



Hele 1.etasje ble totalrenovert i 2020 og fremstår svært innbydende. Her kan man flytte rett inn!



Sentralt på kjøkkenet er det en kjøkkenøy med tilhørende barløsning.



Integrerte hvitevarer består av  
platetopp, stekeovn, micro,  
oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

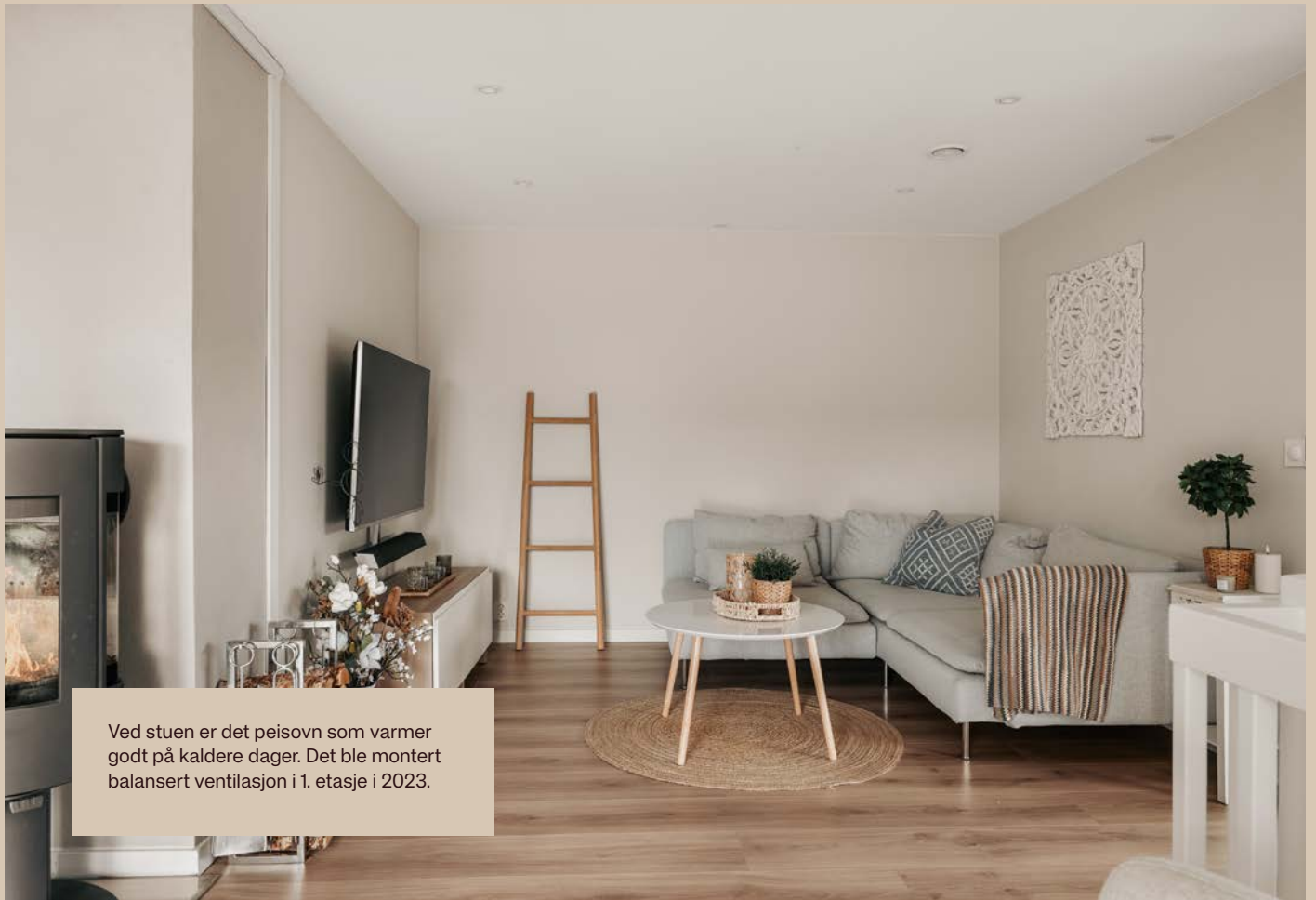


Praktisk vaskerom med opplegg for  
vaskemaskin og tørketrommel. Det er i  
tillegg godt med skap plass.



Boligen har to stuer i 1.etasje og en i kjelleretasjen.





Ved stuen er det peisovn som varmer godt på kaldere dager. Det ble montert balansert ventilasjon i 1. etasje i 2023.





Fra den andre stuen kan man trekke ut på terrassen.





Fra hovedsoverrommet har man direkte tilknytning til badet.



Stilrent baderom pusset opp i 2020 med store, lekke fliser.





Innredningen består av dusjhjørne, klosett, servant og speil med belysning.





Fra stuen kan man trekke ut på  
terrassen og ut i den solrike hagen.



Stor terrasse med fantastiske solforhold  
hele dagen.



Soverom 2.



Rommene fremstår som lyse og innbydende, med gode møbleringsmuligheter.



Soverom 3.





Kjelleretasjen ble oppgradert i 2025 og fremstår også moderne.



Ved stuen er det to gode soverom.



Soverom 5 - Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeskap.



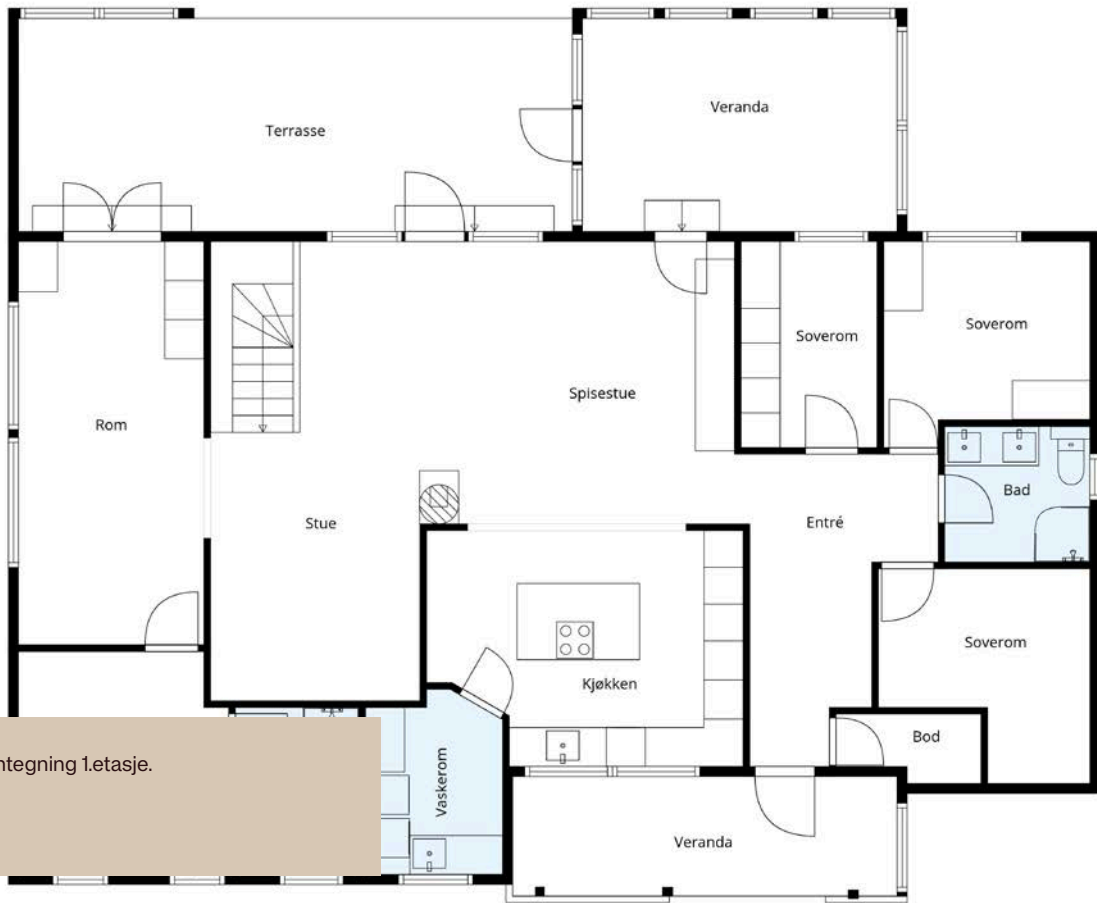
Soverom 6 - Dette soverommet er også av god størrelse.



Eiendommen grenser mot frområde hvor de minste kan spille fotball og leke.

# Plantegning





VINKELVEIEN 22

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 7 990 000

## Omkostning kjøper

7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

18 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))  
 260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
 545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
 199 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 990 000))

220 000,- (Omkostninger totalt)

8 210 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 8 210 000

## Eiendomsskatt

Kommunen har opplyst at eiendomsskatten utgjør kr 0,- for 2026. Det tas forbehold om at dette kan endre seg i fremtiden.

## Kommunale avgifter

Kr 27 087 (2026)

Informasjon: Kommunale gebyrer utgjorde kr 24 177,74 for 2025.

