

Tangenvegen 4



Velkommen til

Tangenvegen 4



Salgsoppgaven produsert 9. juni 2023

Fjerdingby

Enebolig over 2 plan – Flott utsikt mot Nitelva – Stor idyllisk hage – Oppussingsbehov – Egen inngang til underetasje

Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	151 100,-
Totalpris	6 141 100,-
BRA-i	178 kvm
Totalt BRA	178 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1975

Tomt	805.6 kvm, eiet

Megler	Miriam Al Maresse
Telefon	962 30 421
E-post	m.maresse@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Tangenvegen 4 er en romslig og innholdsrik enebolig over to etasjer - perfekt for barnefamilier. Her bor man i et attraktivt og barnevennlig område, med nærhet til skoler, butikker, flotte turmuligheter og Lillestrøm. Boligen ligger idyllisk til ved Nitelva, med stor hage og nydelig utsikt over nærliggende natur. Livet utendørs nytes til fulle på en balkong og på en herlig terrasse.

- Boligen har noe behov for modernisering, men potensialet er stort og her kan man virkelig sette sitt eget preg. Stuen er stor med peis, varmepumpe, mye lys og strålende utsikt, mens kjøkkenet har oppvaskmaskin og godt med skapplass. Videre er det to bad, en kjellerstue og tre soverom, hvor to har garderobeskap. Underetasjen har egen inngang. Det er parkering i en garasje og på en gruslagt gårdsplass.

Arealer og innhold

BRA-i:	178 kvm
Totalt BRA:	178 kvm
TBA:	31 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, gang, kjellerstue, soverom, bad og to boder.
Total BRA: 80 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 31 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet


Lillestrøm
Rud skole
Joker Rælingen






































Marikollen
Marikollen ungdomsskole
Fjerdingby skole Rælingen videregående skole

Informasjon

Tangenvegen 4

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
60-0196/23

Adresse
Tangenvegen 4 2008 FJERDINGBY

Matrikkel
Gnr 103, bnr 260 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Selger
Eva Slaatsveen

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
170 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 141 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 160 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring ca. kr 9 308,- pr år.
- Telia (fiber) ca. kr. 1 400,- pr mnd.
- Kommunale avgifter ca. kr. 19 032,- pr år.
- Strømforbruk ca. 18 000 kWh pr år.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Objekttype
Enebolig

Areal
P-rom: 156 kvm, BRA: 178 kvm

Antall soverom
3

Antall bad
2

Byggeår
1975

Etasje
2

Takstmann
Faglig Bistand AS

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du eiendommen?
- 1.september 1981

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Flislagt bad 1.etasje

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt ny takstein (Firma og tidspunkt er ukjent) Jøtul innsatspeis - Nedre Romerike
Brann- og Redningsvesen (10.10.1995)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Drenert rundt hele huset etter innflytting høsten 1981

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Linje Elektro AS Byttet innmat sikringsskap og koblet til varmepumpe

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 01.11.2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Arbeid som er utført: Påbygg soverom

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Bygget terrasse og garasje ca. 1982/1983 Oppføring av

vindfang i 1993

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Slitasje

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 08.03.2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 08.03.2025

Egenerkæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerking

F - oransje

Ytterligere informasjon om energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på bad i 1.etasje, supplert av en peis både i stuen og i kjellerstuen. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenet og badet i første etasje – ellers naturlig tilluft. En 192 liters varmtvannsbereder er plassert i gangen i underetasjen. Sikringsskapet er utstyrt med både skru- og automatsikringer, og er montert i entreen.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk er av selger opplyst å utgjøre ca 18 000 kWh pr år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Innhold

Planløsning
1. etasje: Entré, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom.
Underetasje: Trapperom, gang, bad, kjellerstue, soverom og 2 boder.

Kort fortalt:
- Romslig enebolig over to etasjer.
- Attraktivt og barnevennlig område.
- Garasje og gruslagt gårdsplass.
- Herlig terrasse på ca. 24 kvm.
- Balkong ved hovedsoverommet.
- Strålende utsikt over Nitelva.
- Stor hage med hekk og plen.
- Skyvedørsgarderobe i entreen.

- Kjøkken med god skapplass.
- Oppvaskmaskin på kjøkkenet.
- Rom for en hyggelig spiseplass.
- Stor stue med murt hjørnepeis.
- Godt lysinnslipp og fin utsikt.
- Kjellerstue for ekstra spillerom.
- To bad/wc - et i hver etasje.
- Opplegg for vaskemaskin på et bad.
- Tre soverom, to med garderobeskap.
- Ekstra lagringsplass i to boder og loft.

Standard

Entré

Eneboligen har et overbygd inngangsparti med belysning og plass til benker. Vel innenfor døra møtes man av en entré med parkettgulv og grålmalte veggflater. Jakker og annet yttertøy ryddes enkelt bort i en stor og plassbygget skyvedørsgarderobe med skuffer. Entreen ligger i tilknytning til en gang med rom for ytterligere garderobeløsninger.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i direkte tilknytning til stuen, med vinylbelegg på gulvet og hvitmalt brystningspanel på veggene. Under det ene vinduet er det rom for en hyggelig, liten spiseplass. Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum.

Kjøkkenet er oppført langs to vegger, med god skap- og benkeplass. Over benken er det belysning og hvite fliser, og over kokesonen er det installert en ventilator. På kjøkkenet er det oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr.

Stue

Stuen er pen og meget romslig med gode lysforhold via store vinduer i to himmelretninger. Vinduene ivaretar den nydelige utsikten over Nitelva og nærliggende natur. En glassdør tar deg ut til den herlige terrassen, og om sommeren er det hyggelig å trekke ut for både avslapning og grillmiddager i varmen.

Det er god møbleringsfrihet i stuen, så her kan man enkelt innrede med flere sittegrupper – uten at det oppleves rotete. På gulvet er det lagt parkett, mens veggflatene er malt i en dus gråtone. Lune kvelder sikres av en murt hjørnepeis, og veggene bak er kledd med hvitmalt teglstein. Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spisebord utenfor kjøkkenet.

Kjellerstue

I underetasjen finner man en stue – et ekstra oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning. Veggene er malt i hvitt, med unntak av en kontrastvegg kledd i trepanel. En peis med unik utforming sørger for ekstra varme og hygge.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen byr på to bad i hver sin etasje. Badet oppe er innredet med mørke gulvfliser og lyse veggfliser. På badet er det gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet har toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Den øvrige innredningen består av servant med lyse underskap, to veggskap i samme stil og et speil med belysning.

Bad 2

Badet nede har både et åpent dusjhjørne og et badekar med dusjløsning. Her er det
flismønstret våtromstapet på veggene og blått våtromsbelegg på gulvet. Badet er

ellers utstyrt med toalett og varme i gulvet. Baderomsinnredningen består av servant med hvite underskap, et veggskap og et speil med belysning.

Soverom og garderobe
Eneboligen har tre soverom – to i første etasje og ett i underetasjen. På hovedsoverommet er det utgang til en koselig balkong, og her våkner man til fin utsikt over nærområdet. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og rommet har et stort garderobeskap med hvite fronter. I det andre rommet oppe står det to enkle skap, og ekstra lagringsplass finnes i to boder i underetasjen.
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Beskrivelse av nærområdet

Eneboligen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde ved Nitelva, på Fjerdingby i Rælingen kommune. Fjerdingby er et satsningsområde i kommunen og kan skilte med et nytt bysentrum ved Marikollen torg, en splitter ny barneskole og ikke minst, Ravinen som er innbyggernes nye storstue. Fjerdingby ligger kun ca. 5 km fra Lillestrøm og det går jevnlige busser både dit og til områdene rundt og inn til Oslo.

Kommunen har et rikt tilbud innenfor kultur- og fritidsaktiviteter for alle aldre og grupper. Det finnes flere organiserte lag og foreninger som driver med alt fra idrett, kultur, humanitært arbeid og friluftsliv for å nevne noe. 3. september 2022 kunne Rælingen kommune åpne storsatsingen Ravinen – innbyggernes nye storstue for kultur- og helsetjenester i Fjerdingby.

Det nye bygget er lokalisert mellom Marikollen ungdomsskole og Øvre Rælingsveg, og befinner seg dermed midt i sentrumsområdet. Ravinen omfatter blant annet bibliotek, ungdomsklubb, flere bandrom, kulturskole, dansesal, fleksisal, øvingsscene, kunstrom og innbyggertorg. I tillegg er det helsestasjon, kontor for barnevern og pedagogisk psykologisk tjeneste, samt legesenter og tjenester for fysioterapi.

Bygget har også en kafé like ved hovedinngangen med en ekstern driver. Boligen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Rælingsåsen. Her finner du flere lysløyper, et mylder av turstier og mulighet for blant annet stolpejakt. Marikollen idrettspark ligger like i nærheten med hopp- og alpinbakke, skøytebane og en romslig kafeteria/varmestue.

De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet skilek- og akeområde for de aller minste. Nærområdet har flere fine badeplasser, blant annet Ramstadsjøen som er et nydelig badevann omkranset av skog. Her er det også flotte turområder med merkede stier og skispor når isen er tykk nok på vinterstid. Vannet er også kjent for å være et av Østmarkas beste fiskevann.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000, Kiwi Rælingen og søndagsåpne Joker. Førstnevnte ligger på Marikollen torg hvor du også finner Garcon, sushi, pizza, apotek og frisør. Vinmonopol er også på trappene. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Lillestrøm med et bredt utvalg av shopping, kultur, rikt restaurantliv, kino og underholdning.

Det er også kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt Lørenskog Storsenter/Triaden og Metro. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Aamodt, som ligger ca. 12 min unna. Det er ca. 2,7 km til Lillestrøm stasjon, hvor hurtigtog/flytog fra Lillestrøm til Oslo S/Oslo Lufthavn har en reisetid på ca. 12 min.

Med bil tar det ca. 6 min til Lillestrøm, 8 min til Strømmen, 10 min til Lørenskog, 19 min til Oslo S og 28 min til Oslo lufthavn. Fra eneboligen er det ca. 1,7 km til Fjerdingby barneskole, 2,2 km til Marikollen ungdomsskole og 1,9 km til Rælingen videregående skole. Fjerdingby skole flyttet inn i et splitter nytt bygg 27.02.2023 og har klasser fra 1.-7. trinn.

Skolen har også en egen ressursavdeling til elever med spesielle behov. For øvrig finnes det flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, der Mummitrollet familiebarnehage er den nærmeste. I tillegg har OsloMet – storbyuniversitetet avdeling på Kjeller.

Tomtestørrelse

805.6 kvm

Beskrivelse av tomt

Eneboligen ligger idyllisk til ved Nitelva, på en stor tomt opparbeidet med gressplen, trær, busker og diverse beplantning. Hagen rammes fint inn av en hekk, og byr på mye boltreplass for hele familien. Eiendommen er drenert i 1982/83, og foran garasjen finner man en gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering.

Fra stuen er det utgang til en østvendt terrasse på ca. 24 kvm, med belysning og port ut til hagen. Her får man strålende utsikt over elva og nærliggende naturområder, og terrassen innbyr til både rolige stunder og lange, sosiale kvelder. Sommerdagene kan også tilbringes på en overbygget balkong utenfor hovedsoverommet. Balkongen vender mot nord og måler ca. 7 kvm.

Parkering

Det er parkering i en garasje og på en gruslagt gårdsplass foran garasjen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

- Varmepumpe i stue 2024
- Drenering 1981
- Garasje
- Tak, takrenner og nedløp
- Byttet glass i vinduer stue og kjøkken
- Flislagt bad 1. etasje
- Parkett eik stue
- Påbygg soverom 2004
- Nytt inngangsparti 2004
- Byttet fra kamin til Jøtul peis innsats 1995
- Elektrisk garasjeport

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligen fremstår med betongtakstein som taktekking.

Takrenner: beslag og nedløp i metall.
Ytterveggene er kledd i stående bordkledning.
Takkonstruksjonen: et tradisjonelt saltak.
Vinduene: noen fra byggeåret og andre fra 2008 og 2010.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig veggkonsturuksjon - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Vinduer - Det må foretas lokal utbedring. Vinduer må justeres. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Dører - Dører må justeres. Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Etasjeskille/gulv mot grunn - Det er generelt registrert skjevheter i alle etasjer, målt med krysslaser til avvik < 7 mm. Stedvis er det også knirk i gulvene. Det er viktig å være oppmerksom på at det på oppføringstidspunktet ikke var krav om fuktsperre i gulvet. Dette medfører at betongen vil trekke opp fukt kapillært, noe som bør tas i betraktning ved valg av gulvbelegg i kjelleren. Materialer som er følsomme for fukt kan føre til skader og redusert levetid
- Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Krypkjeller - Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Innvendige trapper - Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Avtrekk kjøkken - Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Kun ventiler i vindu. Det bør etableres tilluft til kjøkken.
- Ventilasjon - Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Varmtvannstank - Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Utvendige vann og avløpsledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Taktekking - Utettheter i utvendige beslag må utbedres. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-.
- Nedløp og beslag - Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Avvik i beslagløsninger må utbedres. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-.
- Takkonstruksjon/loft - Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Lokal utbedring bør utføres. Lufting/ventilering bør forbedres. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
- Inngangsparti - Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. De påviste skader må utbedres. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-.
- Balkong, terrasser og rom under balkonger - Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-.
- Utvendige trapper - Det er etablert en hjemmesnekret trapp mellom gårdsplass og hage. Trappen er konstruert i tre og er ustødig, og mangler nødvendig rekkverk. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-.
- Overflater - Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-.
- Pipe og ildsted- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det må foretas lokal

utbedring. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-.
- Rom under terreng - Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering' - Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.
- Bad 1 - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom 1- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-.
- Bad 2 - Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom 2. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelse. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-.
- Overflater og innredning på kjøkken - Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg. Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
- Vannledninger - Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.
- Avløpsrør - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-.
- Elektrisk anlegg - Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i ELsikkerhet og at bygningssakkyndig ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektrikker. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-.
- Fuktsikring og drenering - Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt. Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.
- Grunnmur og fundamenter - Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker. Påviste skader må utbedres. Kostnadsestimat: Over 300 000,-.
- Forstøtningsmurer - Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-.
- Terrengforhold - Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det bør foretas terrengjusteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-.

Adgang til utleie

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjennelser og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjennelser gis.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se http://www.nrpa.no

Kommunale avgifter
Kr 22 060,-

Kommunale avgifter år
2024

Informasjon kommunale avgifter
Det foreligger årsprognose for inneværende år på kr. 24 200,-.

Informasjon eiendomsskatt
Det foreligger pt. ikke eiendomsskatt i Rælingen kommune.

Formuesverdi primærbolig
Kr 1 690 707,-

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 6 762 827,-

Formuesverdi sekundærbolig år
2023

Informasjon formuesverdi
Formuesverdien som primærbolig var kroner 1.723.788 i 2021.
Formuesverdien som sekundærbolig var kroner 6.205.955 i 2021.

