NORDVIK

# Grinisvingen 12

6 soverom | 460 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Grinisvingen 12

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 29 | Om boligen |
| 39 | Nabolagsprofil |
| 41 | Tilstandsrapport |
| 74 | Egenerklæringsskjema |
| 81 | Andre vedlegg |
| 168 | Kontaktinfo |
| 171 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 173 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 174 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 13.08.2026









# Nøkkelinformasjon

Stor, innholdsrik enebolig på 460BRA! Ved markagrensen *Egen inngang i uetg. *Tomt 1,6mål. 3 kjøkken, 3 bad og 6 sov m.m

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **7 000 000,-** |
| Omkostninger | **176 090,-** |
| Totalpris | **7 176 090,-** |
| BRA-i | **460 kvm** |
| Soverom | **6** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1957** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

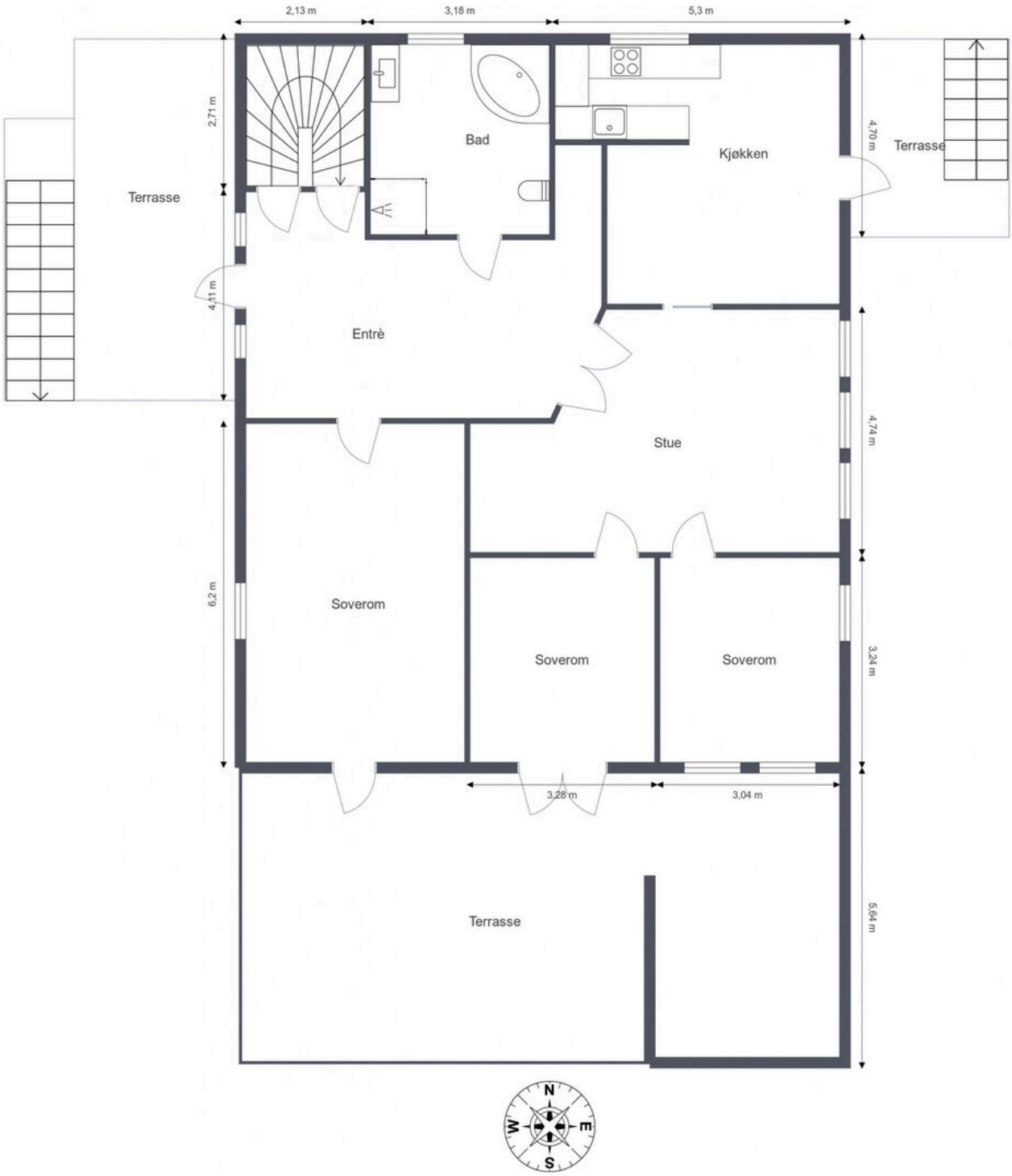
Velkommen til Grinisvingen 12, presentert av Elisabeth Hekne hos Nordvik bolig.

Stor familiebolig med 460 kvm fordelt på 3 plan. Mulighetene er mange, og boligen har bl.a 6 godkjente soverom, i tillegg til bad og kjøkken i alle 3 etasjer. Gangvei til Nordby barneskole og barnehage. Busstopp nesten rett utenfor døren. Landlig, naturskjønt boligområde på Grinitajet 3 km fra Hektneråsen i Rælingen. Ca. 7 min m/ bil til Marikollen torg/ Fjerdingby, 10 min. til Lillestrøm.

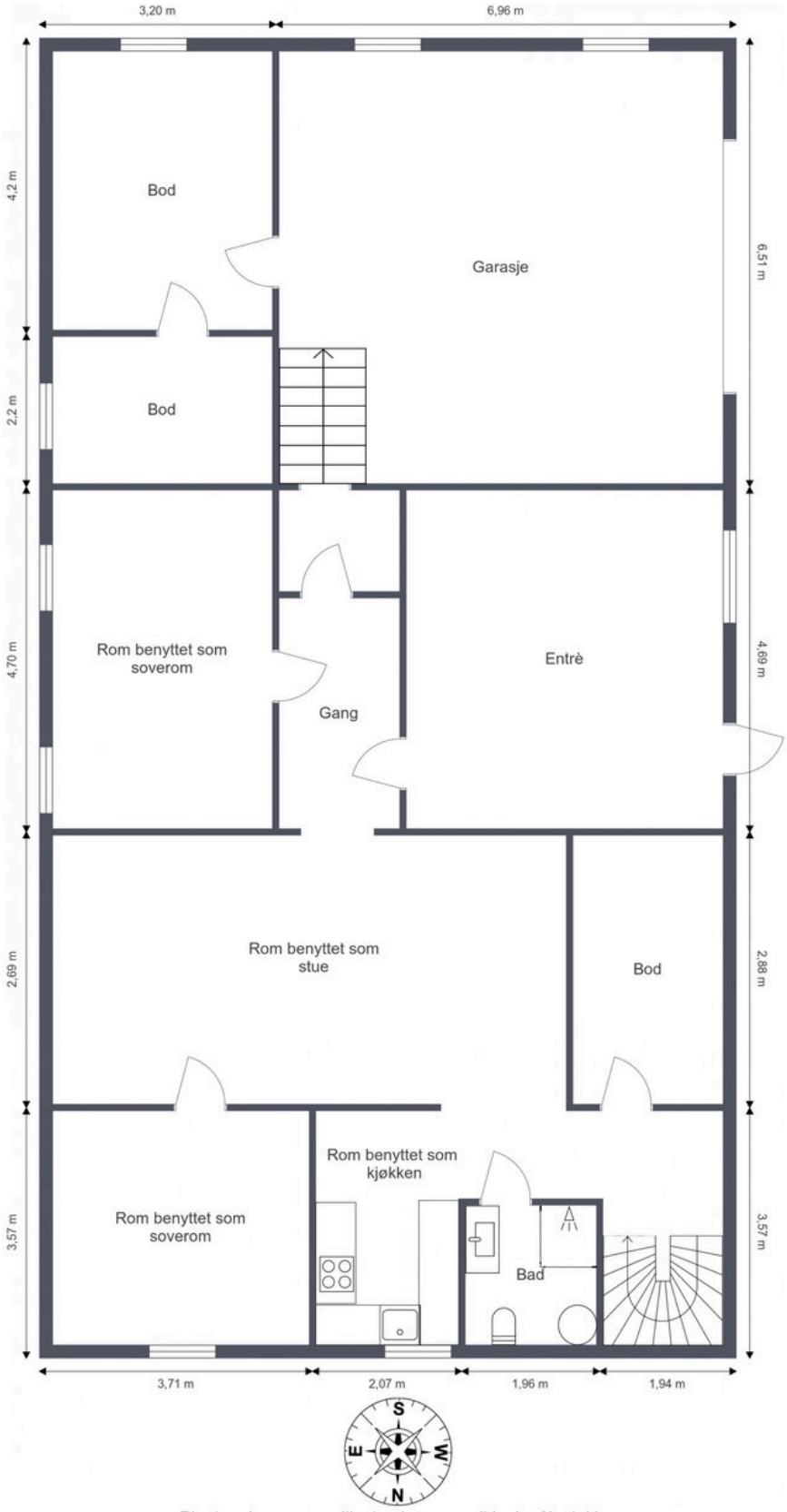
Egen inngang i uetg.
Stor skjermet tomt på over 1,6 mål
Inngang til Østmarka rett utenfor døren
Gode parkeringsmuligheter på tomt
Integrert garasje m/ dir. adkomst inn til boligen og 2 store boder
Fine uteplasser. Stor terrasse med sommerstue
Solrikt
4 ildsteder og 2 varmepumper.
Påbygget 1998

# Planløsning

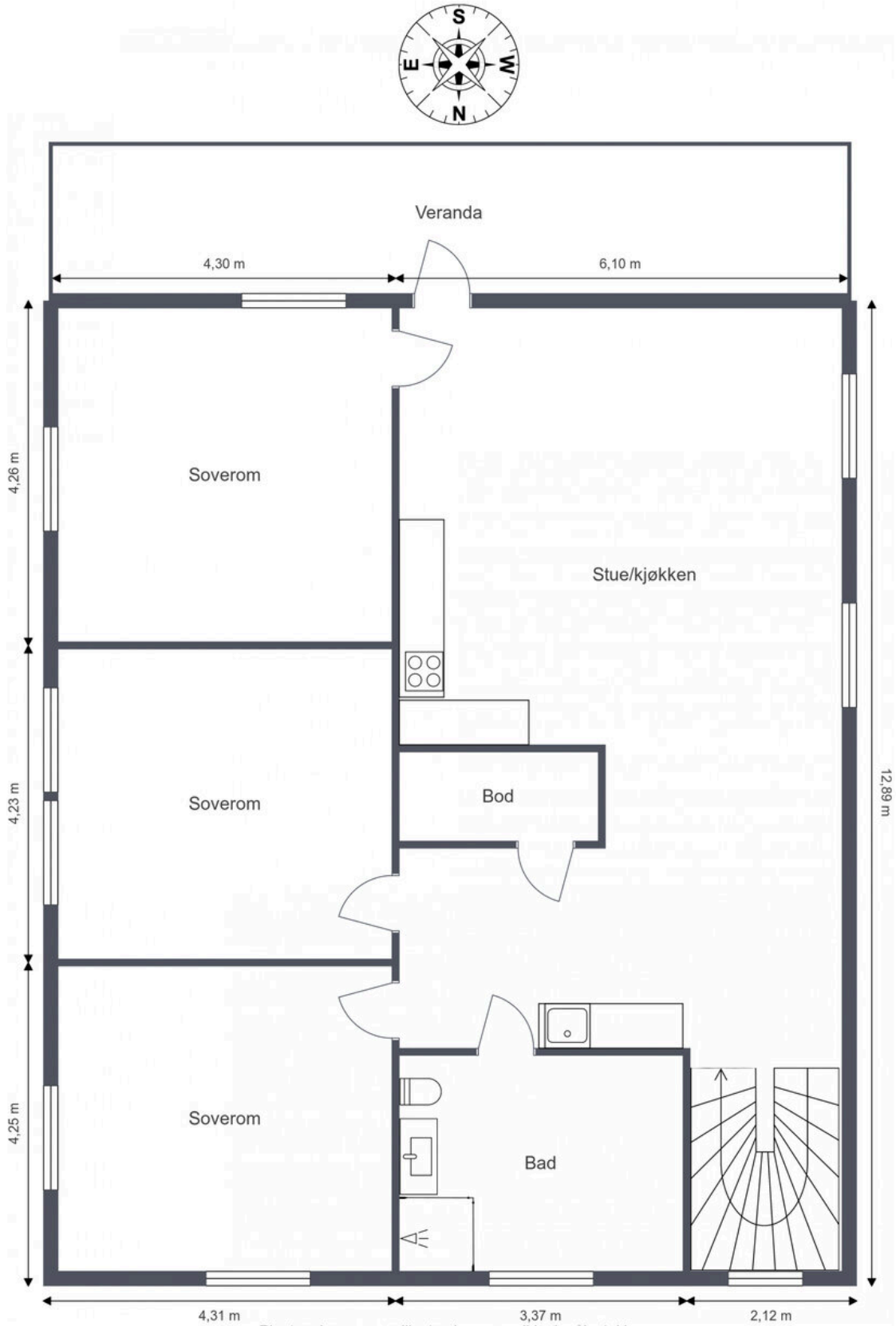
**Kjeller**
BRA-i: 197 kvm
Total BRA: 197 kvm




Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.




Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.




Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.
















Tomter Fus barnehage
Nordby barneskole




Buss


Buss



























# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
60-0242/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Grinisvingen 12, 2009 NORDBY
Gnr 85, bnr 20 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

**Selger**
Reidar Martin Thorvaldsen

**Kjøpesum og omkostninger**
7 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
175 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
195 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 176 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 195 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1957

**Etasje**
3

**Antall soverom**
6

**Arealer**
BRA-i: 460 kvm
Totalt BRA: 460 kvm
TBA: 98 kvm

Beskrivelse:

Enebolig m/ integrert garasje
Kjeller:
BRA-i: 197 kvm. Bad, kjøkken, 2 innredede rom (ikke godkjent varig opphold), gang, entre, garasje, boder
Total BRA: 197 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 135 kvm. Bad, stue, kjøkken, tre soverom, entre og gang
Total BRA: 135 kvm.
TBA: 79 kvm.
TBA: 19 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 128 kvm. Bad, kjøkken/stue, tre soverom
Total BRA: 128 kvm.

**Innhold**
1. etasje: Entré, bad, stue, kjøkken og 3 soverom.
2. etasje: Gang, bad, bod, stue/kjøkken og 3 soverom.
Underetasje: Entré, gang, bad, kjøkken, garasje, 2 boder og 3 innredede rom.
Annet: Kaldtloft med adkomst via takluke på verandaen.

