

Tangerudvegen 8

FJERDINGBY

notar



Prisantydning Kr. 6 650 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 159/188 kvm
Megler Stian Berglund Tlf 464 20 400

NOTAR.NO

notar



Tangerudvegen 8

**Innholdsrik enebolig med fantastisk beliggenhet
v/Marikollen-Solrike uteplasser-Garasje-Tomt på
1006 m²-Nærhet til marka**

Adresse	Tangerudvegen 8 2008 FJERDINGBY
Prisantydning	Kr 6 650 000,-
Omkostninger	Kr 185 240,-
Totalpris	Kr 6 835 240,-
BRA-i/BRA Total	159/188 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1977
Soverom	4

Stian Berglund v/ Notar Romerike har gleden av å presentere
Tangerudvegen 8 - En innholdsrik enebolig over 2 plan med familievennlig
planløsning i populære Marikollen på Fjerdingsby. Til underetasjen er det
egen inngang og det er parkering i garasje samt plass til flere biler på
tomten.

Boligen har en attraktiv beliggenhet høyt og fritt i terrenget, noe som gir
gode solforhold og en luftig, åpen følelse. Eiendommen ligger pent til på en
høyde med fin utsikt til omkringliggende naturområder og bebyggelse. Det
er gangavstand til alt av dagligdagse behov, og direkte tilgang til
Marikollen med bl.a. idrettsanlegg, lysløype, alpinbakke mm.

- Stor naturtomt på 1006,6 kvm med solrike uteplasser
- Stue med åpen peis og varmepumpe
- Stort kjøkken med spiseplass
- 4 soverom og et hobbyrom

Velkommen

Notar Romerike

Strømsveien 45 A
2010 STRØMMEN



Stian Berglund

Eiendomsmegler/Partner
464 20 400 / stian@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	31
Vedlegg	33
Budgivning	95

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





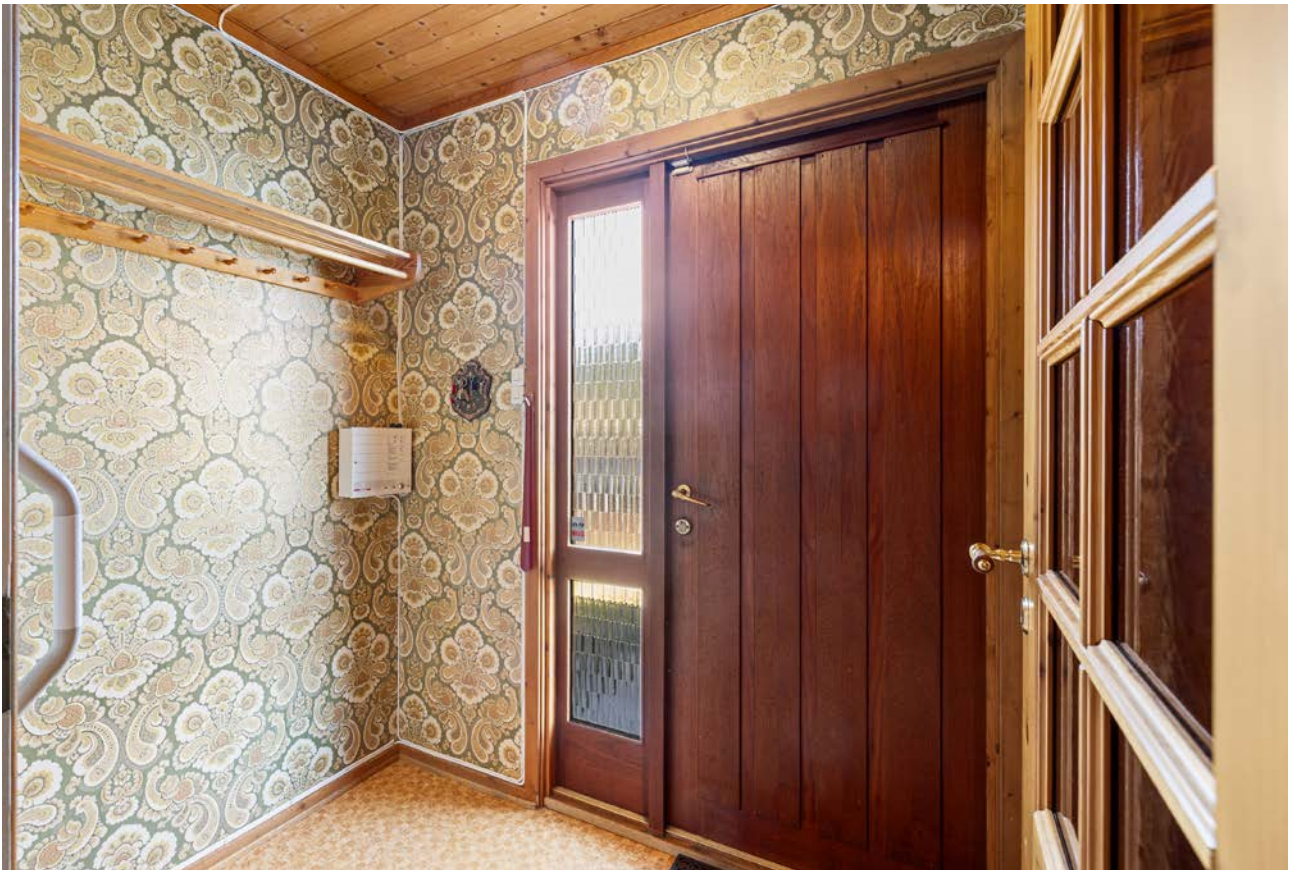


















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Tangerudvegen 8 har en ideell beliggenhet rett ved Marikollen idrettspark og det nye Marikollen Torg, som utgjør det naturlige sentrum i Fjerdingby. Marikollen Torg har frisør, Sushi, Interoptik, Pizzabakeren, Puls treningssenter, Rema 1000, apotek og Vinmonopolet. Ravinen kultur- og helsebygg åpnet i 2022 og har lokaler for utøvende kultur med musikkrom, dansesal, fleksisal, bibliotek, ungdomsklubb i tillegg til forebyggende helse, legesenter, fysikalsk institutt og kafè.

Marikollen idrettspark ligger i umiddelbar nærhet fra boligen og er et fantastisk område med naturlig glede for alle som synes det er best å være ute. Anlegget består av alpin- og hoppanlegget Marikollen skisenter samt fotballbaner (også kalt Rælingen stadion). Her er det noe for alle, om man ønske rolige rusleturer, lange skiturer i opplyste lysløyper eller teste skøytekunnskapene på kalde vinterdager. Her finner du også en hyggelig varmestue/café hvor du kan nyte nystekte vafler, pølser og varm eller kald drikke når du trenger en pause. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet et nytt skilek- og akeområde for de aller minste. Anlegget er et gunstig utgangspunkt for turer innover marka.

Bor du i Marikollen er det kort vei til lysløyper med nypreparerte skispor på vinterhalvåret. Perfekt også for rulleski når bakken er bar. I tillegg til den attraktive beliggenheten ved Marikollen, har du flere nydelige naturopplevelser rett utenfor døren i fantastiske Østmarka. Ypperlig beliggenhet for en aktiv familie!

For de minste er det kort gangavstand til Fjerdingby barneskole, Marikollen ungdomsskole, Rælingen videregående skole og fritidsaktiviteter fra øverste hylle.

For de med barnehagebarn, er det kort vei til flere barnehager i kommunen som for eksempel Sannum barnehage eller Tangen barnehage.

Bjønnåsen er et populært turområde både sommer og vinter og går for å ha Østmarkas beste utsikt. Her er du nesten 400 meter over havet. På toppen er det satt ut fine rasteplassbord til å nyte matpakka og noe varmt i koppen. Flott utsikt mot Oslo vestover og nordover mot Nittedal og Hakadal



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Tangerudvegen 8, 2008 FJERDINGBY

OPPDRAGSNUMMER

23-0047/26

SELGER

Ola Nybråten

Ingun Nybråten

MATRIKKEL

Gårdsnummer 99, bruksnummer 131, , ideell andel 1/1.

i Rælingen kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Selgers strømforbruk ca. 18000 kWh pr år.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 1.006 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt på 1006,5 kvm.

TAKST

Tilstandsrapport datert 13.03.2026. utført av Tron Bentestuen.

BYGGEÅR

1977

BYGGEMÅTE

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

Renner, nedløp, stigetrinn og sålbenk i plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kaldtloft er innsisert fra gardintrapp via takluke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Flere opprinnelige vinduer og noen er datert 1988. Det er skiftet glass på vinduer i stue fra 2018. 2 Stk Ytterdør i edeltre/Teak med sidefelt. Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 1978.

Garasje oppført i 1978 med gruset gulv, pulttak tekket med profilerte takplater, yttervegger av grovt bindingsverk og lettklingerblokker(Leca), kledning på 3 vegger, leddport, sidedør, vindu med 2-lags glass i trekarmer, stikkontakt og lys. Eldre garasje. Påkostninger må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber og malte kobberør. Stoppekran i vaskerom. Hoved stoppekransen er ikke funksjonstestet, Pga Avler. Det er eiers ansvar å vedlikeholde rør- og stoppekraner.

Avløpsrør av plast, synlig. Stakeluke i toalettrom og gang.

Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.

Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Luke i himling i toalettrom for inspeksjon av røropplegg. Delvis innsisert pga Kobberør. Luken kan ikke åpnes nok til inspeksjon. Luke i gulv i et soverom i underetasjen kan ikke åpnes pga Gulvlist. Ikke innsisert.

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg.

Varmtvannsbereider er plassert i vaskerom fra 1979, størrelse 179 l.

2 Stk Luft - luft varmepumper, i trapperom og stue.

Det opplyses om at varmepumpene fungerer. Eldre varmepumpe i trapperom.

Automatsikringer.

TG IU - Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse

Underetasje-vaskerom: Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

TG2 gitt:

Taktekking:

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

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

Nedløp og beslag:

Beskrivelse-Renner, nedløp, stigetrinn og sølbenk i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Ukjent hvor takvannet er ført til.

Veggkonstruksjon:

Beskrivelse-Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kledning. Noe oppsprekking og slitt kledning på værutsatte steder.

Vinduer:

Beskrivelse-Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Flere opprinnelige vinduer og noen er datert 1988.

Det er skiftet glass på vinduer i stue fra 2018.

Vurdering av avvik: Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Dører:

Beskrivelse-2 Stk Ytterdør i edeltre/Teak med sidefelt. Balkongdør med 2-lags glass i trekarmen. Datert 1978.

Vurdering av avvik: Ytterdører fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Beskrivelse-Inngangsparti med lys, stikkontakt(skjøteledning) og heller. Størrelse ca 3 m². Uteplass v/

inngangspartiet med stikkontakt, markise og heller. Størrelse ca 5,5 m². (Markise er ikke innspisert).

Utgang fra stue til overbygd uteplass ned skiferheller. Størrelse ca 5,5 m². Inngangsparti (1 Etasje) med trapp i betong og skiferfliser. Størrelse ca 1 m².

Vurdering av avvik: Løse skiferfliser på uteplass v/stue. Skjøteledning som stikkontakt v/inngangspartiet. Flere skiferfliser med "bom"(hulrom under flis) v/inngangspartiet i 1 Etasje.

Innvendige overflater:

Beskrivelse-Gulv: Tregulv, parkett, belegg, fliser og malt betong gulv. Vegger: Tapet, panel, malte flater, fliser og malte mur vegger. Himling: Panel og himlingsplater.

Vurdering av avvik: Eldre overflater. Tregulvet har sprekker, ujevnheter og forhøyninger.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Beskrivelse-Støpt plate, betong- og trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

1 Etasje:

Det er målt opp til 7 mm forskjell på 2 meter i stue.

Det er målt opp til 7 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 10 mm forskjell på 2 meter i soverom.

Det er målt opp til 10 mm i rommets ytterkanter.