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

Forsikring
Forsikringsselskap Eika Forsikring
Polisenummer 7090801

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til nåværende boligbebyggelse i henhold til reguleringsplan. Nærliggende områder er regulert til nåværende boligbebyggelse, nåværende naturområde og nåværende småbåthavn. Boligen ligger i et byggefelt mellom Tangenvegen og Nylandsvegen, og det er ikke langt ned til Tangen båthavn og Nitelva.

Kommuneplankart og reguleringskart m/bestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanens bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Kommuneplan og reguleringsplan finnes også på kommunekart sine nettsider:
https://www.kommunekart.com/klient/r%C3%A6lingen/r%C3%A6lingen.
Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

Ferdigattest brukstillatelse

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 22.07 1975.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger for øvrig ferdigattest på montering av Jøtul mini innsatspeis fra 21.02 1996.

Det foreligger byggetegninger for tilbygg i 2004, men vi har ikke mottatt opprinnelige byggetegninger fra kommunen.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen

Tinglyste heftelser og forpliktelser

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

3027/103/260:
09.11.1973 - Dokumentnr: 106337 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3027 Gnr:103 Bnr:240

01.01.2020 - Dokumentnr: 526545 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:103 Bnr:260

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Sentrale lover

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Generelle bestemmelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av TV/Bredbåndstjenester. Boligen er tilknyttet fiber.

Innbo og løsøre

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.
Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 0,8 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 3000,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 20 900,-

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 30 000,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. juni 2025

Ansvarlig megler

Miriam Al Maresse, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 96230421

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Vedlegg

Tangenvegen 4

Tangenvegen 4

Nabolaget Åmot - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Fjerdingby skole (1-7 kl.) 416 elever, 20 klasser	**5 min** 2.4 km
Rud skole (1-7 kl.) 342 elever, 22 klasser	**7 min** 3.3 km
Smestad skole (1-7 kl.) 484 elever, 30 klasser	**6 min** 4 km
Marikollen ungdomsskole (1-10 ... 443 elever, 20 klasser	**6 min** 2.8 km
Rælingen videregående skole 579 elever	**20 min** 1.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**9 min** 5.4 km

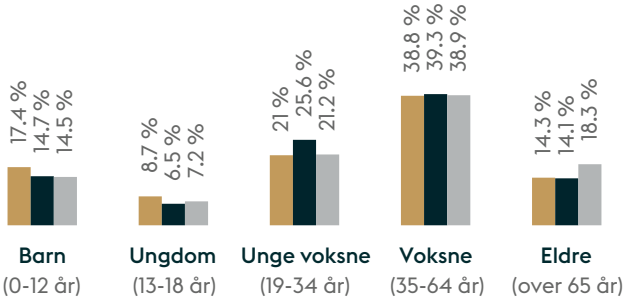
Offentlig transport

Logn Linje 350	**8 min** 0.7 km
Lillestrøm stasjon Totalt 9 ulike linjer	**7 min** 3.8 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	**27 min** 23 km
Oslo Gardermoen	**35 min**

Barnehager

Tangen barnehage (1-5 år) 34 barn	**9 min** 0.7 km
Sannum barnehage (1-5 år) 82 barn	**17 min** 1.4 km
Blåbærgrenda barnehage (1-5 år... 73 barn	**22 min** 1.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åmot	1 239	511
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nylandsveien ballfelt	5 min
Ødegården ballbane	16 min
SATS Lillestrøm	7 min
Fresh Fitness Lillestrøm	7 min

«Fint for barn, mulighet for vinteraktiviteter, skogsturer, kulturelle opplevelser. Rolig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Slaatsveen, Eva	9578-5995-4-4843742	2025-06-06 15:02:01

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. jun. 2025

Oppdragsnummer
60-0196/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Eva Slaatsveen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 1981

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7090801
Forsikret i: Eika Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Flislagt bad 1.etasje

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt ny takstein (Firma og tidspunkt er ukjent) Jøtul innsatspeis - Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (10.10.1995)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Drenert rundt hele huset etter innflytting høsten 1981

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Linje Elektro AS Byttet innmat sikringsskap og koblet til varmepumpe

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 01.11.2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Arbeid som er utført: Påbygg soverom

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygget terrasse og garasje ca. 1982/1983 Oppføring av vindfang i 1993

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Generell slitasje

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 08.03.2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 08.03.2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0196/23

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Slaatsveen, Eva	**2025-06-06**

Identifikasjon

bankID Slaatsveen, Eva

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Enebolig

Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY

RÆLINGEN kommune

gnr. 103, bnr. 260

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 06.03.2025 **Rapportdato:** 08.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22335-1015 **Referansenummer:** MY1475

Autorisert foretak: FAGLIG BISTAND AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan P Andersen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Faglig Bistand AS

Faglig Bistand AS tilbyr grundige og pålitelige bygningssakkyndige tjenester for bygg- og anleggsbransjen. Ledet av en bygningssakkyndig fagskoleingeniør og rørleggermester med over 30 års erfaring innen eiendom, bygg og VVS/VA, sikrer vi vurderinger som gir et nøyaktig og pålitelig bilde av eiendommens tilstand. Våre tjenester omfatter tilstandsrapporter, reklamasjonsrapporter, støtte ved boligoverdragelser og sakkyndig bistand i rettssaker.

Gjennom inngående kunnskap om våtrom, overvannshåndtering, grunnvannsteknikk, geologi og bygningskonstruksjoner, gir vi våre kunder et helhetlig inntrykk av tekniske forhold. Faglig Bistand AS prioriterer alltid kvalitet, objektivitet og faglig integritet, slik at våre kunder kan føle seg trygge på at deres eiendommer er vurdert med den største grundighet og faglighet.



Rapportansvarlig

Jan P Andersen

post@fagligbistand.no

908 93 888

Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 103 - Bnr 260
3224 RÆLINGEN

FAGLIG BISTAND AS
Nasse Nøffs veg 1
2034 HOLTER

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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 også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 eksemplarfremstilling 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.

Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 103 - Bnr 260
3224 RÆLINGEN

FAGLIG BISTAND AS
Nasse Nøffs veg 1
2034 HOLTER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Et hjem med sjel – og rom for forbedring

På en idyllisk tomt i Rælingen, med flott utsikt mot Nitelva, ligger denne eneboligen fra 1975. Her får du en bolig med sjel og historie, omgitt av vakker natur og med kort vei til både vann og rekreasjonsområder. Den lune beliggenheten gir en følelse av ro, samtidig som du er tett på både båtliv og turstier. Dette er et hjem for den som ser muligheter – for bak den sjarmerende fasaden ligger det også noen tekniske utfordringer som må tas tak i.

Boligen har i stor grad beholdt sitt opprinnelige preg, noe som gir rom for å sette sitt eget stempel. Samtidig har tidens tann gjort sitt, spesielt på tak og utvendige konstruksjoner. Snøfangere mangler, og beslagene rundt piper og gjennomføringer har behov for oppgraderinger. Noe fukt er påvist i takkonstruksjonen, og dette bør undersøkes nærmere for å sikre at skadene ikke utvikler seg videre.

Uteområdene gir gode muligheter for å skape en flott terrasse eller hage, men dagens verandaer og balkonger har vært utsatt for vær og vind. Rekkverkene bør oppgraderes til dagens sikkerhetskrav, og noen konstruksjoner trenger bedre understøttelse. Ved inngangspartiet er det noen skjevheter og slitasje, men med enkle grep kan man gjenopprette et solid førsteinntrykk.

Innendørs er det behov for oppgraderinger, spesielt i kjelleren hvor fuktsøk har avdekket gjennomtrengning i gulv og vegger. Dette tyder på at dreneringen bør fornyes, slik at boligen beskyttes mot fremtidige fuktproblemer. Grunnmuren har noen sprekker som bør utbedres, men selve konstruksjonen gir et godt utgangspunkt for videre oppgraderinger.

Badene er modne for modernisering. Spesielt badet i kjelleren krever tiltak, da gulvbelegget har slitasje og sluket ikke er utført etter dagens krav. Ved en helhetlig oppgradering vil dette gi et bedre og tryggere våtrom for fremtiden.

Tekniske installasjoner som vann- og avløpssystem har passert halvparten av sin forventede levetid, og enkelte koblinger bør gjennomgås for å unngå lekkasjer. Elektrisk anlegg har vært delvis oppgradert, men det mangler dokumentasjon på arbeidet som er utført. Dette er noe som bør kartlegges nærmere for å sikre at anlegget oppfyller gjeldende krav.

Boligens beliggenhet er en av dens store styrker – nærhet til elva gir flotte naturopplevelser og en fredelig atmosfære. Samtidig er det viktig å være oppmerksom på at terrenget skråner inn mot huset, noe som krever gode dreneringsløsninger. Med riktige tiltak kan man både sikre eiendommen og bevare den vakre naturen rundt.

Oppsummert: Dette er en bolig med et flott utgangspunkt for deg som ønsker å skape ditt eget drømmehjem i naturskjønne omgivelser. Det er noen tekniske utfordringer som krever oppgraderinger, særlig innen drenering, tak og våtrom, men med riktig innsats kan dette bli et trygt og funksjonelt hjem. Med beliggenheten som et stort pluss og muligheten til å sette sitt eget preg, er dette en eiendom for den som ønsker både sjarm og potensial.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Boligen fremstår med betongtakstein som taktekking, men inspeksjonen ble begrenset til det som kunne observeres fra bakken. Sikkerheten tillot ikke nærmere undersøkelser fra tak eller stige, noe som betyr at skjulte feil ikke kan utelukkes. Selv om ingen skader ble avdekket ved befaringen, bør en grundigere inspeksjon gjennomføres av fagpersonell under sikre forhold.

Takrenner, beslag og nedløp i metall følger bygningens linjer og ble også inspisert fra bakkenivå. På befaringstidspunktet var det oppholdsvær, og det ble ikke registrert lekkasjer. Dette betyr imidlertid ikke at anlegget er feilfritt, da eventuelle lekkasjer kan være usynlige uten nedbør.

Ytterveggene, kledd i stående bordkledning, viser tegn til tidens påvirkning. Noen steder er det synlige råteskader, og luftingen virker mangelfull. Kledningen har fått en overflatebehandling, men denne beskytter ikke nødvendigvis mot de påkjenningene som har oppstått over tid.

Takkonstruksjonen, et tradisjonelt saltak, ble inspisert via loftsluken. Det ble ikke registrert unormale skader, svai eller svanker utover det som er normalt for alderen. Lufting i takutstikk er utført i henhold til anbefalingene fra oppføringstidspunktet, men jevnlig tilsyn anbefales for å sikre at konstruksjonen forblir i forsvarlig stand.

Vinduene, noen fra byggeåret og andre fra 2008 og 2010, gir fortsatt lys og utsikt, men funksjonstesten avslørte slitte pakninger og trege vridere. Ingen punkterte glass ble oppdaget, men slike feil kan være vanskelige å avdekke kun ved visuell kontroll. Etter hvert vil utskifting av enkelte komponenter være nødvendig for å opprettholde funksjonalitet og tetthet.

Hoveddøren, uten glassfelt, står støtdig på plass, mens uteområdet byr på både en markterrasse og en balkong. Balkongens bjelkelag er ført inn i lukkede veggkonstruksjoner, noe som gir grunn til videre undersøkelser. Vær og vind har satt sitt preg på både balkongen og terrassen, og vedlikehold vil være nødvendig fremover.

Ned mot hagen leder en hjemmesnekret tretrapp, enkel i sin utførelse, men dessverre ustødig. Den mangler rekkverk, noe som gjør den både utrygg og lite funksjonell. Her må det påregnes utbedring for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG Gå til side

Boligens overflater består av en blanding av parkett, laminat og annet belegg på gulvene, mens veggene har tapet, trepanel og betong. Himlingene er utført med himlingsplater.

Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 103 - Bnr 260
3224 RÆLINGEN

FAGLIG BISTAND AS
Nasse Nøffs veg 1
2034 HOLTER

Beskrivelse av eiendommen

Gulvkonstruksjonen i kjelleren er av betong, mens etasjeskiller består av trebjelkelag fra byggeåret. Det er registrert ujevnheter i etasjeskiller, noe som er vanlig i boliger av denne alderen og skyldes byggemetode og materialvalg. Enkelte steder er det også knirk i gulvene. Målinger viser skjevheter på inntil 7 mm, men dette er innenfor det som er forventet. På oppføringstidspunktet var det ikke krav om fuktsperre i gulvet, noe som gjør at betongen trekker opp fukt. Dette bør tas i betraktning ved valg av gulvbelegg i kjelleren, da fuktfølsomme materialer kan ta skade.

Bygningen er fra 1975, en tid hvor radonsikring ikke var påkrevd. Det er ikke utført radonmålinger, og det finnes ingen dokumentasjon på tiltak mot radoninntrenging. Det anbefales å vurdere radonrisikoen basert på nasjonale radonkart.

Boligens pipe er en elementpipe fra byggeåret, tilkoblet ildsteder i stue og kjellerstue.

Utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg utgjør en risikokonstruksjon, da utilsiktet fukttilgang kan føre til magasinering av fukt i veggen. Grunnmuren har synlige saltutslag og tegn til erodering, samt indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Saltutslag på vegger bekrefter fuktvandring i konstruksjonen. Det anbefales å la grunnmuren være fritt eksponert og sørge for god ventilasjon for å redusere risikoen for fuktskader.

Tilbygget har krypkjeller med trebjelkelag. Det er ukjent hvilke tiltak som er gjort for å stabilisere og isolere grunnen. Manglende eller utilstrekkelig isolering kan føre til frostpåvirkning, telehiv og setningsskader, noe som over tid kan svekke bygningsstabiliteten.

Innvendig trapp til kjelleren er malt og har rekkverk, men avviker fra dagens forskriftskrav når det gjelder rekkverkshøyde, åpninger og manglende håndløper på vegg.

Dørene innvendig er heltre profilerte dører uten pakninger i karmen.

Øvrige rom, som stue, gang og soverom, er gjennomgått uten vesentlige avvik utover det som er forventet av normal aldring og bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Badet i 1 etg har fliser på gulv og vegger, samt takplater i himlingen. Tidligere oppgraderinger er ikke dokumentert, men tilgjengelig informasjon tilsier at membranen er fra oppføringsåret. Flere komponenter har passert sin forventede brukstid, og tilstanden er usikker.

Dusjsonen er plassert mot en sjakt eller annen lukket konstruksjon uten inspeksjonsmulighet. Dette gjør det umulig å kontrollere eventuelle lekkasjer eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. En slik utførelse anses som en risikokonstruksjon, da skjulte feil kan utvikle seg over tid uten at de oppdages. For å vurdere fuktsikring og vedlikeholdsmuligheter anbefales ytterligere undersøkelser.

Badet i kjeller er det registrert alvorlige feil som gjør at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring, funksjonalitet eller teknisk levetid. Sluket er en ikke-godkjent, hjemmelaget løsning som verken oppfyller tidligere eller gjeldende forskriftskrav. Gulvet har motfall til sluket, noe som fører til at vann samler seg i konstruksjonen i stedet for å ledes bort. I tillegg er det sprekker i gulvbelegget, som er rommets eneste fuktsikring. Dette innebærer at våtrommet ikke lenger har en fungerende membran, og at fukt kan trenge ned i underlaget og videre inn i konstruksjonen.