Prognose for kommunale gebyrer i 2026 er oppgitt til totalt kr 27 087,25, og består av følgende:

Restavfall (140 liter): kr 4 378,75  
 Feie- og tilsynsgebyr: kr 625,00  
 Målt forbruk vann: kr 3 226,39  
 Målt forbruk avløp: kr 4 653,65  
 Fradrag vann: kr -3 206,59  
 Fradrag avløp: kr -4 625,10  
 Fast gebyr vann: kr 1 183,00  
 Fast gebyr avløp: kr 1 665,00  
 A-konto vanngebyr: kr 7 033,85  
 A-konto avløpsgebyr: kr 12 108,81  
 Målt forbruk vann (15%): kr 2 968,28  
 Målt forbruk avløp (15%): kr 4 281,36  
 Fradrag vann (15%): kr -2 950,06  
 Fradrag avløp (15%): kr -4 255,09

Gebyrer kan variere fra år til år avhengig av forbruk og kommunale satser. Oppgjør av kommunale avgifter skjer forholdsmessig mellom kjøper og selger ved overtakelse.

## Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Sørumsand. Området oppleves som trygt og familievennlig, med hovedsakelig eneboligbebyggelse og lite gjennomgangstrafikk.

Det er kort avstand til både barnehager, skoler og dagligvarebutikk, samt gode kollektivforbindelser med tog fra Sørumsand stasjon. Herfra er det enkel pendleravstand til blant annet Lillestrøm og Oslo.

Området byr også på fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med nærhet til skog og mark som gir gode forhold for både turer, trening og friluftsliv året rundt.

## Offentlig kommunikasjon

Eiendommen har gode kollektivforbindelser med kort avstand til både buss og tog. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 0,5 km unna, med bussforbindelser i området. Sørumsand stasjon ligger ca. 1,3 km fra boligen, med togforbindelse blant annet mot Lillestrøm og Oslo.

Det er dermed gode pendlermuligheter, og enkel tilgang til omkringliggende områder og hovedstaden.

## Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Området har et godt utvalg av barnehager og skoler i kort avstand fra eiendommen. Nærmeste barnehage ligger ca. 0,5 km unna, og det er flere alternativer i nærområdet.

For skoleelever er det gangavstand til Sørumsand skole (1-7 trinn), mens Bingsfoss ungdomsskole og Sørumsand videregående skole også ligger innen kort avstand.

Området byr på gode fritidsmuligheter for både barn og voksne, med blant annet idrettsanlegg, aktivitetshall og treningssentre i nærheten. Det er også flotte turmuligheter med nærhet til skog og mark, noe som gir gode forhold for friluftsliv året rundt.

## Parkering

Eiendommen har svært gode parkeringsmuligheter med romslig gårdsplass med plass til flere biler, i tillegg til parkering i garasje. Det er installert elbillader i garasjen.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 863.1 m<sup>2</sup>

Eiendommen ligger på en romslig og pent opparbeidet tomt med gode solforhold og fine uteområder. Tomten er

hovedsakelig opparbeidet med plen, beplantning og store belegningsarealer, og fremstår som oversiktlig og lettstelt.

Foran boligen er det en svært romslig gårdsplass med belegningsstein som gir gode parkeringsmuligheter for flere biler. I tillegg er det garasje med tilhørende plass foran.

På baksiden av boligen finner man en hyggelig hagedel med plen og beplantning, samt terrasse og vinterhage som gir gode oppholdsplasser store deler av året. Tomten oppleves som luftig og har en fin beliggenhet med utsyn over nærområdet.

Eiendommen har en naturlig avgrensning med hekk og terreng, og fremstår som både praktisk og familievennlig.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

## Ferdigattest/brukstillatelse:

2026 - Ferdigattest (bruksendring)

Det er gitt ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Dette bekrefter at tiltaket er godkjent og avsluttet hos kommunen.

2016 - Ferdigattest (tak over terrasse)

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av tak over eksisterende terrasse/hagestue. Arbeidet er dokumentert utført i henhold til gjeldende krav.

2000 - Godkjenning (tak over terrasse)

Kommunen godkjente melding om oppføring av tak over

terrasse (ca. 12 m<sup>2</sup>). Tiltaket ble vurdert som mindre byggearbeid uten merknader.

1985 - Byggetillatelse (tilbygg)

Det er gitt tillatelse til et mindre tilbygg på boligen (ca. 6 m<sup>2</sup>).

1981 - Byggetillatelse (carport/garasje)

Det er gitt byggetillatelse for oppføring av carport/garasje etter revidert søknad.

1980 - Godkjenning (ildsted)

Det er gitt tillatelse til installasjon av vedovn i eksisterende peis, med krav om kontroll før bruk.

1979 - Byggetillatelse (garasje)

Det er gitt tillatelse til oppføring av dobbelgarasje på eiendommen.

1972 - Brukstillatelse (bolig)

Boligen ble gitt midlertidig brukstillatelse etter oppføring, med enkelte gjenstående arbeider.

## Innhold

Boligen har et totalt bruksareal (BRA) på 306 kvm, fordelt på 251 kvm internt bruksareal (BRA-i), 37 kvm eksternt bruksareal (BRA-e) og 18 kvm innglasset balkong (BRA-b). I tillegg kommer terrasse- og balkongareal på totalt 27 kvm.

Kjelleretasje utgjør 103 kvm og inneholder blant annet kjellerstue, to soverom, teknisk rom, bod og gang.

1. etasje utgjør 148 kvm BRA-i og består av entré, stue, kjøkken, flere soverom, to bad, vaskerom og bod. Fra denne etasjen er det også tilgang til vinterhage og terrasse.

Eksternt bruksareal inkluderer garasje, samt en frittstående bod på ca. 14 kvm.

## Areal

BRA - i: 251 m<sup>2</sup>

BRA - e: 51 m<sup>2</sup>

BRA - b: 18 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 320 m<sup>2</sup>

TBA: 27 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Boligen

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 103 m<sup>2</sup> 2 Soverom, kjellerstue, bod, gang og teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 148 m<sup>2</sup> Entré, 2 stuer, kjøkken, 4 soverom, 2 bad, vaskerom og bod.

BRA-e: 37 m<sup>2</sup> Garasje

BRA-b: 18 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m<sup>2</sup> Vinterhage

## Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m<sup>2</sup>

# Standard

Entré / gang

Romslig og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra får man et godt førsteinntrykk av boligen med lyse overflater og en praktisk planløsning som gir enkel adkomst til øvrige rom. Det er montert balansert ventilasjon i 1. etasje.

Stue

Lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter og naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater gir rikelig med dagslys og bidrar til en luftig romfølelse. Ildsted gir både varme og en hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til terrasse og videre til vinterhage, som gir en fin forlengelse av oppholdsarealet.

Kjøkken

Moderne og funksjonelt kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har en praktisk utforming som gir gode arbeidsforhold, og er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskapp. Det er også plass til spisegruppe.

Vaskerom

Praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt gode oppbevaringsmuligheter. Rommet er funksjonelt utformet og tilpasset en effektiv hverdag.

Bad (2 stk)

Boligen har to bad i hovedetasjen, begge oppgradert i nyere tid. Badene fremstår med moderne materialvalg og løsninger, med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Arbeidene er opplyst utført av fagpersoner.

Soverom (flere)

Boligen har totalt seks gode soverom med fleksible bruksmuligheter. Fire av disse befinner seg i 1. etasje og to i kjelleren. Hovedsoverommet fremstår som en egen privat sone, med direkte tilknytning til delikat bad. Soverommene har gode lysforhold og plass til seng og oppbevaring. Egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Det er også oppgradert med nye vinduer, inkludert rømningsgodkjent vindu.

Bod

Praktisk bod i tilknytning til oppholdsarealene, som gir gode lagringsmuligheter.

Vinterhage

Hyggelig vinterhage med gode lysforhold og fin kontakt med uteområdene. Et perfekt rom for både avslapning og sosiale sammenkomster, og som kan benyttes store deler av året.

Kjeller

Kjellerstue

Romslig og oppgradert kjellerstue som gir en ekstra oppholdsone i boligen. Egner seg godt som TV-stue, ungdomsavdeling eller oppholdsrom for hele familien.

Soverom (2 stk)

Kjelleren inneholder to gode soverom med fleksible bruksmuligheter. Egner seg godt til både familie og gjester.

Gang / oppholdsrom

Praktisk gang og oppholdsareal som binder rommene sammen og gir en god flyt i etasjen.

Teknisk rom / bod

Eget rom avsatt til tekniske installasjoner og lagring. Rommet er ikke ferdigstilt og fremstår som et uinnredet areal, noe som gir ny eier gode muligheter til å tilpasse rommet etter egne behov og ønsker.

#### Bod / lagring

Flere lagringsmuligheter i kjelleren, som gir god plass til oppbevaring.

#### Uteområder

Eiendommen har svært gode uteområder som fremstår som både praktiske og innbydende. Tomten er pent opparbeidet med en god kombinasjon av plen, beplantning og opparbeidede flater.

Foran boligen er det en stor og tiltalende gårdsplass med belegningsstein, som gir svært gode parkeringsmuligheter for flere biler. I tillegg har eiendommen dobbelgarasje som gir både praktisk parkering og ekstra lagringsplass. Det er etablert 1 stk ladeboks i garasjen.