**Standard**
Kort fortalt
- Stor og innholdsrik familiebolig.
- 460 kvm fordelt på tre etasjer.
- Boligen ble påbygget i 1998.
- Egen inngang til underetasjen.
- Integrert garasje med to boder.
- Direkte adkomst til u. etasjen.
- Terrasser i tre himmelretninger.
- Stor terrasse med sommerstue.
- Veranda utenfor stuen i 2. etg.
- To varmepumper er installert.
- Fire ildsteder, to i 1. og to nede.
- Mange rom – utallige muligheter.
- Bad og kjøkken i alle etasjene.
- Hovedkjøkken med spiseplass.
- Kjøkken fra 2022 i u. etasjen.
- Kjøkken fra 2021 i 2. etasje.
- Hvitevarene delvis integrerte.
- Romslig stue på hovedplanet.

- Både peis og varmepumpe.
- Stue ved kjøkkenet i 2. etasje.
- Tre flislagte bad.
- Boblebadekar på hovedbadet.
- Seks godkjente soverom i huset.
- Garderobeskap på tre soverom.
- To rom nede i bruk som soverom.
- Lagring på loft og i tre boder inne

Entré
Velkommen inn i en stor og innholdsrik enebolig med praktisk planløsning, utallige muligheter og enormt potensial for de nye eierne. Hovedinngangen har egen adkomstterrasse, og vel inne møtes man av en stor entré med flislagt gulv med gulvvarme.

Her er det god plass til å sette fra seg skoene og henge fra seg yttertøyet. I 2022 ble 1. etasje oppgradert med nytt laminatgulv i stuen, på kjøkkenet og på to av soverommene. Boligen har egen inngang til underetasjen, og det er også direkte adkomst fra garasjen. I etasjen finner man en bred entré med vedovn og gulvbelegg.

Stue
I 1. etasje har boligen en romslig stue, og med både varmepumpe og oppmurt peis får man det lunt og godt i rommet. Dagslyset suppleres ypperlig av downlights, og stuen har 1-stavs laminatgulv og grålmalte vegger. Stuen innbyr til hygge fra morgen til kveld, og innredes enkelt med både spisebord og sofaløsning.

Kjøkken
Kjøkkenet i 1. etasje ligger innenfor stuen, og har direkte utgang til hagen og en trivelig terrasse. Det er egen spiseplass, og en peisovn sørger for ekstra hygge og varme. Selve kjøkkenet tilbyr god oppbevaring og fine arbeidsflater i en smart u-form.

Innredningen har vitrineskap, profilerte furufronter, dobbel oppvaskkum og benkeplate av laminat. Over benken er det belysning og beige fliser, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk. Av hvitevarer har kjøkkenet komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Stue 2
Sammen med kjøkkenet danner stuen i 2. etasje et åpent oppholdsrom, der vinduer i to retninger sørger for godt med naturlig lys. Vinduene inkluderer en glassdør til verandaen, en herlig romforlengelse i sommerhalvåret. Størrelsen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper i ulike soner.

Kjøkken 2
Kjøkkenet i 2. etasje er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt. Innredningen ble montert i 2021, og har et tidløst uttrykk med grå, profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og mørk benkeplate av laminat. Belysning er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en ventilator. Integrerte hvitevarer består av platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Kjøkken 3
I underetasjen har boligen et pent kjøkken fra 2022. Innredningen er oppført i en smart u-form med mørke, profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og grå benkeplate av laminat. For et luftigere uttrykk er flere overskap droppet til fordel for åpne flater, men det er likevel godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet. Platetopp og stekeovn er integrert, og over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en ventilator. Veggene er kledd med hvite, flismønstrede plater.

Bad/wc/vaskerom
Planløsningen er praktisk, med bad i alle etasjer. I 1. etasje har boligen et stort bad med grå vegg- og gulvfliser fra 2016. På badet er det både et dusjhjørne og et boblebadekar med dusjløsning, der førstnevnte har sort regnfallsdusj, vegg av glassbyggerstein og en svingbar glassdør i sort design.

Det er opplegg for vaskemaskin, og badet har downlights, varmekabler og vegghengt toalett. Baderomsinnredningen består av et hvitt servantskap, et matchende høyskap, to veggskap i samme stil og et speil med belysning over servanten. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

Bad 2
Badet i 2. etasje ble pusset opp i 2024, og er innredet med beige vegg- og gulvfliser. Størrelsen er god, og badet har varmekabler, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Et romslig dusjhjørne er utstyrt med sort regnfallsdusj og innfellbare glassdører i sort innramming. Baderomsinnredningen består av en servant med hvite skuffer, et stort veggskap i hvit utførelse og et speil med integrert belysning.

Bad 3
Nederst ble badet fornyet i 2022, innredet med lysegrå gulvfliser og hvite våtromsplater på veggene. På badet er det toalett og dusjkabinett.. Den øvrige innredningen består av en servant med hvite skuffer og tilhørende speilskap.

Soverom og garderobe
Boligen har seks godkjente soverom, fordelt med tre i 1. etasje og tre i 2. etasje. I underetasjen finner man to innredede rom i bruk som soverom. Nede har ett av rommene en åpen peis og et stort skap for praktisk oppbevaring.

Hovedsoverommet i 1. etasje er meget romslig, og har downlights, garderobeskap og utgang til den store terrassen. Også et av de øvrige rommene forlenges av den herlige uteplassen. To av soverommene i 2. etasje er innredet med en stor skyvedørsgarderobe, og godt med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i en bod på øverste plan og i to boder i bakkant av garasjen.

**Parkering**
Eneboligen har en integrert garasje med direkte inngang til underetasjen – her går man tørrskodd inn i all slags vær. Det er to boder i bakkant, og for ytterligere parkering har tomten en romslig gårdsplass tilknyttet garasjen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

**Modernisering og påkostninger**
- Påbygg 1998
- Garasje 2006
- Badene, 2016,2021 og 2024
- 2 av kjøkken 2021 og 2022
- Varmepumper fra 2016. I 2024 ble det gjennomført service på varmepumpene.
- El-anlegget ble oppgradert med nye automatsikringer i 2022
- Påkoblet Rælingen kommunes avløpsnett i 2015
- Nye fliser og membran terrasse over garasjen i 2025. (ikke sommerstue)

1998

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016. Bad 1 etasje. Ny membran og nye gulvfliser. Har ikke dokumenter. 2021. Bad
underetasje. Gammelt bad ble fjernet. Helt nytt bad bygget. Rørlegger Velrør Engineering AS, Snekker NC Bygg Naurimtas Cizas.
2024. Bad 2 etasje. Ny membran og nye fliser. HH entreprenør AS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015. Takstoler ble forsterket. Har dessverre ikke dokumentene. 2025. Terrasse.
Gamle fliser ble fjernet, ny sementsåle støpt, ny membran lagt og nye fliser lagt. Byggsmart 24AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022. Elektroentreprenør Kjell Brendfjord. Skifte av sikringsskillebryter samt diverse
arbeid bl.a nytt sikringsskap. Diverse elarbeid relatert til nytt bad og kjøkken i underetasje samt nytt kjøkken i 2 etasje.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024. Berg og Sandbo elektro as

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble koblet til Rælingens kommunes avløpsnett i 2015. Før det hadde vi septiktank.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset som ble bygget i 1998 ( av tidligere eier) var et tilbygg til et eksisterende bygg
fra 50 tallet.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: 2016. Bad 1 etasje. Noe lekkasje gjennom ødelagte fliser. Dette ble fikset ved oppussingen av badet samme år.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere feil er fikset

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjent med at det har vært noen feil, men anlegget ble oppgradert i 2022.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: I indre vegg i garasje( ikke bærende) som er bygget av leca blokker er det en sprekk bredde ca 2 cm.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei
Eventuell kommentar: Underetasje har i perioder vært utleid

**Bygningssakkyndig**
Joakim Kirkerud

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

Eneboligen er opprinnelig fra 1958, med større ombygginger i 1998. Grunnmur er delvis i betong og lettklinkerblokker. Yttervegger er i bindingsverk med utvendig panel og noe mur. Yttertaket er trekonstruksjon med kaldtloft. Vinduer har isolerglass( hovedsakelig fra 1997/1999 )

Bygningsdeler som har fått TG2:
-Taktekking
-Yttervegger
-Tak/loft
-Drenering
-Bad 1 etg.(overflater, sluk/membran, sanitærutstyr,avtrekk)
-Bad 2 etg (avtrekk)
- Bad uetg (overflater,avtrekk)
- Rom under terreng
- Gulvoverflater kjøkken
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmtvannstank

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Grunnmur/fundament
- Terrengforhold
- Balkonger/terrasser (utilstrekkelig understøttelse,deformasjoner/skjevheter)
- Bad 2 etg (overflater, sluk/membran, sanitærutstyr)
- Bad uetg (sluk og tettesjikt/membran, fuktverdier og muggsopp)

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- byggegrunn

**Innbo og løsøre**
o Følgende hvitevarer følger med boligen: Komfyrer, oppvaskmaskiner, fastmonterte mikrobølgeovner
o Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Kjøleskap, fryser og vaskemaskin

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

**Adgang til utleie**
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut. Underetasjen har egen inngang og tilgang til hoveddel. Om det er ønskelig å leie ut deler av underetasjen må det først søkes om bruksending av rom til varig opphold. Inngangsdøren til entreen i underetasjen er ikke med i de godkjente byggetegningene.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og to varmepumper fra 2016. I 2024 ble det gjennomført service på varmepumpene. For vedfyring er det fire ildsteder i huset, to på hovedplanet og to i underetasjen. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra alle kjøkken og fra badet i underetasjen. Varmtvannstanken rommer ca. 300 liter. En avløpspumpe er montert i underetasjen, og hovedkjøkkenet i 1. etasje er utstyrt med automatisk lekkasjestopper. El-anlegget ble oppgradert med nye automatsikringer i 2022.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 49 000

kWh (2025). 49 000 som inkluderte forbruk i underetasje som var leid ut til familie på 5, samt elbillading til 2 biler. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 52 902,-pr. 2025

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Verisure kr 550 pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Viken fiber / Altibox kr 1200,- pr mnd.

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

**Forsikring**
Tryg
Polisenr: 7729164

**TV/Internett/Bredbånd**
Viken fiber/Altibox 1200/mnd

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 662 kvm (Eiertomt)
Beliggenheten er ideell for familier med gangvei til Nordby skole og Tomter barnehage. Her bor man landlig til, samtidig som det er kort vei til alle fasiliteter og servicetilbud. Boligen ligger ved markagrensen, noe som gir mulighet for god rekreasjon sommer som vinter.

Selve tomten er over 1,6 mål, opparbeidet med trær, busker, hekker, store plenarealer og diverse beplantning. Foran garasjen har tomten en gruslagt gårdsplass med gode muligheter for parkering. Hagen innbyr til lek for de minste, og her kan man enkelt sette opp en trampoline eller spille fotball med venner etter skolen.

Boltreplassen er god både ute og inne, og med uteplasser i tre himmelretninger kan man enkelt flytte seg etter solen gjennom dagen. Fra to av soverommene i 1. etasje er det utgang til en romslig og delvis overbygd terrasse med egen sommerstue. I 2025 ble uterommet oppgradert med ny membran, ny sementsåle og nye, store gulvfliser i grå utførelse.

Belysning er montert, og størrelsen gir flere soner til ulikt bruk. Også sommerstuen har flislagt gulv, og hele terrassen passer utmerket til stille stunder, så vel som lange, sosiale kvelder. Ved entreen i 1. etasje finner man en trivelig adkomstterrasse, og utenfor hovedkjøkkenet har boligen en koselig terrasse med trapp til hagen. Til sammen måler uteplassene ved hovedplanet ca. 79 kvm. Stuen i 2. etasje forlenges av en overbygd veranda på ca. 19 kvm.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Eneboligen ligger i et landlig, naturskjønt boligområde på Grinitajet 3 km fra Hektneråsen i Rælingen kommune. Ca. 7 min m/ bil til Marikollen torg / Fjerdingby og 10 min. til Lillestrøm. Boligen er plassert ved markagrensen, og har nærhet til skoler, barnehager og vakre rekreasjonsområder. Det er gangvei til Nordby skole (og skolebuss) og Tomter FUS barnehage, og ved barneskolen ligger det lekeplass og fotballbane. Andre tilbud i nærområdet inkluderer lysløype, skiløyper, badeplass og ridesenter.

Fra Nordby er det opparbeidet en fin tursti opp til Myrdammen, Rælingens mest populære badeplass. Her finner du toaletter, badebrygge, stupebrett og store grøntområder med benker og bålplasser. Ved vannet ligger Myrdammenhytta, en kommunal utleiehytte som ble ferdigstilt sommeren 2018 med en flott beliggenhet innenfor det statlig sikrede friluftsområdet – kun ca. 400 meter fra parkeringsplassen.

Du kan også gå veien videre opp til vakre Nordbysjøen, eller følge en av mange turstier innover i Rælingsåsen. Rælingen kommune arrangerer stolpejakt, som er en fin måte å bli kjent med området. I tillegg er det gangavstand til Øyeren, et attraktivt sted for fiske og båtliv. Øyeren regnes som innsjøen i Norge med flest fiskearter.

I Fjerdingby, like ved Marikollen ungdomsskole, finner du Marikollen idrettspark. Her er det hopp- og alpinbakke, lysløyper og skøytebane, samt en koselig varmestue. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet et nytt skilek- og akeområde for de aller minste. Her ligger også Marikollhallen, hvor blant annet Rælingen klatreklubb holder til.

Ikke langt fra idrettsparken ligger Fjerdingby sitt nye bysentrum ved Marikollen torg, og ikke minst Ravinen – innbyggernes nye storstue. Ravinen omfatter blant annet bibliotek, ungdomsklubb, flere bandrom, kulturskole, dansesal, fleksisal, øvingsscene, kunstrom og innbyggertorg. I tillegg er det kafé, helsestasjon og legesenter. Kommunen har flere organiserte lag og foreninger som driver med alt fra idrett, kultur, humanitært arbeid og friluftsliv.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Joker Hektnersletta, Rema 100 på Marikollen og Kiwi Rælingen.