Det er ikke foretatt hulltaking, da det allerede er dokumentert omfattende avvik i våtsonen. Siden badet har stått ubrukt over lengre tid, kan eventuell fukt i konstruksjonen midlertidig ha tørket opp. Ved normal bruk vil fuktnivåene trolig øke igjen, og risikoen for skader forverres. Utførlige tiltak bør vurderes for å sikre forsvarlig fuktsikring og forhindre videre skadeutvikling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av folierte skrog med profilerte fronter og en laminert benkeplate. Veggen over benkeplaten er flislagt. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin og ventilator.

Mekanisk avtrekk er etablert over stekesonen med egen kanal gjennom yttervegg. Imidlertid mangler kjøkkenet styrt tilluftsventilering, og dagens løsning er begrenset til en ventil i vinduet. Dette gir ikke en balansert ventilasjonsløsning, noe som kan påvirke luftkvaliteten og effektiviteten av avtrekket.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningssystemet består av kobberrør med plastkappe, kjent som Prisol-rør, som var mye brukt fra 1970-tallet til begynnelsen av 1990-tallet. Plastmantelen beskytter mot ytre påvirkninger, men eventuelle lekkasjer kan oppstå skjult inne i kappen, noe som øker risikoen for fuktskader. Systemet har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og det er registrert avvik knyttet til både tilstanden og utførelsen av anlegget.

Avløpssystemet er utført med plastrør med limte skjøter, sannsynligvis av PVC eller ABS. Over tid kan disse svekkes, særlig hvis de utsettes for temperatursvingninger, kjemikalier eller mekanisk belastning. ABS-rør har en kjent tendens til å bli sprø med alderen, noe som øker risikoen for lekkasjer. Det er også observert manglende isolasjon på lufteledningen over tak, noe som kan føre til kondensproblemer og frostsprengning i kalde perioder.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom luftespalter i vinduene. Dette er en vanlig løsning i eldre bygg, men gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med moderne mekaniske systemer. Ventilasjonen er væravhengig og kan gi varierende luftkvalitet.

I stuen er det installert en luft-til-luft varmepumpe som fungerer både som oppvarmings- og kjøleløsning. Enheten henter varme fra uteluften og overfører den til inneluften, noe som gir energieffektiv drift. Ingen avvik er registrert utover normal slitasje. Teknisk levetid for slike enheter varierer, men regelmessig vedlikehold, som rengjøring av filtre og service på utedelen, anbefales for å opprettholde optimal drift.

Varmtvannsberederen er en eldre CTC Hovenette med rustfri

Beskrivelse av eiendommen

ståltank på 192 liter, tilkoblet det elektriske anlegget via en 2 kW kolbe. Beredereren er betydelig eldre enn anbefalt levetid, og utskifting bør vurderes.

Det elektriske anlegget er en kombinasjon av eldre og nyere komponenter, med enkelte oppgraderinger, som nytt sikringsskap og tilkobling av varmepumpe. Det er imidlertid ikke dokumentert at alt arbeid er utført av autorisert elektroinstallatør, og det mangler samsvarserklæring og annen lovpålagt dokumentasjon for arbeider utført etter 1999. Uten en nyere eltilsynsrapport eller offentlig kontrollrapport fra Det Lokale Eltilsyn (DLE) kan ikke anleggets tilstand verifiseres.

Sikringsskapet har automatsikringer og en kursfortegnelse, men det er registrert åpninger i skapet som kan utgjøre en risiko dersom spenningsførende deler er eksponert. Det er ikke påvist tegn til varmgang, brannskader eller løse ledninger, men skjulte feil kan ikke utelukkes. Det anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør for å avklare eventuelle avvik og nødvendige utbedringer.

Eier har ansvar for at boligen er utstyrt med brannalarmanlegg eller tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, strategisk plassert slik at den dekker kjøkken, stue, sonen utenfor soverom og sonen utenfor tekniske rom, med lukkede dører mellom rommene.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ifølge NVE-kart ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for marin leire, noe som innebærer risiko for skred. Det foreligger ingen dokumentasjon på geotekniske undersøkelser for lokalstabilitet. Tiltak innenfor områder med marin leire skal utredes og prosjekteres for å oppfylle forskriftskravene til sikkerhet. Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse for eiendommen innebærer at kommunen har godkjent tiltakene basert på tilgjengelig prosjektering og geotekniske vurderinger.

Dreneringen og den utvendige fuktsikringen er fra opprinnelig byggeår, ifølge eier. Det er påvist horisontale riss i grunnmuren, som tyder på jordtrykk, samt skråriss og sprekker, noe som indikerer setningsskader. Flere større riss og skjevheter er registrert, og skadene klassifiseres som TG 3, da de utgjør en vesentlig svekkelse av konstruksjonen.

Eiendommen ligger i skrånende terreng, hvor helningen leder vann mot bygningen. Området er klassifisert som ras- og skredutsatt i kommunale kart og NVE-kart. Dårlig fall eller flatt terreng inntil grunnmuren øker risikoen for vannansamling og fuktskader. Disse forholdene vurderes som TG 3, da de innebærer en betydelig risiko for både fukt- og konstruksjonsskader.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Anlegget er fra 1975, noe som betyr at ledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Over tid kan dette føre til materialslitasje, avleiringer og redusert funksjon, noe som bør tas i betraktning ved videre bruk og vedlikehold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Dette innebærer at det ikke er dokumentasjon som bekrefter at dagens bruk av bygningen samsvarer med gjeldende reguleringskrav og tekniske forskrifter. Uten godkjente tegninger er det usikkerhet knyttet til lovligheten av bygningsmessige endringer, romløsninger og eventuelle utvidelser som har blitt utført.

Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

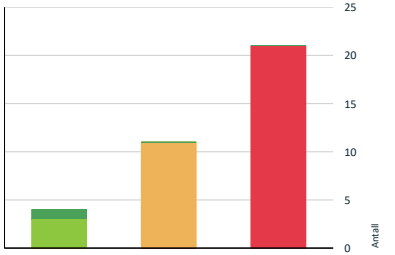
Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 103 - Bnr 260
3224 RÆLINGEN

FAGLIG BISTAND AS
Nasse Nøffs veg 1
2034 HOLTER

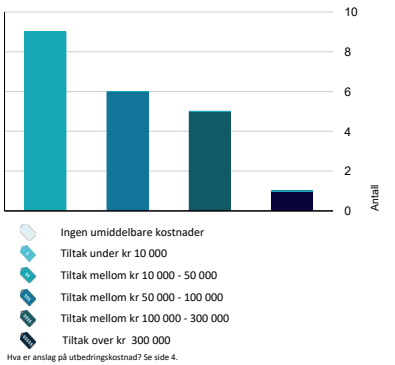
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Inngangsparti** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 103 - Bnr 260
3224 RÆLINGEN

FAGLIG BISTAND AS
Nasse Nøffs veg 1
2034 HOLTER

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 103 - Bnr 260
3224 RÆLINGEN

FAGLIG BISTAND AS
Nasse Nøffs veg 1
2034 HOLTER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret tilsier at konstruksjoner og bygningsdeler kan ha nådd eller passert forventet levetid. Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Anvendelse
Boligen benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Tilbygget er oppført på et ukjent tidspunkt og er bygget som et soverom i én etasje. Det står på støpte pilarer, noe som innebærer en konstruksjon med økt risiko for fuktproblematikk. Målinger viser forhøyede fuktverdier i bjelkelaget, og det anbefales videre undersøkelser for å avklare om det foreligger skader eller behov for utbedringer.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking består av betongtakstein. Inspeksjon ble utført fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Dette innebærer at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakken. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, kan dette ikke tolkes som en garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler. En mer inngående undersøkelse bør utføres av en fagperson under sikre forhold.

Vurdering av avvik:
• Utvendige beslag har utettheter.

Det er registrert utettheter i utvendige beslag, noe som kan føre til vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner. Utetthetene kan skyldes aldring, feil utførelse eller mekaniske skader.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter i utvendige beslag må utbedres.

For å sikre takets funksjonalitet og hindre videre skader, må utetthetene i de utvendige beslagene utbedres. Dersom det er oppstått følgeskader i underliggende konstruksjoner, vil ytterligere tiltak være nødvendige for å utbedre skader og sikre langvarig beskyttelse mot fuktinntrenging.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Utett pipebeslag, tiltak er påregnelig


Beslag til lufting for kloakk, ytterligere undersøkelser anbefales

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i metall.
Besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak.
På befaringsdagen var det oppholdsvær, eventuelle lekkasjer er derfor ikke påvist.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taknedløp avsluttes tett inntil grunnmur, noe som gir fuktbelastning. Beslag ved pipe og gjennomføringer har mangler og feil utførelse. Snøfangere mangler på deler av taket. Takrenner og beslag har overskredet halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Avvik i beslagløsninger må utbedres.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres utkast eller forlenge taknedløp for å lede vann bort fra grunnmur. Beslag rundt pipe og gjennomføringer må utbedres. Manglende snøfangere må ettermonteres. Uten tiltak øker risiko for fuktskader og skader fra snø- og isras. Tiltak må gjennomføres snarest.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Skjøt som ikke er korrekt montert, her vil det være lekkasjer.



Isspreng i nedløpene, ikke tette nedløp.



Nedløp går rett ned i bakken.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår, kledd med stående bordkledning. Kledningen er overflatebehandlet. Synlige råteskader og mangelfull lufting er registrert enkelte steder.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist råteskader nederst i trekledning, påvist ved at skrutrekker lett trenger inn i treverket. Kledningen mangler også lufting i nedre kant mot grunnmur, noe som er årsak til råteskaden på grunn av vedvarende fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet kledning må byttes. Kledning må utbedres med nødvendig luftespalte i nedre kant for å sikre riktig ventilasjon og hindre ny fuktskade. Manglende tiltak vil medføre forverring av råteskader, økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonen og høyere kostnader ved senere utbedring.



Råte i enkelte panelbord



Det er ikke lufting bak panelen, det må utføres tiltak med å etablere lufting. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av saltak, på befaringsdagen med tilkomst via loftsluke for inspeksjon av konstruksjonen.
Det kan ikke påvises skader, svai/ svanker på den synlige delen utover det som må påregnes som normalt, alder tatt i betratning.
Observert lufteskuffer/ spalter i takutstikk. Dimensjoneringen er utført etter den metode som er anbefalt for området og på oppføringstidspunktet.
Det gjøres oppmerksom på at det anbefales å jevnlig følge med på takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er delvis tildekket lufting i raft, må utbedres. Det er påvist forhøyede fuktverdier i undertak og sperrer, særlig rundt pipegjennomføring og kilrenner. Ventilasjon for avløpsrør er ikke fagmessig utført, noe som gir fare for fuktproblemer. Tilstanden gir mistanke om utetteheter i gjennomføringer og beslag, samt utilstrekkelig lufting.

Konsekvens/tiltak
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 103 - Bnr 260
3224 RÆLINGEN

FAGLIG BISTAND AS
Nasse Nøffs veg 1
2034 HOLTER

Tilstandsrapport

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av beslag, gjennomføringer og lufting ved pipe og kloakkventilasjon. Utbedring av beslag og bedre ventilasjon må påregnes for å hindre videre fuktskader og fare for råte- og soppdannelse. Konsekvens av manglende tiltak er økt skadeomfang og høyere reparasjonskostnader. Tiltak bør utføres snarest.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ufagmessig gjennomføring i taket ved lufteledning, ytterligere undersøkelser anbefales.



Fukt rundt pipe er registrert, tiltak med nytt beslag er påregnelig.



Fuktmåling rundt pipe viser forhøyede fuktverdier.

TG 2 Vinduer

Det er registrert datostemplinger fra: byggeår, 2010, 2008. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun
ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte
pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt.
Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduskarmer har synlig slitasje og sprekker i treverket. Enkelte vinduer har redusert funksjon og er vanskelig å åpne/lukke som følge av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Slitte og sprukne vinduskarmer bør repareres eller skiftes ut. Vinduer med redusert funksjon må justeres eller utbedres for å gjenopprette funksjonaliteten. Manglende tiltak fører til videre slitasje, redusert brukskomfort og økte utbedringskostnader over tid.

TG 2 Dører

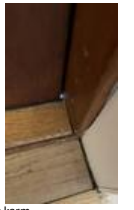
Hoveddør uten glassfelt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert slitte og sprukne karmer i enkelte dører, samt at enkelte dører er vanskelige å åpne/lukke. Enkelte dører har også utetteheter mellom karm og dørblad, noe som gir trekk.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dører med utetteheter må justeres og eventuelt tettes. Manglende tiltak gir dårligere inneklima og varmetap. Dører som har nedsatt funksjon bør justeres eller repareres.



Utett mellom ytterdør og karm

Tilstandsrapport



Det er råte i karmen ved balkongdør til terrassen

TG 3 Inngangsparti

Inngangsparti til boliegn er oppført i treverk, dekket med laminatgulv som er til innvendig bruk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er påvist omfattende skjevheter og råteskader i konstruksjonen. Understøttelse mangler, og laminatgulvet er ikke egnet for utendørs bruk, noe som har medført ytterligere fuktskader.

Konsekvens/tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- De påviste skader må utbedres.

Råteskadet konstruksjon må utbedres, og understøttelse etableres. Laminatgulv må skiftes ut med materiale egnet for utvendig bruk. Manglende tiltak vil føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen, redusert bæreevne og økte reparasjonskostnader. Utbedring bør prioriteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler understøtting på inngangsparti, tiltak er påregnelig



Det er lagt laminatgulv på inngangsparti som er ment til innvendig bruk

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en markterrasse i trevirke. Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.
Balkongen har bjelkelag ført inn i lukkede veggkonstruksjoner, Det anbefales ytterligere undersøkelser.
Balkong og terrasse med trekonstruksjoner og rekkverk fra byggeår. Konstruksjonene fremstår værslitte.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er omfattende værslitasje med tydelige tegn til råteskader i terrasse- og balkongkonstruksjoner. Enkelte steder mangler nødvendig understøttelse, og rekkverk har åpninger som ikke tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Tilstanden medfører redusert bæreevne og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må gjennomføres utbedringer som inkluderer utskifting av råteskadet trevirke, etablering av understøttelse og ombygging av rekkverk slik at de oppfyller dagens krav. Dersom utbedringer ikke gjennomføres, vil skadene kunne utvikle seg ytterligere med risiko for konstruksjonssvikt, og fare for personskade øker. Tiltak må utføres i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrassen er værslitt med tilløp til råte, tiltak må påregnes.

Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 103 - Bnr 260
3224 RÆLINGEN

FAGLIG BISTAND AS
Nasse Nøffs veg 1
2034 HOLTER

Tilstandsrapport



Balkongen er værslitt med tilløp til råte,



Deler av terrassen mangler understøtte, tiltak er påregnelig

TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert en hjemmesnekret trapp mellom gårdsplass og hage. Trappen er konstruert i tre og er ustødig, og mangler nødvendig rekkverk.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er avdekket at trappen mangler nødvendig rekkverk, og konstruksjonen er ustødig med tydelige skjevheter. Dette skyldes åpenbart feil utførelse, manglende fundamentering og utilstrekkelig innfesting av trappens elementer. Trappen utgjør dermed en klar sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
- De påviste skader må utbedres.