På baksiden av boligen finner man en hyggelig og delvis skjermet hagedel med plen og beplantning, godt egnet for lek, avslapning og sosiale sammenkomster. Terrassen og vinterhagen skaper gode soner for uteopphold og gjør det enkelt å nyte utearealene store deler av året.

Tomten fremstår som oversiktlig og lettstelt, samtidig som den gir gode muligheter for både aktivitet og rolige stunder. Eiendommen oppleves som romslig, luftig og familievennlig.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap medfølger handelen.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Følgende medfølger IKKE:

- Taklamper over spisestue og på hovedsoverom.
- Vegghylle på kjøkkenvegg medfølger ikke.

Følgende inventar medfølger:

- Garderobeskap på et barnerom, soverom/ garderoberom og i tilleggsstue.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Nøkkeltakst Drift AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. 2 totalrenoverte bad + vaskerom, el. gjort av eier, Gruppe.L sertifikat.

Arbeid utført av Torfinn Rør, Mellem Martinsen, Goran bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Gammelt bad revet bygget nytt fra grunn. Membran sluk gjort av Fagarbeidere.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært. 1 etg totalrenovert, nye avløp. Kjeller total renovert gulv pigget opp nye avløp.

Arbeid utført av Torfinn Rør, Assemblin

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja. Lettere saltutslag på nedre del av leca i kjeller.

Fuktstopper AS gjort tilstandsrapport av kjeller. Primært kappilært oppsug. Montert Elektro Osmose i vegger, arbeid gjort av Fuktstopper AS. Kjellergulv gravd opp og det er lagt radonmatte mot grunn, samt 10cm xps isolasjon. Dette er gjort av Oslo Bygg og Betong.

Varmekabler i alle kjellergulv, lagt i ny støp av eier med gruppe. L sertifikat. Det er installert balansert ventilasjon. Arbeider gjort av Ventertek.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja. Mangler i orginalt tak. Total renoveri av tak i 2022, arbeid gjort av R1 Bygg.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja. Midlertidig forbud etter kontroll jan 2026, pga hull i i pipe etter fjerning av vedovn i kjeller. Feil rettet umiddelbart. Det foreligger nå godkjenning av Brannvesen.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja. Det er noen sprekker i mur i garasje.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja. Det er råteskader på enkelte bord på kortvegg mot vest. Det har på denne veggen ikke blitt skiftet kledning. Råteskader på vinduer i garasje. Råteskader på vinduer i

vinterhage. Råteskader på dobbeldør ut av vinterhage.

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

Ja, kun av faglært. El anlegg totalrenovert. Gjort av eier som har Gruppe.L sertifikat.

Arbeid utført av Espen Dahl

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

Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Lader montert i garasje.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nytt tak i 2022, Tilsammen 4 nye vinduer i 4 sov, 2 nye vinduer i kjøkken, ny dobbel terrassedør + nytt vindu stue. 2 nye vinduer soverom kjeller. Ny terrasse vestside hus, nye terrassebord sørside hus.

Arbeid utført av R1 BYGG, Goran bygg, Bygg- og Tømrermester Frank Samuelson Kværner

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja. Bruksendring av kjeller til soverom, kjellerstue og boder.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja. Byggesøknad godkjent i 2025 Ferdigattest godkjent i 2026.

Tilleggskommentar:

Alle yttervegger 1 etg. er lektet ut på innsiden og isolert med 5cm, ny total 15 cm, Balansert ventilasjon beregnet og montert av Ventertek, gjelder for hele boligen. Ny trapp til kjeller, trapp laget og montert på mål av Myrli trevare A/S.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Moderniseringer og påkostninger: Selger informerer om:

2025:

Kjeller ferdigstilt med montering av lettvegger og tak (utført av eier). Kjelleren har stått kald og åpen siden 2023 for kontroll av fuktinnsig, uten at dette er observert.

Tak er utført med MDF takpanel og vegger med walls2paint. Alle yttervegger i kjeller er lektet ut med 48x98 mm ubehandlet gran, uten isolasjon mot leca. Ventilertil balansert ventilasjon er montert, og varmekabler er tilkoblet og igangsatt. Gulv er lagt med laminat.

Hovedvindu i stue er byttet til dobbeltdør til terrasse samt nytt vindu. Vindu på soverom er også byttet for å tilfredsstille krav til rømningsvei. Arbeid utført av Tømrermester Frank Samuelson.

Ny trapp til kjeller er montert, levert og montert av Myrli Trevarer AS.

Inntak og måler er flyttet til nytt sikringskap i kjeller, utført av Glomma Elektriske.

2023:

Ny varmpumpe installert av NEK AS. Panel og lettvegger i kjeller er revet av eier. Det er gjennomført fuktvurdering av kjeller, og på bakgrunn av denne er eksisterende gulv fjernet, det er tettet mot grunn og lagt varmekabler i alle rom.

Kjelleren er pigget og gravd ut, og det er etablert nytt gulv med pukk, radonsperre, 10 cm XPS isolasjon og armeringsnett.

Det er montert balansert ventilasjon i 1. etasje og klargjort i kjeller.

Fukstopper AS har montert EPS elektroosmoseanlegg i kjeller.

Vegger er behandlet med Heydi K11 diffusjonsåpen slemming der det tidligere har vært tegn til saltutslag.

2022:

Tak byttet i januar 2022 av R1 Bygg, inkludert nytt

undertak, lekter, takstein, beslag, takrenner, vindskier, pipehatt, luftehatt og øvrige tilhørende arbeider. Utgangsdør er byttet samme år.

2020:

1. etasje er totalrenovert, hvor alle rom er revet ned til stenderverk. Tak er avrettet og lektet ned, og yttervegger er lektet ut for etterisolering og skjult elektrisk anlegg. Vegger og tak er oppgradert med gips, og det er benyttet walls2paint på flere rom. Gulv er lagt med laminat, med unntak av bad og vaskerom.

To bad og ett vaskerom er totalrenovert med fliser og varmekabler, med membran utført av Mellem Martinsen AS og rørarbeid av Torfinn Rør AS.

Nytt kjøkken er levert og montert av Kvik.

Vinduer er byttet på kjøkken og tre soverom.

## Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og fremstår som et etablert og rolig boligområde.

## Byggemåte

Boligen er en enebolig oppført i 1973, med flere oppgraderinger og moderniseringer i senere tid, blant annet tak fra 2022, kjøkken og våtrom fra 2020 samt nyere tekniske installasjoner. Boligen fremstår generelt som vedlikeholdt og oppgradert, men har enkelte forhold som må påregnes ved en bolig av denne alderen.

Bygget er oppført med støpt såle mot grunn, grunnmur i lettklinker og yttervegger i trekonstruksjon med utvendig kledning. Taket er utført som saltak med takstein.

Innvendig holder boligen gjennomgående god standard med oppgraderte overflater, nyere kjøkken og våtrom. Det er installert balansert ventilasjon, varmpumpe og elektrisk anlegg er oppgradert i nyere tid.

Det er registrert avvik som i hovedsak knytter seg til naturlig slitasje, alder på enkelte bygningsdeler, samt

enkelte konstruksjonsmessige forhold. Disse forholdene må vurderes og eventuelt utbedres over tid.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Det er avdekket enkelte forhold med betydning for helse, miljø og sikkerhet:

Det mangler rekkverk på innvendig trapp

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet

Dette er forhold som bør utbedres for å bedre sikkerheten i boligen.

#### Forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

- Yttervegg / garasje: Manglende vindspærre, manglende luftespalte og stedvis råteskader. Risiko for fukt og redusert levetid.

- Yttervegg generelt: Manglende sikring mot skadedyr enkelte steder.

- Takkonstruksjon / loft: Manglende isolasjon og tetting rundt loftsluke, samt gjennomgående spiker som kan gi kondensproblemer.

- Vinduer: Eldre vinduer (fra 1986 og 1989) med usikker fremtidig funksjon. Mangler ved beslag kan føre til fuktinntrengning.

- Terrassedører: Eldre dører med redusert forventet levetid.

- Vanninstallasjoner: Manglende tettemuffer på rør-i-rør på kjøkken, med risiko for lekkasjeskader.

- Drenering: Eldre drenering med redusert funksjon over tid, behov for fremtidig fornying må påregnes.

- Grunnmur: Manglende fuktsikring mot terreng, som kan gi økt risiko for fuktinntrengning.

- Terreng: Manglende fall fra grunnmur, som kan føre til økt fuktbelastning.

#### Forhold med tilstandsgrad 3 (TG3):

Det er ikke registrert forhold med tilstandsgrad 3 i rapporten.

For ytterligere info, se vedlagt tilstandsrapport.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Vinkelveien 22, 1920 SØRUMSAND

Gnr. 241, bnr. 350

i Lillestrøm kommune.

### Selger

Lotta Fagersand og Espen Dahl

### Sameie

Sameiets forsikringsselskap: Fremtind

Polisenummer fellesforsikring: 33656607

### Energiklasse

D

### Oppvarming

Oppvarming:

- Elektriske varmekabler i hele underetasjen og på våtrom i 1. etasje

- Lavtbyggende varmekabler i liten stue ved hovedsoverom

- Ildsted i stue

- Luft-til-luft varmepumpe (fra 2023)

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtale med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, og dagens bruk er i samsvar med gjeldende planer. Området fremstår som etablert og består hovedsakelig av eneboliger.