Marikollen har både matbutikk, Vinmonopol, frisør, treningssenter og apotek.
Ønsker du ytterligere servicetilbud kan du ta turen inn til Lillestrøm, en koselig by med et bredt utvalg av butikker, restauranter og andre servicetilbud. Thon Senter Strømmen, Triaden og Metro på Lørenskog ligger også i nærheten, og Oslo sentrum ligger kun en halvtimes kjøretur fra området.
Området har mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, og det går busser til Lillestrøm, Enebakk og Oslo hele dagen. Nærmeste holdeplass er Grinitajet, som ligger så å si rett over veien. Med bil fra Nordby tar det ca. 7 min til Marikollen, 10 min til Lillestrøm, 26 min til Oslo S og 35 min til Oslo lufthavn.
Fra eiendommen er det gangvei til Nordby barneskole (1-4) og ungdomsskole på Marikollen. Det er skolebussordning til barne og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Rælingen, Strømmen og Lillestrøm, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Tomter FUS barnehage er den nærmeste og nås via gangveien fra boligen.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Ifølge kommunens Gab utskrift ble påbygg tatt i bruk i 2001 og påbygget garasje i 2006. Vedlagt salgsoppgaven følger byggemeldte og godkjente tegninger fra 1955 og 1998 godkjente.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er ikke søkt om bruksendring av rom benyttet som soverom/stue i underetasjen.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er ikke registrert vannmåler på eiendommen. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til nåværende boligbebyggelse med gjeldende kommuneplan arealdel 2022-2033 Ikrafttredelse 15.02.2023. Eiendom på andre siden av veien i Grinisvingen er regulert til bebyggelse for kommunal eller privat tjeneste.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Intervju med selger:
1. Hva kommer du til å savne med boligen/området? Veldig god plass, kort vei til flotte turområder
2. Hvilke er dine favoritturer i nabolaget? Korte turer ca 30 min: Enten skogsbilvei opp til skytebanen eller tur ned mot Øyeren med fantastisk utsikt. Begge startpunkt fra huset. Lengre turer - fortsette forbi skytebanen inn i Østmarka. Kan bl.a gå en flott dagstur til Losby gods.
3. Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget (alder, barn, husdyr, trygghet etc.). Grinisvingen består av 10 eneboliger med beboere i alle aldre fra småbarnsfamilier til pensjonister. Oppleves som et veldig trygt og rolig område. Mange av beboerne har hund eller katt. Kuer har sitt sommerbeite på et jorde 200 meter unna huset.
4. Litt om nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc. Buss til Lillestrøm hvert 10 minutt i rushtiden morgen og ettermiddag. Skole og barnehage 2 km unna på Nordby. Gratis skoleskyss til barn t.o.m 4 klasse. Døgnåpen Joker 2 km unna. Marikollen med butikksenter, fotballbane og slalåmbakke 6 km unna. Lillestrøm 10 km unna.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt

beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 96 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - takst kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Profesjonell tekstforfatter kr. 3 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 40 000,-

Samlet skal selger betale kr. 218 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 14. august 2026

**Ansvarlig megler**
Elisabeth Hekne, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90179999

**Meglerforetaket**
Nordvik Lillestrøm

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

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Grinisvingen 12

Nabolaget Fjellstad/Nordby - vurdert av 63 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Nordby skole (1-7 kl.)**<br>123 elever, 7 klasser | **22 min**<br>2 km |
| **Smestad skole (1-7 kl.)**<br>481 elever, 26 klasser | **5 min**<br>3.7 km |
| **Marikollen ungdomsskole (8-10 ...**<br>444 elever, 19 klasser | **9 min**<br>6.4 km |
| **Rælingen videregående skole**<br>579 elever | **10 min**<br>6.8 km |
| **Strømmen videregående skole**<br>515 elever, 45 klasser | **16 min**<br>11.4 km |

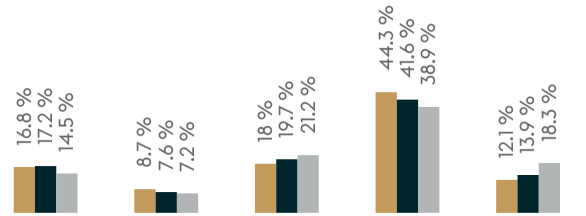
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Grinitajet**<br>Linje 350 | **3 min**<br>0.2 km |
| **Lillestrøm stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | **14 min**<br>9.8 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **32 min**<br>29.5 km |
| **Oslo Gardermoen** | **41 min** |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Tomter FUS barnehage (0-5 år)**<br>69 barn | **3 min**<br>2.1 km |
| **Hektneråsen Fus barnehage (0-5...**<br>114 barn | **4 min**<br>3.4 km |
| **Smestadtoppen barnehage (1-5 å...**<br>95 barn | **5 min**<br>3.6 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Fjellstad/Nordby | 1 336 | 493 |
| Rælingen kommune | 19 024 | 7 993 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

### Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Åsvang | 6 min |
| Myrdammen badeplass Sandvolley... | 18 min |
| Atletico Flateby | 7 min |
| Puls Marikollen | 9 min |

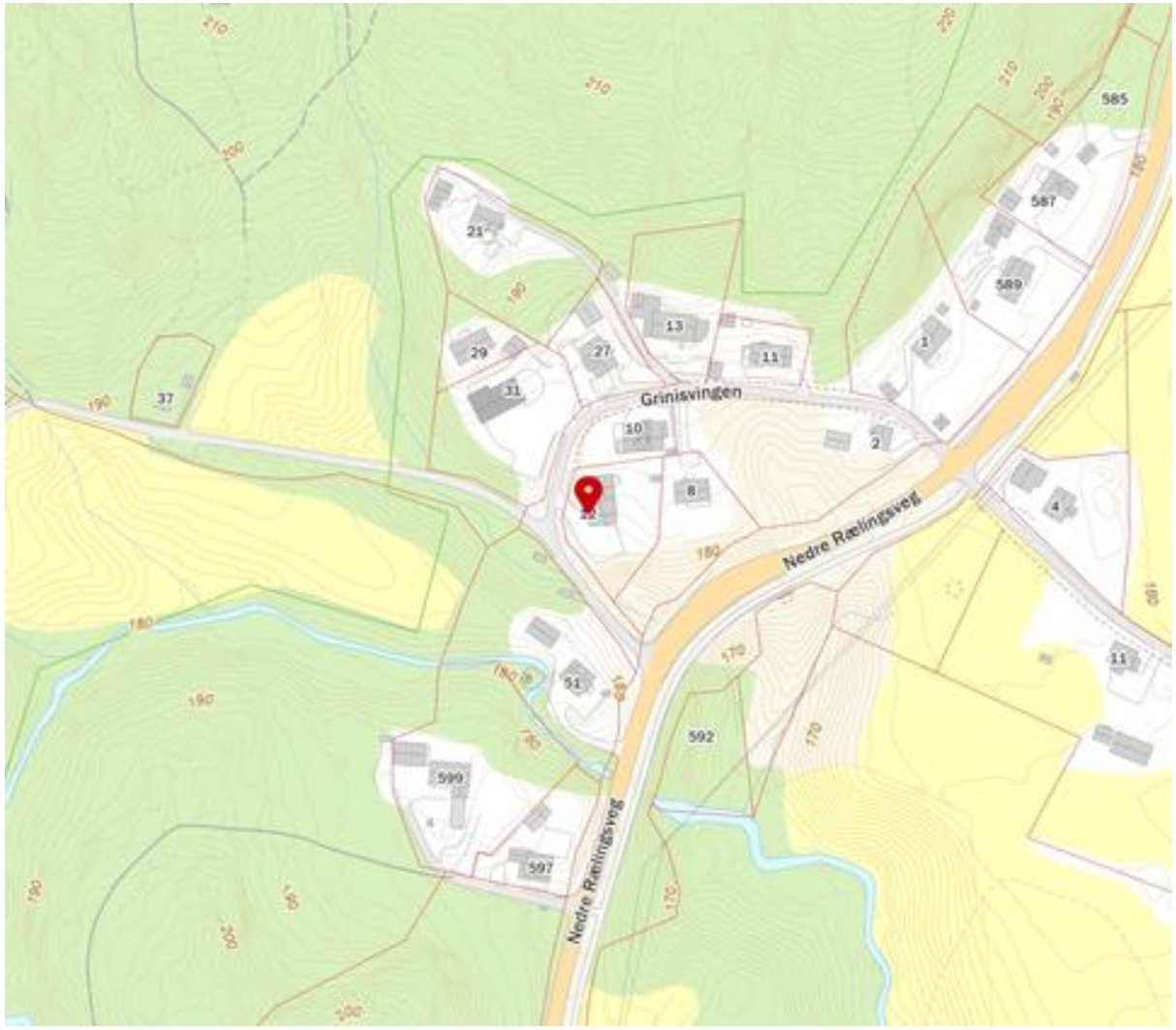
*«Polig, stressfritt, utrolig hyggelige naboer, solfylt, meget bra skole med flott uteareal, 10 min gange til badeplass gjennom skogen og et flott turterreng.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

### Støynivået
Lite støynivå 95/100

### Trafikk
Lite trafikk 85/100




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

# Tilstandsrapport

## Grinisvingen 12, 2009 NORDBY
## 2009 Nordby

**Referanse:** 2026-1002
**Matrikkel:** 3224-85/20/0/0
**Befaringsdato:** 17.06.2026



Norske Boligrapporter

NITO

# Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

## Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0 **Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 **Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 **Vesentlige avvik.** 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.

TG 3 **Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

IU **Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

| Under 20 000 | 20 000–100 000 | 100 000–200 000 | 200 000–500 000 | Over 500 000 |
|---|---|---|---|---|

## Spesielt for oppdraget

- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

# Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

## TG 3 Store eller alvorlige avvik 6 forhold

**Grunnmur/fundament**

Det er registrert avskallinger i overflaten på grunnmuren. Det er registrert sprekker i vegger i garasje og støpt gulvsåle i garasje.

**Terrengforhold**

Terrenget rundt boligen heller inn mot grunnmuren, slik at regn- og overflatevann ledes mot konstruksjonen. Takvann ledes ut nær bygningsmassen uten løsning som fører vannet videre bort fra huset.

**Balkong/terrasse ol.**

Gjelder vest og østvendte terrasse. Understøttelsen under konstruksjonen vurderes som utilstrekkelig. Gjelder vest og østvendte terrasse. Det er observert deformasjoner i konstruksjonen, med skjevheter eller nedbøyninger utover det som normalt forventes.

**Våtrom** · Bad - 2. etasje

Overflater, Sluk og tettesjikt/membran, Sanitærutstyr

Det er observert riss i flisefugene.

Det er registrert svertesopp i fugene.

Det er registrert misfarging i flisefugene.

Vinduet er plassert i våtsone.

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.

**Sluk og tettesjikt/membran** · Bad - Underetasje

Det vanntette sjiktet (membranen) vurderes å ikke oppfylle dagens krav til sikker tetting. Manglende oppkant rundt varmtvannsbereder. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er svært lav.

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner** · Bad - Underetasje

Det er målt forhøyede fuktverdier som indikerer at konstruksjonen er påvirket av fukt. Det er registrert muggsopp på gipsplater ved hulltaking.

## TG 2 Vesentlige avvik 17 forhold

**Taktekking**

Det ble registrert fuktmerker i undertaket, som tyder på tidligere futktpåvirkning. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.

**Yttervegg**

Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.

**Tak/Loft**

Det er observert synlige avvik i bærekonstruksjonen. Det er funnet museavføring på loftet, noe som viser at det har vært aktivitet av mus. Fuktmåling med piggelektrode viste verdier på 14 vektprosent i treverket. Det er registrert tegn til kondensering i takkonstruksjonen. Det er registrert begrenset ventilasjon i takkonstruksjonen.

**Drenering**

Det er registrert saltutslag på grunnmuren, og målinger med fuktsøk viser indikasjoner på fuktverdier over det som regnes som normalt. Det er målt forhøyede fuktverdier som indikerer at konstruksjonen er påvirket av fukt. Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren. Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.

**Overflater** · Bad - 1. etasje

Det er registrert åpne skruehull i veggflaten. Det er observert riss i flisefugene. Det er registrert svertesopp i fugene. Det er registrert misfarging i flisefugene. Vinduet er plassert i våtsone. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.

**Sluk og tettesjikt/membran** · Bad - 1. etasje

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

**Sanitærutstyr** · Bad - 1. etasje

Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.

**Avtrekk** · Bad - 1. etasje

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

**Avtrekk** · Bad - 2. etasje

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

**Overflater** · Bad - Underetasje

Det er en elektrisk koblingsboks på veggen ved våtsonen. Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet.

**Avtrekk** · Bad - Underetasje

Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.

**Rom under terreng**

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget. Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Det er registrert riss/sprekker i overflater. Det er registrert områder med bom (hul lyd) i fliser, kombinert med riss/sprekker i fuger. Det er registrert saltutslag på grunnmuren, og målinger med fuktsøk viser indikasjoner på fuktverdier over det som regnes som normalt. Det er målt forhøyede fuktverdier som indikerer at konstruksjonen er påvirket av fukt.

**Gulvoverflater i kjøkken**

2.etasje. Det er registrert svelling i sokkel. 2.etasje. Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Underetasje og 2.etasje. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert. 1.etasje. Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke. 1.etasje. Selger opplyser i etterkant av befaringen om liten lekkasje på kjøkken i 2024/2025. Forholdet ble kjapt utbedret, men eksakt tilstand under kjøkken og i tilliggende konstruksjoner er uvisst.

**Vannledninger**

Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet. Det mangler drensrør fra fordelerskapene til rom med sluk. Vannrørene av kobber er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

**Avløpsrør**

Avløpsrørene av metall er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

**Ventilasjon**

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte. Underetasje og 2.etasje. Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

**Varmtvannstank**

Varmtvannsberederen ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen mangler avløp til sluk eller annen sikker bortledning. Mulighet for avrenning inn i konstruksjonen.

## IU Ikke undersøkt 1 forhold

**Byggegrunn**

## HMS Helse, miljø og sikkerhet 10 forhold

Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte feil omfattes ikke. Andre forhold kan derfor forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

**Radon**

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

**Taktekking**

Det er ikke montert snøfangere på hele taket.

**Andre innvendige forhold**

Det er registrert åpninger i rekkverket over 0,1 meter.

**Terrengforhold**

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

**Innvendige trapper**

Det mangler håndløper på veggen i trappen innvendig.

Innvendig trapp: Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket.

Utvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.

Det mangler håndløper på veggen i trappen.

**Balkonger/terrasser og lignende**

Balkong: Horisontal avstand mellom rekkverket og gulvet er over 0,05 meter.

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

# Vurderinger

## Taktekking

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det er ikke montert snøfangere på hele taket.
   **Konsekvens:** Der snøfangere mangler, kan snø og is rase ned og medføre fare for skade på mennesker, dyr, bygning eller eiendeler.

---

## Yttervegg TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med panel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket.
   **Konsekvens:** Sprekkene skyldes normalt naturlige bevegelser i materialet over tid, men kan gi økt fuktpåvirkning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet innebærer behov for vedlikehold for å opprettholde treverkets beskyttende funksjon mot vær og vind og for å hindre videre nedbrytning.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

## Tak/Loft TG 2

Yttertaket er i trekonstruksjon.
Kaldtloft med adkomst via loftsluke på terrasse.
Loftkonstruksjonen er i følge eier fra 1998.
Luftespalter i gesimser.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert synlige avvik i bærekonstruksjonen.
   **Konsekvens:** Forholdet kan skyldes belastninger, setninger eller bevegelser over tid. Når slike avvik er synlige, knytter det seg usikkerhet til konstruksjonens funksjon og sikkerhetsmargin. Det er opplyst om at det er montert bjelke i ettertid for å støtte oppunder takkonstruksjonen, men installasjon bærer preg av ufagmessig utførelse. Nærmere undersøkelser anbefales.

2. Det er funnet museavføring på loftet, noe som viser at det har vært aktivitet av mus.
   **Konsekvens:** Mus kan gnage på isolasjon, dampsperre og elektriske ledninger, og kan over tid føre til skader på konstruksjon og installasjoner. Det anbefales å tette mulige åpninger der mus kan komme inn, samtidig som nødvendig ventilasjon opprettholdes.