Trappen må fjernes og erstattes med en ny, forskriftsmessig utført konstruksjon med tilfredsstillende fundamentering og korrekt innfesting. Det må etableres rekkverk som tilfredsstiller kravene til dagens sikkerhetsforskrifter, med riktig høyde og åpninger som hindrer fall og personskader. Manglende tiltak medfører fortsatt risiko for personskader ved bruk. Tiltaket må prioriteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Hjemmesnekret trapp fra gårdsplass til hagen, mangler rekkverk og er ustødig å gå i. Tiltak er påregnelig

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Boligens overflater består av parkett, laminat og annet belegg på gulv, samt tapet, trepanel og betongvegger. Himlingene er utført med himlingsplater.

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det er registrert støvkondens i himlingsplatene, særlig i overgangen mellom tak og vegg. Støvkondens skyldes luftlekkasjer fra kaldtloftet og mangelfull isolasjon, noe som skaper en temperaturforskjell mellom innemiljøet og loftet. Dette fører til at støv fra inneluften fester seg i himlingsplatene over tid. Videre er det påvist slitasje på parkettgulv, inkludert glipper mellom skjøtene. På kjøkkenet er det registrert sprekkdannelser i linoleumsbelegget.

Konsekvens/tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Luftlekkasjer fra loftet kan føre til energitap og ujevn temperaturfordeling i boligen, noe som på sikt kan bidra til økt slitasje på overflater og dårligere inneklima. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av lekkasjene og utbedre isolasjonen. Himlingsplater bør rengjøres og eventuelt overflatebehandles, mens gulvbelegg bør vurderes for utskifting eller utbedring av skadeomfanget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det registreres støvkondens i himlingsplater.

Tilstandsrapport


Støvkondens i overgangen mellom tak og vegg.


Slitt parkett og glipper mellom skjøtene registreres


Sprekk i linoleumsbelegg på kjøkkenet

TG 2 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Boligen har betonggulv i kjeller og etasjeskiller i trebjelkelag. Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår, og avvik fra dagens normer må påregnes. Det er registrert ujevnheter i etasjeskiller, noe som er forventet for boliger av denne alderen og skyldes byggemetode og materialvalg. Slike avvik kan ofte være et resultat av underdimensjonering eller ujevn dimensjonering av bærekonstruksjoner.

Det er generelt registrert skjevheter i alle etasjer, målt med krysslaser til avvik < 7 mm. Stedvis er det også knirk i gulvene. Det er viktig å være oppmerksom på at det på oppføringstidspunktet ikke var krav om fuktsperre i gulvet. Dette medfører at betongen vil trekke opp fukt kapillært, noe som bør tas i betraktning ved valg av gulvbelegg i kjelleren. Materialer som er følsomme for fukt kan føre til skader og redusert levetid.


Innmåling av planhetsavvik


Bildet viser en fuktmåling av betonggulvet i kjelleren, hvor måleinstrumentet indikerer forhøyet fuktinnhold. Dette er i tråd med forventet kapillært oppsug i betonggulv uten fuktsperre.

TG 2 **Radon**

Bygningen er oppført i 1975, en periode hvor det ikke var krav til radonsikring. Det er ikke foretatt radonmålinger, og det finnes heller ingen dokumentasjon på eventuelle tiltak mot radoninntrenging i konstruksjonen. Området bør vurderes opp mot nasjonale radonkart for å avklare risiko.

Vurdering av avvik:

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

Manglende radonmålinger innebærer usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen. Siden bygget ikke er utført med radonsperre, kan det være risiko for forhøyede verdier, spesielt i rom med kontakt mot grunnen. Radon er en usynlig og luktfri gass som kan utgjøre en helserisiko ved langvarig eksponering.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å avklare radonnivået må det gjennomføres langtidseksponerte radonmålinger i henhold til gjeldende retningslinjer. Dersom målingene viser forhøyede verdier, vil tiltak som tetting av konstruksjonen, ventilasjonstiltak eller installasjon av radonsug være nødvendige for å redusere risikoen.

TG 3 **Pipe og ildsted**

Boligens pipe er et elementpipe fra byggeåret, tilkoblet ildsteder i stue og kjellerstue. Feieluken er plassert i vegg.

Vurdering av avvik:

Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 103 - Bnr 260
3224 RÆLINGEN

FAGLIG BISTAND AS
Nasse Nøffs veg 1
2034 HOLTER

Tilstandsrapport

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er påvist sprekker pussen til pipen, ytterligere undesøkelser anbefales. Videre er det registrert brennbart materiale plassert nærmere enn 300 mm fra sotluken, noe som ikke oppfyller kravene til brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Sprekker pussen til pipen øker faren for røyklekkasje og kan føre til svekket funksjon eller brannfare. Manglende avstand til brennbart materiale utgjør en direkte brannrisiko, det må derfor iverksettes tiltak ved feieluke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Feieluke


Peis i stue


Peis i kjellerstue

TG 3 **Rom Under Terreng**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det registreres saltutslag og erodering i grunnmuren. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.
Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i både vegg- og gulvkonstruksjoner, noe som indikerer fuktinntrenging fra grunnen. Det observeres også erosjonsskader i lecablokk, noe som tyder på langvarig eksponering for fuktighet. Klede vegger mot grunn regnes som en risikokonstruksjon, da dette kan føre til skjult fuktproblematikk og påfølgende materialnedbrytning.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Vedvarende fuktpåvirkning vil kunne føre til økt materialnedbrytning og forringe byggets konstruksjon over tid. Erosjon i lecablokk kan svekke bæreevnen og øke risikoen for videre skader. For å begrense videre skadeutvikling må årsaken til fuktinntrengningen kartlegges, og nødvendige tiltak for drenering og fuktsikring av konstruksjonen må iverksettes. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke skadeomfanget og nødvendig utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Forhøyede fuktverdier i vegg


Forhøyede fuktverdier i gulv

Tilstandsrapport



Erodering av lecablokk, tiltak er påregnelig



Manglende fuktsperre, ytterligere undersøkelser anbefales

TG 2 Krypkjeller

Krypkjelleren under tilbygget er oppført med trebjelkelag. Det er ikke kjent hvilke tiltak som er utført i bakken med hensyn til stabilisering og isolering av grunnen og fundamentene. Manglende eller utilstrekkelig isolering kan føre til frostpåvirkning og telehiv, noe som kan resultere i setningsskader, deformasjoner i bærekonstruksjonen og på sikt svekket bygningsstabilitet.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Grunnen under krypkjelleren fremstår med ukjent oppbygging, og det er ikke dokumentert om det er benyttet tilstrekkelig isolasjon eller tiltak for å forhindre frostpåvirkning. Uten tilfredsstillende frostsikring kan fundamentene utsettes for telehiv, noe som kan føre til forskyvninger og strukturelle skader i bærekonstruksjonen. I tillegg er det registrert manglende fuktsperre på bakken, noe som fører til økt fuktbelastning i konstruksjonen og redusert levetid på treverk og fundamenter.

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det må gjennomføres en nærmere undersøkelse av grunnens oppbygning for å fastslå om det foreligger tilstrekkelig isolering og stabilisering. Ved manglende frostsikring bør det etableres nødvendig grunnisolering for å forhindre telehiv og setningsskader. For å redusere fuktbelastningen må det også vurderes å etablere en fuktsperre på bakken i krypkjelleren.



Fundamenteringen til tilbygget

TG 2 Innvendige trapper

Den innvendige trappen til kjelleren er utført som malt trapp med rekkverk. Trappen fremstår med synlige avvik fra dagens forskriftskrav, spesielt knyttet til rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk og fravær av håndløper på veggside.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav, noe som reduserer sikkerheten ved bruk. Det er åpninger i rekkverket som overstiger 10 cm, noe som øker risikoen for at barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Håndløper på veggside i trappeløpet mangler, noe som gir redusert brukssikkerhet, særlig for personer med nedsatt balanse eller bevegelsesevne. Trappen har i tillegg høyere trinnhøyde mellom etasjer enn dagens forskriftskrav, noe som kan gjøre den mer krevende å bruke.

Konsekvens/tiltak
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Manglende håndløper og avvik i rekkverksutforming gir redusert sikkerhet, noe som kan medføre fallulykker. Det anbefales å montere håndløper på veggside og vurdere justering av rekkverkshøyder samt utbedring av åpninger i rekkverket for å ivareta brukersikkerheten. Åpninger i trappens rekkverk bør tettes eller utformes på en måte som tilfredsstiller forskriftsmessige sikkerhetskrav.



Innvendig trapp til kjeller

Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 103 - Bnr 260
3224 RÆLINGEN

FAGLIG BISTAND AS
Nasse Nøffs veg 1
2034 HOLTER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er av såkalte heltre profilerte dører uten noen pakninger i karm.

TG 1 Andre innvendige forhold

Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal brukslitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Våtrommet har fliser på gulv og vegg, samt takplater i himling. Det er tidligere utført arbeider på badet, men oppgraderingsdato er ukjent. Den informasjonen som foreligger tilsier at badet har membran fra oppføringsåret. På bakgrunn av dette, sammen med observerte forhold, er vurderingen satt til at flere komponenter har passert sin forventede brukstid. Det er ingen tilgjengelig tilkomst bak dusjsonen, da denne er plassert mot en sjakt eller lignende konstruksjon uten inspeksjonsmulighet. Fraværet av tilkomst gjør det umulig å kontrollere eventuelle tegn til fukt, lekkasjer eller skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner. En slik utførelse utgjør en risikokonstruksjon, da eventuelle feil eller skader kan utvikle seg over tid uten at de oppdages. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare konstruksjonens tilstand og vurdere nødvendige tiltak for å sikre forsvarlig fuktsikring og vedlikeholdsmulighet.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Flislagte overflater viser tegn til slitasje, med sprekker og riss i fuger og fliser. Det er påvist hulrom under enkelte fliser, noe som indikerer mangelfull vedheft til underlaget. Membranen har nådd en alder der tettheten ikke lenger kan garanteres, noe som øker risikoen for fuktinntrengning. Videre er det registrert tilnærmet flatt fall til sluk, som ikke oppfyller dagens krav til fallforhold for effektiv drenering av vann. Sluket er av eldre type, og det er ikke synlig membran eller slukmansjett under klemming, noe som svekker tetthetsfunksjonen. Sanitærinstallasjoner viser aldringstegn, og det er registrert drypplekkasje fra rørforbindelser. Ventilasjonen er mangelfull da det ikke er etablert nødvendig tilluft, noe som begrenser luftutskiftning og øker fuktbelastningen i rommet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Den tilgjengelige informasjonen tilsier at våtrommet har en membran fra oppføringsåret, noe som innebærer at levetiden er overskredet. Sammen med observerte skader og mangler, utgjør dette en betydelig risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Manglende fall til sluk fører til at vann ikke ledes effektivt bort, noe som kan gi opphopning av fukt i gulvsonen. Den usikre membrantilstanden innebærer at lekkasjer kan oppstå over tid, med fare for skjulte skader i konstruksjonen. For å oppnå forskriftsmessig fuktsikring og sikre badets levetid, må våtrommet totalrenoveres. Dette inkluderer etablering av dokumentert tettesjikt, korrekt utførelse av våtsone, montering av forskriftsmessig sluksløsning og generell tilpasning til gjeldende byggtekniske krav. Alle arbeider må dokumenteres i samsvar med gjeldende regelverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Plastsluk, ingen synlig membran eller mansjett



Drypplekkasje fra vannrør i servantskapet



Krakkelering i emaljen oservanten

Tilstandsrapport



Sprekker i flisfug inn mot våtsonen, det er usikkert om det er kun i flisfug eller om dette er på bakgrunn av konstruksjonen bak som er skjult. Ytterligere undersøkelser anbefales da det ikke er tilkomst bak dusjsonen.

ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilkomst til konstruksjonen bak dusjsonen er ikke mulig, da den er plassert mot en sjakt eller tilsvarende lukket konstruksjon uten inspeksjonsmulighet. Dette utgjør en betydelig risiko, da eventuelle fukt- eller lekkasjeskader ikke kan avdekkes før synlige skader oppstår. En slik utførelse gjør det umulig å utføre kontroll, vedlikehold eller utbedring av potensielle feil i skjulte konstruksjoner. Ytterligere undersøkelser ambefales.

Vurdering av avvik:

• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Den valgte konstruksjonsutformingen øker faren for skjulte skader, da det ikke foreligger mulighet for overvåking av eventuelle lekkasjer eller fuktproblemer. Dette kan resultere i omfattende følgeskader i tilstøtende bygningsdeler, særlig dersom lekkasjer utvikler seg over tid uten å bli oppdaget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å redusere risikoen for skjulte skader og sikre at konstruksjonen ikke fører til fukt- og råteproblemer, anbefales ytterligere undersøkelser. Det bør etableres en løsning som gir mulighet for inspeksjon og vedlikehold, slik at eventuelle feil kan avdekkes og utbedres i tide.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er fuktsøkt utenfor badet uten å finne forhøyede fuktverdier

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Våtrommet er av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring, bruk eller teknisk levetid. Sluket er en ikke-godkjent, hjemmelaget løsning som ikke oppfyller datidens eller gjeldende forskriftskrav, og det er påvist flere alvorlige avvik som øker risikoen for omfattende fuktskader. Det er registrert motfall til sluket, noe som fører til at vann ikke ledes bort, men i stedet trekker inn i tilstøtende konstruksjoner. Videre er det påvist sprekker i gulvbelegget, som utgjør den eneste fuktsikringen i rommet. Dette innebærer at våtrommet ikke lenger har en fungerende membran, og at fukt kan trenge ned i underlaget og videre inn i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommets fuktsikring er sterkt svekket. Gulvbelegget, som fungerer som rommets membran, har flere synlige sprekker, noe som medfører at vann kan trenge uhindret ned i underlaget. Det er ikke dokumentert at det finnes et underliggende tettesjikt, noe som gjør risikoen for vann- og råteskader betydelig høyere. I tillegg til mangelfull fuktsikring er det påvist feil fallforhold, hvor vannet ledes vekk fra sluket i stedet for mot det. Dette fører til stående vann og økt risiko for skade på omkringliggende konstruksjoner.

Sluket er en selvlaget løsning og er ikke utført i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det er ikke montert en godkjent slukmansjett, og tetting mellom sluk og gulvbelegg er ikke utført på en måte som sikrer langvarig funksjon. Kombinasjonen av en utdatert slukløsning, ødelagt gulvbelegg og feil fall til sluk gjør at rommet er i en tilstand hvor videre bruk medfører høy risiko for vanninntrenging og bygningsskader.