Det foreligger ikke opplysninger om spesielle reguleringsmessige forhold som har betydning for eiendommen.

## Tinglyste heftelser

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

3205/241/350:

03.08.1972 - Dokumentnr: 4303 - Rettigheter iflg. skjøte BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.  
RETTIGHETSHAVER kommunen, Tele- og elverket

06.12.1971 - Dokumentnr: 6231 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:241 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 917793 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0226 Gnr:41 Bnr:350

01.01.2024 - Dokumentnr: 238025 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:241 Bnr:350

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

## Kontraks- grunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

**Regelverk og generelle opplysninger**  
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

**Om informasjonsgrunnlaget**

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i

salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

**Slitasje og bruk**

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

**Avtalerettslig**

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

**Budgivning og selgers vurdering**

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere

enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

**Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:**

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

**Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:**

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av

avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgssoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å

heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 72 000,00  
Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00  
Markedspakke kr 22 000,00  
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00  
Tilretteleggingshonorar kr 13 900,00  
Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 11 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 134 570,00  
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

### Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant

annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Ole Andre Haugen

Eiendomsmegler | Partner

ole.andre.haugen@emera.no

Tlf: 908 58 944

Eirik Blix

Eiendomsmegler | Partner

eirik.blix@emera.no

Tlf: 467 65 086

## Ansvarlig megler

Ole Andre Haugen

Eiendomsmegler | Partner

ole.andre.haugen@emera.no

Tlf: 908 58 944

## Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS

Organisasjonsnummer 936357660

Trondheimsvegen - Kløfta 59, 2040 KLØFTA

Tlf: 638 40 001

## Salgsoppgavedato

19.04.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre

samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VINKELVEIEN 22

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260030	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Espen Dahl	Lotta Fagersand
Gateadresse	
Vinkelveien 22	
Poststed	Postnr
SØRUMSAND	1920
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	33656607

Document reference: 04260030

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

Initialer selger: ED, LF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse  2 totalrenoverte bad + vaskerom, el. gjort av eier, Gruppe.L sertifikat
- Arbeid utført av  Torfinn Rør, Mellem Martinsen, Goran bygg
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Gammel bad revet bygget nytt fra grunn. Membran sluk gjort av Fagarbeidere
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar  Ja, kun av faglært
- Beskrivelse  1 etg totalrenoveret, nye avløp. Kjeller total renoveret gulv pigget opp nye avløp
- Arbeid utført av  Torfinn Rør, Assemblin
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Lettere saltutslag på nedre del av leca i kjeller. Fuktstopper AS gjort tilstandsrapport av kjeller. Primært kappilært oppsug. Montert Elektro Osmose i vegger, arbeid gjort av Fuktstopper AS. Kjellergulv gravd opp og det er lagt radonmatte mot grunn, samt 10cm xps isolasjon. Dette er gjort av Oslo Bygg og Betong. Varmekabler i alle kjellergulv, lagt i ny støp av eier med gruppe. L sertifikat. Det er installert balansert ventilasjon. Arbeider gjort av Ventertek.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Mangler i orginalt tak. Total renoveri av tak i 2022, arbeid gjort av R1 Bygg
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Midlertidig forbud etter kontroll jan 2026, pga hull i pipe etter fjerning av vedovn i kjeller. Feil rettet umiddelbart. Det foreligger nå godkjenning av Brannvesen.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Det er noen sprekker i mur i garasje.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse  Det er råteskader på enkelte bord på kortvegg mot vest. Det har på denne veggen ikke blitt skiftet kledning. Råteskader på vinduer i garasje. Råteskader på vinduer i vinterhage. Råteskader på dobbeldør ut av vinterhage.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar  Ja, kun av faglært
- Beskrivelse  El anlegg totalrenoveret. Gjort av eier som har Gruppe.L sertifikat
- Arbeid utført av  Espen Dahl
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Lader montert i garasje.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt tak i 2022. Tilsammen 4 nye vinduer i 4 sov, 2 nye vinduer i kjøkken, ny dobbel terrassedør + nytt vindu stue. 2 nye vinduer soverom kjeller. Ny terrasse vestside hus, nye terrassebord sørside hus.

Arbeid utført av

R1 BYGG, Goran bygg, Bygg- og Tømrermester Frank Samuelsen Kværner

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse

Bruksendring av kjeller til soverom, kjellerstue og boder

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Byggesøknad godkjent i 2025 Ferdigattest godkjent i 2026

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Alle yttervegger 1 etg. er lektet ut på innsiden og isolert med 5cm, ny total 15 cm, Balansert ventilasjon beregnet og montert av Ventertek, gjelder for hele boligen. Ny trapp til kjeller, trapp laget og montert på mål av Myrli trevare A/S

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Dahl	c141d26c1605038d8ff206 46e380f2fe3bdc80e5	09.04.2026 19:35:12 UTC	Signer authenticated by One time code


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lotta Fagersand	348d2d7bdc6de0bfc9b5 c4070443f9449c0890d1	09.04.2026 19:34:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260030

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

# Tilstandsrapport

  
Nøkkeltakst AS

 Enebolig

 Vinkelveien 22, 1920 SØRUMSAND

 LILLESTRØM kommune

# gnr. 241, bnr. 350

Sum areal alle bygg: BRA: 320 m<sup>2</sup> BRA-i: 251 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 22391-1970

Eiendomsverdi ref nr: FQ7743

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS

Takstingeniør: Joachim Andre M Kirkerud

Vår ref: Joachim Kirkerud



  
Nøkkeltakst AS

En del av  
 Norske  
Boligrapporter

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

## Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig



Joachim Andre M Kirkerud  
Uavhengig Takstingeniør  
post@nokkeltakst.no  
986 28 518

Medlem av  
**NITO**



Nøkkeltakst AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

## OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

## BYGGEMÅTE:

Støpt såle mot grunn. Grunnmur av lettklinker. Yttervegger av tre, kledd utvendig med trepanel. Saltak, tekket med takstein.

## OPPVARMING:

Elektriske varmekabler hele underetasje og våtrom 1. etasje. Lavtbyggende varmekabel matter liten stue mot hovedsoverom. Ildsted stue. Varmepumpe stue.

## ROMHØYDE:

Underetasje:  
Kjellerstue: 2,16m  
Soverom: 2,16m

## 1. etasje:

Soverom: 2,40m  
Bad: 2,27m  
2,32m

## Enebolig - Byggeår: 1973

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er ifølge eier fra 2022. Yttertaket er tekket med takstein. Undertaket er av rupanel.

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Alder: Ifølge eier fra 2022.

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Yttertaket er utført i trekonstruksjon. Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke. Det er gangbart gulv på deler av loftet.

Vinduer med isolerglass, produsert i 1986, 1989, 2015, 2017, 2020, 2023, 2025. Vinduer i garasje med ettlags glass.

Ytterdør i tre.

Terrassedør med isolerglass, produsert i 1986, 1995, 2025.

## INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater, utover våtrom:  
Underetasje:  
- Gulv: Laminat.  
- Vegger: Panel og slette overflater.  
- Himling: Panel og slette overflater.

## 1. etasje:

- Gulv: Laminat.  
- Vegger: Slette overflater.  
- Himling: Panel.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ved gang  
Badet er pusset opp i 2020.  
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.  
Fliser på gulv.  
Sluket er i plast.  
Innredning: Skap med profilerte fronter.  
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv.

Bad ved soverom  
Badet er pusset opp i 2020.  
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.  
Fliser på gulv.  
Sluket er i plast.  
Innredning: Skap med glatte fronter.  
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv.

## Vaskerom

Vaskerommet er pusset opp i 2020.  
Veggene har malte plater. Taket er malt.  
Fliser på gulv.  
Sluket er i plast.  
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Alder på innredning: Fra 2020.  
Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplate i laminat.  
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Mikro. Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Fryseskap.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).  
Hovedstoppekran: Plassert på teknisk rom.

Synlige avløpsrør er i plast.

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

## Beskrivelse av eiendommen

Sikringer av automatsikringer.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

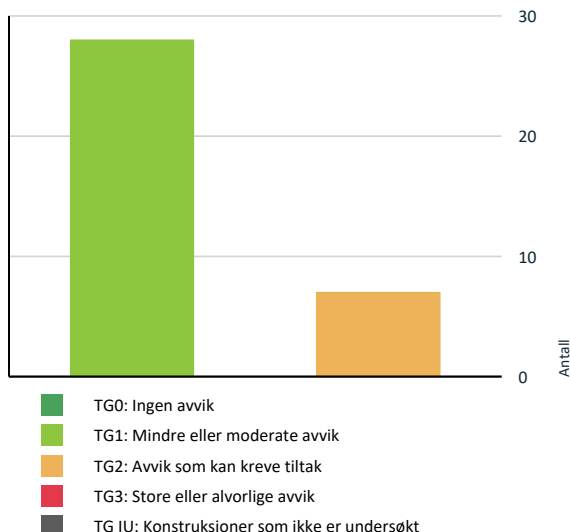
[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

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



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er opplyst om manglende vindsperre i yttervegg i garasje. Veggen er isolert og har dampsperre, men mangler vindsperre bak utvendig kledning. Manglende vindsperre kan medføre luftlekkasjer gjennom konstruksjonen, noe som reduserer isolasjonens effekt og kan gi varmetap. Videre kan vind og fukt trenge inn i isolasjonen, med risiko for oppfukning, kondens og redusert levetid på materialene. Forholdet vurderes som en svakhet ved konstruksjonen og bør utbedres. Råteskadene som er oppdaget på denne veggen kan ses i sammenheng med manglende vindsperre.