3. Fuktmåling med piggelektrode viste verdier på 14 vektprosent i treverket.
   **Konsekvens:** Dette nivået innebærer økt fuktinnhold og legger til rette for soppdannelser dersom forholdet vedvarer. Målingene tyder på at konstruksjonen tilføres fukt. Årsaken bør undersøkes nærmere, og tiltak kan være nødvendig for å redusere fuktbelastningen.

4. Det er registrert tegn til kondensering i takkonstruksjonen.
   **Konsekvens:** Dette kan ha sammenheng med forhold som luftlekkasjer, mangelfull isolasjon eller utilstrekkelig ventilasjon. Kondens kan over tid øke risikoen for fuktrelaterte skader. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og behov for eventuelle tiltak.

5. Det er registrert begrenset ventilasjon i takkonstruksjonen.
   **Konsekvens:** Redusert luftutskifting kan føre til økt luftfuktighet og mulighet for kondens mot kalde flater på undertaket. Over tid kan dette gi fuktrelaterte skader, slik som soppdannelser. Utbedring av luftingen bør vurderes, slik at konstruksjonen får mer stabile fuktforhold.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert.

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

## Byggegrunn IU

Byggegrunn er ukjent.

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

## Drenering TG 2

Dreneringen er ifølge eier fra 1998.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert saltutslag på grunnmuren, og målinger med fuktsøk viser indikasjoner på fuktverdier over det som regnes som normalt.

   **Konsekvens:** Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom muren og fordamper på overflaten. Dette tyder på at muren er utsatt for fuktpåvirkning, trolig fra grunnen eller utvendige forhold. Saltutslag i seg selv er ikke skadelig, men vedvarende fukt kan over tid påvirke materialer som står inntil muren. Videre vurdering anbefales.

2. Det er målt forhøyede fuktverdier som indikerer at konstruksjonen er påvirket av fukt.

   **Konsekvens:** Fukt kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også der dette ikke er synlig. Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for tiltak.

3. Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren.

   **Konsekvens:** Når avslutningen ikke er tett kan jord og fukt trenge inn bak platen, noe som kan redusere funksjonen som beskyttelse mot fukt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på grunnmuren og rom under terreng. Det anbefales å etablere korrekt avslutning med topplist mot muren.

4. Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.

   **Konsekvens:** Eldre dreneringssystemer kan over tid miste effekt eller tettes, noe som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmuren. Dette kan føre til økt fuktbelastning i rom under terreng. Det må forventes behov for vedlikehold eller fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng. Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

## Grunnmur/fundament TG 3

Grunnmur i betong lettklinkerblokk. Fundamentering er ikke synlig.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert avskallinger i overflaten på grunnmuren.
   **Konsekvens:** Dette betyr at det ytterste beskyttende laget har begynt å løsne. Når overflaten svekkes, blir muren mer utsatt for fukt, noe som over tid kan bidra til ytterligere slitasje og mindre skader. For å hindre videre nedbrytning anbefales det å reparere de berørte områdene.

2. Det er registrert sprekker i vegger i garasje og støpt gulvsåle i garasje.
   **Konsekvens:** Slike sprekker kan oppstå ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Dersom sprekkene utvikler seg kan dette føre til økt fuktinntrenging eller videre skader. Årsak og omfang er ikke avklart, og nærmere vurdering av fagkyndig anbefales.

KOSTNADSESTIMAT FOR BYGNINGSDELEN

Under 20 000 kr

Estimat for videre undersøkelser av fagkyndig.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av muren er skjult for inspeksjon.

## Terrengforhold

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.
   **Konsekvens:** Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

## Vinduer TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 1997 og 1999.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

## Dører TG 1

Ytterdør i tre, uten datomerking.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig.

## Balkong/terrasse ol.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Balkong: Horisontal avstand mellom rekkverket og gulvet er over 0,05 meter.
   **Konsekvens:** Dette avviker fra dagens krav og øker for eksempel muligheten for at mindre barn kan sette seg fast.
2. Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
   **Konsekvens:** Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

## Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifra ukjent årstall. Ifølge eier er det overflate oppusset med flis på flis og membran i 2016.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

## Bad - 1. etasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv og vegg. Panel i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert åpne skruehull i veggflaten.
   **Konsekvens:** Når hull ikke er tettet, kan fukt og vann trenge inn i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til oppfukting og skader på underliggende materialer. For å redusere risikoen bør hullene tettes på en fagmessig måte.

2. Det er observert riss i flisefugene.
   **Konsekvens:** Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.

3. Det er registrert svertesopp i fugene.
   **Konsekvens:** Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.

4. Det er registrert misfarging i flisefugene.
   **Konsekvens:** Misfarging oppstår ofte som følge av fuktbelastning, smuss, såperester eller begynnende mikrobiell vekst. Ved vedvarende misfarging kan utskifting av fuger være aktuelt.

5. Vinduet er plassert i våtsone.
   **Konsekvens:** I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

6. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under 25 mm.
   **Konsekvens:** Det er terskel i døren, men det foreligger ikke dokumentasjon på at membranen er ført tilstrekkelig opp i eller bak terskelen. Løsningen gir usikkerhet om fuktsikkerheten ved døråpningen, med tanke på fuktpåvirkning og eventuelt skader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 15 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
   **Konsekvens:** Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

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

## Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr TG 2

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv, badekar og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.
   **Konsekvens:** Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.
2. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.
   **Konsekvens:** Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Bad - 1. etasje - Avtrekk TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

   **Konsekvens:** Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

**Måleresultat**
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

## Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier fra 1999 og overflate oppusset i 2024 med flis på flis og ny membran.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

## Bad - 2. etasje TG 3

### Overflater

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert riss i flisefugene.
   **Konsekvens:** Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.
2. Det er registrert svertesopp i fugene.
   **Konsekvens:** Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.
3. Det er registrert misfarging i flisefugene.
   **Konsekvens:** Misfarging oppstår ofte som følge av fuktbelastning, smuss, såperester eller begynnende mikrobiell vekst. Ved vedvarende misfarging kan utskifting av fuger være aktuelt.
4. Vinduet er plassert i våtsone.
   **Konsekvens:** I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

### Vurderte forhold og avgrensninger

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

---

### Sluk og tettesjikt/membran

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 25 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
   **Konsekvens:** Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.
2. Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.
   **Konsekvens:** Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.

### Vurderte forhold og avgrensninger

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

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

---

### Sanitærutstyr

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.
   **Konsekvens:** Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

**Vurderte forhold og avgrensninger**

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

KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING (SAMLET)

200 000 – 500 000 kr

Estimat gjelder for total rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

## Bad - 2. etasje - Avtrekk TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.
   **Konsekvens:** Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

**Måleresultat**
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til 12 vektprosent.

Måling med piggelektrode viste fuktinnhold på 12 vektprosent i treverket. Verdien ligger innenfor normalområdet, men anbefales overvåket grunnet beliggenhet/eksponering for grunnfuktighet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

## Bad - Underetasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2022.

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

## Bad - Underetasje - Overflater TG 2

Våtromsplater på vegger. Slette overflater i himlingen.

Fliser på gulv.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er en elektrisk koblingsboks på veggen ved våtsonen.
   **Konsekvens:** Koblingsboksen er i en våt sone. Koblingsbokser kan bryte det vanntette sjiktet og danne en utetthet rundt boksen. Det er i dette tilfelle ikke fremlagt dokumentasjon på tettingen.

2. Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet.
   **Konsekvens:** Dette tyder på at døren har vært utsatt for vannsøl, noe som har ført til skader. For å utbedre dette må døren og listverk eventuelt skiftes.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.
Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## Bad - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 3

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 3 mm.

### REGISTRERTE AVVIK

1. Det vanntette sjiktet (membranen) vurderes å ikke oppfylle dagens krav til sikker tetting. Manglende oppkant rundt varmtvannsbereder.

   **Konsekvens:** Forholdet kan derfor ha redusert evne til å hindre fukt og medføre økt risiko for fukt i å trenge inn i konstruksjonen. Oppkant og utbedringer må påregnes.

2. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er svært lav.

   **Konsekvens:** Dette gjør at gulvet er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

### KOSTNADSESTIMAT FOR BYGNINGSDELEN

20 000 – 100 000 kr

Estimat gjelder for støpe opp nytt fall og legge flis på flis.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

### SLIK ER DET UNDERSØKT

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

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

## Bad - Underetasje - Sanitærutstyr TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusjkabinett.

### SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Bad - Underetasje - Avtrekk TG 2

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Mangler.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ingen lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.
   **Konsekvens:** Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Bad - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 3

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

**Måleresultat**
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt 18 vektprosent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er målt forhøyede fuktverdier som indikerer at konstruksjonen er påvirket av fukt.
   **Konsekvens:** Fukt kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også der dette ikke er synlig. Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for tiltak.
2. Det er registrert muggsopp på gipsplater ved hulltaking.
   **Konsekvens:** Over tid kan fukten også føre til at treverket inne i veggen begynner å råtne, noe som svekker selve konstruksjonen. Årsaken til muggsoppen må avklares og utbedres.

KOSTNADSESTIMAT FOR BYGNINGSDELEN

20 000 – 100 000 kr

Estimat for videre undersøkelser med åpning av konstruksjonen for å finne årsaken til fuktproblemet. Ytterligere kostander kan forekomme.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

## Rom under terreng TG 2

Det er innredet rom under terrenget.

**Spørsmål til eier**
Når ble rom under terreng innredet? Byggeår.

**Måleresultat**
17 vektprosent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget.
   **Konsekvens:** Når oppbygningen er ukjent, kan skjulte forhold ikke vurderes uten å åpne konstruksjonen. Dette medfører en viss usikkerhet, og skjulte feil kan derfor ikke utelukkes.

2. Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.).
   **Konsekvens:** Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

3. Det er registrert riss/sprekker i overflater.
   **Konsekvens:** Slike sprekker kan oppstå ved normale bevegelser i bygningen, men kan også være tegn på bevegelser eller påvirkning fra fukt. Dersom årsaken vedvarer, kan sprekkene utvikle seg over tid. Forholdet bør derfor holdes under oppsikt.

4. Det er registrert områder med bom (hul lyd) i fliser, kombinert med riss/sprekker i fuger.
   **Konsekvens:** Dette tyder på at flisene ikke har full kontakt med underlaget, noe som kan føre til at fliser eller fuger løsner over tid.

5. Det er registrert saltutslag på grunnmuren, og målinger med fuktsøk viser indikasjoner på fuktverdier over det som regnes som normalt.
   **Konsekvens:** Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom muren og fordamper på overflaten. Dette tyder på at muren er utsatt for fuktpåvirkning, trolig fra grunnen eller utvendige forhold. Saltutslag i seg selv er ikke skadelig, men vedvarende fukt kan over tid påvirke materialer som står inntil muren. Videre vurdering anbefales.

6. Det er målt forhøyede fuktverdier som indikerer at konstruksjonen er påvirket av fukt.
   **Konsekvens:** Fukt kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også der dette ikke er synlig. Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for tiltak.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Innvendige trapper

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det mangler håndløper på veggen i trappen innvendig.
   **Konsekvens:** Manglende håndløper i trappen gir lavere personsikkerhet i trappen.
2. Innvendig trapp: Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket.
   **Konsekvens:** Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.
3. Utvendig trapp: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.
   **Konsekvens:** Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.
4. Det mangler håndløper på veggen i trappen.
   **Konsekvens:** Manglende håndløper gir lavere personsikkerhet.

## Gulvoverflater i kjøkken TG 2

Underetasje.
Gulvoverflater består av lamiant.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.
Avløpspumpe montert.

1.etasje.
Gulvoverflater består av lamiant.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobber.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken i første etasje.

2.etasje.
Gulvoverflater består av belegg.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

### REGISTRERTE AVVIK

1. 2.etasje. Det er registrert svelling i sokkel.
   **Konsekvens:** Svelling oppstår ofte når materialet har vært utsatt for fukt eller vannsøl. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet.

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

3. Underetasje og 2.etasje. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper i kjøkkenet, som var et krav på tidspunktet da røropplegget ble montert.
   **Konsekvens:** En lekkasjestopper skal stenge vanntilførselen automatisk ved lekkasje. Når slik sikring mangler, kan en lekkasje gi økt risiko for vannskader. Montering av lekkasjestopper anbefales.

4. 1.etasje. Vannrørene har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt begynner å øke.
   **Konsekvens:** Eldre rør har generelt høyere risiko for lekkasjer enn nye installasjoner. Hvor lenge rørene vil fungere videre kan ikke fastslås, men vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

5. 1.etasje. Selger opplyser i etterkant av befaringen om liten lekkasje på kjøkken i 2024/2025. Forholdet ble kjapt utbedret, men eksakt tilstand under kjøkken og i tilliggende konstruksjoner er uvisst.
   **Konsekvens:** Fare for fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Ukjent skadeomfang. Videre undersøkelser anbefales.

### SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

## Vannledninger TG 2

Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet på grunn av alderen, da eldre hovedstoppekraner har økt risiko for lekkasjer.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

REGISTRERTE AVVIK

1. Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.
   **Konsekvens:** Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.
2. Det mangler drensrør fra fordelerskapene til rom med sluk.
   **Konsekvens:** Et slikt rør skal lede eventuelt lekkasjevann trygt videre til sluk, slik at vannet blir synlig og ikke gjør skade. Når drenering mangler, kan en lekkasje i skapet føre til at vann blir stående eller trekker ut i vegg og gulv. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader før forholdet oppdages. Det anbefales å etablere drensrør slik at skapet får tilfredsstillende lekkasjesikring.
3. Vannrørene av kobber er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
   **Konsekvens:** Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Avløpsrør TG 2

Synlige avløpsrør er i plast og metall.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avløpsrørene av metall er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
   **Konsekvens:** Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Ventilasjon TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

**Spørsmål til eier**
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte.
   **Konsekvens:** Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

2. Underetasje og 2.etasje. Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri.
   **Konsekvens:** En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.

3. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
   **Konsekvens:** Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Varmesentraler TG 1

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? 2016.
Når det sist var service på anlegget? 2024.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Varmtvannstank TG 2

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 300 liter, produsert i ukjent årstall.

REGISTRERTE AVVIK

1. Varmtvannsberederen ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.
   **Konsekvens:** Plassering, tilkoblinger, lekkasjesikring og tilstand er derfor ikke kontrollert. Når berederen ikke kan inspiseres, foreligger det usikkerhet knyttet til slitasje, lekkasjer og sikring mot vannskader.
2. Sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen mangler avløp til sluk eller annen sikker bortledning. Mulighet for avrenning inn i konstruksjonen.
   **Konsekvens:** Når vannet varmes opp, skal ventilen slippe ut overtrykk og mindre mengder vann. Uten avløp kan dette vannet renne ut på gulvet og over tid gi fuktpåvirkning. Det anbefales å føre sikkerhetsventilen til sluk eller etablere annen godkjent løsning.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

## Andre innvendige forhold

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det er registrert åpninger i rekkverket over 0,1 meter.
   **Konsekvens:** Åpninger over 0,1 meter kan svekke personsikkerheten, særlig for mindre barn.