I tillegg er det registrert lekkasje fra flotøren til toalettet, noe som forårsaker unødig vannforbruk og ytterligere belastning på våtrommets allerede sviktende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet har overskredet sin tekniske levetid og er ikke egnet for videre bruk uten betydelig risiko for skade. Eksisterende fuktsikring er ikke lenger funksjonell, og slukløsningen er ikke i henhold til forskrift. For å sikre et forskriftsmessig og holdbart våtrom må rommet totalrenoveres. Dette inkluderer:

Fjerning av eksisterende gulvbelegg og etablering av nytt, dokumentert tettesjikt i henhold til gjeldende krav.
Korrekt utførelse av våtsone, inkludert nødvendige fuktbeskyttende tiltak for vegger og overganger.
Montering av et forskriftsmessig sluksystem med korrekt tetting og fallforhold som leder vannet mot sluket.
Utskifting av defekt sanitærutstyr, inkludert flottør i toalettet, for å unngå lekkasje.
Etablering av tilfredsstillende ventilasjonsløsning for å sikre fuktsikkerhet og lang levetid.
Alle tiltak må dokumenteres i samsvar med gjeldende regelverk for å sikre at våtrommet oppfyller dagens krav til funksjon, fuktsikring og bruk. Uten fullstendig rehabilitering vil videre bruk av badet medføre høy risiko for omfattende fuktskader og følgeskader i bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 103 - Bnr 260
3224 RÆLINGEN

FAGLIG BISTAND AS
Nasse Nøffs veg 1
2034 HOLTER

Tilstandsrapport



Selvlaget løsning, ikke fagmessig



Kondens fra rørsystem har ført til fuktskader



Det er sprekker i linoleumsbelegget som er badets membran

KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i våtrommets konstruksjoner, da det allerede er registrert omfattende avvik i våtsonen. Gitt de påviste feilene i fuktsikring, fallforhold og slukløsning, anses ytterligere destruktive inngrep som unødvendige for å dokumentere tilstanden. Det bemerkes at badet ikke har vært i bruk over lengre tid, noe som kan ha medført at eventuell fukt i konstruksjonen midlertidig har tørket opp. Dette kan gi en misvisende indikasjon på den reelle tilstanden, ettersom fuktnivåene sannsynligvis vil øke igjen ved normal bruk av badet.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er registrert symptom på fuktskader

Våtrommet viser tydelige tegn på svekket fuktsikring med sprekker i gulvbelegg, feil fall mot sluk og en ikke-godkjent slukløsning. Disse avvikene gir klare indikasjoner på at fukt kan ha trengt inn i underliggende konstruksjoner over tid. Badets manglende bruk over en lengre periode har sannsynligvis ført til en midlertidig uttørking av fukt i materialene, men det kan ikke utelukkes at skader i konstruksjonen allerede har oppstått.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dersom våtrommet tas i bruk igjen uten nødvendige utbedringer, er det en betydelig risiko for at fuktbelastningen vil øke, noe som kan føre til omfattende skader i gulv, vegger og tilstøtende rom. Det anbefales å gjennomføre en grundig undersøkelse av skadeomfanget ved hjelp av fuktmålinger og eventuelle visuelle inspeksjoner fra tilstøtende rom. For å sikre et forskriftsmessig våtrom må full rehabilitering gjennomføres, inkludert etablering av nytt tettesjikt, korrekt utført våtsone, montering av et godkjent sluksystem og tilpasning til gjeldende byggtekniske krav. Tiltak med renovering av badet er nødvendig og påregnelig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Forhøyede fuktmålinger utenfor inngangsdøren til badet

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen består av folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er fliser på vegg over benkeplaten. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin og ventilator. Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesonen med egen kanal gjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
• Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri.

Det er registrert flere avvik ved kjøkkeninstallasjonene. Kjøkkenbatteriet sitter løst, noe som kan føre til lekkasjer over tid og må sikres forsvarlig. Avløpssystemet under vasken har tydelige skader og lekkasjepunkter, hvor blant annet skjøtene viser tegn til svikt. Dette må utbedres av en rørlegger for å sikre en tett og forskriftsmessig installasjon. Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper, noe som ville kunne bidra til å redusere risikoen for vannskader ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

Løst kjøkkenbatteri kan medføre belastning på rørtilkoblingene, noe som øker risikoen for lekkasje i underskap og tilstøtende konstruksjoner. Ødelagt avløp utgjør en betydelig risiko for vannlekkasje, og lekkasjer fra avløpssystemet kan føre til fuktskader i skrog og gulvkonstruksjon. Dette må utbedres av en rørlegger for å sikre forskriftsmessig utførelse og forhindre videre skader. Det anbefales videre å etablere en automatisk lekkasjestopper for å begrense skadeomfanget ved en eventuell vannlekkasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Avløpssystemet under vasken har tydelige skader og lekkasjepunkter



Kjøkkenbatteriet sitter løst, noe som kan føre til lekkasjer over tid og må sikres forsvarlig.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesonen, men mangler styrt tilluftsventilering. Per i dag er eneste tilluft en ventil i vindu, noe som ikke sikrer en tilstrekkelig balansert ventilasjonsløsning.

Vurdering av avvik:
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Kun ventiler i vindu.

Det er ikke etablert en tilfredsstillende tilluftsløsning til kjøkkenet. Ventilasjonssystemet er avhengig av tilstrekkelig tilluft for å fungere optimalt, og mangel på styrt tilluft kan føre til redusert luftutskiftning og opphopning av matos og fuktighet i rommet. Dette kan igjen medføre dårlig inneklima, økt kondens og potensiell risiko for skader på kjøkkeninnredning og overflater.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

For å sikre forsvarlig ventilasjon og redusere risikoen for fuktrelaterte skader og dårlig inneklima, må det etableres en tilfredsstillende tilluftsløsning til kjøkkenet. Dette kan for eksempel løses ved å etablere en spalte i dør, en ventil i vegg eller andre løsninger som sikrer kontinuerlig lufttilførsel til rommet. Uten dette vil kjøkkenavtrekket ikke fungere som tiltenkt, noe som reduserer effektiviteten av ventilasjonen i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Vannledningssystemet består av kobberrør med plastkappe, kjent som Prisol-rør. Disse rørene ble introdusert på 1970-tallet og var mye brukt frem til begynnelsen av 1990-tallet. Plastmantelen gir rørene en viss beskyttelse mot mekanisk slitasje og kjemiske påvirkninger, men erfaring viser at eventuelle lekkasjer kan oppstå skjult innenfor plastkappen, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader. Systemet har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og det er registrert flere avvik knyttet til tilstanden og utførelsen av anlegget.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det drypper fra rørskjøter.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledningene, noe som kan føre til feil i anlegget og økt risiko for lekkasjer. I tillegg er det registrert drypp fra rørskjøter, noe som kan indikere feilmontering eller materialslitasje.

En kjent utfordring med Prisol-rør er at eventuelle lekkasjer ikke nødvendigvis blir synlige umiddelbart, da vann kan ledes langs røret under plastkappen før det oppdages. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader i vegger, sjakter og bjelkelag der rørene er installert. Erfaringer har også vist at enkelte Prisol-installasjoner har kortere levetid enn antatt, særlig i miljøer med høy fuktighet eller temperaturforskjeller, som kan føre til svekkelser i plastkappen og korrosjon på kobberet.

Konsekvens/tiltak
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Alder og påviste avvik tilsier at det bør foretas en grundig vurdering av anleggets tilstand. Drypp fra rørskjøter må utbedres umiddelbart, da dette kan føre til skjulte fuktskader. Manglende tilgjengelighet til stoppekran gjør anlegget vanskelig å vedlikeholde, og det må etableres en løsning som sikrer enkel avstenging av vannet ved behov.

I forbindelse med oppgradering av våtrom eller kjøkken må utskifting av Prisol-rør vurderes, spesielt dersom det observeres sprekker i plastkappen eller misfarging av kobberet. Utette rørkoblinger må utbedres, og anlegget bør inspiseres av en rørlegger for en helhetlig vurdering av funksjon og sikkerhet

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 103 - Bnr 260
3224 RÆLINGEN

FAGLIG BISTAND AS
Nasse Nøffs veg 1
2034 HOLTER

Tilstandsrapport



Rør er lagt skjult i yttervegg.



Rør er lagt skjult i yttervegg.

TG 3 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast, hvor rørskjøtene er limt. Slike rør er ofte laget av PVC eller ABS, materialer som er vanlige i eldre boliger. Over tid kan limte plastrør svekkes, spesielt hvis de utsettes for temperatursvingninger, kjemikalier eller mekaniske belastninger. Rør av ABS-plast har vært kjent for å bli sprø med alder, noe som kan føre til sprekker og lekkasjer. Videre er det observert manglende isolasjon på lufteledningen over tak, noe som øker risikoen for kondensproblemer og frostsprengning i kalde perioder.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Det er påvist skader og utettheter på sluk på badet i kjeller. Alderen på rørene overstiger halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for materialtretthet og potensielle lekkasjer. Lufteledningen over tak er ikke isolert, noe som kan føre til kondensoppsamling på loftet.

Konsekvens/tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Aldring og svekkelse av plastrørene kan føre til lekkasjer som igjen kan gi fuktskader i bygget. Manglende isolasjon på lufteledningen øker risikoen for kondensproblemer, noe som kan påvirke avløpssystemets funksjon. Det anbefales å inspisere avløpsrørene grundig for å vurdere om utskifting er nødvendig, samt å isolere lufteledningen i henhold til gjeldende standarder for å forhindre kondens- og frostskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende isolering av lufteledningen på loftet



Rørene i boligen er av ABS plast, tiltak er forventbart

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduene. Denne typen ventilasjon er vanlig i eldre bygninger, men gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med moderne mekaniske ventilasjonsløsninger. Ventilasjonen er avhengig av naturlige trykkforskjeller og værforhold, noe som kan føre til varierende luftkvalitet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er registrert mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Dette kan føre til dårlig inneklima, økt luftfuktighet og risiko for kondensproblemer, spesielt i rom med høy fuktbelastning som bad og kjøkken. Fraværet av tilstrekkelige veggventiler eller vindusventiler i enkelte oppholdsrom begrenser luftutskiftningen, noe som ytterligere forsterker problemet.

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

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, dårligere inneklima og økt risiko for skader på bygningskonstruksjonen over tid. For å forbedre luftutskiftningen og sikre et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom som mangler dette. Ventilasjonsløsningen bør gjennomgås av en fagperson for å vurdere behovet for ytterligere tiltak.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe montert i stuen. Denne typen varmepumpe benyttes primært for oppvarming og kan også bidra til kjøling i sommerhalvåret. Enheten fungerer ved å hente varme fra uteluften og overføre den til inneluften, noe som gir energieffektiv oppvarming. Det er ikke registrert avvik utover normal slitasjegrad. Varmepumpen er i drift og fungerer som forventet. Teknisk levetid for en luft-til-luft varmepumpe varierer, men det anbefales jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring av filtre og service på utedelen for å opprettholde optimal drift.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l



Utedel



Innedel

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en CTC Hovenette varmtvannsbereder med rustfri ståltank på 192 liter, tilkoblet det elektriske anlegget via en 2 kW kolbe. Berederen er betydelig eldre enn anbefalt levetid for slike installasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er over 20 år gammel, noe som øker risikoen for svekkelse av tanken og tilhørende komponenter. Det er ikke etablert tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring, og elektrisk tilkobling er ikke dokumentert i samsvar med gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Eldre beredere kan utvikle indre korrosjon, og svikt kan føre til omfattende vannskader. Det anbefales utskifting av berederen til en moderne modell med dokumentert sikkerhet og bedre energieffektivitet. I tillegg må det etableres lekkasjesikring og korrekt avrenningsløsning for å ivareta sikkerheten ved eventuell svikt.



Eldre CTC varmtvannsbereder



Ingen sluk i rommet hvor den er montert, lekkasjesikring må etableres

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 103 - Bnr 260
3224 RÆLINGEN

FAGLIG BISTAND AS
Nasse Nøffs veg 1
2034 HOLTER

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget består av en kombinasjon av eldre og nyere komponenter, hvor det er registrert enkelte oppgraderinger, herunder utskifting av sikringsskap og tilkobling av varmepumpe. Det er imidlertid ikke dokumentert at alt arbeid er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Samsvarserklæring og nødvendig dokumentasjon på utførte arbeider etter 1. januar 1999 er ikke fremlagt, noe som medfører usikkerhet rundt anleggets samsvar med gjeldende forskrifter.
Det er ikke fremlagt en nyere eltilsynsrapport eller offentlig kontrollrapport fra Det Lokale Eltilsyn (DLE). Uten en slik kontroll kan det ikke bekreftes at anlegget er uten feil eller mangler som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og har oppslått kursfortegnelse. Det er registrert åpninger i skapet som kan innebære en risiko dersom spenningsførende deler er tilgjengelige.
Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, brannskader eller løse ledninger, men uten en grundigere gjennomgang av anlegget kan ikke skjulte feil utelukkes. På bakgrunn av dette anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør for å verifisere anleggets tilstand og eventuelle avvik som må utbedres.

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.
   2024 Tilkoble varmepumpe og bytte innmat sikringsskap av Linje Elektro Service AS

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Linje Elektro Service AS

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger samsvarserklæring på tilkoble varmepumpe og bytte innmat sikringsskap fra 2024

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er utette gjennomføringer i sikringsskapet.

Generell kommentar

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i ELsikkerhet og at bygningssakkyndig ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektrikker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke tett gjennomføring i skapet



Ny innmat i sikringssakpet

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere.
Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det informeres at NVE sine kart viser at området ligger i et aktsomhets område, dette på bakgrunn av at området har mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire (lausmasseskred). Det foreligger ingen ytterligere dokumentasjon på geotekniske undersøkelser for lokalstabilitet. Til opplysning skal alle tiltak som utføres i områder i marin grense, utredes og prosjekteres for å oppfylle forskriftens krav til sikkerhet. Ved utstedelse av ferdigattest og midlertidig brukstillatelse, har kommunen godkjent tiltaket i henhold til prosjektering og geotekniske undersøkelser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring er fra opprinnelig byggeår. Opplysning gitt av eier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Dreneringssystemet har overskredet sin tekniske levetid, noe som medfører svekket funksjon og redusert evne til å lede bort vann. Manglende eller utilstrekkelig vedlikehold av drenering og tettesjikt over tid har ført til at vann trenger inn i konstruksjonen. Fravær av utvendig fuktsikring, eller svekkelse av eksisterende tettesjikt, har bidratt til at fuktbelastningen på grunnmuren har økt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ved manglende tiltak vil fuktbelastningen på konstruksjonen øke, noe som medfører risiko for skader som fuktinntrengning, muggvekst, råte og nedbrytning av materialer. Langvarig eksponering for fukt kan også påvirke inneklimaet negativt. Det er påregnelig med tiltak med dreneringen, det må redreneres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Topplist er ødelagt, vann har direkte tilgang til grunnmuren bak fuktsikringen. Tiltak er påregnelig



Topplist er ødelagt, vann har direkte tilgang til grunnmuren bak fuktsikringen. Tiltak er påregnelig

Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 103 - Bnr 260
3224 RÆLINGEN

FAGLIG BISTAND AS
Nasse Nøffs veg 1
2034 HOLTER

Tilstandsrapport



Forhøyede fuktverdier i gulvet i kjeller



Skråriss i grunnmuren, det er påvist forhøyede fuktverdier i gulvet.