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen.

Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg.

Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.

Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning bak enkelte steder. Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

Det er funnet enkelte steder med råte i trekledningen, som skjer når treverket er fuktig over lang tid uten å få tørke ordentlig. Dette gjør at treverket starter å gå i oppløsning og blir mykt og svakt. Det må påregnes lokale utbedringer - for å unngå spredning av råte.



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Loftsluken er registrert uten isolasjon og med mangelfull tetting mot kaldt loft. Dette kan bidra til varmetap fra rommene under og øke sannsynligheten for at varm, fuktig inneluft trekker opp og kondenserer mot kalde flater. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning rundt luken og i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å isolere og tette luken for å redusere varmetap og begrense risikoen for kondens.

Det er observert at spikre fra taktekkning eller leker stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrene kan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.

## Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Vinduene med ettlags glass og fra 1986 og 1989 har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

Det er påvist avvik ved detaljer på beslag og vannbord, i form av manglende oppbrett forbi vindu, noe som medfører risiko for at vann ledes inn i konstruksjonen i stedet for bort fra fasaden. Slike utettheter kan over tid føre til fuktrelaterte skader i omkringliggende veggkonstruksjon.

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

Det er avvik:

Terrassedørene fra 1986 og 1995 har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

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

Det er avvik:

- Tettmuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Tettmuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

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

Det er avvik:

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

- Det er ikke registrert grunnmursplast/fuktsikring mot grunnmur. Manglende fuktsikring mot terreng kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og kapillært oppsug i grunnmur. Over tid kan dette føre til fuktskader, saltutslag, nedbrytning av puss og betong, samt redusert innneklima i tilstøtende rom. Forholdet vurderes som en fuktrisikofaktor, særlig ved eldre konstruksjoner og ved ugunstige dreneringsforhold.

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

Det er avvik:

- Terreng har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m). Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1973

**Kommentar**  
Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

## UTVENDIG

### 1 TO 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er ifølge eier fra 2022.  
Yttertaket er tekket med takstein.  
Undertaket er av rupanel.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholds nivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

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

### 1 TO 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.  
Alder: Ifølge eier fra 2022.

Bortledning av vann:  
Nedløp er ført i drensrør.  
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

### 1 TO 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholds nivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er opplyst om manglende vindsperre i yttervegg i garasje. Veggene er isolert og har dampsperre, men mangler vindsperre bak utvendig kledning. Manglende vindsperre kan medføre luftlekkasjer gjennom konstruksjonen, noe som reduserer isolasjonens effekt og kan gi varmetap. Videre kan vind og fukt trenge inn i isolasjonen, med risiko for oppfuktning, kondens og redusert levetid på materialene. Forholdet vurderes som en svakhet ved konstruksjonen og bør utbedres. Råteskadene som er oppdaget på denne vegg kan ses i sammenheng med manglende vindsperre.

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen.

Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredsstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.

Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning bak enkelte steder. Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.

Det er funnet enkelte steder med råte i trekledningen, som skjer når treverket er fuktig over lang tid uten å få tørke ordentlig. Dette gjør at treverket starter å gå i oppløsning og blir mykt og svakt. Det må påregnes lokale utbedringer - for å unngå spredning av råte.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.

Loftet er et kaldt loft med adkomst via loftsluke. Det er gangbart gulv på deler av loftet.

Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret.

Det er registrert luftespalter i gesimsen og gavlvegg.

Vurderte forhold:

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:

Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Loftsluken er registrert uten isolasjon og med mangelfull tetting mot kaldt loft. Dette kan bidra til varmetap fra rommene under og øke sannsynligheten for at varm, fuktig inneluft trekker opp og kondenserer mot kalde flater. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning rundt luken og i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å isolere og tette luken for å redusere varmetap og begrense risikoen for kondens.

Det er observert at spikre fra taktekkning eller leker stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrene kan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.



## 1 TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1986, 1989, 2015, 2017, 2020, 2023, 2025. Vinduer i garasje med ettlags glass.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene med ettlags glass og fra 1986 og 1989 har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

Det er påvist avvik ved detaljer på beslag og vannbord, i form av manglende oppbrett forbi vindu, noe som medfører risiko for at vann ledes inn i konstruksjonen i stedet for bort fra fasaden. Slike utettheter kan over tid føre til fuktrelaterte skader i omkringliggende veggkonstruksjon.



Manglende oppbrett på utvendig beslag

## 1 TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i tre.

Terrassedør med isolerglass, produsert i 1986, 1995, 2025.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedørene fra 1986 og 1995 har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra stue til vinterhage, målt til ca. 14,8 m<sup>2</sup> i gulvareal. Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassete vinterhagen inkludert veggykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 27,1 m<sup>2</sup>.

Terrasseplattning bak garasje i trekonstruksjon, målt til ca. 20 m<sup>2</sup>.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

## INNVENDIG

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier - når ble rom under terreng innredet? 2025.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Måleresultat: 8,6 vektprosent.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD VED GANG

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2020.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD VED GANG

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Det er registrert et vindu innenfor våtsonen ved dusjen, men siden dusjen har dusjdører, begrenses normalt vannsøl fra dusjsonen. Vinduer i trekonstruksjon har generelt høyere risiko for fukt og bør overvåkes nøye. I våtsoner bør membranen ifølge SINTEF Byggforsk avsluttes mot vinduskarmen, men dette kan ikke verifiseres visuelt.

## 1. ETASJE > BAD VED GANG

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## 1. ETASJE > BAD VED GANG

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på uttetheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



## 1. ETASJE > BAD VED GANG

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning: Skap med profilerte fronter.  
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og

# Tilstandsrapport

vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## 1. ETASJE > BAD VED GANG

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk styrt vifte.

Tilluft: Luftepalte med lufttilførsel under dørradet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## 1. ETASJE > BAD VED GANG

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



## 1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2020.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

## 1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

## 1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## 1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

### 1.1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på uttetheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



## 1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

### 1.1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## 1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

### 1.1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## 1. ETASJE > BAD VED SOVEROM

# Tilstandsrapport

## Tilleggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerommet er pusset opp i 2020.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensmulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

# Tilstandsrapport

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er en direkte våtsone med vannsøl på vegg slik som på et bad med dusj. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring uten at det ble indikert unormale verdier.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Alder på innredning: Fra 2020.

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplate i laminat.  
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Mikro. Oppvaskmaskin. Kjøleskap. Frysenskap.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekk: Ventilator med kullfilter integrert i platetoppen. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon i himling.  
Tilluft: Via balansert ventilasjon.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).  
Hovedstoppekran: Plassert på teknisk rom.  
Alder: Fra 2020, i følge eier.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.



Manglende tettemuffe rundt varerør



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.  
Alder: Fra 2020, i følge eier.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømming.

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? 2023.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Byttet filter i 2026.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

- Det er friskluftsventiler i enkelte yttervegger og vinduer i bolig med balansert ventilasjon. Åpne veggventiler kan forstyrre balansert luftstrøm og redusere anleggets virkningsgrad.



Aggregat plassert på teknisk rom

## 1 TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

### Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt? 2023.
- Når det sist var service på anlegget? Ikke hatt service siden det var nytt. Anbefalt serviceintervall er hvert 2. år.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

## 1 TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 194 liter, produsert i 2021.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdripp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

## 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 bygnings sakkyndig 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

Sikringer av automatsikringer.

# Tilstandsrapport

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.

**1973 El anlegget ble revet i 2020 komplett rehab. Ferdigstilt i 2026.**

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

- Flytte måler og legge om inntakskabel. Flytte OV og overspenningsvern. Datert 2025.

- Rehabilitering av el-anlegg i bolig fra 1973. Nytt skap, nye kurser/kabler. Datert 2026.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Dreningssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Kommentar: Pga kompleksitet ved fornyelse av utvendig drenering har eier i stedet installert EPS fuktsikring på innvendig mur.

Systemet benytter svake elektriske impulser via elektroder i muren for å påvirke fuktvandringen i konstruksjonen. Prinsippet er at vannmolekyler ioniseres og ledes ut av muren mot jord, slik at kapillært oppsug reduseres eller stoppes.

Løsningen fungerer som et aktivt fuktreduserende tiltak i murkonstruksjoner, og kan bidra til å tørke opp eksisterende fukt samt begrense videre fuktoppptrekk fra grunnen. Systemet er avhengig av kontinuerlig strømtilførsel for å opprettholde funksjonen.