## Radon

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
   **Konsekvens:** Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

## Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

| | |
|---|---|
| Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert? | 2022 |

# Generell beskrivelse

### Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur delvis i betong og lettklinkerblokker, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon og mur, og yttertak i trekonstruksjon.

---

### Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Luft-til-luft varmepumpe er montert.

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

---

### Innvendige overflater

Underetasje.
Gulv: Laminat,flis og belegg.
Vegger: Tapet/malte og panel.
Himling: Panel og malt.
Himlingshøyden er målt til ca. 1,99-2,15 meter ved stikkprøver.
Avvik kan forekomme.

1.etasje.
Gulv: Flis og laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Trepanel.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,33 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

2.etasje.
Gulv: Belegg.
Vegger: Sparklet/pussede/tapetserte og malte overflater
Himling: Panel.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,36 meter ved stikkprøve i stuen. Etasjen har foroøvrig skråhimling og høyder varierer.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.

Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

**Kjøkkeninnredning**

Underetasje.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2022.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

1.etasje.
Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

2.etasje.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2021.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

# Arealer

TOTALT AREAL

| 460 m² | 460 m² | – | – | 98 m² |
|---|---|---|---|---|
| Totalt BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |

**BRA-i** internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

## Enebolig (Byggeår: 1958)

Større ombygginger i 1998 i følge eier.

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | Totalt BRA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|
| Underetasje | 197 m² | - | - | **197 m²** | - |
| 1. etasje | 135 m² | - | - | **135 m²** | 79 m² |
| 2. etasje | 128 m² | - | - | **128 m²** | 19 m² |
| **Sum Enebolig** | **460 m²** | **-** | **-** | **460 m²** | **98 m²** |

**Romfordeling**

| | |
|---|---|
| Underetasje | BRA-i: Bad, Kjøkken, To soverom, Gang, Entré, Garasje, Bod |
| 1. etasje | BRA-i: Bad, Stue, Kjøkken, Tre soverom, Entré, Gang |
| 2. etasje | BRA-i: Bad, Kjøkken, Tre soverom, Stue |

**Kommentar til arealberegning**

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

# Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Ja

> **2025 · Stor terasse 1 etasje. Fjerning av fliser, legging av ny sementsåle, ny membran og nye fliser. Profug. Nye takrenner. HB Blikk AS**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.
>
> **2022 · Nytt bad og kjøkken i underetasje. Kobling til vann kjøkken 2 etasje.Velrør engineering, NC Bygg Naurimtas Cizas, Elektroentreprenør Kjell Brendfjord.**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.
>
> **2022 · Nytt laminatgulv 1 etasje kjøkken, stue og 2 rom. Gjort av OBS Bygg AS**
> Skriftlig bekreftelse er ikke fremlagt.

---

**Byggetegninger**

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

# Oppdragsinformasjon

## Eiendom og kunde

Adresse: **Grinisvingen 12, 2009 NORDBY, 2009 Nordby**
Matrikkel: **3224-85/20/0/0**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Reidar Martin Thorvaldsen**

Kunde: **Reidar Martin Thorvaldsen**

## Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **17.06.2026**

Tilstede ved befaring: **Reidar Martin Thorvaldsen (Kunde), Owe Fagerlund Leret (Sakkyndig)**

Rapportdato: **11.08.2026**

*Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

## Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

## Utførende

Foretak

**Norske Boligrapporter AS**
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

**Owe Fagerlund Leret**
Fagskoleingeniør / Byggmester
E-post: owe@norskeboligrapporter.no
Tlf: +47 48182525



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

# Forutsetninger

## Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

## Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

## Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

## Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

## Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

## Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

**Tilstandsgrad 0:** 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:** 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:** Vesentlige avvik. 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:** Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**Tilstandsgrad IU / TG IU** brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

## Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Reidar Martin Thorvaldsen | 9578-5999-4-1201103 | 2026-06-04 20:21:57 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. juni 2026

Oppdragsnummer
60-0242/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Grinisvingen 12, 2009 NORDBY

**Meglerfirma**
Nordvik Lillestrøm

**Selgere**
Reidar Martin Thorvaldsen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. september 2006

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 7729164
Forsikret i: Tryg

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2016. Bad 1 etasje. Ny membran og nye gulvfliser. Har ikke dokumenter. 2021. Bad underetasje. Gammelt bad ble fjernet. Helt nytt bad bygget. Rørlegger Velrør Engineering AS, Snekker NC Bygg Naurimtas Cizas. 2024. Bad 2 etasje. Ny membran og nye fliser. HH entreprenør AS

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Se over

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

Nei

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2015. Takstoler ble forsterket. Har dessverre ikke dokumentene. 2025. Terrasse. Gamle fliser ble fjernet, ny sementsåle støpt, ny membran lagt og nye fliser lagt. Byggsmart 24AS

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Har ikke blitt gjort

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2022. Elektroentreprenør Kjell Brendfjord. Skifte av sikringsskillebryter samt diverse arbeid bl.a nytt sikringsskap. Diverse elarbeid relatert til nytt bad og kjøkken i underetasje samt nytt kjøkken i 2 etasje.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2024. Berg og Sandbo elektro as

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ble koblet til Rælingens kommunes avløpsnett i 2015. Før det hadde vi septiktank.

---

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

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Huset som ble bygget i 1998 ( av tidligere eier) var et tilbygg til et eksisterende bygg fra 50 tallet.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kommunalt

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ingen oljetank eller sentralfyr

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** 2016. Bad 1 etasje. Noe lekkasje gjennom ødelagte fliser. Dette ble fikset ved oppussingen av badet samme år.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Tidligere feil er fikset

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke kjent med at det har vært noen feil, men anlegget ble oppgradert i 2022.

---

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

Ja

**Beskriv:** I indre vegg i garasje( ikke bærende) som er bygget av leca blokker er det en sprekk bredde ca 2 cm.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Underetasje har i perioder vært utleid

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Definitivt ikke

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 60-0242/26**

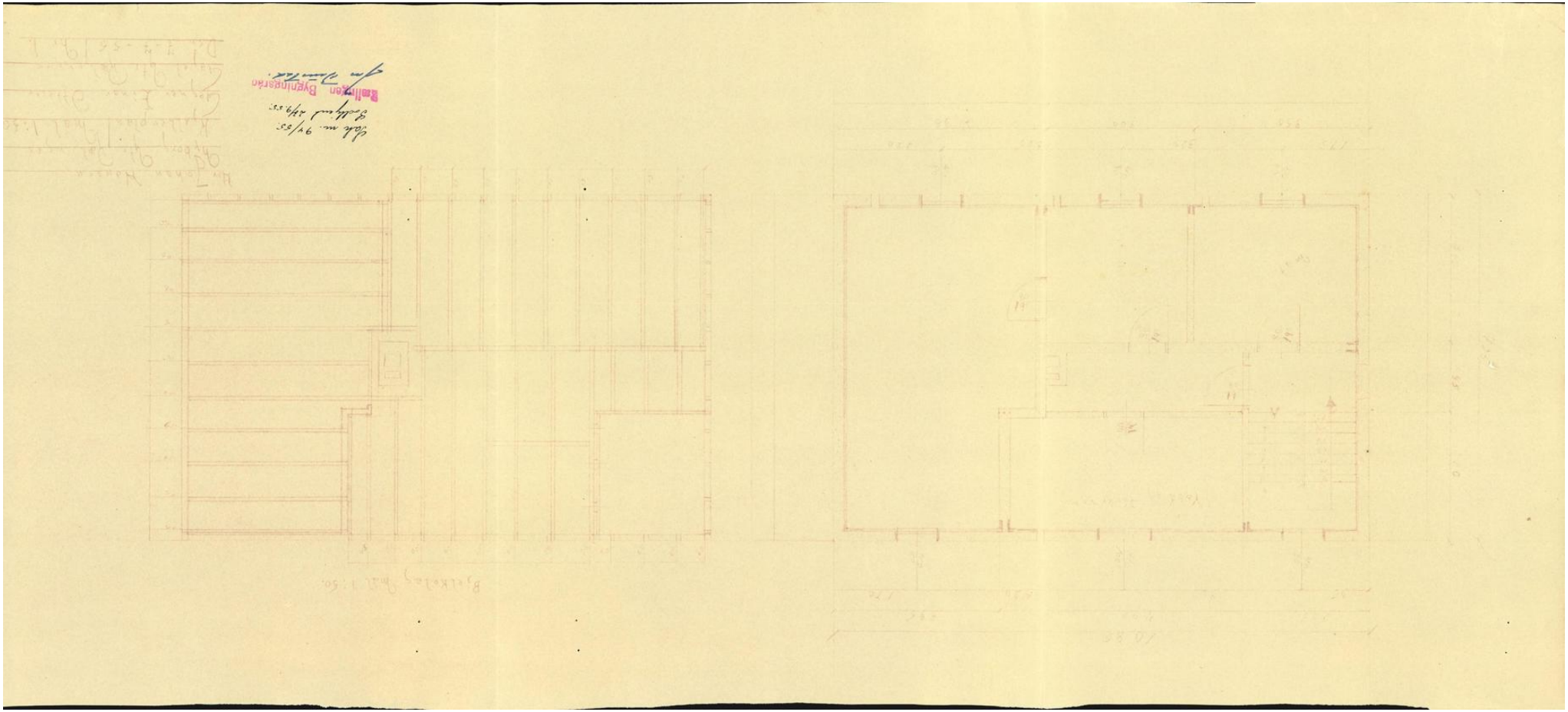
# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Reidar Martin Thorvaldsen** | **2026-06-04** |

Identifikasjon

Reidar Martin Thorvaldsen

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



Sak nr. 86/55.

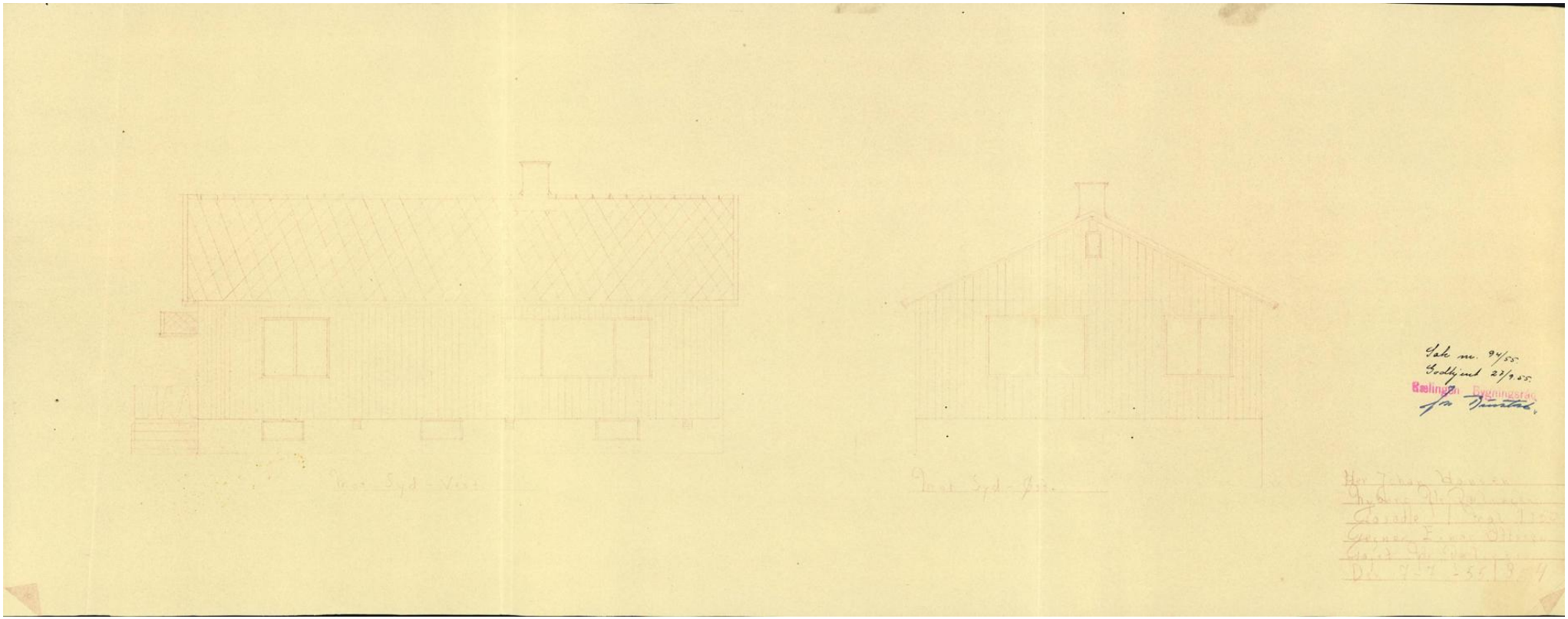
Tegningene godkjennes på betingelse av at tak over hovedinngangsdör må ha samme vinkel som det övrige tak. Videre må repos ligge 10 cm. lavere enn 1. etasjes gulv. Fullstendige tegninger av takstol må innsendes.

Rælingen, den 23/8.1955.