Underetasje:

Det er målt opp til 14 mm forskjell på 2 meter i gang/trapperom.

Det er målt opp til 14 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 10 mm forskjell på 2 meter i soverom.

Det er målt opp til 10 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

Pipe og ildsted:

Beskrivelse-Boligen har elementpipe. Åpen peis i stue. Sotluke i kjeller. Kombinert Kamin med ved- og dagtank/parafinløfter. Påfylling fra frittstående tønne.

Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rom Under Terreng:

Beskrivelse-Gulvet har belegget og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er utført hulltaking på vegg under trapp. Veggplater er limt direkte på grunnmur. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er utført fuktsjekk med fuktindikator og det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og vegger. Det antas at dette skyldes sviktende drenering av kjellervegger og kapillært oppsug fra grunn.

Våtrom (bad)1.etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er fra ca 2000, iflg Familien.

Overflater vegger og himling:

Beskrivelse-Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar osv.).

Løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Overflater gulv:

Beskrivelse-Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke kontrollert fallforhold i dusjonen pga Dusjkabinett. Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik: Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fall mot sluk er tilnærmet i vater. Det er målt ca 2 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Beskrivelse-Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vindfang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 vektprosent.

Beskrivelse av avvik: TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Kjøkken:

Beskrivelse-Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk. Integrerte hvitevarer: keramisk topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Slitasje på platetopp.

Kjølerom i underetasjen:

Beskrivelse-Integrert kjølehjørnet i bod.

Vurdering av avvik: Eldre kjølerom. Løs plast i et utvendig hjørnet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjølerom.

Teknisk anlegg i kjølerom:

Beskrivelse-Kjølerom.

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

Toalettrom i underetasjen:

Beskrivelse-Toalettrom med servant, speil og toalett.

Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger

Beskrivelse-Innvendige vannledninger er av kobber og malte kobberør. Stoppekran i vaskerom. Hoved stoppekransen er ikke funksjonstestet, Pga Avler. Det er eiers ansvar å vedlikeholde rør- og stoppekranser. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør

Beskrivelse-Avløpsrør av plast, synlig. Stakeluke i toalettrom og gang. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. Luke i himling i toalettrom for inspeksjon av røropplegg. Delvis inspisert pga Kobberrør. Luken kan ikke åpnes nok til inspeksjon. Luke i gulv i et soverom i underetasjen kan ikke åpnes pga Gulvlister. Ikke inspisert. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Varmtvannstank:

Beskrivelse-varmtvannsbereder er plassert i vaskerom fra 1979, størrelse 179L. Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Fuktsikring og drenering:

Beskrivelse-Utvendig fuktsikring med grunnmursplast. Nedløp er ført i drensledning ved husvegg. 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 ikke synlig fuktsikring rundt hele boligen og manglende klemlist.

Grunnmur og fundamenter:

Beskrivelse-Kjelleryttervegger i lettklinkerblokker(Leca) og støpt dekke. Vurdering av avvik: TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Forstøtningsmurer:

Beskrivelse-Forstøtningsmurer er av betong. Vurdering av avvik: Eldre støttemur med skjevheter.

Terrengforhold:

Beskrivelse-Bygningen ligger i skrånende og flatt terreng med øvre og nedre plan. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Beskrivelse-Ukjente løsninger. Boligen er tilknyttet kommunalt nettverk. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannog avløpsledninger.

Oljetank:

Beskrivelse-Kamin med dagtank/parafinløfter. Påfylling fra frittstående tønne. Vurdering av avvik: Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger. Fra 2020 er det lengre ikke lov å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger i Norge. Dette ble vedtatt i Klimaforliket 7 Juni 2012.

TG3 gitt:

Vinduer-1:

Beskrivelse-Soverom har malt trevindu med 2-lags glass. Vurdering av avvik: Vinduet kan ikke åpnes pga manglende vrider.

Utvendige trapper:

Beskrivelse-Adkomst til boligen med trapp i betong. Rekkverket er målt til ca 70 cm.

Vurdering av avvik: Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Eldre betong trapp med synlige skjevheter.

Våtrom (bad)1.etasje – Sluk, membran og tettesjikt:

Beskrivelse-Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, ligger under dusjkabinett. Det anbefales nærmere undersøkelser av sluk og mansjett.

Vurdering av avvik: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vaskerom i underetasje:

Beskrivelse-Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Grunnet alder på vaskerom blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Beskrivelser: Vaskerom med sluk, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Plastsluk med ukjent membran. Løs klemring. Gulvet er tilnærmet i vater med fall rundt sluket. Riss/sprekker i gulvet.

Treg avrenning fra utslagsvask. Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er registrert fuktforskjeller i gulvet. Antatt kapilært oppsug fra grunn.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Oppgraderinger/vedlikehold- Opplysninger gitt av familien:

2019: Pusset opp et soverom i 1.etasje.

Ca 2020: Spylte avløpsrør.

Ca 2007: Utvendig tak.

2000: Bad og Kjøkken.

1990- Tallet: Innvendige overflater.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse i henhold til reguleringsplan for område for området (med eiendommene Gnr. 99, Bnr. 58, 14, 20 m.fl) ved Fjerdingby barneskole/Marikollen i Rælingen kommune, vedtatt 27.09.1973.

Ihht kommunens kartmateriale og DOK-analyse så er følgende tatt med:

Eiendommen ligger i et område under marin grense, og ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Eiendommen kan ikke sees å ligge i et fareområde for kvikkleire.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og 2 stk Luft – luft varmepumper, i trapperom og stue. Det opplyses om at varmepumpene fungerer. Eldre varmepumpe i trapperom.

Boligen har elementpipe. Åpen peis i stue. Sotluke i kjeller. Kombinert kamin med ved- og dagtank/parafinløfter. Påfylling fra frittstående tønne.

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg.

Varmtvannsbereider er plassert i vaskerom, størrelse 179 L.

Automatsikringer.

Siste feiing ble foretatt 25.09.2023 – tilsyn uten avvik.

PARKERINGSFORHOLD

Eiendommen har gode parkeringsmuligheter med egen garasje samt romslig gårdsplass med plass til flere biler.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har tilknytning til offentlig og privat vann og avløp. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett. Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen:

Målnummer 18.044696 – Stand 451 – Årsavlesning 09.12.2025 – Forbruk 2025: 72.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.09.1977 for eiendommen.

Dokumentet viser at det ved ferdigstilling gjenstod enkelte arbeider, blant annet tilkobling av taknedløp, pussing av grunnmur, montering av dør mellom rom i kjeller samt øvrige mindre utvendige og innvendige arbeider. Det fremgår også at hobbyrom ikke var ferdigstilt på tidspunktet for brukstillatelsen.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

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

INNHold

1.etasje: Vindfang, gang, spisestue, stue, kjøkken, gang 2, bad, soverom, soverom/tv stue.

Underetasje: Vindfang, gang/trapperom, hobbyrom, kjølerom, bod, soverom, soverom 2, vaskerom, toalettrom.

STANDARD

VINDFANG/GANG

Boligen har et hyggelig inngangsparti i 1. etasje med trapp i betong og skiferheller som gir et solid og pent førsteinntrykk. Praktisk og lett adkomst til boligen.

Vel innfor døren blir du møtt av et vindfang med adkomst videre inn til gang. Her er det plass til oppbevaring av ytterklær og sko.

Underetasjen har egen inngang til entré med plass til oppheng av ytterklær og sko. Fra entréen kommer man videre inn i en romslig gang med tilknytning til trappegang. Trappen leder ned til underetasjen og gir en naturlig inndeling av boligens planløsning. Området har panelte vegger og god plass til møblering eller oppbevaring.

STUE/SPISESTUE

Romslig og lys stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og fin utsikt til omgivelsene. Stuen har en naturlig inndeling med egen spiseplass og hyggelig oppholdsdel med peis som skaper en lun atmosfære. Stuen har slitesterkt tregulv og vegger kledd med panel, noe som gir rommet et varmt og tidløst preg. Fra stuen er det utgang til overbygd uteplass på ca 5,5 m² med dekke av skiferheller. Uteplassen gir en skjermet og hyggelig sone for opphold utendørs.

KJØKKEN

Boligen har et adskilt kjøkken med god plass til spisegruppe ved vindu. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskum, samt flislagt vegg over benk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av keramisk koketopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Kjøkkenventilator med avtrekk til det fri gir godt inneklima

BAD/WC/VASKEROM

Bad (1.etasje)

Flislagt bad med gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant med underskap og speil med belysning. Rommet har vindu som gir naturlig lys og gode luftemuligheter.

Toalettrom (underetasje)

Toalettrom med servant, speil og toalett. Rommet har enkel standard.

Vaskerom (underetasje)

Praktisk vaskerom med sluk, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Rommet har enkel standard.

Det bemerkes at våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til bruk og teknisk standard.

SOVEROM/GARDEROBE

Boligen har to soverom i 1. etasje av god størrelse. Rommene har en hyggelig atmosfære med lyse gulv og vegger kledd med panel og malte flater. Begge soverommene har gode møbleringsmuligheter og plass til garderobeløsninger.

Boligen har to soverom i underetasjen med god planløsning og fleksible møbleringsmuligheter. Rommene har lyse gulv og panelte vegger som gir en lun og hyggelig atmosfære. Begge soverommene har vinduer som slipper inn godt med naturlig lys og gir utsyn til omkringliggende områder.

I tillegg har boligen et romslig hobbyrom med gode bruksmuligheter. Rommet har panelte vegger og himling, samt praktisk gulvbelegg. Flere vinduer gir godt med naturlig lys. Egner seg godt som hobbyrom, bod, verksted eller annen fleksibel bruk etter behov.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Tregulv, parkett, belegg, fliser og malt betong gulv.

Vegger: Tapet, panel, malte flater, fliser og malte mur vegger.

Himling: Panel og himlingsplater.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger.

Komfyrvakt medfølger ikke (hjelpemiddelsentral sin eiendom).

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 159 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 188 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 74 m² Vindfang, gang/trapperom, hobbyrom, kjølerom, bod, soverom, soverom 2, vaskerom, toalettrom.

1. etasje

BRA-i: 85 m² Vindfang, gang, spisestue, stue, kjøkken, gang 2, bad, soverom, soverom/tv stue.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

9 m² Terrasse.1. etasje

7 m² Terrasse.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 m² Garasje.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 650 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 10 939,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Beskrivelse av gebyret:

Avløp kr 3 018,78

Feiing kr 595,-

Renovasjon kr 4 354,13

Vann kr 2 971,44

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen 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.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 599 837,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 6 650 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 166 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 185 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 835 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1976/101141-1/8 02.03.1976 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3224 GNR: 99 BNR: 58

2020/1400048-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0228 GNR: 99 BNR: 131

2024/133110-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3027 GNR: 99 BNR: 131

Servitutter:
1995/14657-1/8 20.10.1995 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3224 GNR: 99 BNR: 127
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GRUNNBOKSDATO

26.03.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring

- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

12.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Strømmen Eiendomsmegling AS
Strømsveien 45 A, 2010 STRØMMEN. TLF. 63 81 70 00

MEGLER

Stian Berglund, Eiendomsmegler/Partner
Epost: stian@notar.no
Mobil: 464 20 400

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 14 990,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Gebyr for utsatt betaling kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.
Forsikringen er meglet fram av Søderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Midlertidig brukstillatelse
Kommunale gebyrer
Kommuneplankart
Reg.bestemmelser
Servitutt og målebrev
Tegninger
Energiattest
Nabolagsprofil