Forhøyede fuktverdier i veggen i kjeller



Skråriss i grunnmuren

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Det er påvist horisontale riss i grunnmuren, noe som er et tydelig symptom på jordtrykk. Skråriss er også registrert, noe som indikerer setningsskader. Videre er det påvist sprekker i grunnmuren, samt større setningsskader med riss og sprekker. Disse skadene klassifiseres som TG 3, da de utgjør en vesentlig svekkelse av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Horisontale riss er et direkte resultat av høyt jordtrykk mot grunnmuren. Dette oppstår når massene rundt bygget utøver trykk som overstiger grunnmurens dimensjonering eller når dreneringssystemet ikke fungerer optimalt. Skråriss er en følge av setningsskader, noe som viser at fundamentet ikke har tilstrekkelig bæreevne. Grunnmuren har sprekker som er en konsekvens av de registrerte rissene og setningsskadene. Dette indikerer en betydelig svekkelse av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Grunnmuren må sikres gjennom forsterkende tiltak. Dreneringen må kontrolleres og utbedres for å redusere jordtrykket. Fundamentet må stabiliseres for å forhindre videre setninger. Eksisterende sprekker og riss må utbedres med egnede metoder for å sikre at konstruksjonen opprettholder sin integritet.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre setningsskader, økte deformasjoner og potensiell strukturell svikt.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Horisontale sprekker i frunnmuren, tiltak er påregnelig

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker. Disse skadene klassifiseres som TG 3, da de utgjør en vesentlig svekkelse av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Sprekkdannelser og skjevheter i forstøtningsmuren skyldes typisk høyt jordtrykk, manglende eller sviktende drenering, utilstrekkelig fundamentering eller feil ved oppføring av muren. Dersom muren ikke er dimensjonert for de belastningene den utsettes for, vil deformasjoner oppstå over tid. Setningsskader og større riss indikerer at grunnen under muren ikke har tilstrekkelig bæreevne eller har endret seg, noe som kan føre til videre bevegelse og forverring av skadene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Konsekvensen av manglende tiltak er videre svekkelse av muren, risiko for kollaps og påvirkning av tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er påregnelig med tiltak på forstøttningsmuren

TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i et skrånende terreng, hvor terrengforholdene viser en helning mot bygningen. Eiendommen er lokalisert i et område som er klassifisert som rasfarlig og skredutsatt i henhold til kommunale kart og NVE-kart. Terrenget heller inn mot bygningen, noe som skaper maksimale forhold for vanninntrengning mot fundamentet. Videre er det påvist dårlig fall eller et tilnærmet flatt terreng inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for større vannansamlinger. Avvikene vurderes som TG 3, da de medfører en vesentlig risiko for fuktskader og strukturelle problemer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengforholdene rundt bygningen fører til at overflatevann ledes direkte mot fundamentet. Det manglende fallet fra bygningen og de påviste vannansamlingene øker fuktbelastningen på konstruksjonen. I tillegg medfører beliggenheten i et skredutsatt område en forhøyet risiko for erosjon og setningsskader, særlig ved ekstreme nedbørsmengder. Grunnforholdene er ikke tilstrekkelig dokumentert, og det er uklart om dreneringssystemet er dimensjonert for å håndtere de belastningene som påføres. Den registrerte slitasjegraden på terrenget overstiger normal forventet tilstand, noe som indikerer langvarig påvirkning av fukt og vanntrykk mot bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

For å sikre bygningens stabilitet og redusere risikoen for vannskader må terrengjusteringer utføres for å etablere tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, i samsvar med TEK17 §13-6 om bortledning av overvann. Dreneringen må kontrolleres og utbedres for å hindre oppsamling av vann inntil fundamentet. Ytterligere geotekniske undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle svakheter i grunnen og vurdere behovet for erosjonssikringstiltak.

Konsekvensen av manglende tiltak vil være økt risiko for vanninntrengning i fundamentet, forverring av fuktproblematikk og potensielle setningsskader som kan føre til strukturelle deformasjoner over tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skrående terreng mot boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

De utvendige vann- og avløpsledningene er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, og avløpet er koblet til det offentlige nettet gjennom private avløpsledninger. Anlegget er etablert i 1975, noe som betyr at ledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette medfører en økt sannsynlighet for materialslitasje, avleiringer og mulig svekket funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er registrert at både vann- og avløpsledningene har overskredet halvparten av sin tekniske levetid. Gamle avløpsrør er ofte utsatt for innvendige avleiringer og redusert gjennomstrømning, noe som kan føre til nedsatt avrenning eller økt risiko for tilstopping. Selv om det ikke er registrert akutte tegn på funksjonssvikt, innebærer alderen en forhøyet risiko for lekkasjer eller brudd over tid. Tilstanden på de private stikkledningene er ikke kjent uten nærmere inspeksjon.

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

Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 103 - Bnr 260
3224 RÆLINGEN

FAGLIG BISTAND AS
Nasse Nøffs veg 1
2034 HOLTER

Tilstandsrapport

For å vurdere den faktiske tilstanden på avløpsledningene bør det gjennomføres en kamerainspeksjon for å avdekke eventuelle avleiringer, skader eller brudd. Videre bør vanntrykket kontrolleres for å sikre at ledningsnettet fortsatt leverer tilstrekkelig vannmengde uten vesentlige trykktap. Regelmessig oppfølging og vedlikehold anbefales for å forebygge uforutsette driftsproblemer.

Manglende tiltak kan føre til plutselige funksjonsfeil, som tilbakeslag i avløpssystemet eller lekkasjer i vannledninger, noe som kan påføre bygningen og eiendommen betydelige skader.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår 1975

Kommentar

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasjen er oppført i lecablokker og er utsatt for betydelig jordtrykk fra terrenget. Dette har ført til at veggene er presset inn, noe som har påvirket konstruksjonens stabilitet. Det er observert sprekker og deformasjoner som tydelig indikerer at garasjen ikke lenger har tilstrekkelig strukturell bæreevne. I tillegg er det fall mot garasjen, noe som forverrer situasjonen ved at overflatevann kan trenge inn og ytterligere svekke konstruksjonen.

For å utbedre skadene må veggene rettes opp, og det må gjennomføres nødvendige tiltak for å redusere jordtrykket mot konstruksjonen. På bakgrunn av skadens omfang og den generelle tilstanden vurderes det som mest hensiktsmessig å rive garasjen og bygge en ny, der grunnforholdene tilpasses konstruksjonen for å unngå fremtidige problemer.

Tilstanden vurderes til TG3, og det anbefales videre undersøkelser for å avklare de eksakte tiltakene som kreves.

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



Garasjen

Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 103 - Bnr 260
3224 RÆLINGEN

FAGLIG BISTAND AS
Nasse Nøffs veg 1
2034 HOLTER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	98			98	31
Kjeller	80			80	
SUM	**178**				**31**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Spisestue, Stue, Kjøkken, Entré, Soverom 2, Bad		
Kjeller	Kjellerstue, Entré, Gang, Bod, Bod 2, Bad, Soverom		

Kommentar

Arealopplysningene er basert på oppmåling av bruksareal (BRA) og tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke foretatt kontrollmåling opp mot godkjente byggetegninger. Dersom arealene avviker fra det som er godkjent av bygningsmyndighetene, kan dette få betydning for bruk og eventuell videresalg. Det anbefales at kjøper undersøker byggesaksdokumentasjon hos kommunen for å avklare eventuelle avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Dette innebærer at det ikke er dokumentasjon som bekrefter at dagens bruk av bygningen samsvarer med gjeldende reguleringskrav og tekniske forskrifter. Uten godkjente tegninger er det usikkerhet knyttet til lovligheten av bygningsmessige endringer, romløsninger og eventuelle utvidelser som har blitt utført.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

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

Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 103 - Bnr 260
3224 RÆLINGEN

FAGLIG BISTAND AS
Nasse Nøffs veg 1
2034 HOLTER

Kommentar

Garasje er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	156	22
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Jan P Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	103	260		0	805.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tangenvegen 4

Hjemmelshaver
Slaatsveen Eva

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tangenvegen 4 ligger i et etablert boligområde på Fjerdingby i Rælingen kommune, med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport og servicetilbud. Området er rolig og familievennlig.

Adkomstvei

Offentlig adkomst via asfaltert kommunal vei, med direkte innkjøring til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. For ytterligere detaljer, kontakt kommunen.

Om tomten

Eiet tomt som er opparbeidet med plen, beplantning og gruset innkjørsel. Tomten er skrånende, og ved nedbør renner overvann inn på eiendommen fra høyereliggende naboeiendommer.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert. Se for øvrig grunnboken for eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
0	2023	Uskifte	Eiendommen er overtatt ved uskifte. Eier kan derfor ha begrenset kunnskap om historikk og vedlikehold. Det anbefales derfor at kjøper gjennomgår eiendommen grundig.

Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 103 - Bnr 260
3224 RÆLINGEN

FAGLIG BISTAND AS
Nasse Nøffs veg 1
2034 HOLTER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Den er ikke fremlagt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisinterverller. 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 byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren 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 brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

•det blir ikke utført 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 beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 103 - Bnr 260
3224 RÆLINGEN

FAGLIG BISTAND AS
Nasse Nøffs veg 1
2034 HOLTER

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

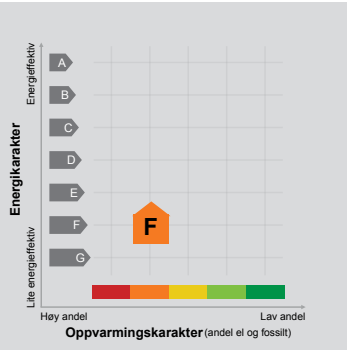
Tilstandsrapporten er utarbeidet basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte feil og mangler kan forekomme, da det ikke er utført destruktive undersøkelser av bygningsdeler. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte skader i boligen, og interessenter oppfordres til å gjennomføre ytterligere tekniske undersøkelser ved behov.

Det er påvist flere tilfeller av ufagmessig arbeid på boligen, både utvendig og innvendig, hvor grunnleggende bygningsfysikk ikke er hensyntatt. Særlig gjelder dette utlektede vegger mot grunnmur konstruksjoner, som er risikokonstruksjoner med høy sannsynlighet for kondensproblematikk og fuktskader. Disse forholdene er ikke nødvendigvis synlige ved visuell befaring.

Videre anbefales interessenter å innhente nødvendig dokumentasjon fra kommunen for å avklare boligens bruksstatus, da enkelte endringer kan være i strid med gjeldende reguleringer og tillatelser.

ENERGIATTEST

Adresse	Tangenvegen 4
Postnummer	2008
Sted	FJERDINGBY
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	260
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150475244
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	15c434ec-9796-48bc-bf04-7f799e1b8ab6
Dato	08.06.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

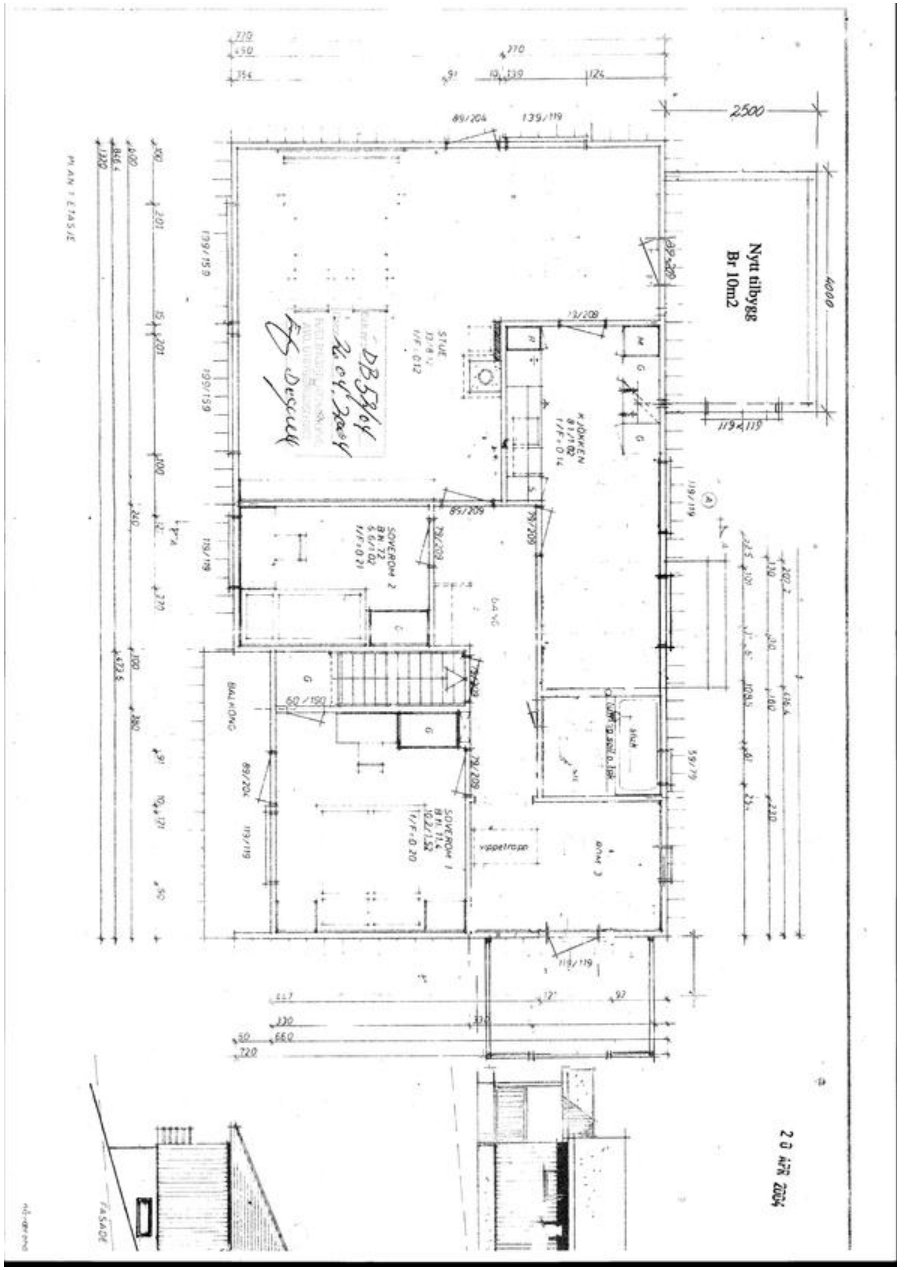
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