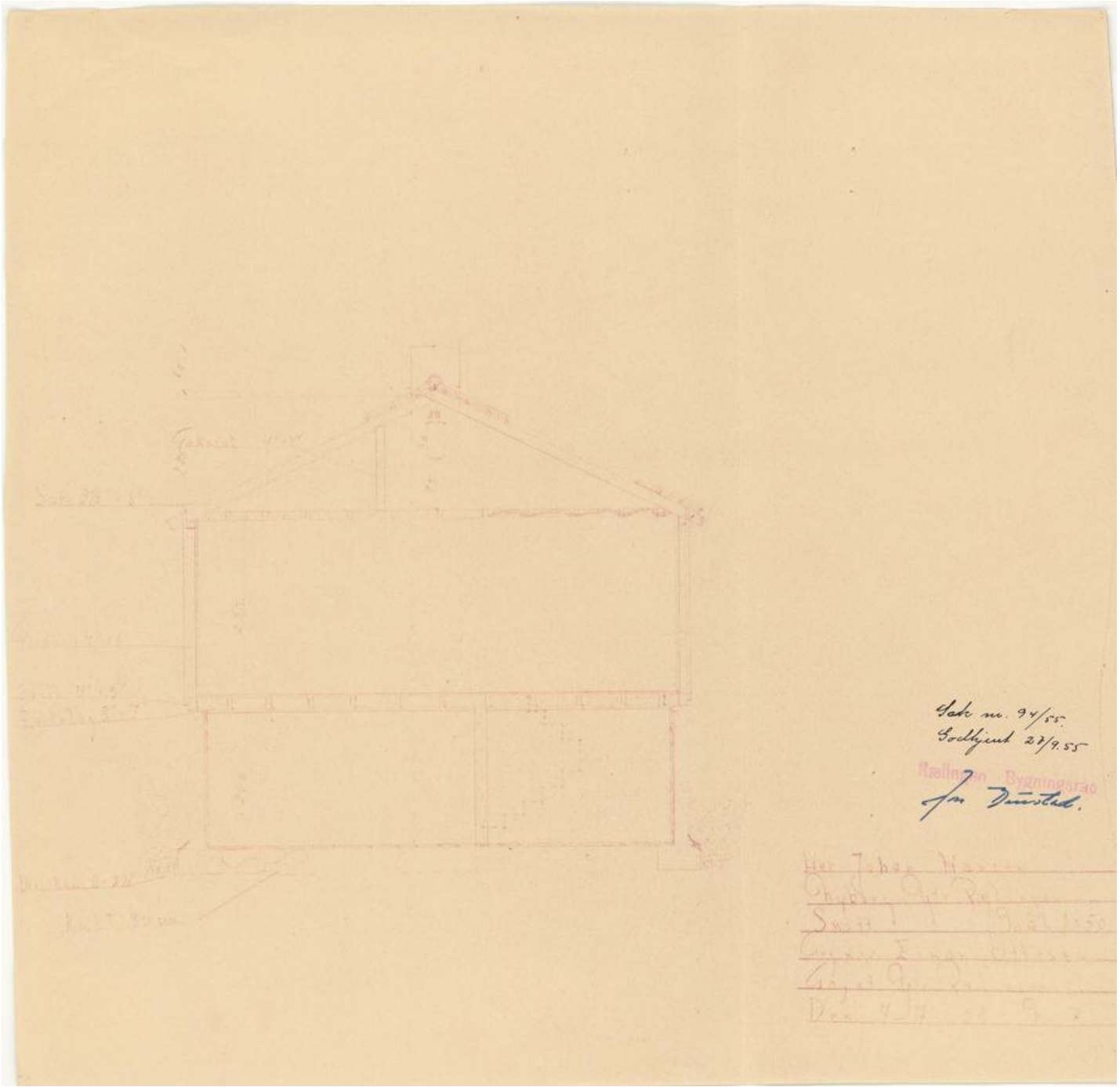
Rælingen Bygningsråd

Nedenforliggende grunneieres samtykke til å före kloakken over deres eiendommer må innhentes.

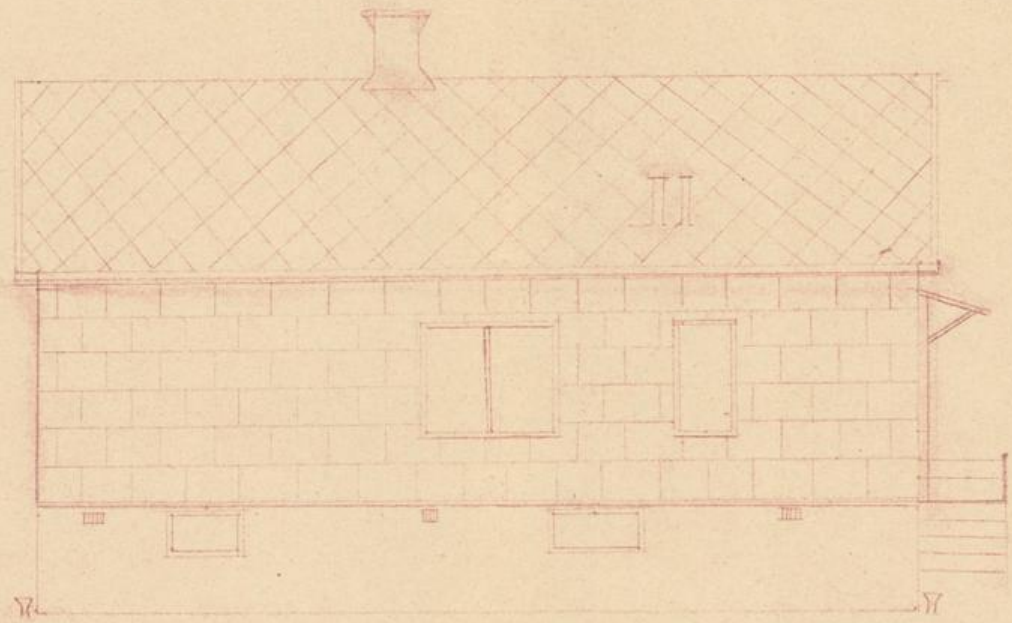
Sak nr. 94/55.
Godkjent 27/9 55.
Rælingen Bygningsråd



Sag nr. 94/55
Godkjent 27/9 55
Rælingen Byggningsråd
for Formann

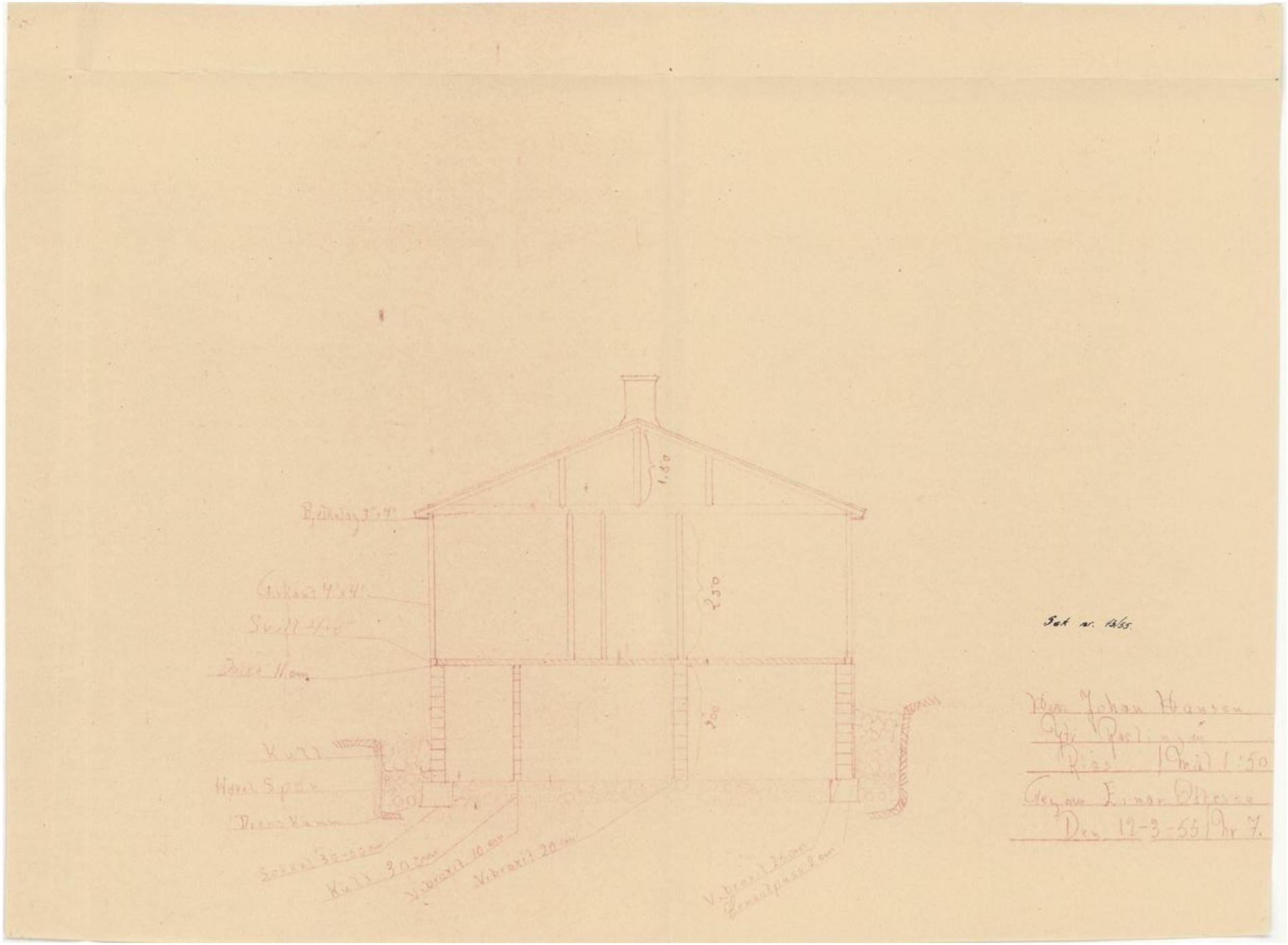


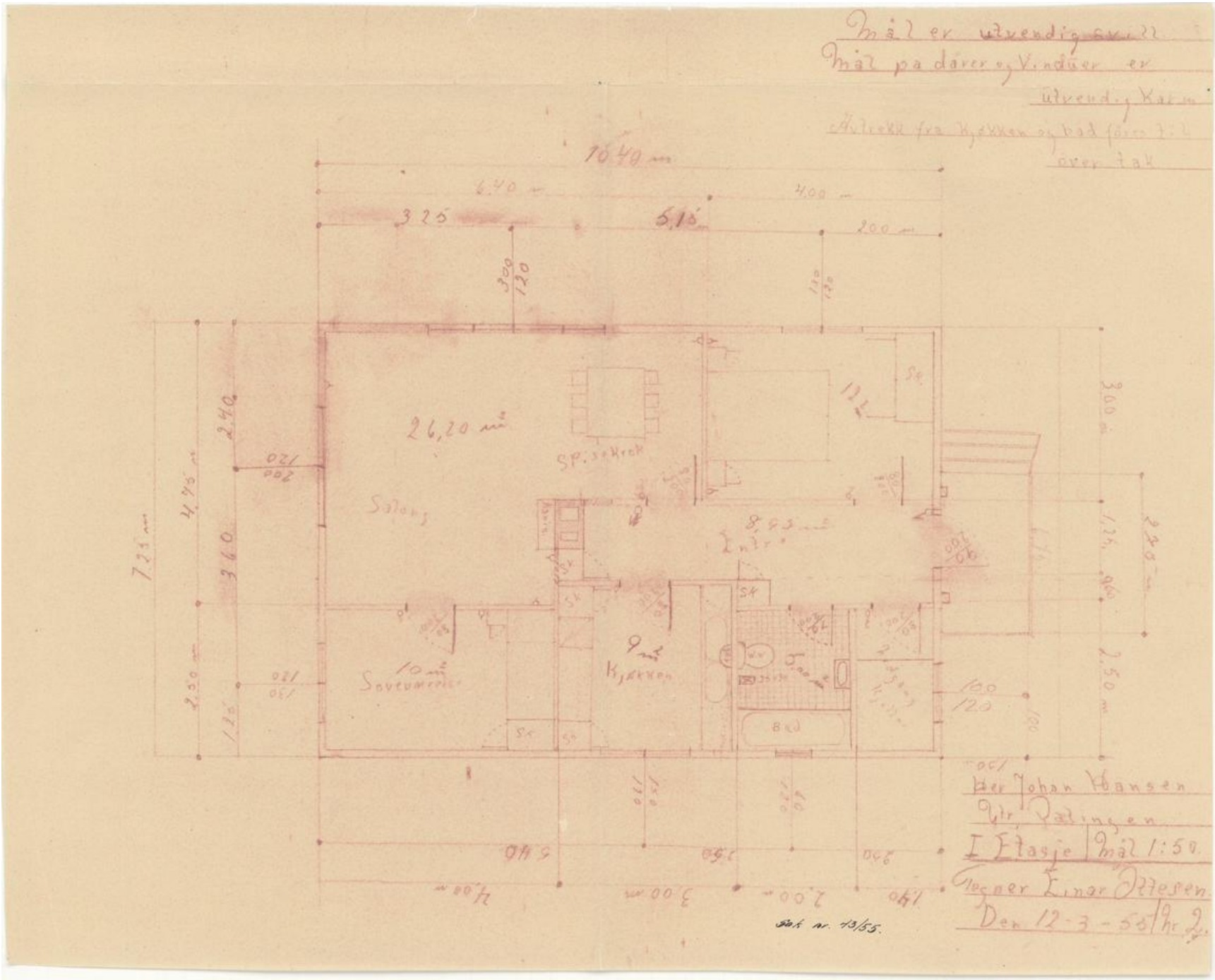
Sak nr. 94/55.
Godkjent 27/9.55
Rælingen Bygningsråd
Jon Dunstad.