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

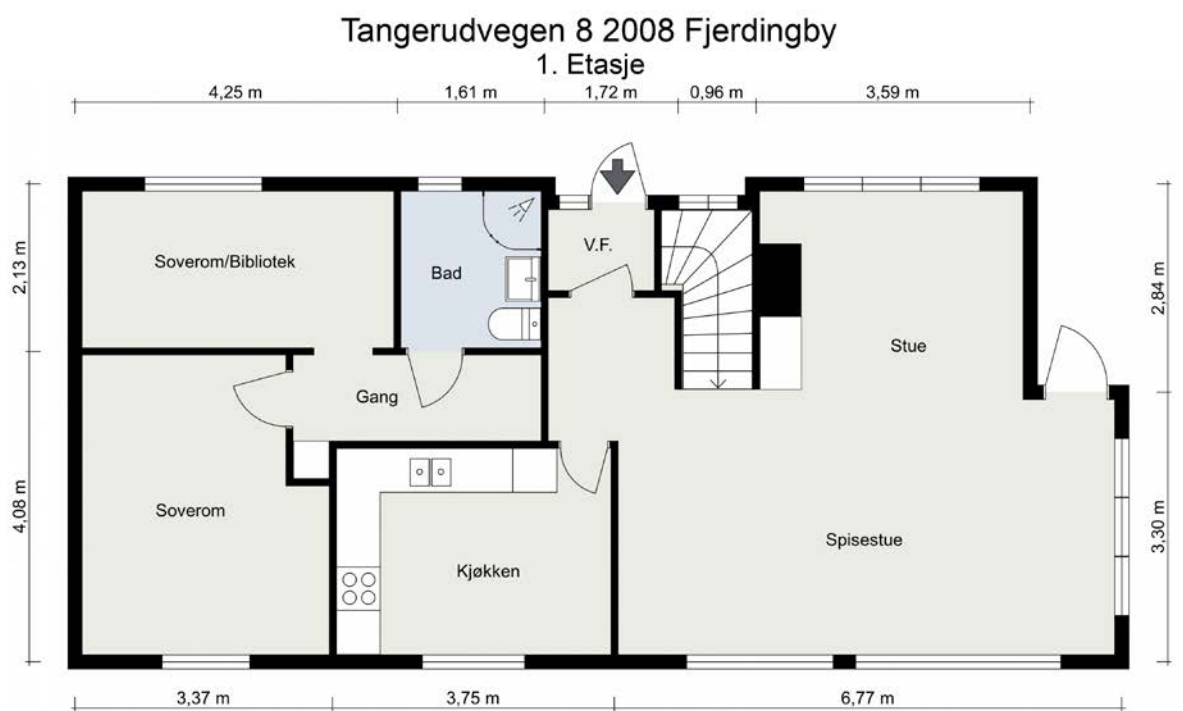
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

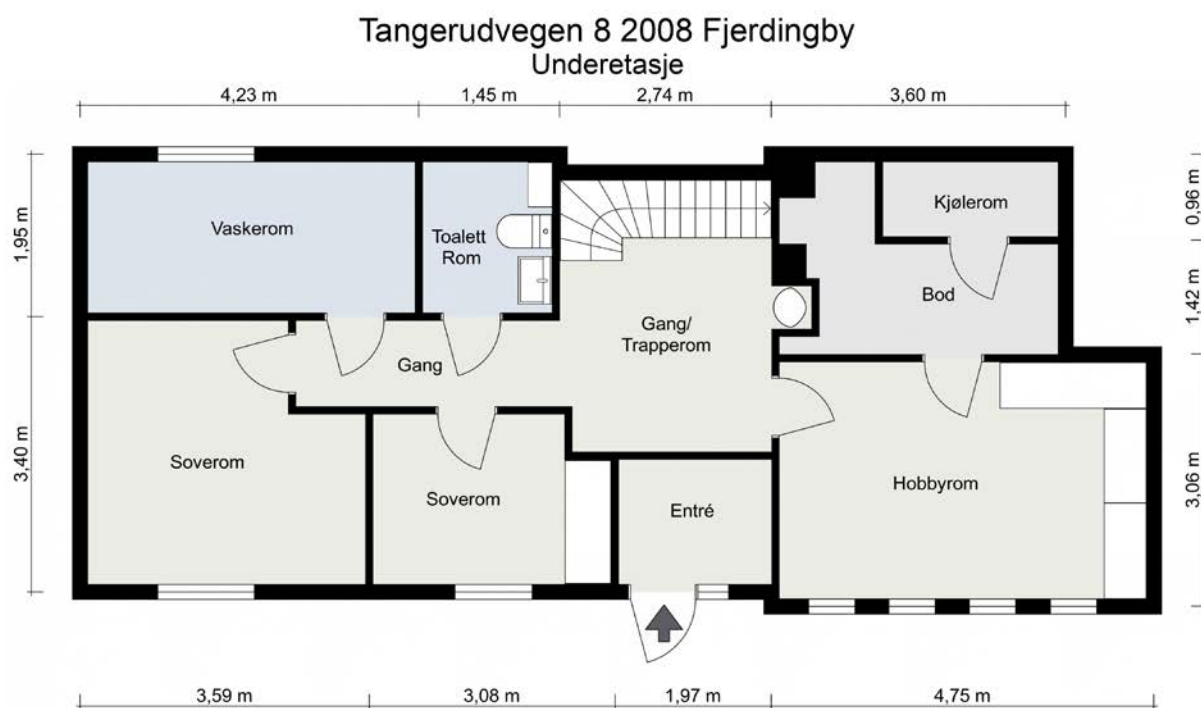
Plantegning



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

Plantegning



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTSKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

TANGERUDVEGEN 8

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Midlertidig brukstillatelse

Kommunale gebyrer

Kommuneplankart

Reg.bestemmelser

Servitutt og målebrev

Tegninger

Energiattest

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tangerudvegen 8, 2008 FJERDINGBY

 RÆLINGEN kommune

 gnr. 99, bnr. 131

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 13438-1692

Eiendomsverdi ref nr: JN1686

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen oppført i 1977 med betong gulv, saltak teknet med profilerte takplater, yttervegger med bindingsverk teknet med kledning og kjellervegger i lettklinkerblokker(Leca). Bygningen har en normal byggmessig standard med flere byggetekniske komponenter og overflater fra byggeåret. Boligen har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Gjennomgang av boligen har avdekket forhold som bemerkes.

- Vaskerom er nådd betraktet levealder.
- Sluk på bad er ikke tilgjengelig for inspeksjon, ligger under dusjkabinett.
- Det ble registrert fuktforskjeller og saltutslag i kjellergulv og kjellervegger.
- Vindu i soverom mangler vrider.
- Skjevheter i utvendig trapp/støttemur.

Garasje oppført i 1978 med gruset gulv, pulttak teknet med profilerte takplater, yttervegger av grovt bindingsverk og lettklinkerblokker(Leca), kledning på 3 vegger, leddport, sidedør, vindu med 2- lags glass i trekarmer, stikkontakt og lys.

- Eldre garasje. Påkostninger må påregnes.

Det må antas at boligen er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklimate kan være strengere.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader.

Opplysninger er gitt av familien.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Renner, nedløp, stigetrinn og sålbenk i plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kaldtloft er inspisert fra

gardintrapp via takluke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Flere opprinnelige vinduer og noen er datert 1988.

Det er skiftet glass på vinduer i stue fra 2018.

2 Stk Ytterdør i edeltre/Teak med sidefelt.

Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 1978.

Inngangsparti med lys, stikkontakt(skjøteledning) og heller. Størrelse ca 3 m².

Uteplass v/inngangspartiet med stikkontakt, markise og heller.

Størrelse ca 5,5 m².

(Markise er ikke inspisert).

Utgang fra stue til overbygd uteplass ned skiferheller. Størrelse ca 5,5 m².

Inngangsparti (1 Etasje) med trapp i betong og skiferfliser. Størrelse ca 1 m².

Adkomst til boligen med trapp i betong.

Rekkverket er målt til ca 70 cm.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Tregulv, parkett, beleg, fliser og malt betong gulv.

Vegger: Tapet, panel, malte flater, fliser og malte mur vegger.

Himling: Panel og himlingsplater.

Støpt plate, betong- og trekonstruksjoner.

Boligen har elementpipe.

Åpen peis i stue. Sotluke i kjeller.

Kombinert Kamin med ved- og dagtank/parafinlifter. Påfylling fra frittstående tønne.

Boligen har opprinnelig lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen furu dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra ca 2000, iflg Familien.

Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Grunnet alder på vaskerom blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle

våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Beskrivelser:

Vaskerom med sluk, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.

Integrerte hvitevarer: keramisk topp, ovn, kjøl/frys og

oppvaskmaskin.

Komfyrvakt.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Integrert kjølehyrnet i bod.
Toalettrom med servant, speil og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og malte kobberrør.
Stoppekran i vaskerom.
Hoved stoppekranen er ikke funksjonstestet, Pga Avler. Det er eiers ansvar å vedlikeholde rør- og stoppekranner.

Avløpsrør av plast, synlig. Stakeluke i toalettrom og gang.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.
Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Luke i himling i toalettrom for inspeksjon av røropplegg. Delvis inspisert pga Kobberrør. Luken kan ikke åpnes nok til inspeksjon.
Luke i gulv i et soverom i underetasjen kan ikke åpnes pga Gulvlist. Ikke inspisert.

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg.
Varmtvannsbereider er plassert i vaskerom fra 1979, størrelse 179 l.
2 Stk Luft - luft varmepumper, i trapperom og stue.
Det opplyses om at varmepumpene fungerer. Eldre varmepumpe i trapperom.
Automatsikringer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Utvendig fuktsikring med grunnmursplast. Nedløp er ført i drensledning ved husvegg.
Kjelleryttervegger i lettklinkerblokker(Leca) og støpt dekke.
Forstøtningsmurer er av betong.
Bygningen ligger i skrånende og flatt terreng med øvre og nedre plan.
Kamin med dagtank/parafinløfter. Påfylling fra frittstående tønne.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Spiler i trappen er målt til ca 13 cm.
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Lavt rekkverk på utvendig trapp og liggende rekkverk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

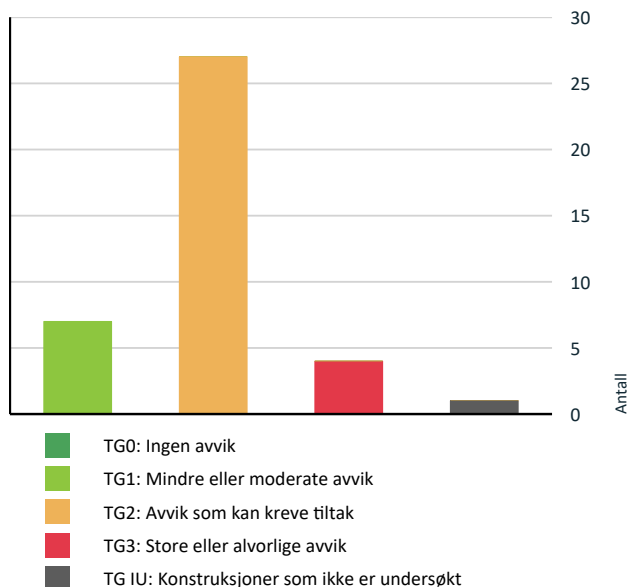
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

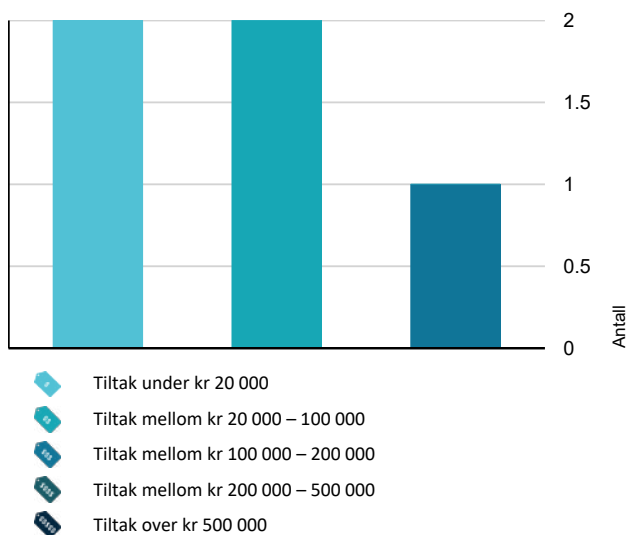
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1977

Kommentar

Ifølge Familien

Anvendelse

Boligen er for tiden ubebodd.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp, stigetrinn og sålbenk i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ukjent hvor takvannet er ført til.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kledning. Noe oppsprekking og slitt kledning på værutsatte steder.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kaldtloft er innsisert fra gardintrapp via takluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftespalten er presset litt mot undertaket noe som medfører litt mindre lufting av konstruksjonen. Normale forhold iht Alder. Normal størrelse på luftespalten iht Alder, dagens krav er anneledes. Synlig fukt på undertaket v/kasse til luft. TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser med stige og inne på kaldloftet. Det anbefales justering for bedre lufting.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Flere opprinnelige vinduer og noen er datert 1988.
Det er skiftet glass på vinduer i stue fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av vinduer.