Det bemerkes at dette er en teknisk installasjon som kan være en erstatter eller supplerer tradisjonelle tiltak som drenering, og effekten vil kunne variere avhengig av konstruksjon og fuktforhold. Men ettersom fukten fra utsiden ikke hindres direkte å trekke inn i muren, vil den ikke alltid gi garantier mot fuktinnsig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

- Det er ikke registrert grunnmursplast/fuktsikring mot grunnmur. Manglende fuktsikring mot terreng kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og kapillært oppsug i grunnmur. Over tid kan dette føre til fuktskader, saltutslag, nedbrytning av puss og betong, samt redusert innelima i tilstøtende rom. Forholdet vurderes som en fuktrisikofaktor, særlig ved eldre konstruksjoner og ved ugunstige dreneringsforhold.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerbetong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomtetforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

- Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).

Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

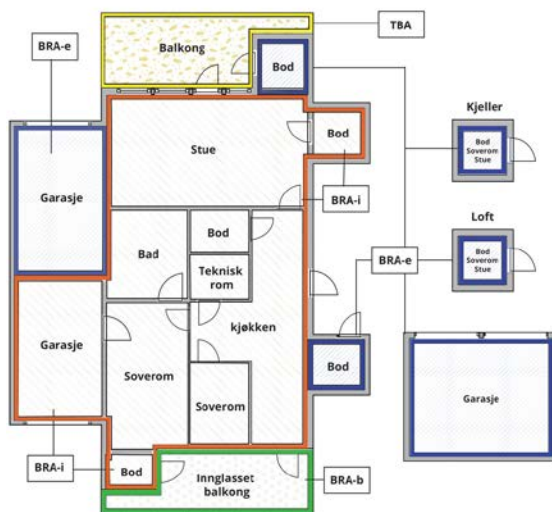
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Areal 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 bygningsakkyndige 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	103			103	
1. Etasje	148	37	18	203	27
<b>SUM</b>	<b>251</b>	<b>37</b>	<b>18</b>		<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>306</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Soverom, soverom 2, teknisk rom, kjellerstue, bod, gang		
1. Etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue 2, bad ved gang, bad ved soverom, vaskerom, bod	Garasje	Vinterhage

## Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bod		14		14	
<b>SUM</b>		<b>14</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>				

## Romfordeling

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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Espen Dahl	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	241	350		0	863.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Vinkelveien 22

#### Hjemmelshaver

Dahl Espen, Fagersand Lotta Cecilie

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### 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 gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

•Vurdering mot byggeeregler

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje

og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

# Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan om disponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller

til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis

# Forutsetninger

ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

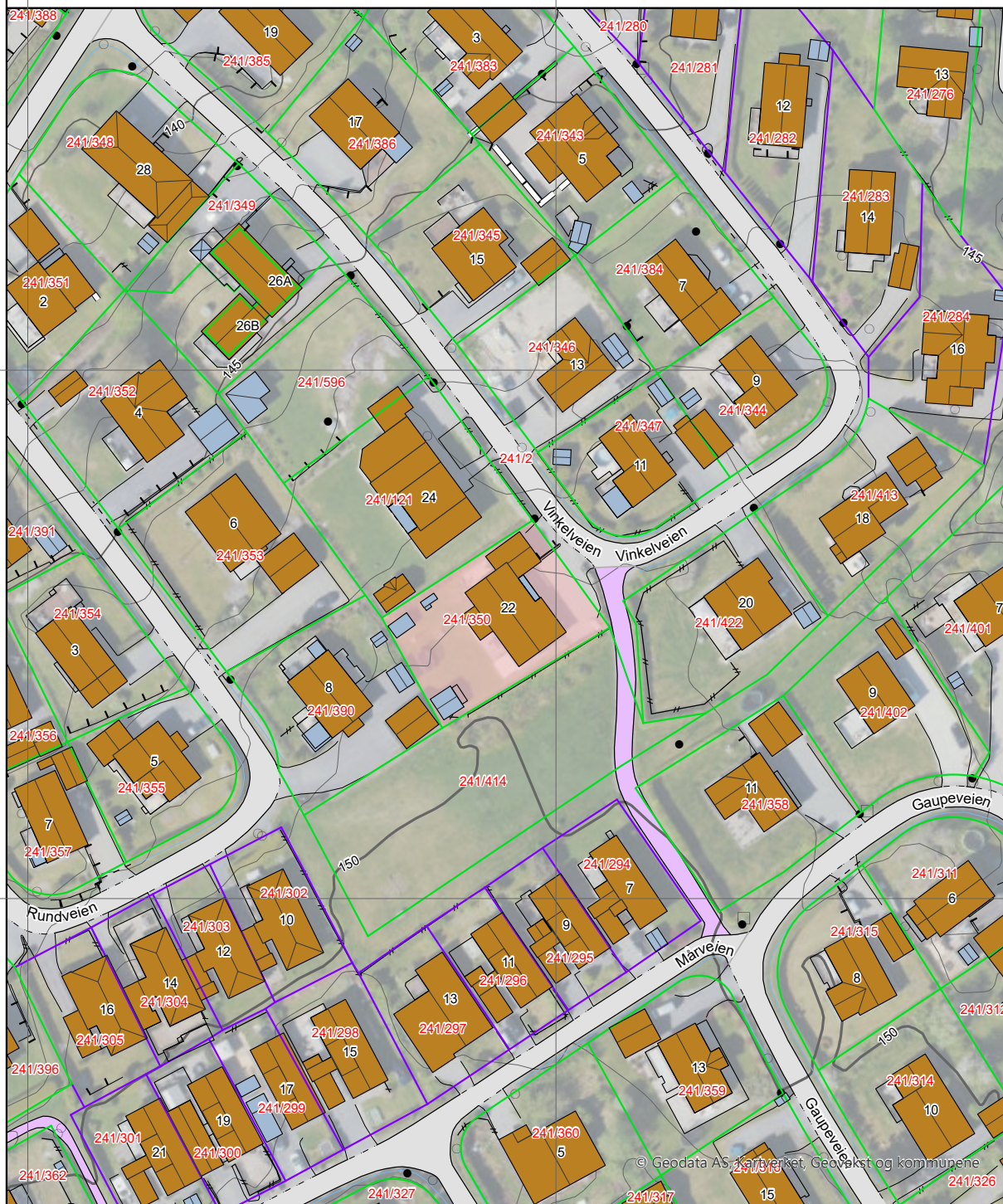
Kommune: 3205 Lillestrøm  
Eiendom: 3205/241/350/0/0

## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">- - -</span> Middels nøyaktig 12-31 cm          | <span style="color: blue;">—</span> Vannkant               |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm             | <span style="color: grey;">—</span> Vegkant                |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm              | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenyaktighet 601-5000 cm             | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |



Målestokk 1:1000  
Dato: 30.3.2026



Kartgrunnlag: Geovakst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

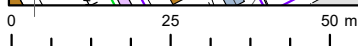
Kommune: 3205 Lillestrøm  
Eiendom: 3205/241/350/0/0

## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm              | <span style="color: blue;">—</span> Vannkant               |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm             | <span style="color: grey;">—</span> Vegkant                |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm              | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skisseyaktighet 601-5000 cm              | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |



















Målestokk 1:1000  
Dato: 30.3.2026









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Lillestrøm  
kommune

# Kommuneplan

Tegnforklaring:

241/350/0/0



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000  
Papirstørrelse: A4  
Produsert: 30.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

## KpArealformalOmrade

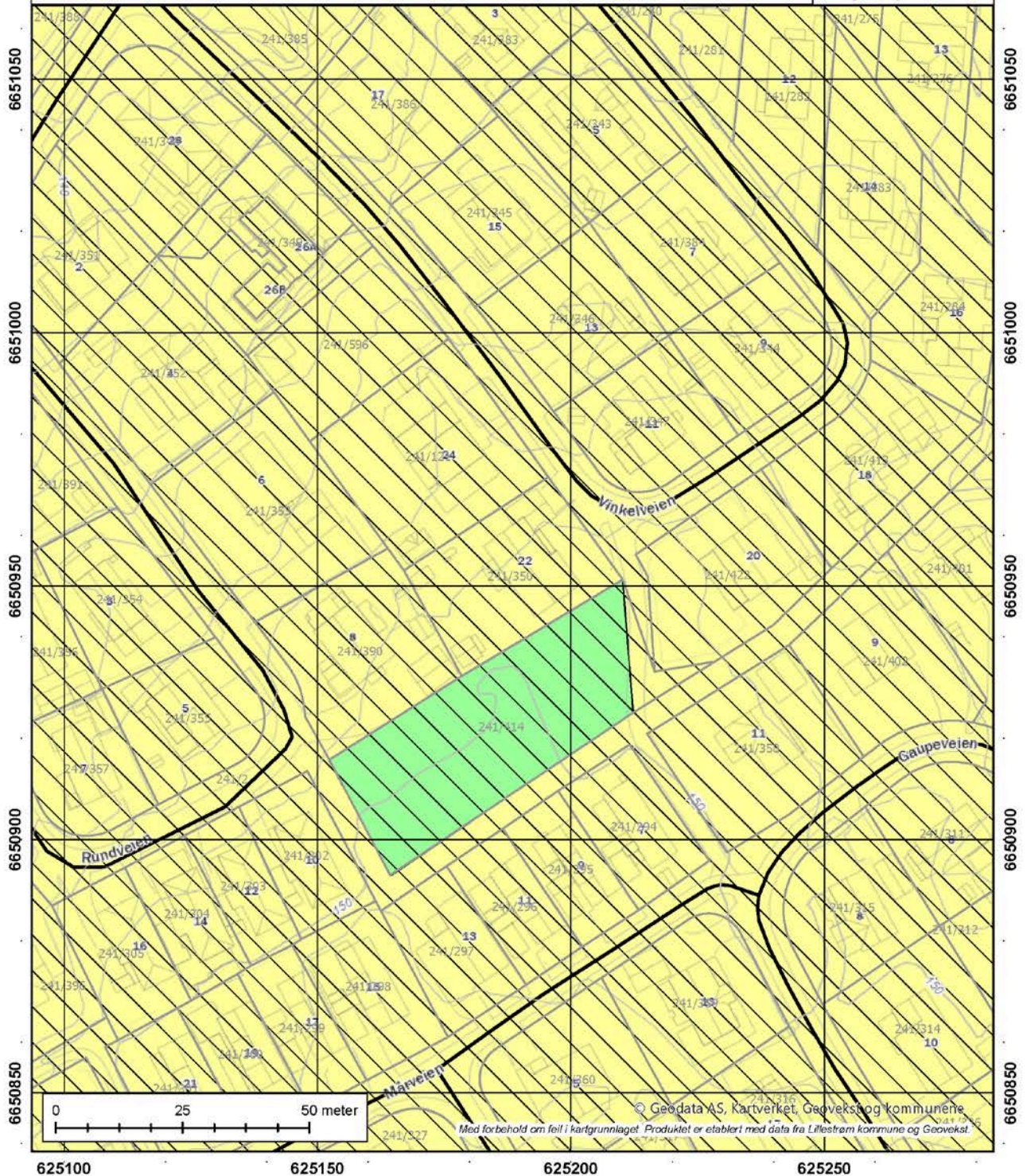
- Boligbebyggelse, nåv.
- Friområde, nåv.