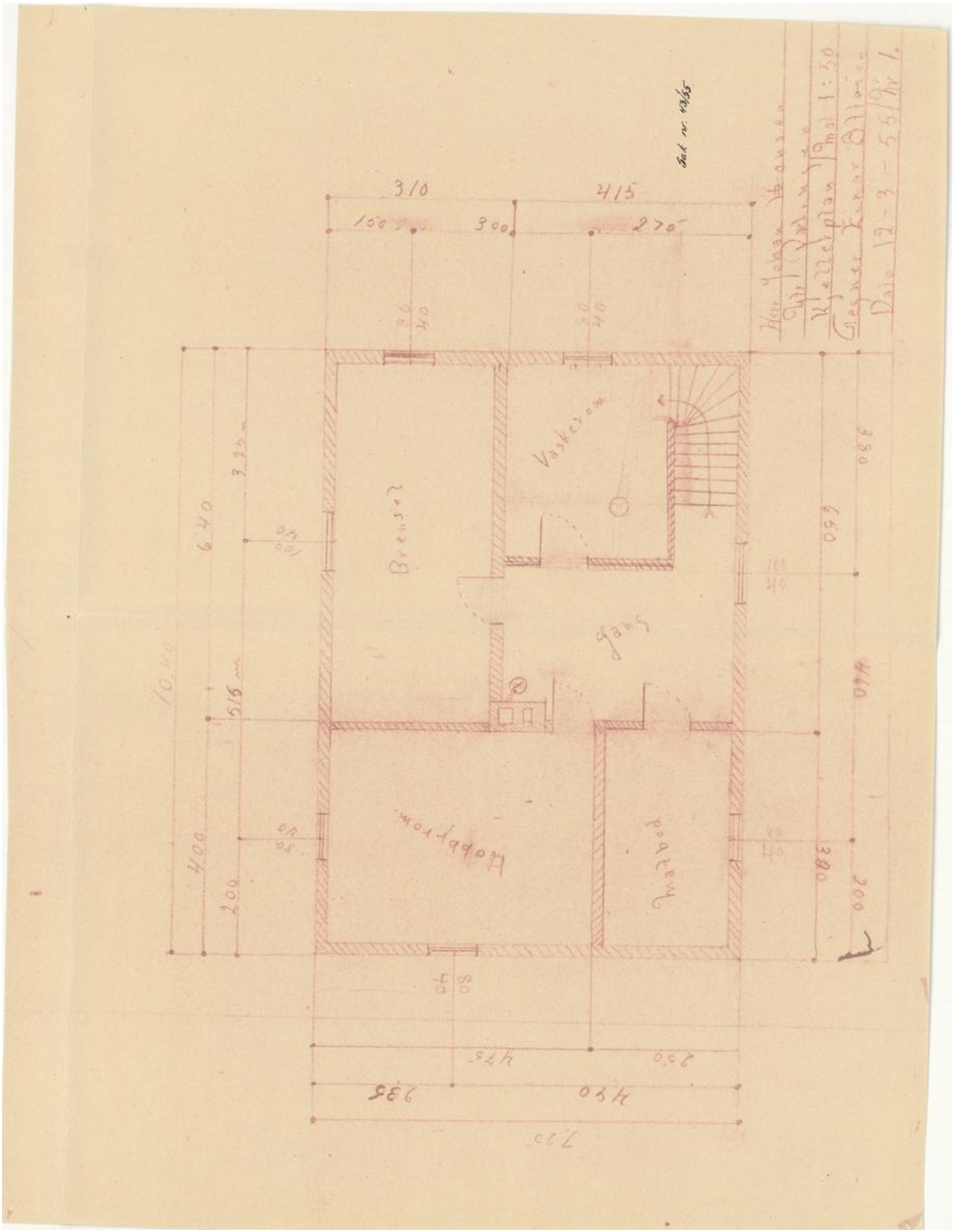


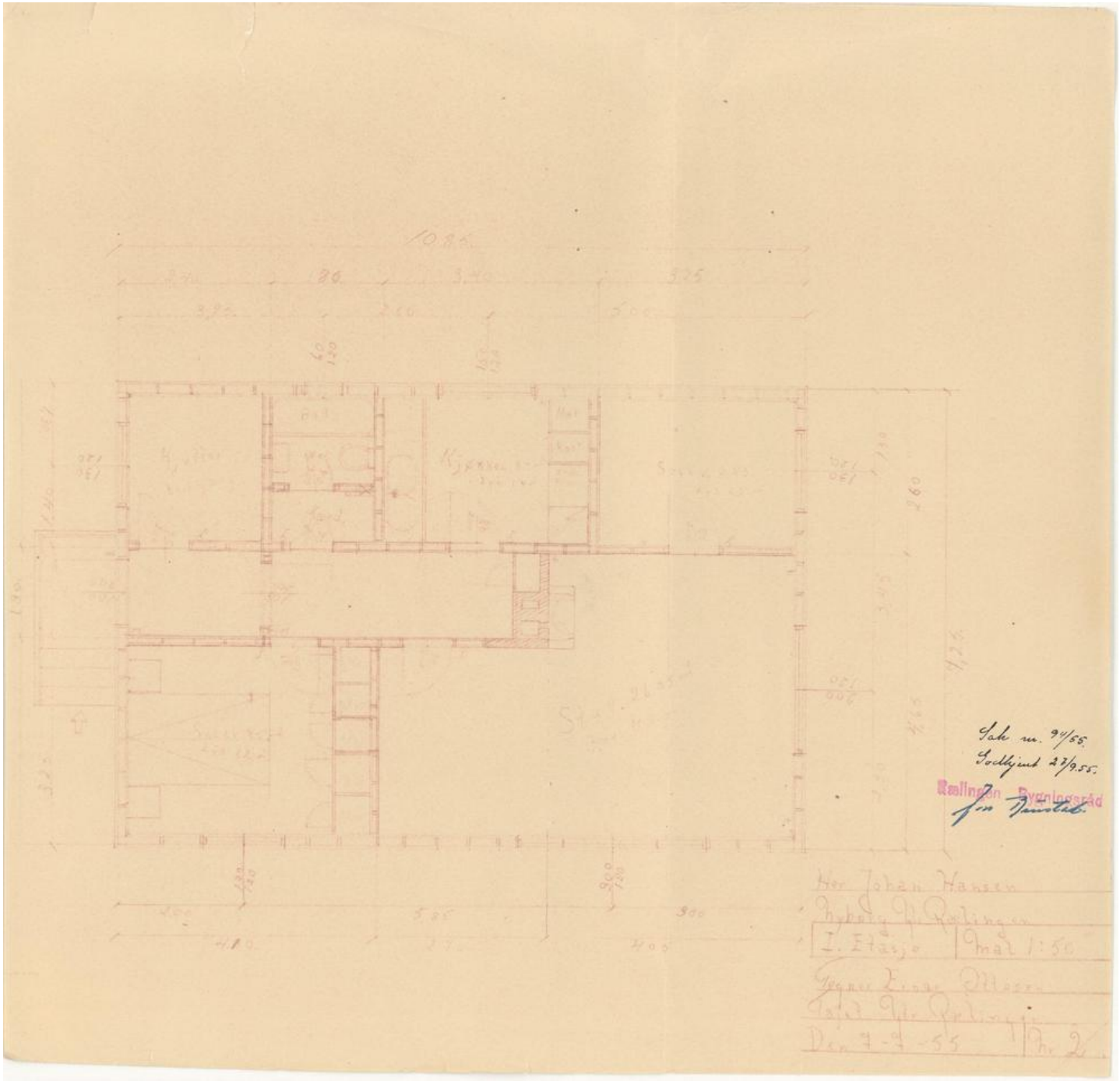
Sak nr. 62/55.

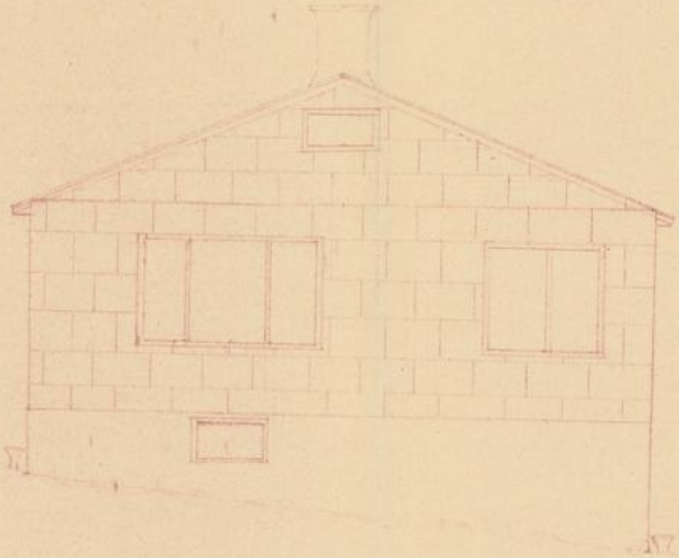
Hr. Johan Hansen
Ø. V. Rælingen
Privat Fard-Stø | Mål 1:50
Tegner Arne Olsen
Den 20-5-55. | Nr. 5


1.30
2.30
Sak nr. 1365.
Hans Johan Hansen
Fasade
Skala 1:50
Tegnet Einar Olsen
Dato 17-3-55 Nr 7.


Mål er utvendig c/c
Mål på dører og vinduer er
utvend. karm
Avtrekk fra kjøkken og bad føres t. tak
over tak
10,40 m
6,40
4,00
3,25
5,15
2,00
26,20 m²
Sp. sekkrom
Salong
Soverom
10 m²
Kjøkken
9 m²
8,93
2 m²
Bad
7,25 m
4,75 m
3,60
2,40
2,50 m
2,50 m
Sak nr. 43/55.
Eier Johan Hansen
Gt. Dalingen
I Etasje | Mål 1:50.
Tegner Einar Ottesen.
Den 12-3-55 | Nr. 2.

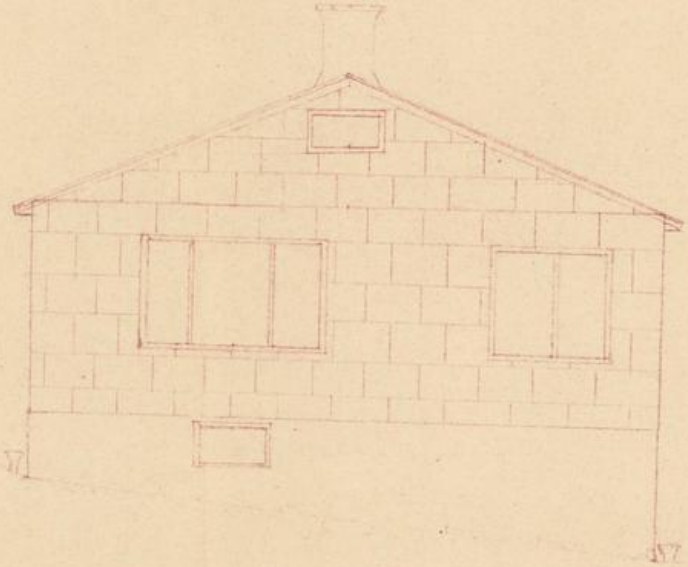

Sek nr 43/55
Hjelleplan 1:50
Data 12-3-56/9/1
3,10
4,15
1,00
3,00
2,70
Vaskerom
Bryggers
Gang
Kontor
Garderobe
6,40
3,25
5,15
4,00
2,00
6,90
3,30
4,10
3,80
2,00
2,30
4,75
9,35
7,25


Sak nr. 94/55.
Godkjent 23/9.55.
Rælingen Byggenemnd
Hr. Johan Hansen
I. Etasje
Mål 1:50
Den 7-9-55



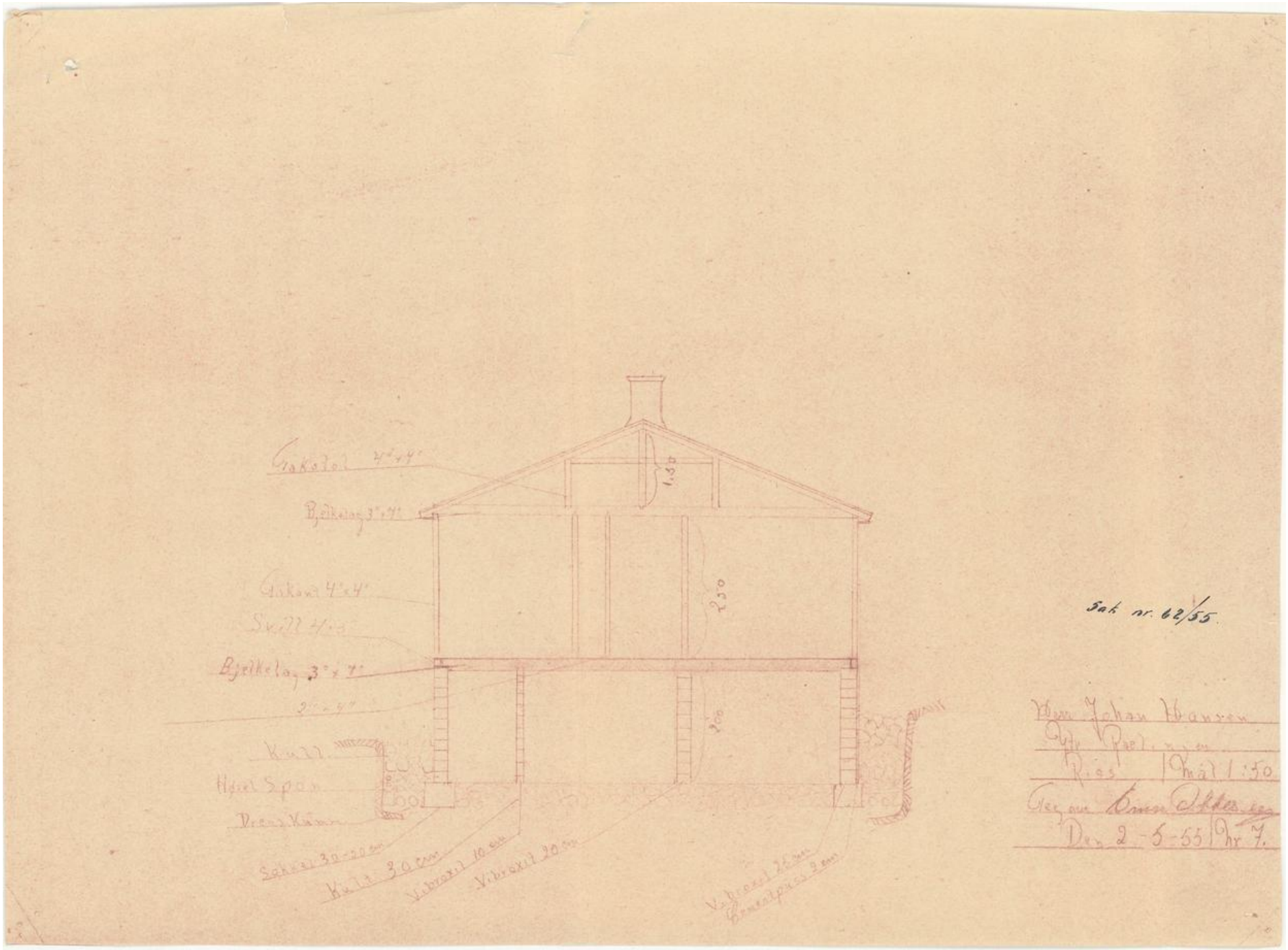
Sak nr. 43/55.

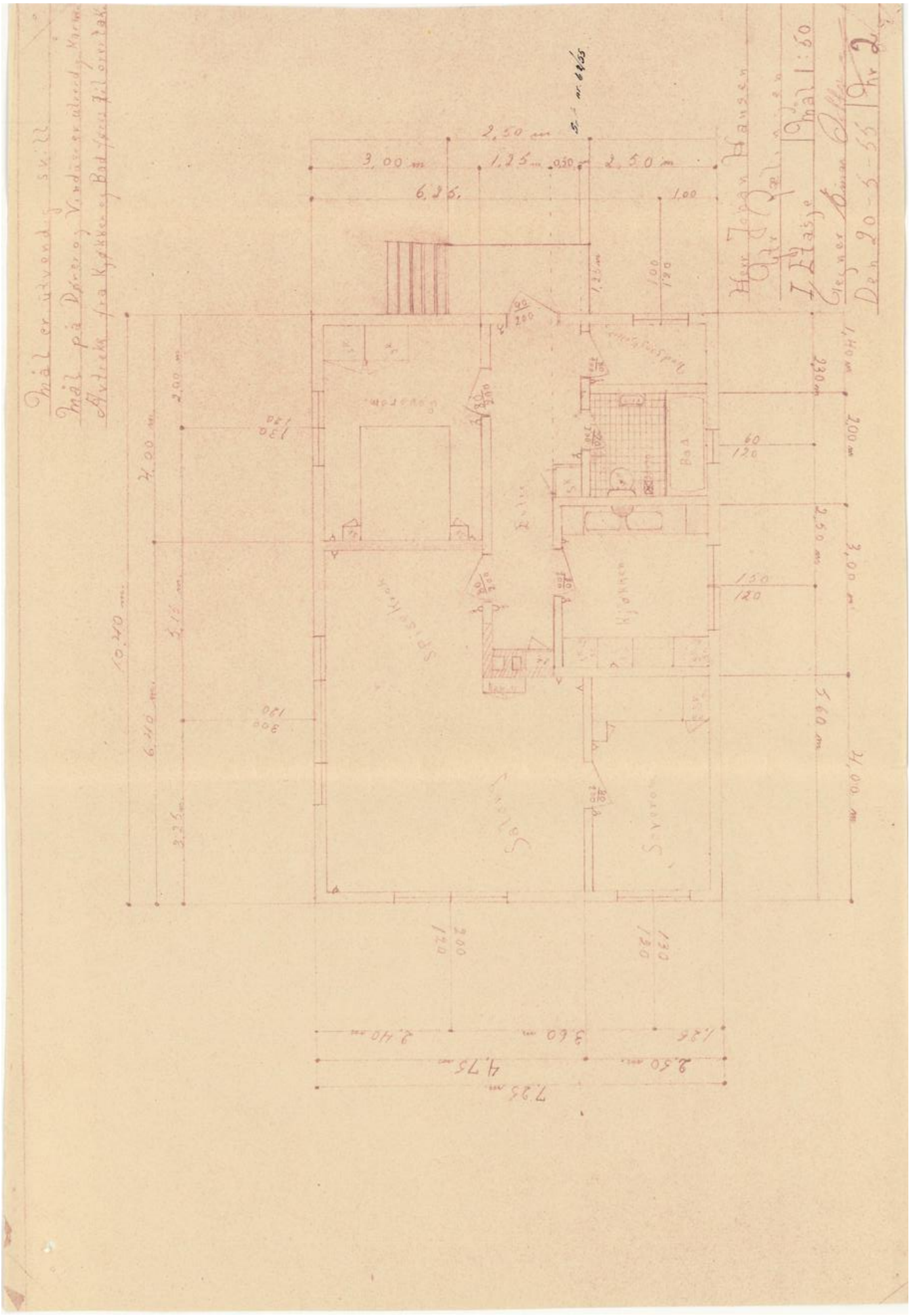
Hus Johan Hansen
Gbr. Pettersen
Utsnitt Syd-Øst Fasade 1:50
Tegnet Linge Offerdal
Dato 12 - 9 - 55 Nr. 6.