TG 3 Vinduer - 1

Beskrivelse

Soverom har malt trevindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet kan ikke åpnes pga Manglende vrider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere vrider og kontrollere vinduet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

2 Stk Ytterdør i edeltre/Teak med sidefelt.
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 1978.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av dørene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Inngangsparti med lys, stikkontakt(skjøteledning) og heller. Størrelse ca 3 m².

Uteplass v/inngangspartiet med stikkontakt, markise og heller. Størrelse ca 5,5 m².

(Markise er ikke inspisert).

Utgang fra stue til overbygd uteplass ned skiferheller. Størrelse ca 5,5 m².

Inngangsparti (1 Etasje) med trapp i betong og skiferfliser. Størrelse ca 1 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løse skiferfliser på uteplass v/stue.

Skjøteledning som stikkontakt v/inngangspartiet.

Flere skiferfliser med "bom"(hulrom under flis) v/inngangspartiet i 1 Etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påkostninger må påregnes ok mort tid.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst til boligen med trapp i betong.

Rekkverket er målt til ca 70 cm.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Eldre betong trapp med synlige skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden vurderes som kritisk; utbedring må påregnes for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre eskalering av skadeomfanget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Tregulv, parkett, belegg, fliser og malt betong gulv.

Vegger: Tapet, panel, malte flater, fliser og malte mur vegger.

Himling: Panel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

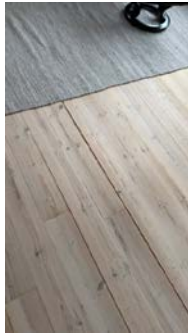
Eldre overflater.

Tregulvet har sprekker, ujevnheter og forhøyninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedringer eller utskiftninger spesielt av tregulvet.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate, betong- og trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

1 Etasje:

Det er målt opp til 7 mm forskjell på 2 meter i stue.

Det er målt opp til 7 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 10 mm forskjell på 2 meter i soverom.

Det er målt opp til 10 mm i rommets ytterkanter.

Underetasje:

Det er målt opp til 14 mm forskjell på 2 meter i gang/trapperom.

Det er målt opp til 14 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 10 mm forskjell på 2 meter i soverom.

Det er målt opp til 10 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

Åpen peis i stue. Sotluke i kjeller.

Kombinert Kamin med ved- og dagtank/parafinløfter. Påfylling fra frittstående tønne.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegget og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking nødvendig. Det er utført hulltaking på vegg under trapp. Veggplater er limt direkte på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er utført fuktsjekk med fuktindikator og det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og vegger. Det antas at dette skyldes sviktende drenering av kjellervegger og kapillært oppsug fra grunn.

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.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har opprinnelig lakkert tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra ca 2000, iflg Familien.

Årstall: 2000 Kilde: Kontaktperson

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke kontrollert fallforhold i dusjonen pga Dusjkabinett. Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

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

Fall mot sluk er tilnærmet i vater.

Det er målt ca 2 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, ligger under dusjkabinett. Det anbefales nærmere undersøkelser av sluk og mansjett.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, toalett og dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vindfang. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller fløgeskader.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Grunnet alder på vaskerom blir det satt TG 3. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 etter ny avhendingslov fra 2022. Våtrommet bør snart oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Beskrivelser:

Vaskerom med sluk, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Plastsluk med ukjent membran. Løs klemring.

Gulvet er tilnærmet i vater med fall rundt sluket.

Riss/sprekker i gulvet.

Treg avrenning fra utslagsvask.

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er registrert fuktforskjeller i gulvet. Antatt kapilært oppsug fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.

Integrerte hvitevarer: keramisk topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Årstall: 2000

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Slitasje på platetopp.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Integrert kjølehornet i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjølerom.

Løs plast i et utvendig hjørnet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjølerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjølerom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med servant, speil og toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Eldre toalettrom. Påkostninger må påregnes om få år.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og malte kobberrør. Stoppekran i vaskerom.

Hoved stoppekransen er ikke funksjonstestet, Pga Avler. Det er eiers ansvar å vedlikeholde rør- og stoppekranser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, synlig. Stakeluke i toalettrom og gang.

Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Luke i himling i toalettrom for inspeksjon av røropplegg. Delvis inspisert pga Kobberrør. Luken kan ikke åpnes nok til inspeksjon.

Luke i gulv i et soverom i underetasjen kan ikke åpnes pga Gulvlister. Ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom fra 1979, størrelse 179 l.

Årstall: 1979 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

2 Stk Luft - luft varmepumper, i trapperom og stue.

Ukjent alder.

Det opplyses om at varmepumpene fungerer. Eldre varmepumpe i trapperom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer

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.
1979 Under oppføring av bygningen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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 Automatsikringer

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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 anbefales en el kontroll av det elektriske anlegget pga alder.

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.

Hull i bunn/gjennomføring i sikringsskapet.
Skjøteledning fra vegg under trapp.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig fuktsikring med grunnmursplast. Nedløp er ført i drensledning ved husvegg.

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 ikke synlig fuktsikring rundt hele boligen og manglende klemlist.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjelleryttervegger i lettklinkerblokker(Leca) og støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre støttemur med skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i skrånende og flatt terreng med øvre og nedre plan.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ukjente løsninger. Boligen er tilknyttet kommunalt nettverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

! TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Kamin med dagtank/parafinløfter. Påfylling fra frittstående tønne.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Fra 2020 er det lengre ikke lov å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av boliger i Norge. Dette ble vedtatt i Klimaforliket 7 Juni 2012.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en service og muligheter for endring til miljøvennlig brensel.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Spiler i trappen er målt til ca 13 cm.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Lavt rekkverk på utvendig trapp og liggende rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1978

Kommentar

Iflg Familien

Standard

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med gruset gulv, pulttak tekket med profilerte takplater, yttervegger av grovt bindingsverk og lettklingerblokker(Leca), kledning på 3 vegger, leddport, sidedør, vindu med 2- lags glass i trekarmer, stikkontakt og lys.

Det bemerkes:

- Eldre/opprinnelig garasje.
- Ujevnt tak.
- Råteskader i utvendig kledning v/leddport.
- Ujevn gulv v/sidedør.
- Malingsavflassing på takplater.
- Drensplast på bakvegg, avsluttet v/hjørnet.

Påkostninger må påregnes.

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

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

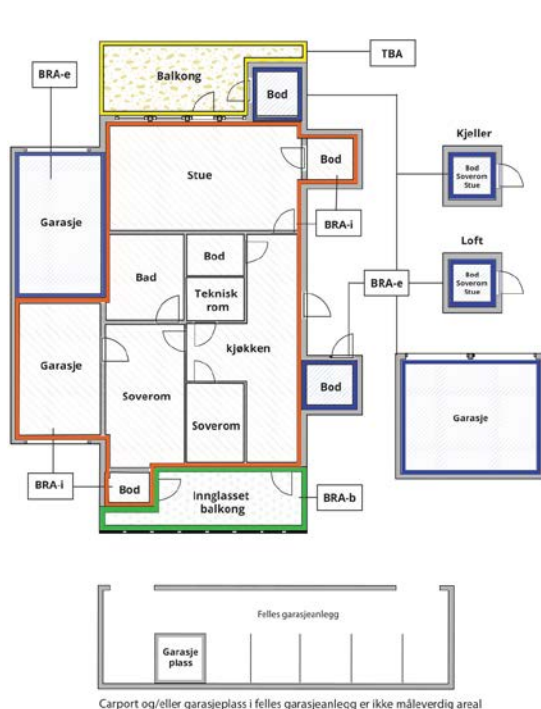
Hva er målverdig areal?

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 målbar 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig 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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	85			85	7
Underetasje	74			74	9
SUM	159				16
SUM BRA	159				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, gang, spisestue, stue, kjøkken, gang 2, bad, soverom, soverom/tv stue		
Underetasje	Vindfang, gang/trapperom, hobbyrom, kjølerom, bod, soverom, soverom 2, vaskerom, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Anne Lise Nybråten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	99	131		0	1006.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tangerudvegen 8

Hjemmelshaver

Nybråten Anne Lise

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkering i garasje og på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Familien ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i boligen. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av familien:

Ca 2021:

pusset opp et soverom i underetasje.

Ca 2020:

Spylte avløpsrør.

Ca 2001:

Utvendig tak.

2000:

Bad og Kjøkken.

1990- Tallet:

Innvendige overflater.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Grunnet sykdom er ikke egenerklæringsskjema utfylt.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	20.02.2013	Ny innmat i sikringsskap.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	09.02.2015	Utestikk.	Gjennomgått		Nei
Nedre romerike brann- og redning	13.01.2016	Tilsyn av fyringsanlegget. Ingen bemerkninger	Gjennomgått		Nei
Hafslund	16.10.2016	Melding om avsluttet tilsynssak	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	03.03.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Rælingen kommune	11.12.1987	Attest for fyringsanlegg og pipe.	Ikke gjennomgått		Nei
Familien		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakt tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERING

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor 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."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JN1686>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Romerike	
Oppdragsnr.	
23-0047/26	
Selger 1 navn	
Ola Nybråten	
Gateadresse	
Tangerudvegen 8	
Poststed	Postnr
FJERDINGBY	2008
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Anne Lise Nybråten	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 23-0047/26

Initialer selger: ON

1

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Nybråten	f8d0b6d6da6f15a53e939 2f7cf597f586564226e	31.03.2026 06:34:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 23-0047/26

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



Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 27.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	99	Bruksnr.	131	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tangerudvegen 8, 2008 FJERDINGBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	3 018,78 kr
Feiing	595,00 kr
Renovasjon	4 354,13 kr
Vann	2 971,44 kr
Sum	10 939,35 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann etter måler	25%	36 m ³	28.63	1/1	0 %	1 030,50 kr	1 030,50 kr
Sum innb. Vann	25%	-34 m ³	28.63	1/1	0 %	-973,25 kr	-973,25 kr
Vann etter måler	15%	36 m ³	26.33	1/1	0 %	948,06 kr	948,06 kr
Sum innbet. vann	15%	-34 m ³	26.33	1/1	0 %	-895,39 kr	-895,39 kr
A konto vann	15%	72 m ³	26.86	1/1	0 %	1 934,21 kr	967,10 kr
Abb. vann privat	15%	1 Ab	1759.50	1/1	0 %	1 759,50 kr	879,75 kr
Kloakk etter måler	25%	36 m ³	28.22	1/1	0 %	1 016,10 kr	1 016,10 kr
Sum innb.Kloakk	25%	-34 m ³	28.22	1/1	0 %	-959,65 kr	-959,65 kr
Kloakk etter måler	15%	36 m ³	25.97	1/1	0 %	934,81 kr	934,81 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Sum innbet. kloakk	15%	-34 m3	25.97	1/1	0 %	-882,88 kr	-882,88 kr
A konto kloakk	15%	72 m3	28.57	1/1	0 %	2 056,75 kr	1 028,38 kr
Abb. kloakk privat	15%	1 Ab	1999.85	1/1	0 %	1 999,85 kr	999,92 kr
Fastpris renovasjon	25%	1 DEL	2720.00	1/1	0 %	2 720,00 kr	1 360,00 kr
Renovasjon pr liter	25%	140 liter	15.72	1/1	0 %	2 201,50 kr	1 100,75 kr
Feiegebyr	0%	1 LØP	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	312,50 kr
					Sum	13 515,11 kr	6 866,70 kr