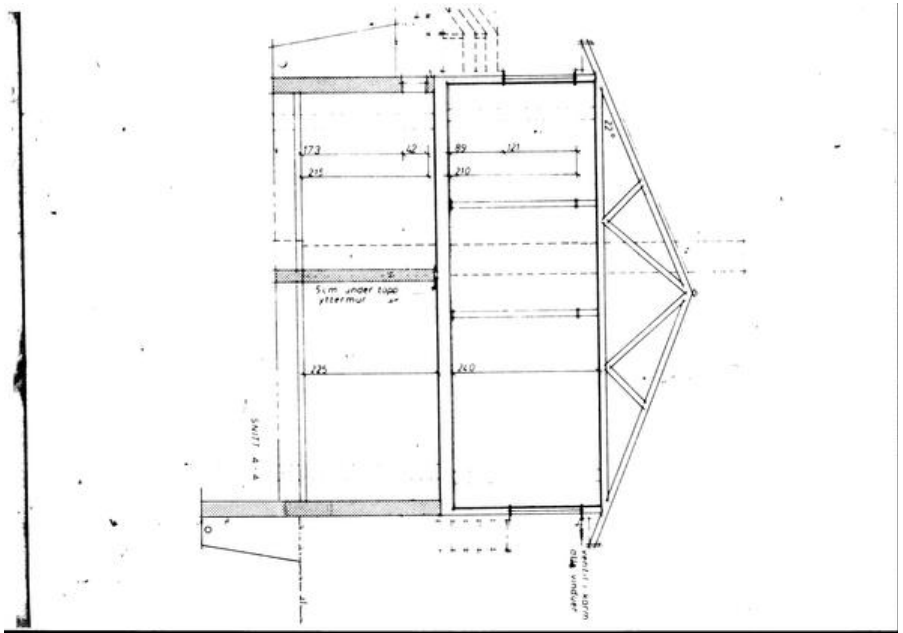
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

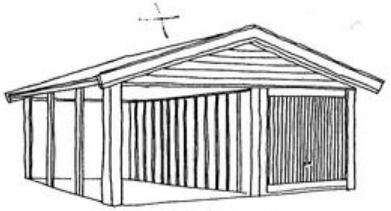

Nytt tilbygg
Br 10m2
2500
4000
STUE
KJØKKEN
SOVEROM 2
SOVEROM 1
BALKONG
vaskerom
vaskerom
vaskerom



[redacted]

[redacted]

RÆLINGEN TEKNISK STAT
09. MAI 1983
ARKIVET



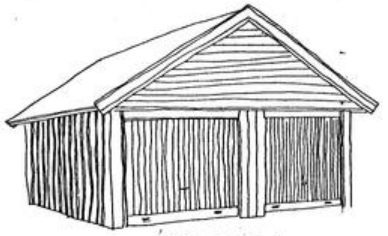
Med car-port



For skrånende terreng



Ekstra bredde



30° takvinkel

RÆLINGEN KOMMUNE
Bygningsvesenet

Br. 1963

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

i henhold til bygningslovens §99
meddeles herved

for enebolig adr.: Tangenvegen 4

gnr. 103 bnr. 260 i Rælingen

Eier: Hans Ek adr.: Rylandsvegen 14

Anmerkninger:

1. **Puss av grunnmur nerkant og innpussing av kjellervinduer gjenstår.**
2. **Terrassedør og ytterdør slutter dårlig til karm.**
3. **Montering av kjellerdører og innpussing av kjellervinduer gjenstår.**
4. **Utvendig trapp mangler rekkverk på begge sider.**
5. **Utvendig planering med fall ut fra hus ikke utført.**

Gjenpart sendt: **Anders Bjørnstad c/o Brødr. Hetland A/S, 2100 Skarnes**
Johan Larsen, Borgås, 2008 Fjerdingby
Folkeregistret, Løvenstad
Rørleggerkontrollør, her
Feiermester, her
ooo 0 ooo

Besiktigelsen for midlertidig brukstillatelse er foretatt den 18.7.75.

av Per.Olav.Øyen.....

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes

innen desember 1975...

Rælingen komm. bygningskontroll den 22. juli 1975

Steene O. Bjune

for bygningssjefen
kommuneingeniøren

.....
Avdelingsingeniør

Nedre Romerike
Brann- og Redningsvesen

Postboks 64, 1472 Fjellhamar

VED BRANN RING 110 BRANNVESENET

3023/96 OR
29. 02. 96
Br 1963
M76
103/260

Frank Slaatsveen
Tangenveien 4
2008 Fjerdingby.

21 februar 1996

G.nr. 103. B.nr. 260

FERDIGATTEST.

I henhold til Plan og Bygningslovens § 99, gis herved ferdigattest for montering av Jøtul Mini insattspeis.

Kontroll er utført den 21/2-96.

Satt inn ferdigatt tidl.
4/3-96 BL

Brannforebyggende avdeling
feierseksjonen
med hilsen
Kjetil Høgetveit
Kjetil Høgetveit
feiermester.

Kopi:
Bygningsvesenet.
Overing. Thore Hansen, her.

Rælingen kommune
Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 26.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	260	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	8 799,50 kr
Feiing	595,00 kr
Renovasjon	4 236,26 kr
Vann	8 428,96 kr
Sum	**22 059,72 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vanngebyr	182 M2	42,94 kr	1/1	0 %	7 814,63 kr	3 907,31 kr
Abonnem. vann privat	1 Ab	1 875,00 kr	1/1	0 %	1 875,00 kr	937,50 kr
Kloakkgebyr	182 M2	42,34 kr	1/1	0 %	7 705,43 kr	3 852,71 kr
Abonnem. kloakk privat	1 Ab	1 973,75 kr	1/1	0 %	1 973,75 kr	986,88 kr
Renovasjon 140 l	1 DEL	4 236,25 kr	1/1	0 %	4 236,25 kr	2 118,13 kr
Feiegebyr	1 LØP	595,00 kr	1/1	0 %	595,00 kr	297,50 kr
				Sum	**24 200,06 kr**	**12 100,03 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Saksbehandling:	Dato:
Vedtak av kommunal planstrategi	17.06.2020
Varsel om planoppstart (kunngjøring)	23.06.2020
Vedtak av planprogram	28.10.2020
Førstegangsbehandling av planen	09.03.2022
Offentlig ettersyn	26.03.2022 - 16.05.2022
Vedtak i kommunestyret	15.02.2023

PBL § 11-7 fra 2008

1. Bebyggelse og anlegg

Nåværende *Framtidig*

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Næringsbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Grav og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Bane

3. Grønnstruktur

- Friområde
- Naturområde
- Turdrag

5a. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)

- LNFR-areal

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- Småbåthavn
- Drikkevann

Hensynssoner

Nåværende *Framtidig*

- Angitt hensynsone
- Båndleggingsone
- Faresone
- Sikringsone/gjennomføringsone

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

- Riksveger
- Fylkesveger
- Kommunale veger
- Private veger

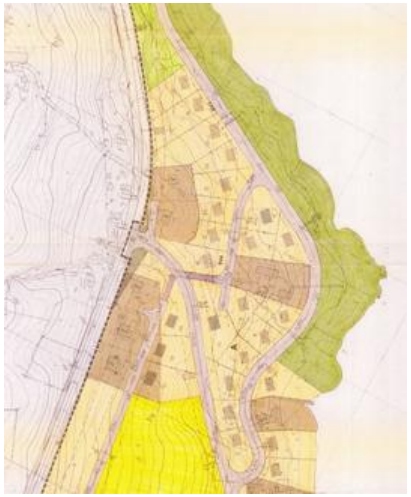
Juridisk bindende linjer

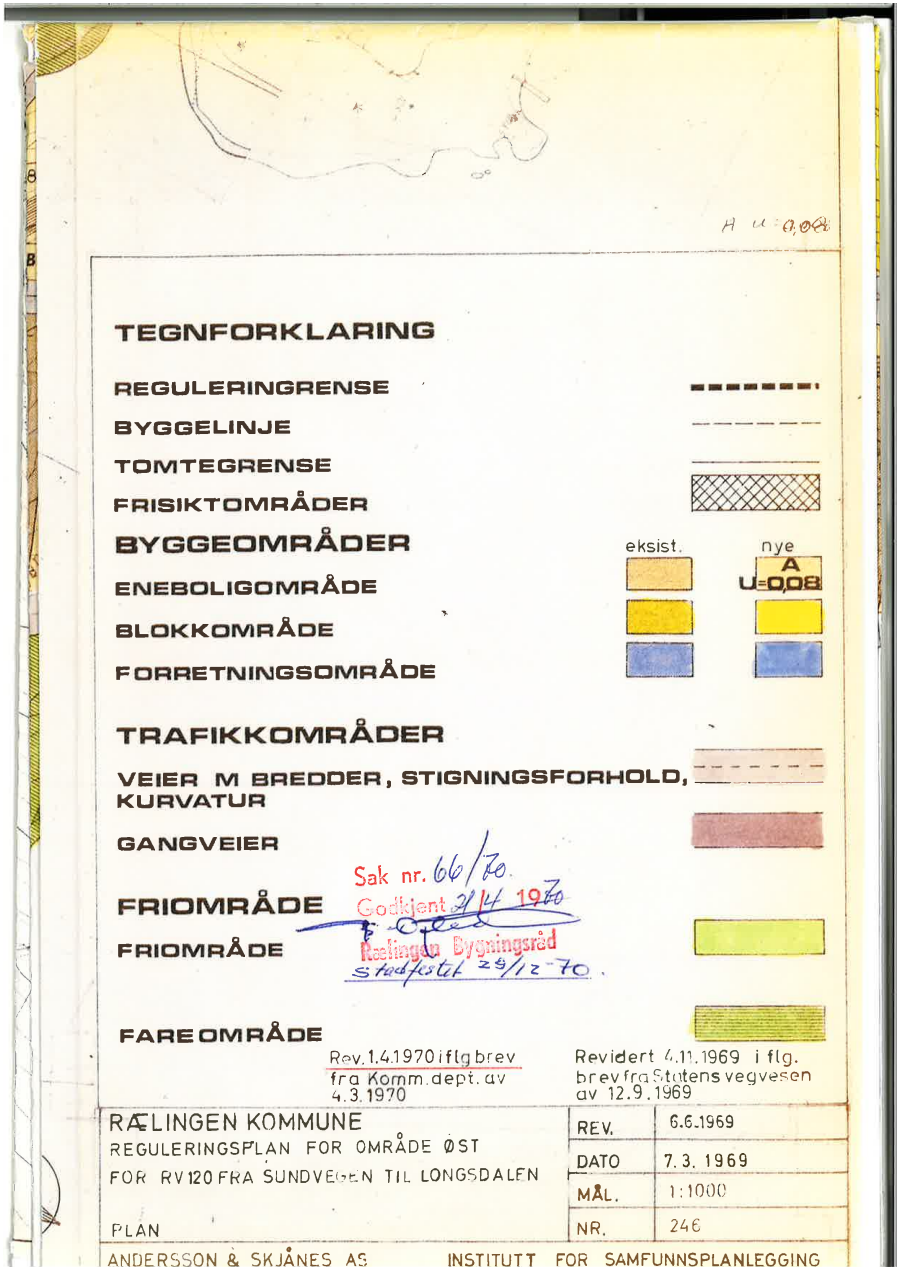
- Markagrense
- 100-meterssone
- Turveg/turdrag

Ikke juridisk bindende linjer

- Prioriterte veksområder
- Kongeveien
- Felt (delområder)

Kartgrunnlag: Kommunale kart (FKB-B)
Grafisk bearbeiding og tilretteleggelse:
Rælingen kommune, utbyggingsservice





A U=0,08

TEGNFORKLARING

REGULERINGRENSE

BYGGELINJE

TOMTEGRENSE

FRISIKTOMRÅDER

BYGGEOMRÅDER

	eksist.	nye
ENEBOLIGOMRÅDE		A U=0,08
BLOKKOMRÅDE		
FORRETNINGSOMRÅDE		

TRAFIKKOMRÅDER

VEIER M BREDDER, STIGNINGSFORHOLD, KURVATUR

GANGVEIER

FRIOMRÅDE

Sak nr. 66/70.
Godkjent 7/4 1970
Rælingen Bygningsråd
Stadfestet 29/12-70.

FRIOMRÅDE

FAREOMRÅDE

Rev. 1.4.1970 iflg brev fra Komm. dept. av 4.3.1970

Revidert 4.11.1969 i flg. brev fra Statens vegvesen av 12.9.1969

RÆLINGEN KOMMUNE REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE ØST FOR RV 120 FRA SUNDVEIEN TIL LONGSDALEN	REV.	6.6.1969
	DATO	7.3.1969
	MÅL.	1:1000
PLAN	NR.	246

ANDERSSON & SKJÅNES AS INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING

Rælingen kommune

Ledningskart

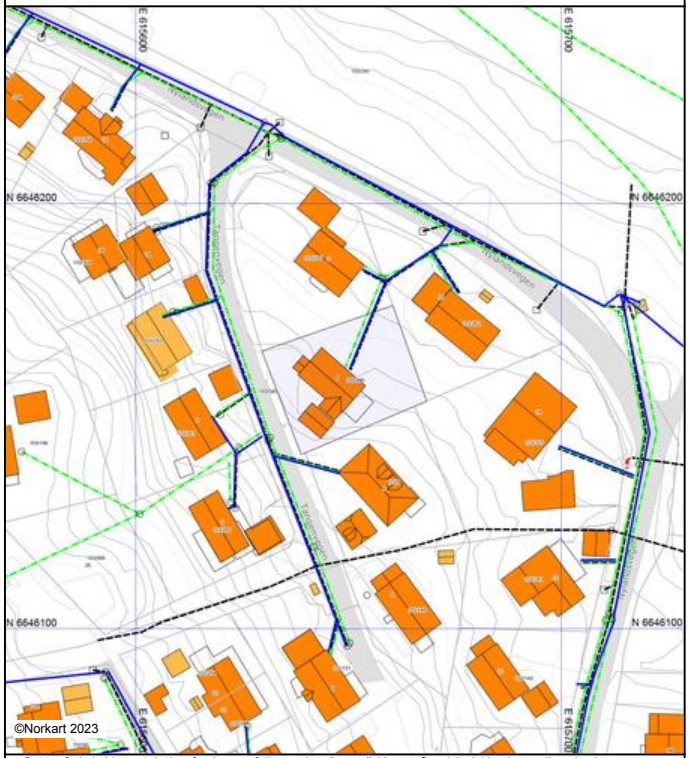
Eiendom: 103/260
Adresse: Tangenvegen 4
Dato: 01.06.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Rælingen kommune
Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 01.06.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3027	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	260	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3027/247/Dokumenter/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 806 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	041
Navn	Regplan for et område mellom Rv120 og Nitelva - Teig 1/3
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Utgått/erstattet
Ikrafttredelse	07.03.1969
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3027/041/Dokumenter/41_regbest.pdf