## KpHensynssoneOmrade

- Kp Sikringssone

## KpSamferdsellinje

- 1125 - Adkomstvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde





# Lillestrøm kommune

## Byggesak ytre

Espen Dahl  
Vinkelveien 22  
1920 SØRUMSAND

Vår ref.:  
BYGG-24/01174-14  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
18.03.2026

### 241/350/0/0 Vinkelveien 22, ferdigattest for bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 241 / 350 / 0 / 0  
Tiltakshaver: Espen Dahl

#### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

#### Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring mottatt 11.03.2026 og 16.03.2026, med nye tegninger av 28.02.2026, P-1.

#### Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 03.12.2024. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverket, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

#### Klagerett

Dere kan klage på vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Med hilsen

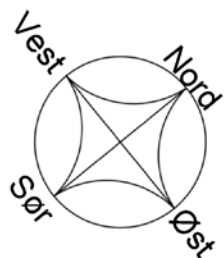
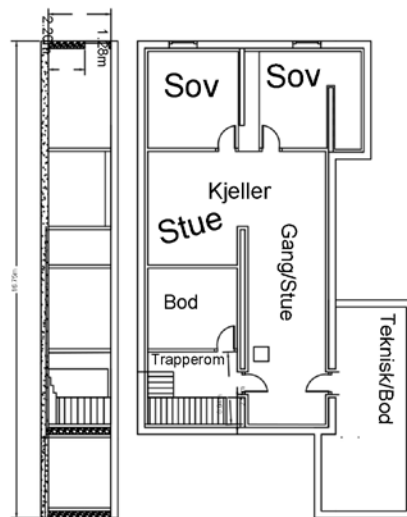
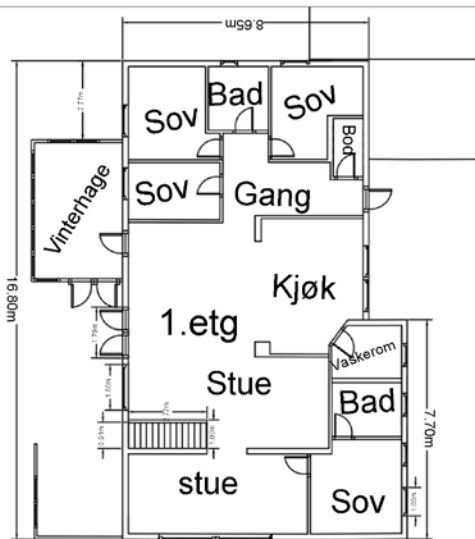
Odd Arild Riise  
Overingeniør

Jan Egil Aakenes Nysted  
Rådgiver

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>  
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
E-post: [postmottak@lillestrom.kommune.no](mailto:postmottak@lillestrom.kommune.no)  
Sentralbord: 66 93 80 00  
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

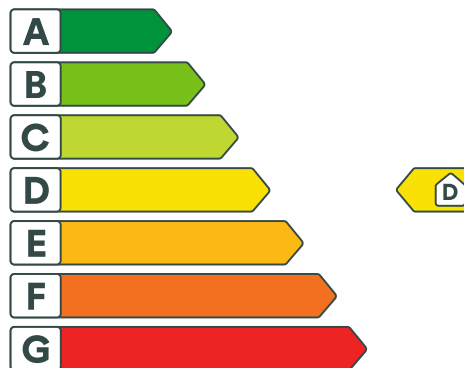
Side 1 av 2



Planløsning 2026	
Vinkelveien 22	
Tegner	EspenDahl
Dato	28.2.2026
Målestokk	1:100
Revisjon	1
Tegning	P-1



Adresse <b>Vinkelveien 22, 1920 SØRUMSAND</b>	
Dato for energimerking <b>30.01.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-253212</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>150276896</b>
Gårdsnummer <b>241</b>	Bruksnummer <b>350</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</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>1973</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>240,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>224,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**178,80 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**197,46 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**47 193 kWh**



## Vinkelveien 22, 1920 SØRUMSAND



### Detaljering

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



## Vinkelveien 22, 1920 SØRUMSAND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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.

##### Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 9: 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 10: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 13: Montering tetningslister

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: 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.

### Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



### 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

Vinkelveien 22 - Nabolaget Vanntårnet - vurdert av 10 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚶 Sennerud Linje 366	6 min 🚶 0.5 km
🚶 Sørumsand stasjon Linje F1, R14	15 min 🚶 1.3 km
🚶 Sørumsand stasjon Buss, tog	15 min 🚶 1.3 km
✈️ Oslo Gardermoen	33 min 🚶

## Skoler

Sørumsand skole (1-7 kl.) 536 elever, 27 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Bingsfoss ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 18 klasser	4 min 🚶 2 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	15 min 🚶 1.4 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Sørum Sykehjem - Lillestrøm Komm...	6 min 🚶
🚗 Sennerudtoppen 5 - Lillestrøm	7 min 🚶



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



## Opplevd trygghet

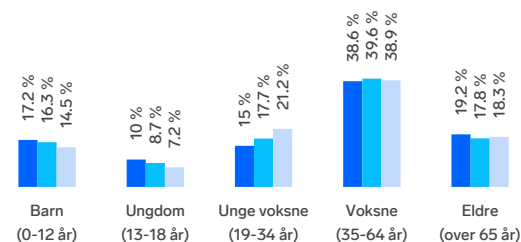
Veldig trygt 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vanntårnet	839	331
Sørumsand	5 793	2 543
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Sennerud Fus barnehage (0-5 år) 51 barn	5 min 🚶 0.5 km
Sørumsand barnehage (1-5 år) 111 barn	13 min 🚶 1.2 km
Idrettsparken barnehage (1-5 år) 89 barn	17 min 🚶 1.5 km

## Dagligvare

Rema 1000 Sennerudtoppen	6 min 🚶
Bunnpris Sørumsand Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	17 min 🚶 1.5 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 naboeier 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. Tog



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



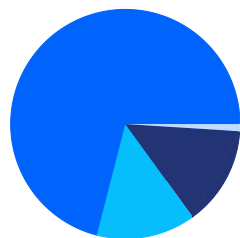
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

## Sport

	Trikken ballplass Ballspill	8 min	0.7 km
	Sørumsand skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	11 min	1 km
	Trento Sørumsand	17 min	
	Spent Sørumsand	19 min	

## Boligmasse

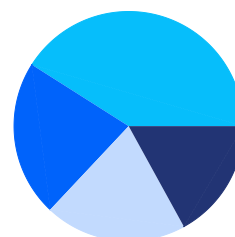


- 71% enebolig
- 14% rekkehus
- 1% blokk
- 14% annet

## Varer/Tjenester

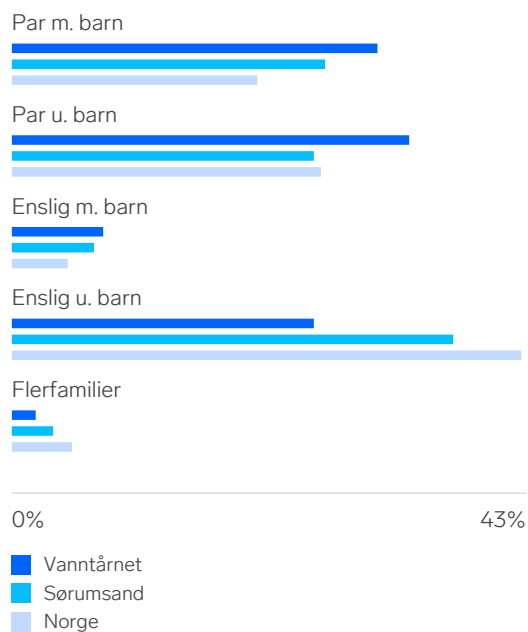
	Fokus Butikksenter	18 min
	Boots apotek Sørumsand	18 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 17% 16-18 år