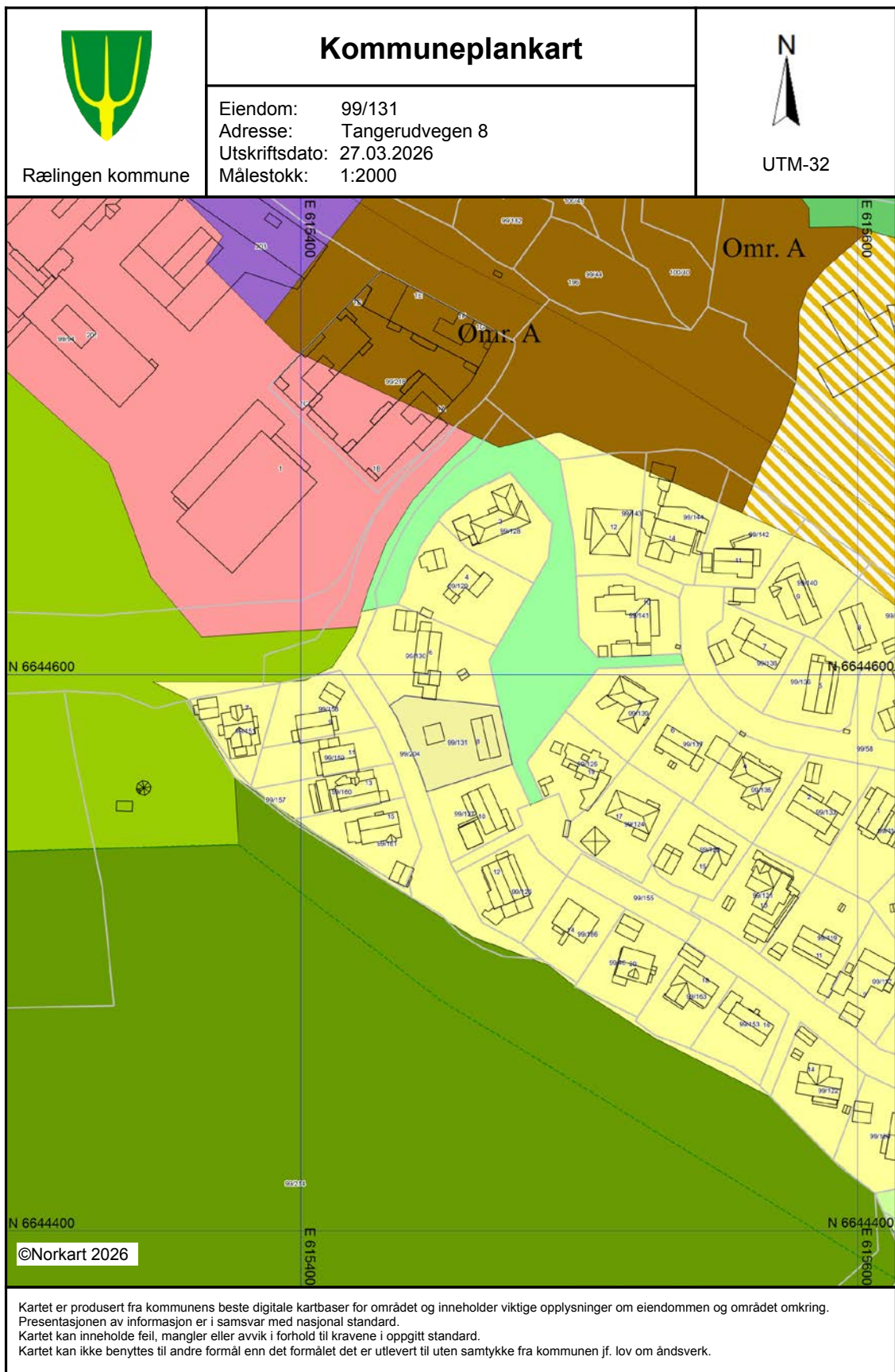
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Sentrumsformål - nytt
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Næringsbebyggelse - nytt
-  Idrettsanlegg - eksisterende
-  Idrettsanlegg - nytt
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r
-  Friområde - eksisterende
-  Friområde - nytt
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - eksisterende
-  Kommune(del)plan - påskrift

424

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN
FOR OMRADET MI (EIENDOMMENE GNR. 99, MNR. 58, 14, 20 M.FL.
VED NJERDINGBY BARNESKOLE/MARIKOLLEN I RÆLINGEN KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

Område for frittliggende bolig bebyggelse.

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen villamessig og skal ha en utnyttelsesgrad på 0,07. Bebyggelsen skal gis en arkitektonisk utforming som virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3.

a) Våningshusene kan oppføres i 1 etasje. Der hvor terrenget tillater det kan det innredes til beboelse i underetasjen innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte bygge- linjer, og skal ha sadeltak med takvinkel mellom 22 og 39°, mønet skal være i lengderetning.

Husets orientering bør være som vist på planen. Ingen tomt kan bebygges med mer enn 1/5 av nettoarealet + garasje.

§ 4.

Ved byggeanmeldelser skal innsendes kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Hvor planeringen medfører forstøtningsmur mot nabotomt kan bygningsrådet påby at planeringslinjen skal senkes eventuelt heves slik at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

§ 5.

Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk- eller buskplanting. Gjerdene tillates ikke høyere enn 80 cm over ferdig veg. Porter i gjerdet skal ikke være høyere enn dette. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Garasjer eller overbygde bilplasser må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjer tillates sammenbygd med våningshus uten at garasjens areal medregnes som bebygget areal. Garasje skal plasseres minimum 6 m fra regulert veggside. Garasje kan oppføres i nabogrense innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Det skal være oppstillingsplass for minst 1 bil på egen grunn. Inn- og ut-

kjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlig og trafiksikker. Garasje tillates bare opptatt i én etasje med grunnflate ikke over 40 m².

Område for rekkehus.

§ 7.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,1.

§ 8.

Rekkehusene skal oppføres i én etasje og bebyggelsen skal kun innredes til beboelse og de nødvendige fellesrom i forbindelse med boligene.

§ 9.

For rekkehusbebyggelsen skal det være felles antenneanlegg.

§ 10.

Mellomrom mellom bygninger og ikke bebygde områder må gis en tiltalende utforming og behandling. Det forutsettes utarbeidet en plan som viser beplanting, tørkeplasser, lekeplasser, eventuelt forstøtningsmurer, eventuelt plass for søppelspann og oljefat etc.

§ 11.

Bygningsrådet kan forby gjerdet innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

§ 12.

Det skal i området være 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet. Garasjer kan bare oppføres i en etasje. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra dette der terrengforholdene tilsier det innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

Fellesareal.

§ 13.

I fellesarealet kan det med bygningsrådets tillatelse oppføres bygg eller anbringes utstyr som har naturlig tilknytning til fellesarealet.

Fellesbestemmelser.

§ 14.

Forprosjekt kan forelegges bygningsrådet før byggemelding sendes inn.

§ 15.

Innen området tillates ikke industriell virksomhet og andre virksomheter som etter bygningsrådets skjønn medfører ulempe for strøket i form av støy, røyk, lukt o.lign. eller uforholdsmessig trafikkøkning.

Kiosker, utsalgsboder etc. kan bare tillates oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for trafikken eller de omkringboende.

§ 16.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 17.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel.

§ 18.

Eventuell innhegning, forstøtningsmur, beplantning, garasje-innkjørsler o.lign. kan for hvert veglöp kreves utført etter en av bygningsrådet godkjent plan.

§ 19.

Eventuelle transformator kiosker o.lign. må legges i bygge-linje.

§ 20.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser når særlige forhold tilsier det.

§ 21.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 12. juli 1970

Br. 2134/no

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) m Tangerudvegen 8, 2008 Fjerdingsby		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.) 99/131/4	
Arbeids art Nybygg	Bygningens art Enebolig	Dato for søknad 22.9.76	Dato for vedtak 5.1.77
Byggherre Alf Nybråten		Sak nr. B 174/76 B 190/76	
Anmelder		Adresse Prost Refsumsv. 21, 2000 Lillestrøm	Tlf. 71 68 91
Ansvarshavende Oddvar Bonden		Adresse Mathiesen - Eidsvoll Værk 2073 Bøn	Tlf. 76 11 10

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Påkobling av taknedløp tål overvannsledning.
2. Innpudding av kjellervinduer.
3. Montering av dør mellom hobbyrom og brenselrom.
4. Puss av grunnmur.
5. Hobbyrom ikke ferdig.
6. Oppfylling og planering.

Arbeidet må være utført innen: Punkt 1 må være utført innen okt. -77. Resterende mangler må være rettet innen okt. -78.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Rælingen, den 5/9 - 77.	Stempel RÆLINGEN BYGNINGSVESEN <i>Eivind Salte</i> Underskrift
---	---

Sendes til	☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggesøknademyndighet ☐
------------	---



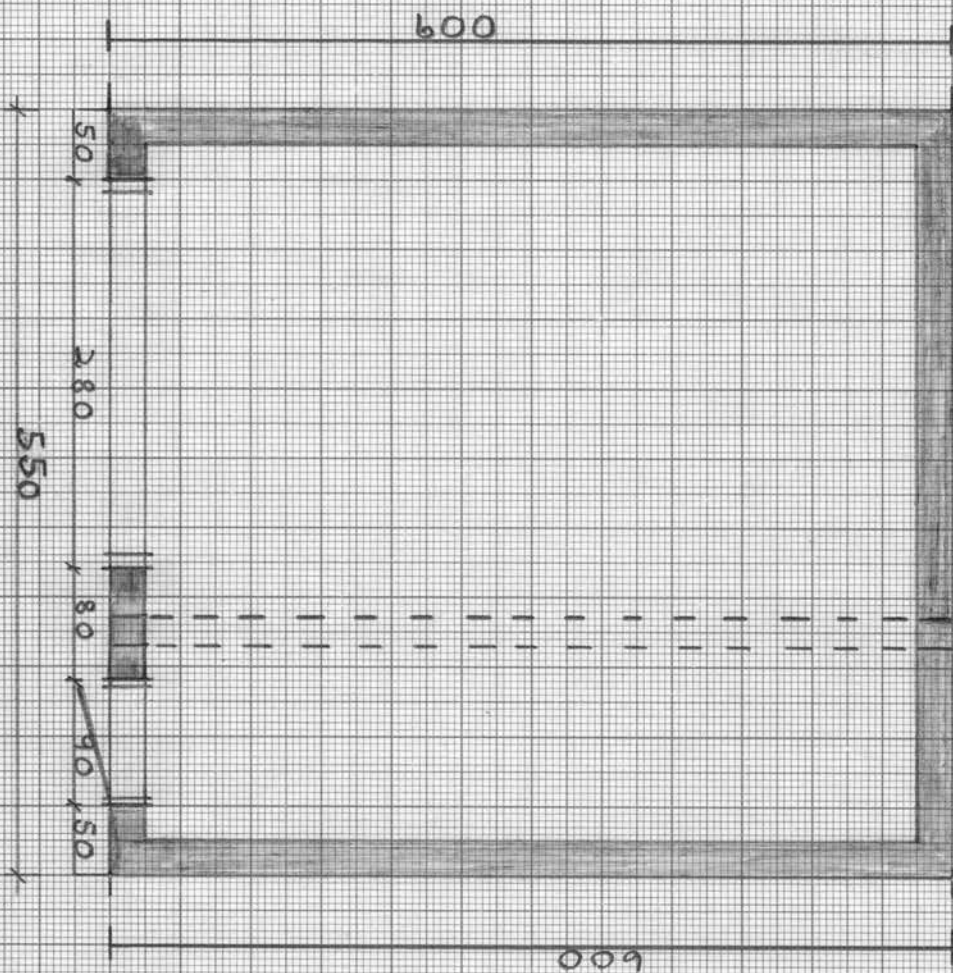
Nº 108

Sak nr. B 17/81

Godkjent 29/4 1981

Rælingen Byggningsråd

M. Jølle



BYGGERE: ALF NYBRÅTEN	TYPE:	MÅL: 150 B1AD
BYGGESTED: TANGERUDV. 8	GARASJE	DATO: 1981
BYGGESOM: RÆLINGEN	G.R.F.L. 33 M ²	1



Nº108

MOT ØST (MOT SKRÅNING)

FASADE MOT VEST.