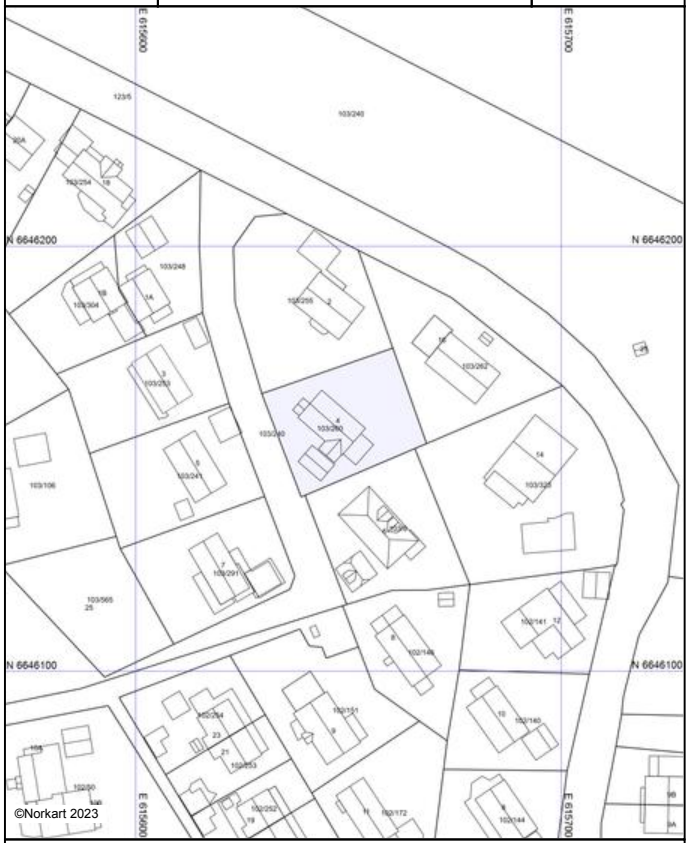
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 103/260
Adresse: Tangenvegen 4
Utskriftsdato: 01.06.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense

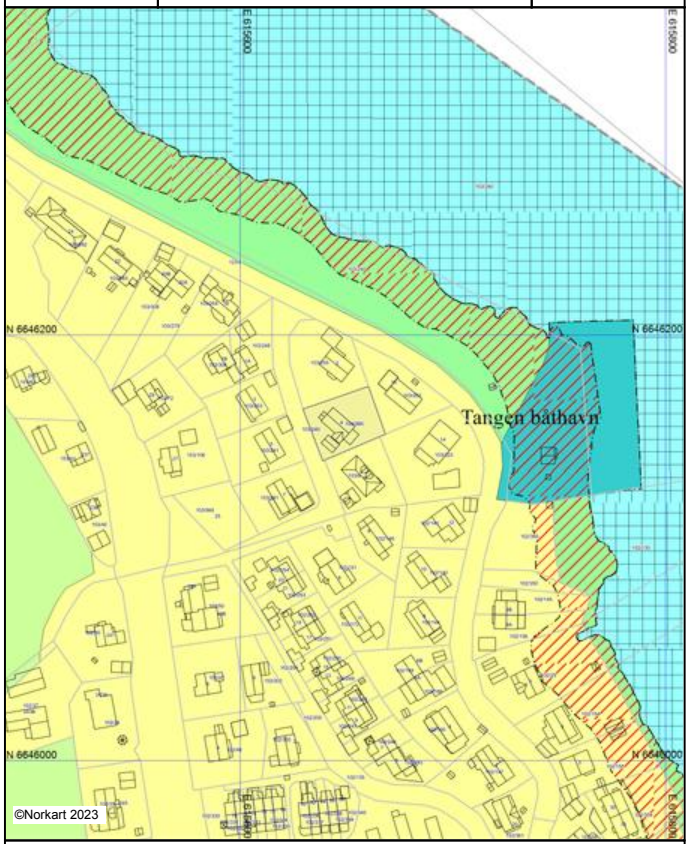
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/260
Adresse: Tangenvegen 4
Utskriftsdato: 01.06.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Forbudsgrense vassdrag
- Mark agrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/260
Adresse: Tangenvegen 4
Utskriftsdato: 01.06.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Småbåthavn
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Reguleringsplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Reguleringsplan - påskrift

Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 103/260
Adresse: Tangenvegen 4
Dato: 01.06.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

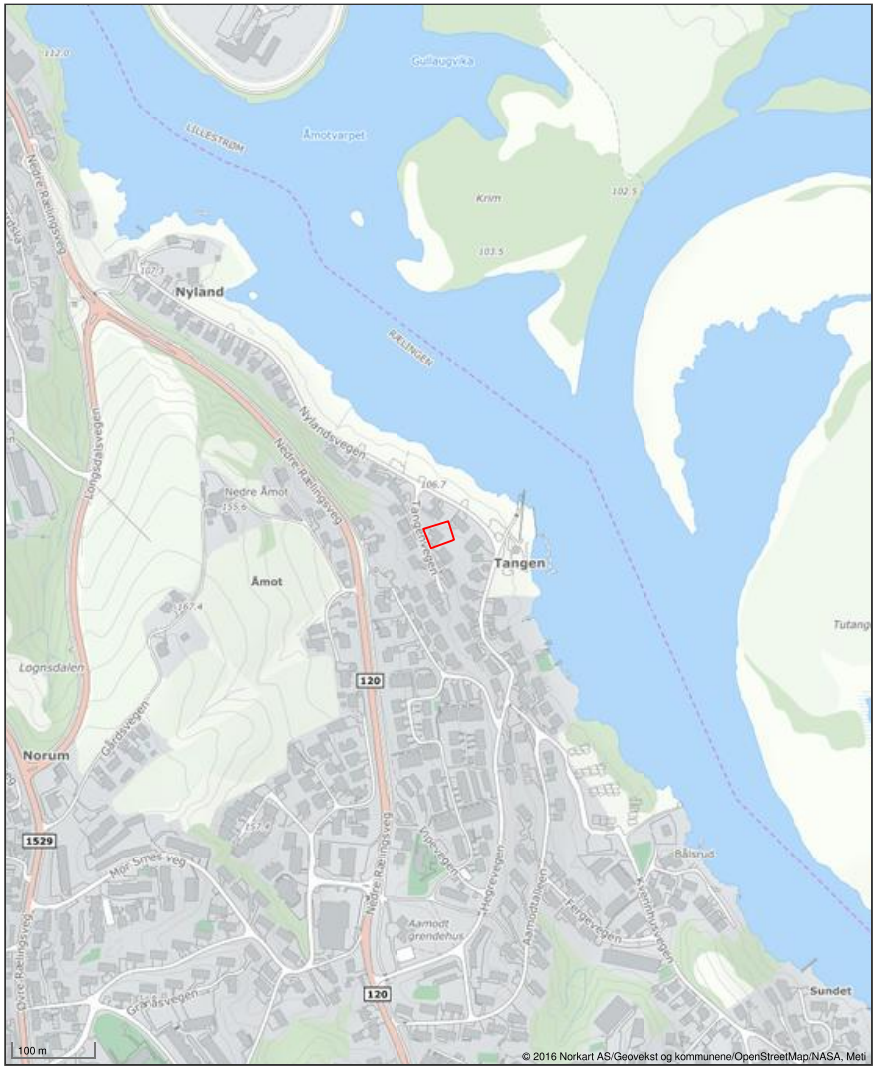
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Utskriftsdato: 01.06.2023

Oversiktskart for eiendom 3027 - 103/260//



Rælingen kommune
Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 01.06.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3027	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	260	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	6 106,44 kr
Feiing	656,26 kr
Renovasjon	4 236,26 kr
Vann	5 619,30 kr
Sum	**16 618,26 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr	182 M2	29,88 kr	1/1	0 %	5 437,25 kr	2 718,63 kr
Fastledd vann privat	1 Ab	1 306,25 kr	1/1	0 %	1 306,25 kr	653,13 kr
Kloakkgebyr	182 M2	32,06 kr	1/1	0 %	5 835,38 kr	2 917,69 kr
Fastledd avløp privat	1 Ab	1 492,50 kr	1/1	0 %	1 492,50 kr	746,25 kr
Renovasjon 140 l	1 DEL	4 236,25 kr	1/1	0 %	4 236,25 kr	2 118,13 kr
Feiegebyr	1 LØP	725,00 kr	1/1	0 %	725,00 kr	362,50 kr
				Sum	**19 032,63 kr**	**9 516,33 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 01.06.2023

Rælingen kommune
Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3027	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	260	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tangenvegen 4, 2008 FJERDINGBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

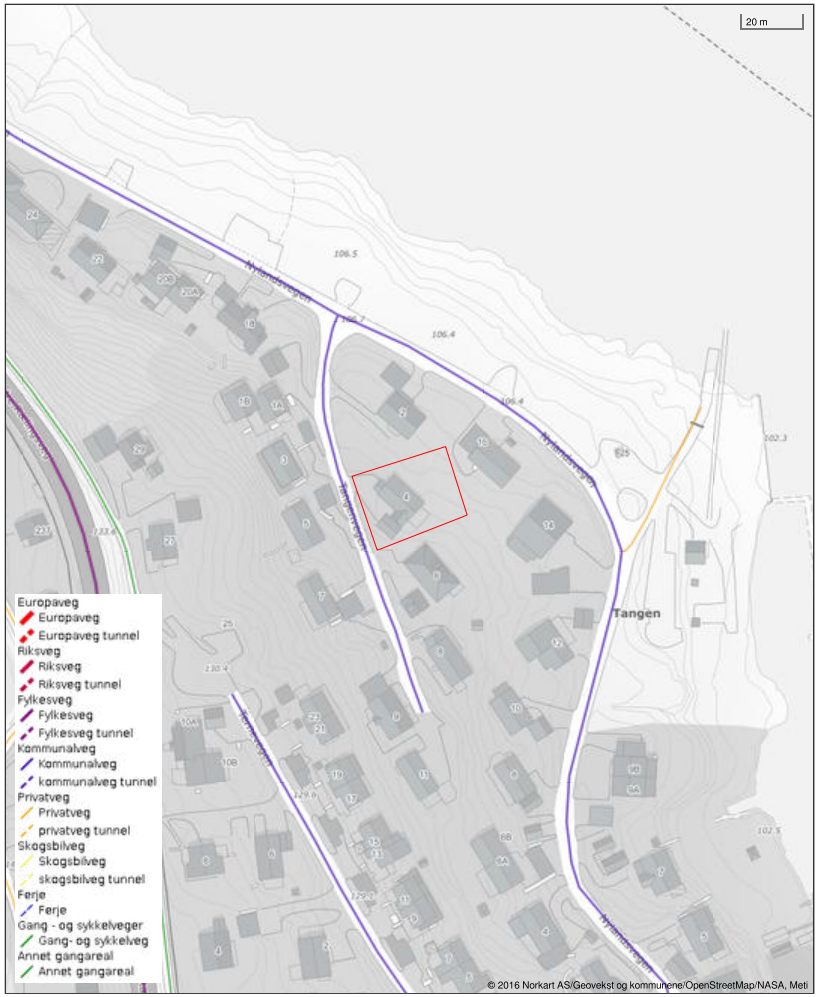
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

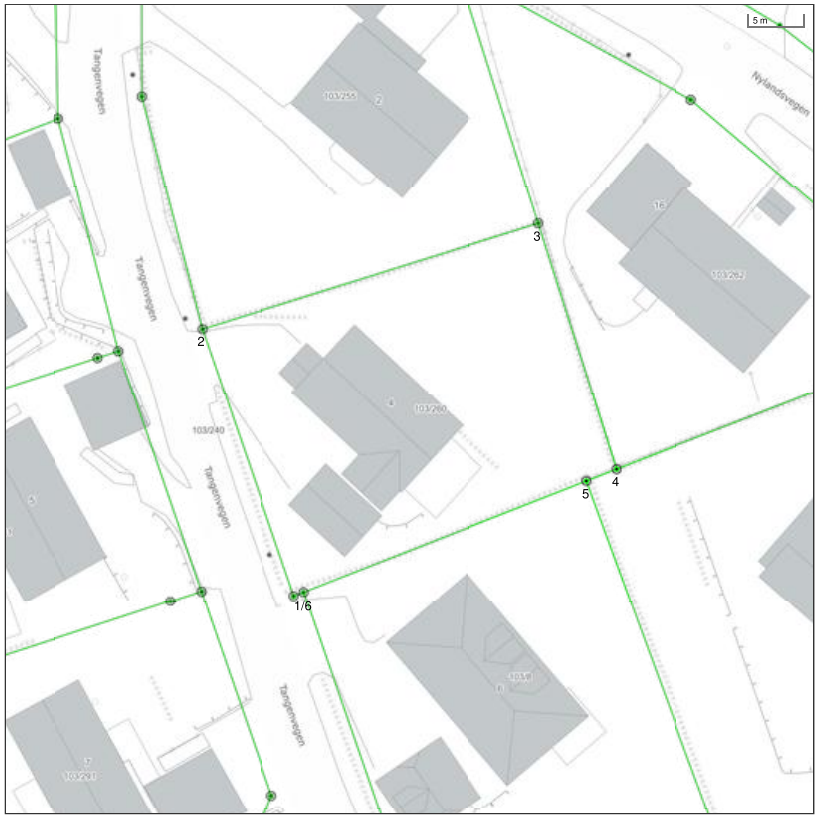
Utskriftsdato: 01.06.2023

Vegstatuskart for eiendom 3027 - 103/260//



Utskriftsdato: 01.06.2023

Eiendomskart for eiendom 3027 - 103/260//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Eiendomsgrense - omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgrense - lite nøyaktig
Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
Eiendomsgrense - middels nøyaktig
Eiendomsgrense - nøyaktig
Eiendomsgrense - svært nøyaktig
Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
Grensepunkt - lite nøyaktig
Grensepunkt - mindre nøyaktig
Grensepunkt - middels nøyaktig
Grensepunkt - nøyaktig
Grensepunkt - svært nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	805,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6646163,21	**Øst**	615651,14	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6646141,01	615638,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,99	
2	6646165,32	615629,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,02	
3	6646176,03	615660,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,64	
4	6646153,57	615668,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,82	
5	6646152,4	615665,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,00	
6	6646141,39	615639,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,08	

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TANGENVEIEN 4	Beregnet areal	805.6
Etablert dato	09.11.1973	Historisk oppgitt areal	806
Oppdatert dato	22.03.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	103/260
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	12.03.2018 12.03.2018	2415		103/8, 103/240, 103/255, 103/260, 103/262, 103/323
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	12.03.2018 12.03.2018	2516		103/240, 103/255, 103/260, 103/262, 123/5
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	07.03.2018 07.03.2018			103/8, 103/240, 103/260
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	14.05.2012 14.05.2012			0228-103/332, 103/8, 103/260, 103/262, 103/323
Skylddeling Skylddeling	09.11.1973	2415		103/240 (-805,9), 103/260 (805,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6646163.21	615651.14	0	Ja	805.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SLAATSVEEN EVA F011138*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	TANGENVEGEN 4 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tangenvegen 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2008 FJERDINGBY	Kirkesogn	02060801 Rælingen
Grunnkrets	401 Fjerdingby 1	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	3 Fjerdingby		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150475244		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	150475236		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Rælingen kommune: Grunneiendom 3027-103/260
NORKART
Utskriftsdato: 01.06.2023 08:48

1: Bygning 150475244: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	182
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	182
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.02.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tangenvegen 4	H0101	103/260	182	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	96	0	96	0	0	0
K01	0	86	0	86	0	0	0

2: Bygning 150475236: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.02.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	103/260	-	-	-	-	-

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Adolph Tidemands gate 20, 2000 Lillestrøm

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Lillestrøm og Romerike godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/

varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 60-0196/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tangenvegen 4 2008 FJERDINGBY

Betegnelse: Gnr 103, bnr 260 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no