## Familiesammensetning

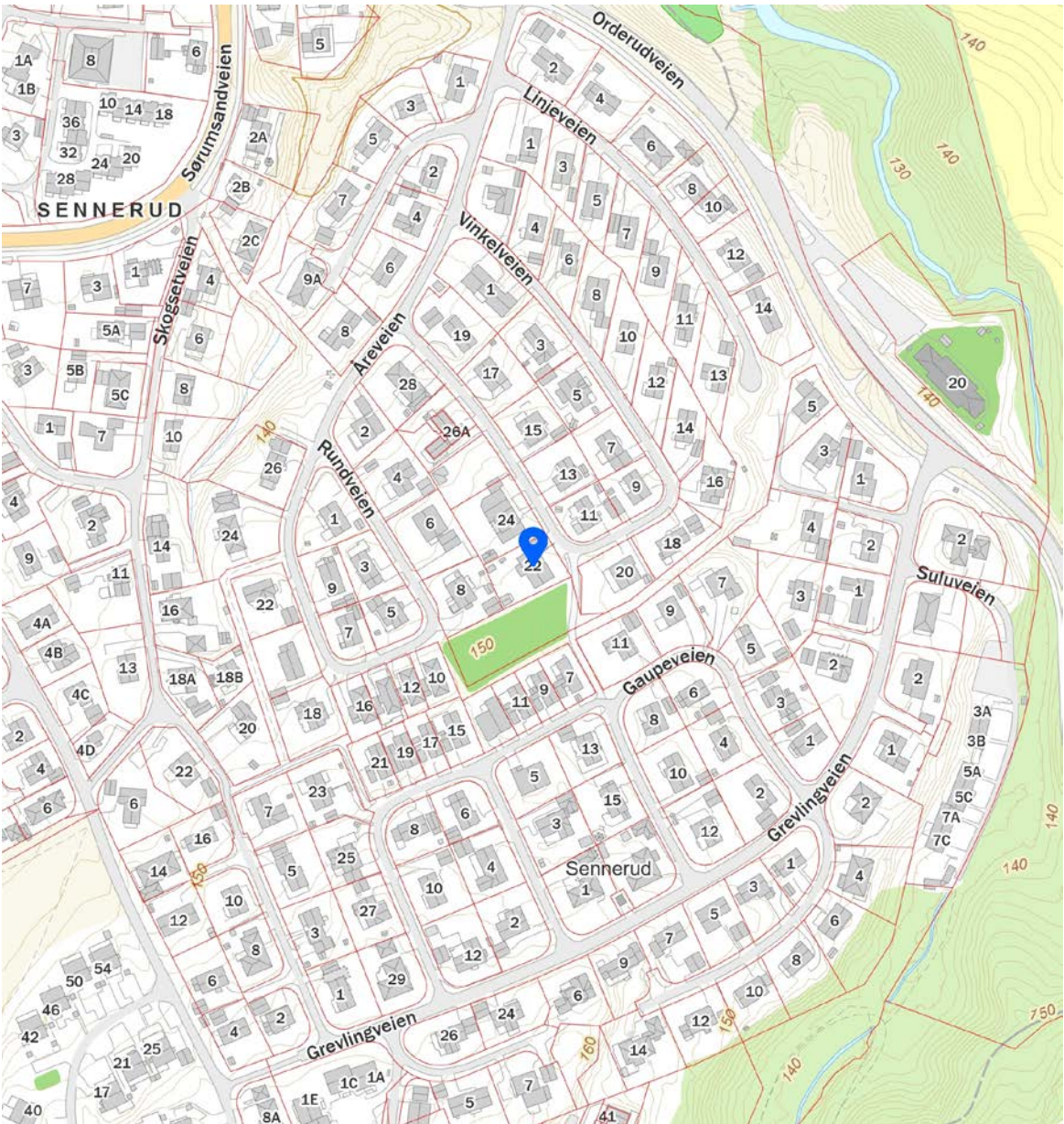
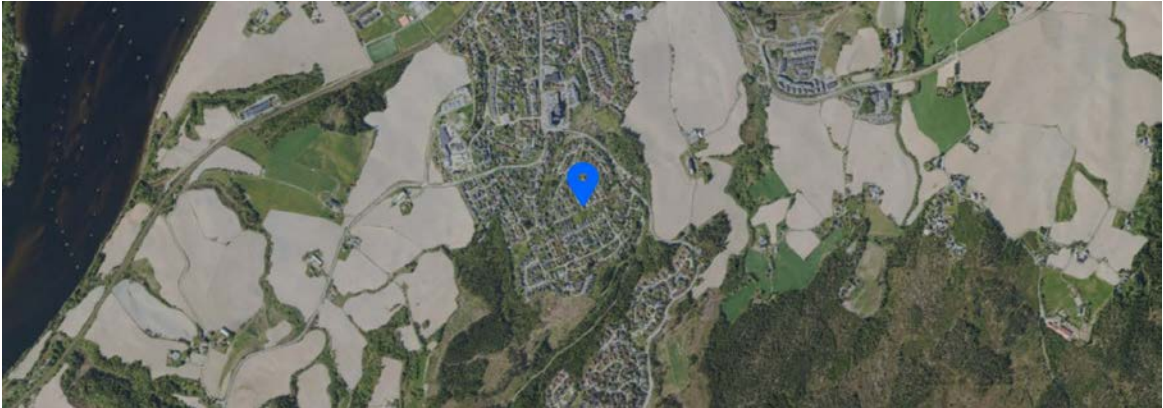


## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



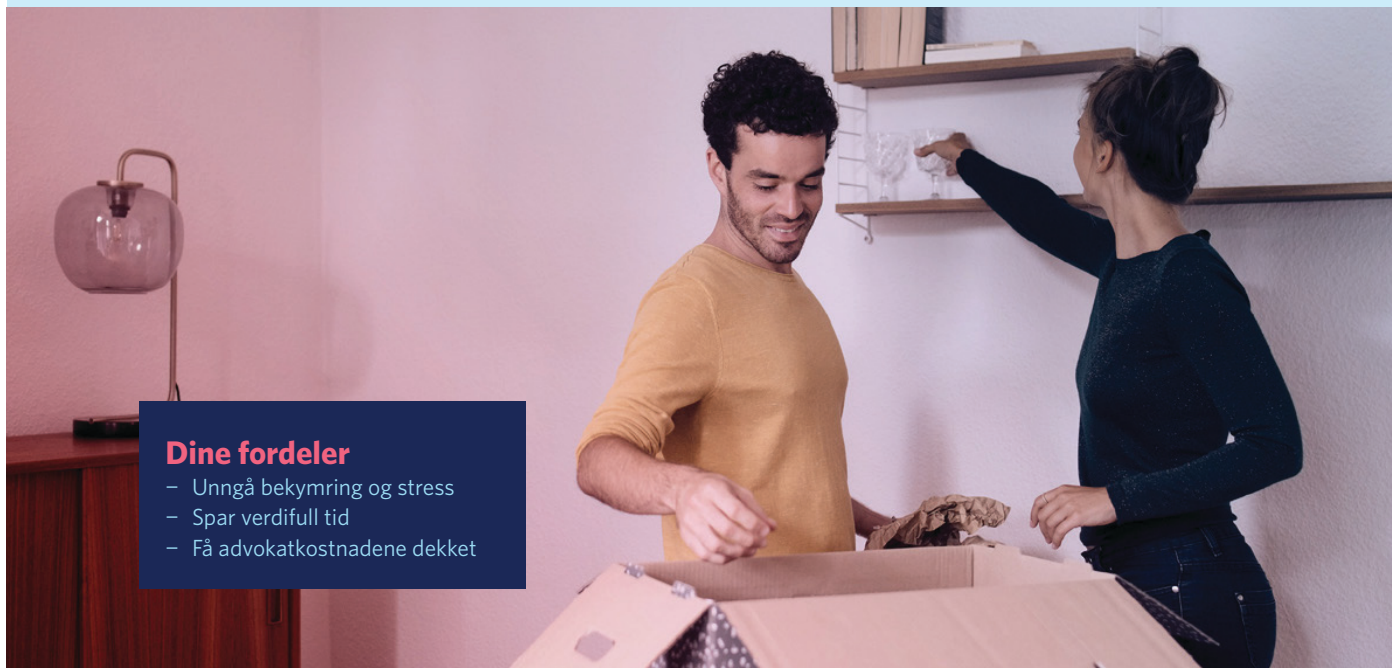
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)



Ole Andre Haugen  
Eiendomsmegler | Partner

[ole.andre.haugen@emera.no](mailto:ole.andre.haugen@emera.no)  
+47 908 58 944

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# 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



Ole Andre Haugen  
ole.andre.haugen@emera.no  
908 58 944

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Lillestrøm  
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





EMERA

EIENDOMSMEGLING