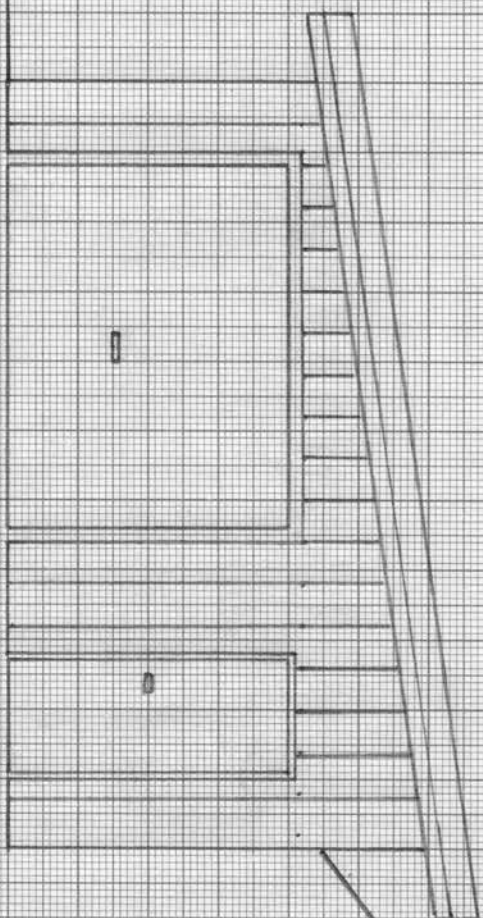
Sak nr. B 17/8)
Godkjent 07/4 1981
Rælingen Bygningsråd
[Signature]

BYGGERE: ALF NYBRÅTEN	TYPE:	MULTISLAB
BYGGESTED: TANGERUD M. 8	GARASJE	Dato: 20
BYGGEKOM: RÆLINGEN	GR. FL. 33M ²	

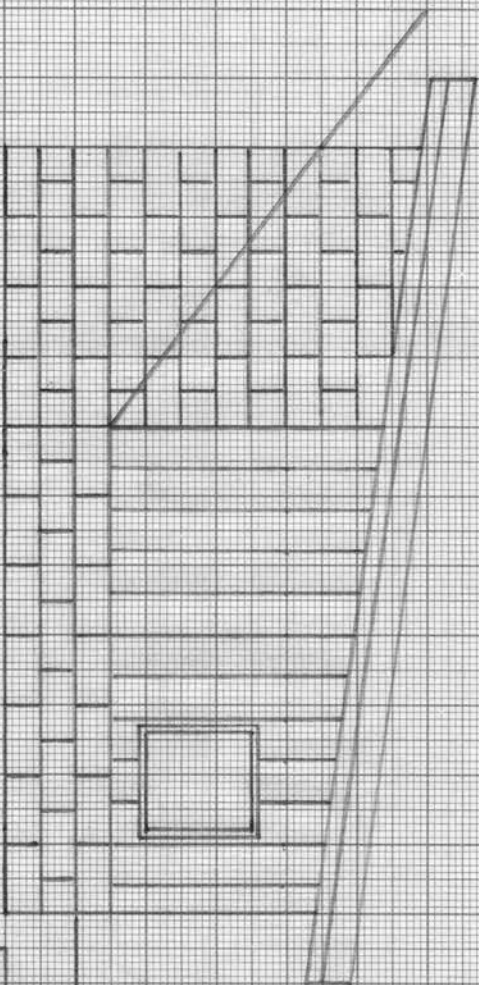


Nº 108

FASADE MOT SØR

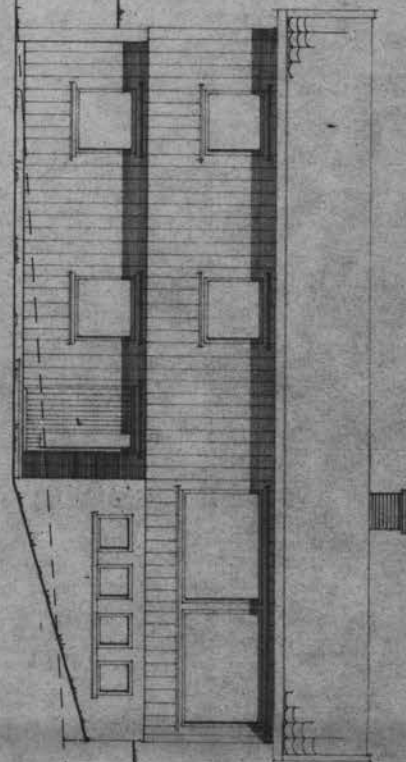


FASADE MOT NORD

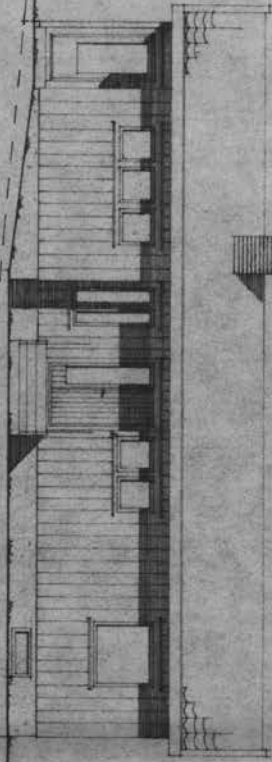


BYGGERE: ALF NYERÅTEN	TYPE:	MÅL: 1:50	BLAD
BYGGESTED: TÅNGERUDVÅ. 2	GÅKASTJE	DATO: 19/1-81	3
BYGGEKØM: RÆLINGEN	GR.F. 33N		

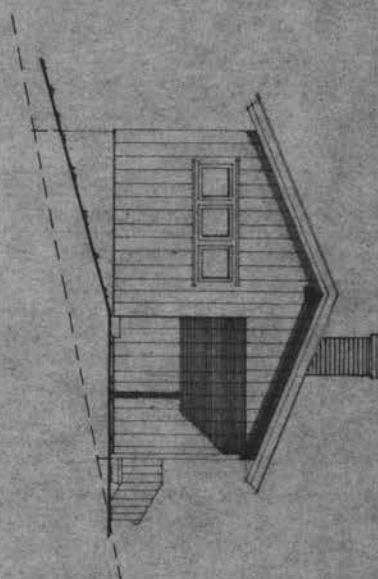
Sak nr. 3 7/81
Godkjent 29/4 1981
Rælingen Bygningssråd
Dag J. Olsen



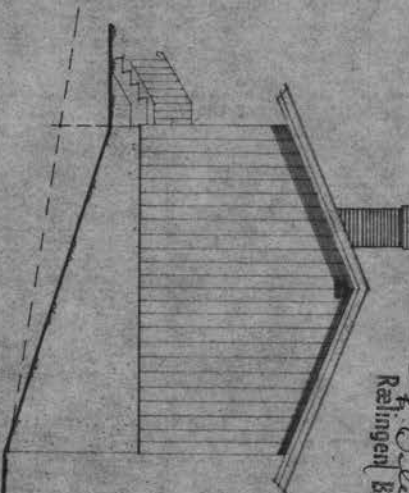
FASADE MOT - SYD VEST



FASADE MOT - NORD ØST



FASADE MOT - SYD ØST



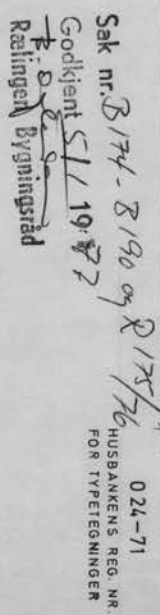
FASADE MOT - NORD VEST

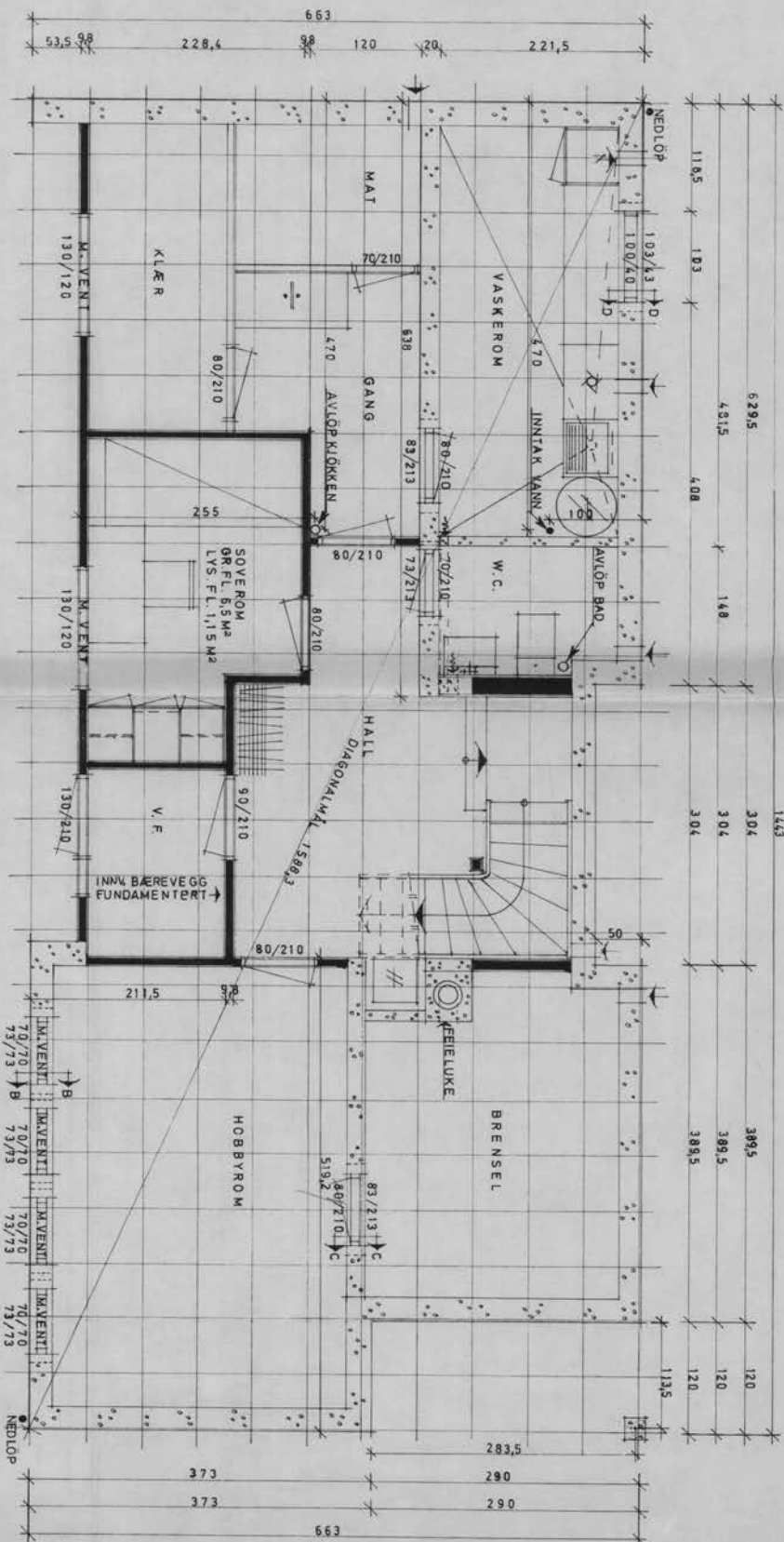
Sak nr. B 174-B 190 og B 175
Godkjent 5. 11. 1977
F. Odegaard
Rælingen Bygningssråd

024-71
HUSBAKENS REG. NR.
FOR TYPEBEGNINGER.

OPPRINNELIG TEGNING
PLANET TERRENG

BYGGHERR: ALF NYBRÅTEN	TYPE ØST-L	B + ALT. I	MÅL: 11 00	BLAD
BYGGESTED: PARSELL 4,	ENEBOLIG GR. FL. 90 M ² L. AREAL 100 M ²		DATE: 1977	4
BYGGEROM: RÆLINGEN	SOLHEIMNUS ARKITEKTONTOR		KORR. 1/5/77	

73



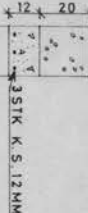
UNDERETASJE GRUNNMURSPLAN FOR UTEKTET KLEDDING

STØPT OVERDEKNING OVER DØRER OG VINDUER SKAL HA MIN. 10 CM. OPPLEGG PÅ HVER SIDE

SNITT B-B



SNITT C-C



SNITT D-D

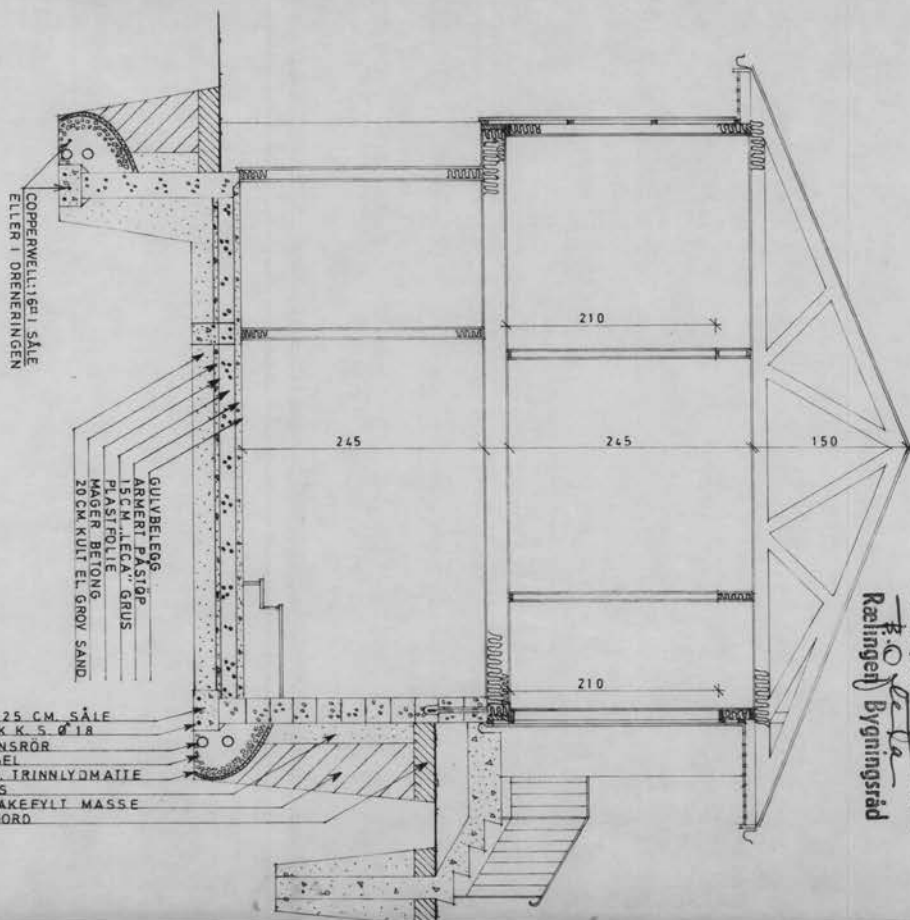


Sak nr. B174-B190 og B175/024-71
Godkjent 5.11.1988
Rørløp Bygningssråd
HISBANKENS REG. NR. 102477/REGNINGEN.

BYGGHERR:	ALF NYBRÅTEN,	TYPE	ØST-LI	70	B+	ALLI	BLAD
BYGGESTED:	PARSELL 4,	ENEBOLIG	GR.FL. 90 M ² L. AREAL 100 M ²	DATO	13/8/76	2.	
BYGGEKOM:	REILJØGEN	SOLHEIMHUS	ARKITEKTKONTOR	KORR.	1/6/77		

TAKHELLING: 22°
 PREFABRIKERTE FAGVERKSTAKSTOLER

Sak nr. B 174-B 170 og 817X
 Godkjent 5/11 1978
 F.O. Jørgensen
 Rørløst Bygningssråd



SNITT A-A

GRUNNBELEG
 ARMERET PÅSTØP
 15 CM. EGÅ GRUS
 PLASTFOLIE
 MAGER BETONG
 20 CM. KULT EL. GROV SAND

40 X 25 CM. SÅLF
 2 SIK. K. S. Ø 18
 DRENSRØR
 SINGEL
 2 CM. TRINNLIDMATT
 GRUS
 TILBAKEFYLT MASSE
 MATJORD

024-71

HUSBANKENS REG. NR.
 FOR TYPEBEGNINGER.

BYGGHERR:	ALT NYBRATEN	TYPE	ØST-LI	70	B+	ALT I	BLAD
BYGGESTED:	PARSELL 4	ENERBOLIG	GR. FL. 90 M ²	L. AREAL 100 M ²	DATO 1978	3.	
BYGGESKILL:	RELLINGEN	SKJEMMUTIC	ADRIKTEKONTOR	KORR. 14/78			

Dnr. 1141/76. Dagbokført 2/3 1976:

Prt.koll

side

J. nr.

L. nr. 2603

..... RÆLINGEN kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Fjerdingsby Nordre (eiend. navn), gr. nr. 99 br. nr. 58

Parsellen er gitt br. nr. 131 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Tangerudvegen 8 gate/vei nr. _____
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

Ar 19⁷⁶ den 12/2 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965
og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over
en parsell av eiendommen Fjerdingsby Nordre gnr. 99 bnr. 58

Forretningen er forlangt av Rælingen kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne Kjell Halaas og Jørgen Jahr

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Forretningen er holdt som kontorforretning da alle grensene tidligere er oppmålte.

Grensebeskrivelse:

Mot nord til Felles adkomst med 6,50 m. og til Parsell 5 med 34,28 m.

Mot øst til Friområde med 21,50 m.

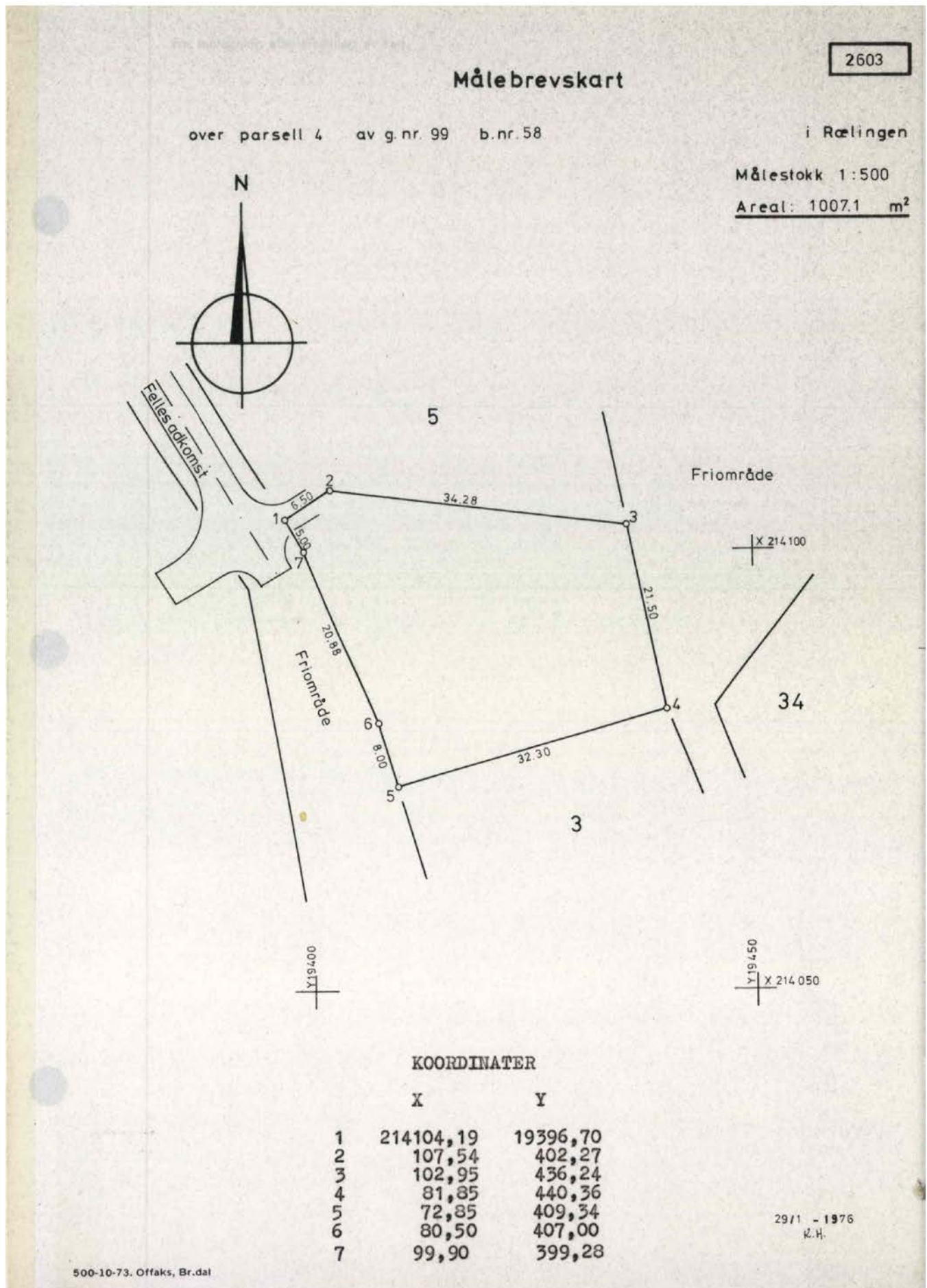
Mot sør til Parsell 3 med 32,30 m.

Mot vest til Friområde med 8,00 m, 20,88 m og 5,00 m.

Nordpil er avsatt etter koordinatnett.

Areal: 1007,1 m².

¹⁾ Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,39

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Tangerudvegen 8

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelings-
menns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Kjell Taugen
oppmålingsseier

Kjell Halaas

Fjergen Jahn.

Påtegninger: ³⁾

Delingen er i h.h.t. reguleringsplan for området M1
stadfestet av Det Konglige Kommunal- og Arbeidsdepartement
den 13. juli 1970 med videre i h.h.t. mindre vesentlig
endring vedtatt av Rølingen bygningsråd som R sak 97/73 av
29. sept. 1973.

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysnings-
dommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajour-
føringer.

TINGLYST

20 OKT. 1995

NEDRE ROMERIKE

HERREDSRETT

DAGBOKNR: 14657

ERKLÆRING

Vedrørende gnr. 99 bnr. 127 og 131.

ATKOMSTVEG

Gnr. 99 bnr. 131
skal ha bruksrett til kjørbær atkomstveg over gnr. 99 bnr. 127
som vist på innkopierte kart i M 1:1000.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 99 bnr. 127 og kan ikke slettes eller
endres uten samtykke fra Rælingen kommune.

Rælingen, den 13/10 1995.



Eier av gnr. 99 bnr. 127
Frits Peder Salomonsen



Eier av gnr. 99 bnr. 131
Alf Einar Nybråten



Doknr: 14657 Tinglyst: 20.10.1995 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Nabolagsprofil

Tangerudvegen 8 - Nabolaget Lund/Rælingen kirke - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

🚶 Marikollen	4 min 🚶
Linje 310, 330	0.2 km
🚶 Lillestrøm stasjon	7 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	4.1 km
🚶 Oslo S	25 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	23.7 km
✈ Oslo Gardermoen	34 min 🚶

Skoler

Fjerdingby skole (1-10 kl.)	9 min 🚶
490 elever, 25 klasser	0.6 km
Smestad skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
481 elever, 26 klasser	2.7 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 🚶
444 elever, 19 klasser	0.5 km
Rælingen videregående skole	12 min 🚶
579 elever	0.8 km
Strømmen videregående skole	9 min 🚶
515 elever, 45 klasser	5.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Marikollen kultursal	7 min 🚶
🚗 Marikollen p-plass, Rælingen	8 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

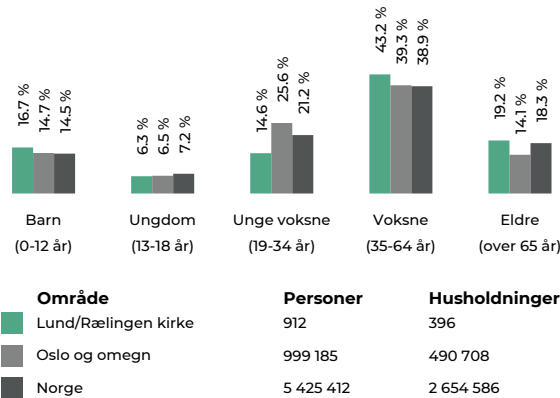
Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sannum barnehage (1-6 år)	17 min 🚶
89 barn	1.3 km
Tangen barnehage (1-5 år)	21 min 🚶
36 barn	1.6 km
Blåbærgrenda barnehage (1-5 år)	26 min 🚶
72 barn	2 km

Dagligvare

Rema 1000 Marikollen Torg	5 min 🚶
Kiwi Rælingen	20 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Tog

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

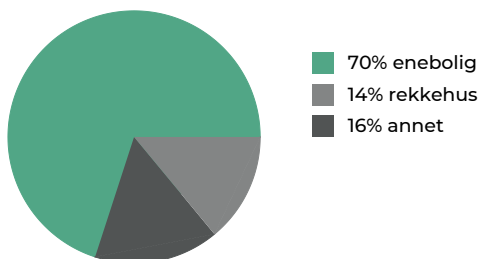
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

📍 Marikollen Idrettspark	5 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	0.3 km
📍 Fjerdingsby skole	7 min 🚶
Aktivitetshall	0.4 km
🚲 Puls Marikollen	5 min 🚶
🚲 Feel24 Rælingen	16 min 🚶

Boligmasse



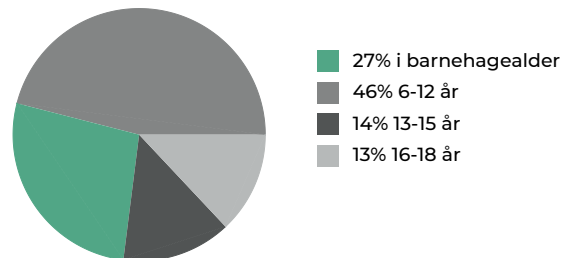
«Dette er et trivelig nabolag med oppmerksomme naboer. Ingen høystandardfamilier, men alminnelige arbeidsfolk.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Lillestrøm Torv	8 min 🚶
📍 Vitusapotek Marikollen Torg	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



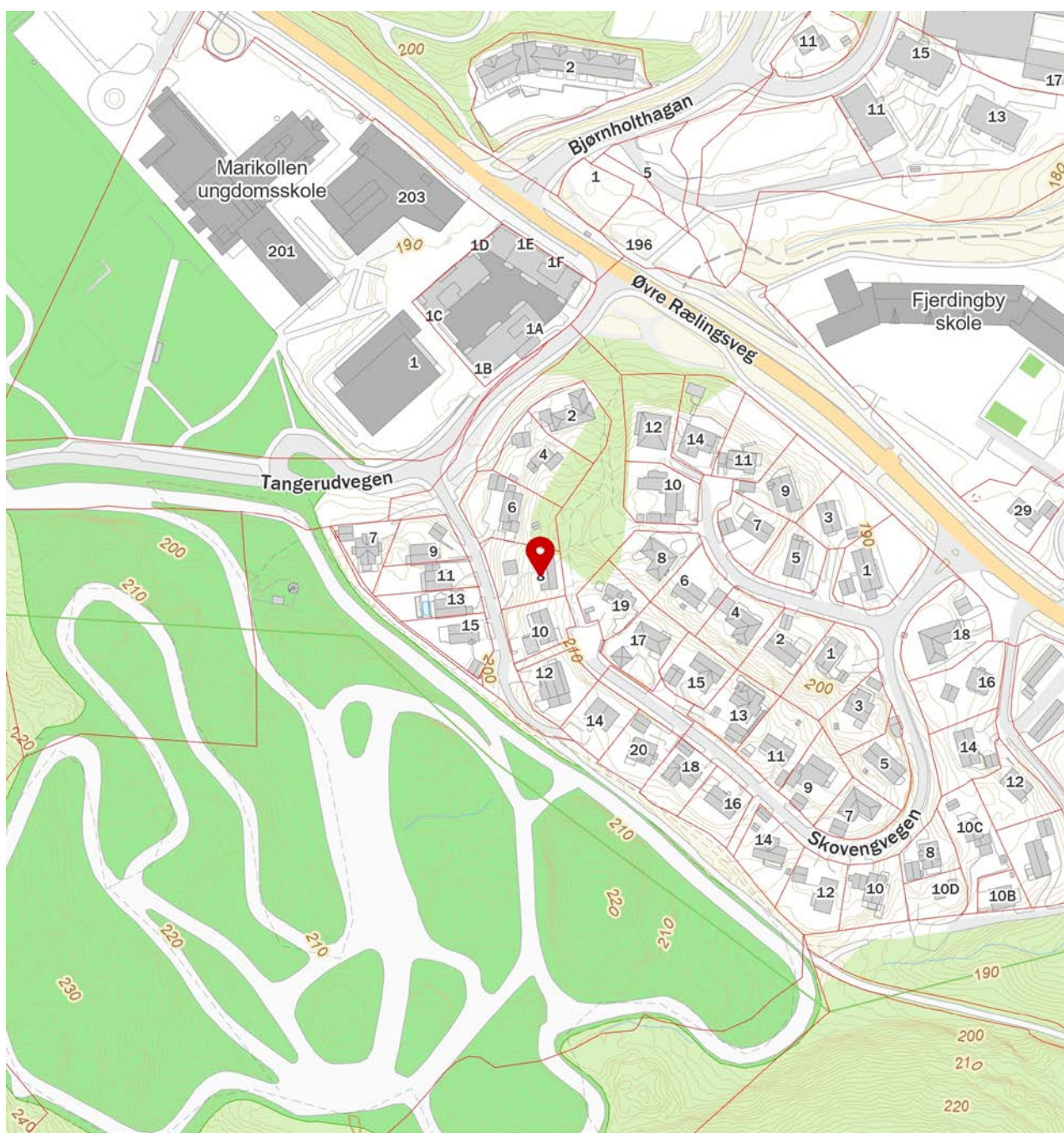
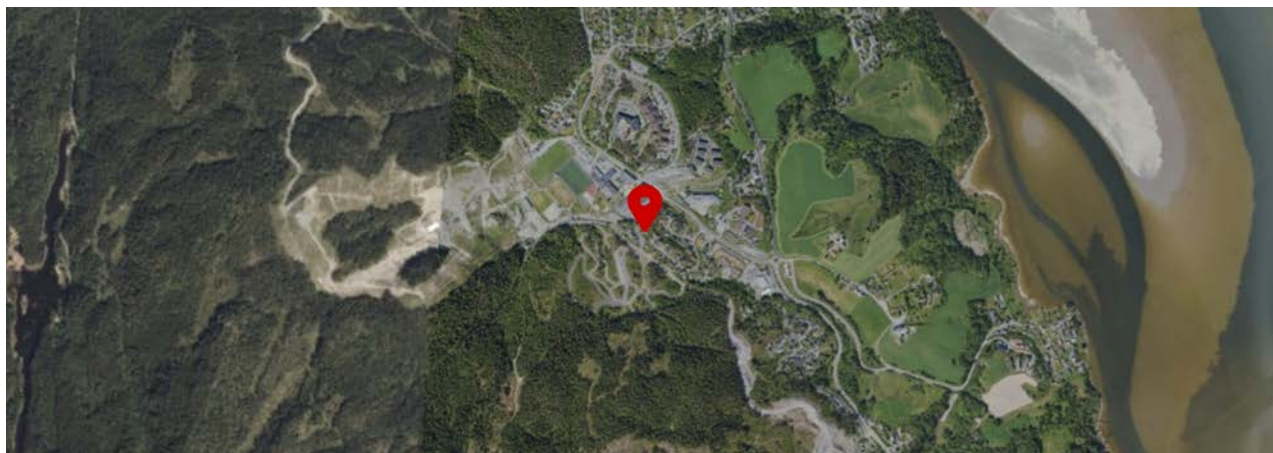
0%

47%

■ Lund/Rælingen kirke
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



Adresse

Tangerudvegen 8, 2008 FJERDINGBY

Dato for energimerking

30.03.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-276412

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

150473993

Gårdsnummer

99

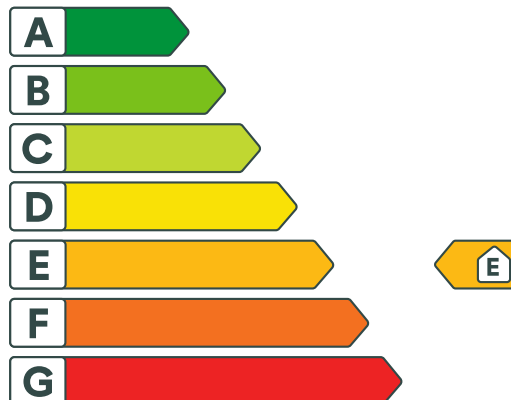
Bruksnummer

131

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjón

Byggeår

1977

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

180,0 m²

Oppvarmet bruksareal

180,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Olje, Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjón

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

252,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

294,18 kWh/m²

Totalt levert pr. år

52 952 kWh



Tangerudvegen 8, 2008 FJERDINGBY



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Tangerudvegen 8, 2008 FJERDINGBY



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny olje/parafinkamin alternativt pelletskamin alternativt gasspeis/gassovn

Dersom det er en gammel olje/parafinkamin med dårlig virkningsgrad kan den skiftes ut med en ny olje/parafinkamin som gir en mer effektiv forbrenning. I tillegg reduseres utslipp av sot og partikler. Enkelte olje/parafinkaminer har også termostat- og tidsstyring av temperaturen. Alternativt kan det installeres en ny pelletskamin. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning. Alternativt kan det installeres en ny gasspeis / gassovn. Den har vanligvis fjernkontroll med termostat og tidsstyring (nattsenkning). Merk: Som en oppfølging av klimameldingen vurderer Kommunal- og regionaldepartementet å innføre forbud mot å erstatte gamle oljekjeler med nye i eksisterende bygg.

Tiltak 18: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 25: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 27: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

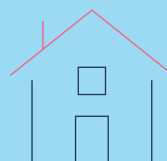
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 23-0047/26

Adresse: Tangerudvegen 8, 2008 FJERDINGBY, gnr. 99,
bnr. 131 i Rælingen kommune.

Kontaktperson: Stian Berglund

Tlf: 464 20 400

Epost: stian@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/