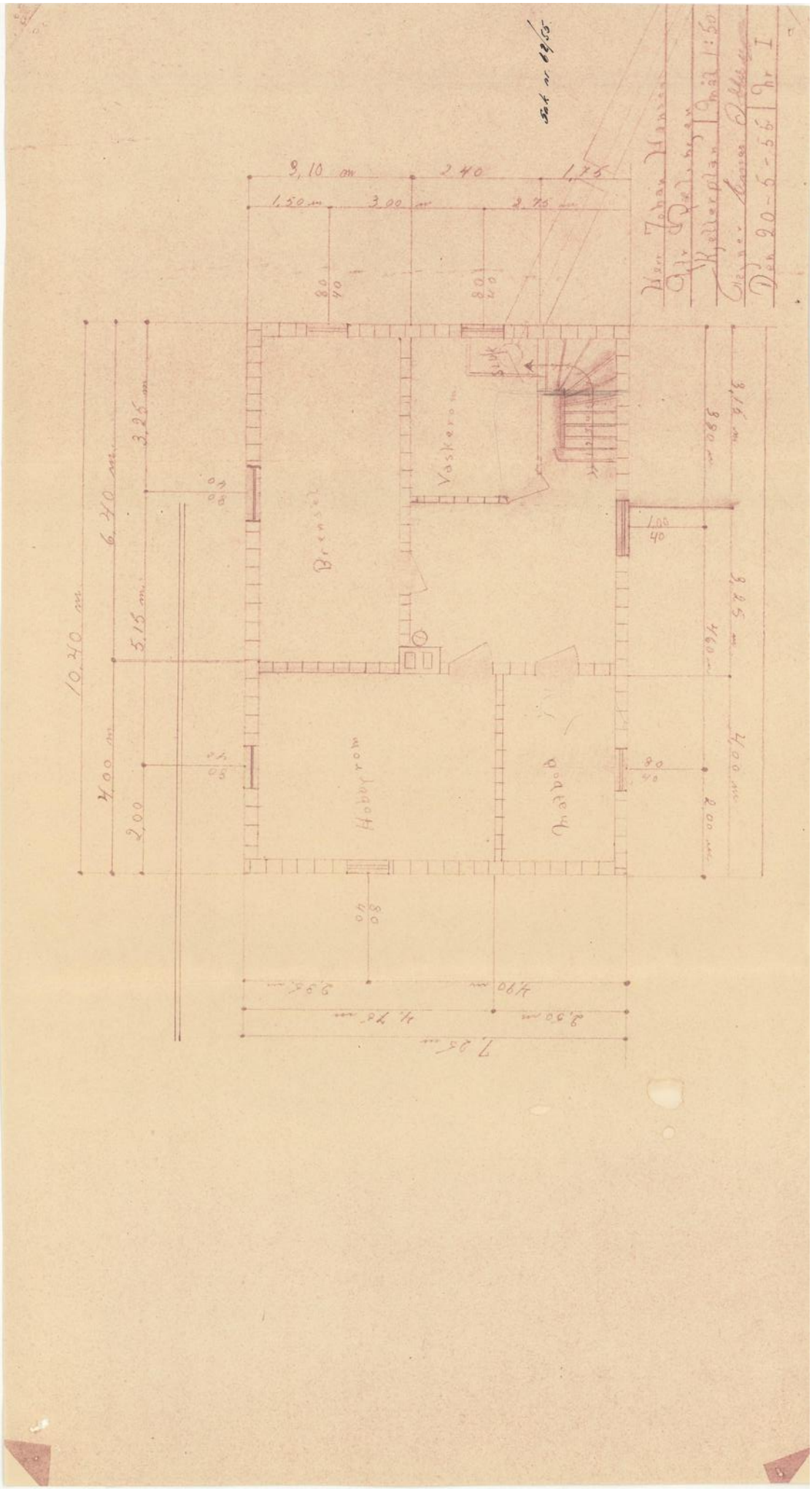


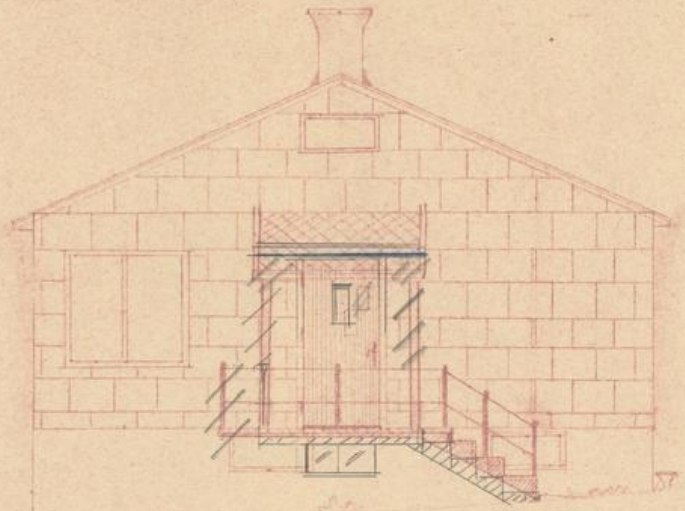
Bnr nr 62/55.

Hen Johan Hansen
Ør Porsgrunn
Anlegg Syd-Øst Dwg nr 1:50
Tegnet Einar Olsen
Den 20-5 -55 Nr 62


Sak nr. 62/55
Hans Johan Hansen
Gnr. Bnr. m.m.
Kl. 08 Mål 1:50
Tegn. av Emma Olsen
Des. 2-5-55 Nr 7.

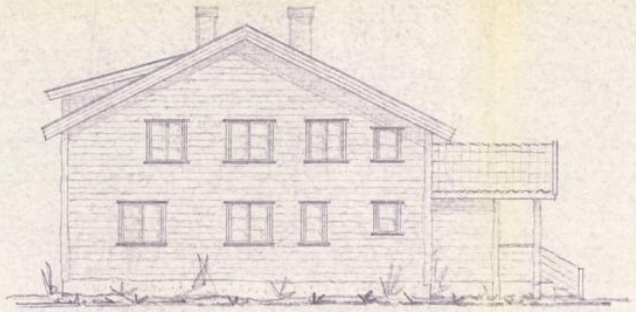



Kjellerplan
Brennsel
Vaskerom
Hobbyrom
Vaskerom
2,10 m
2,40
1,75
1,50 m
3,00 m
2,75 m
10,40 m
6,40 m
3,25 m
5,15 m
4,00 m
2,00
3,15 m
3,80 m
3,85 m
4,00 m
2,00 m
7,25 m
4,76 m
4,90 m
9,95 m

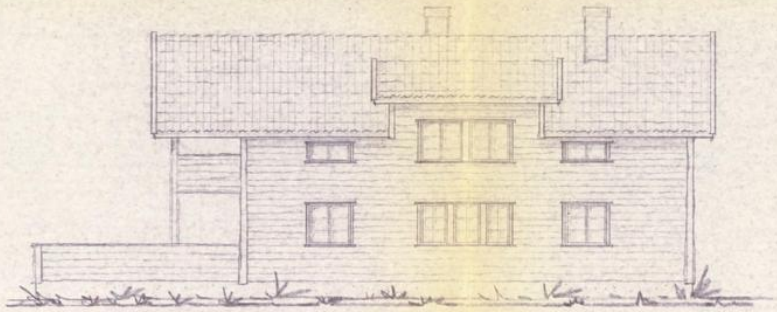


Bad nr. 62/55

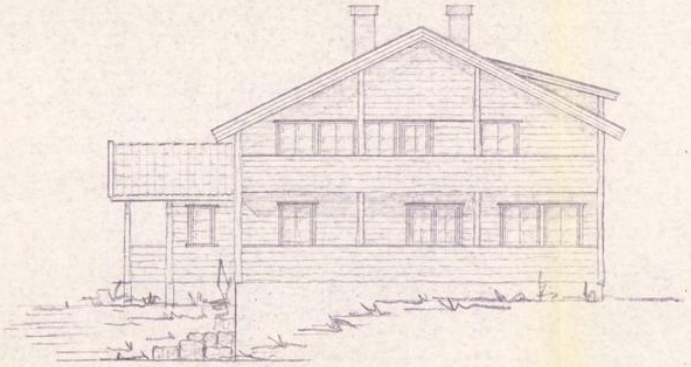
Herr Johan Hansen
Pr. Postvegen
Snart Nord-Vest Snitt 1:50
Tegnet Ørnar Ytterås
Dato 20-5-55 Nr 4.



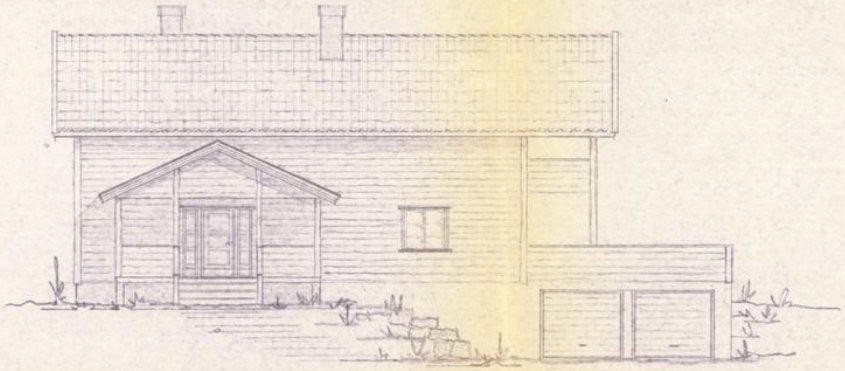
NORD



ØST



SYD



VEST

22.07.97
13.06.97
85/20

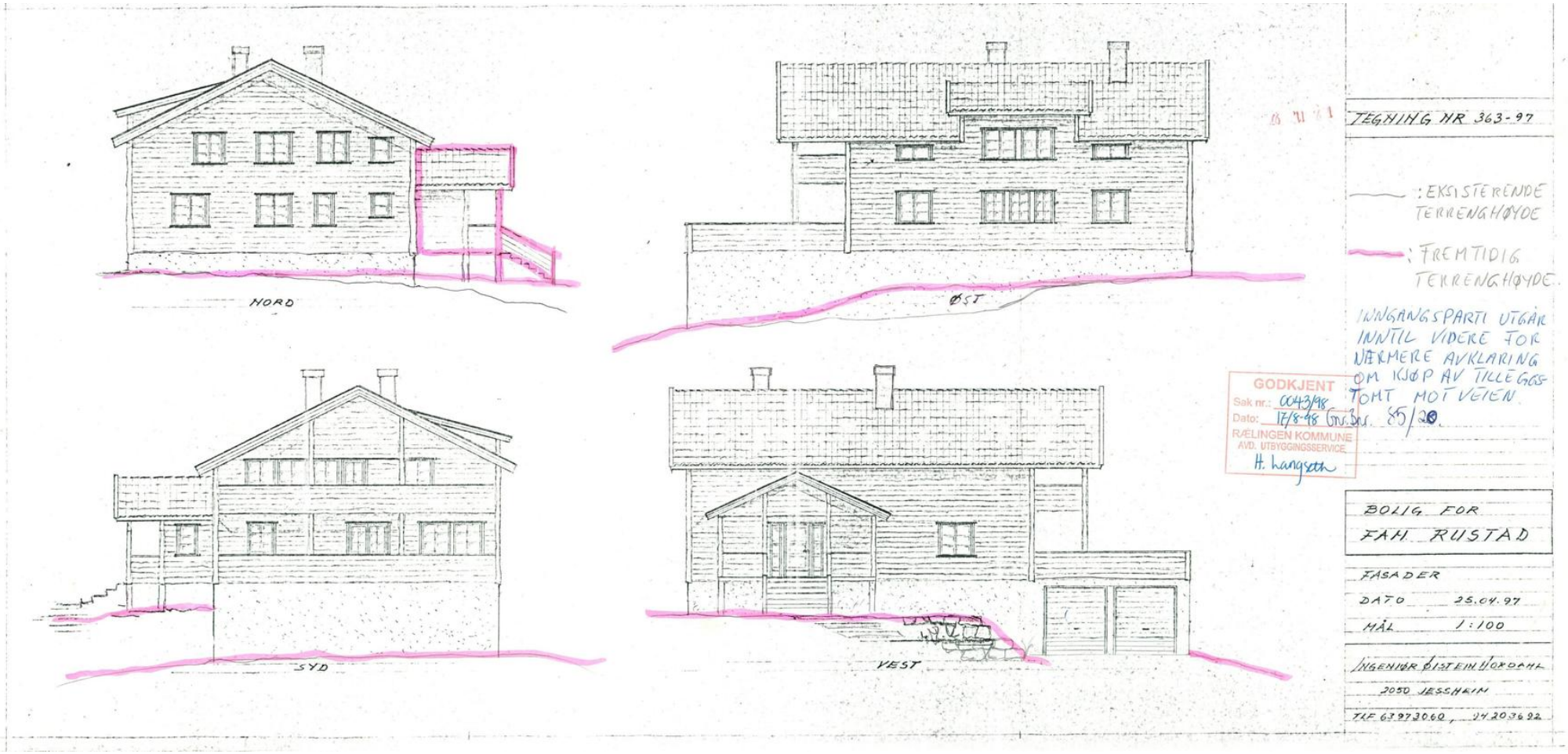
TEGNING NR 363-97

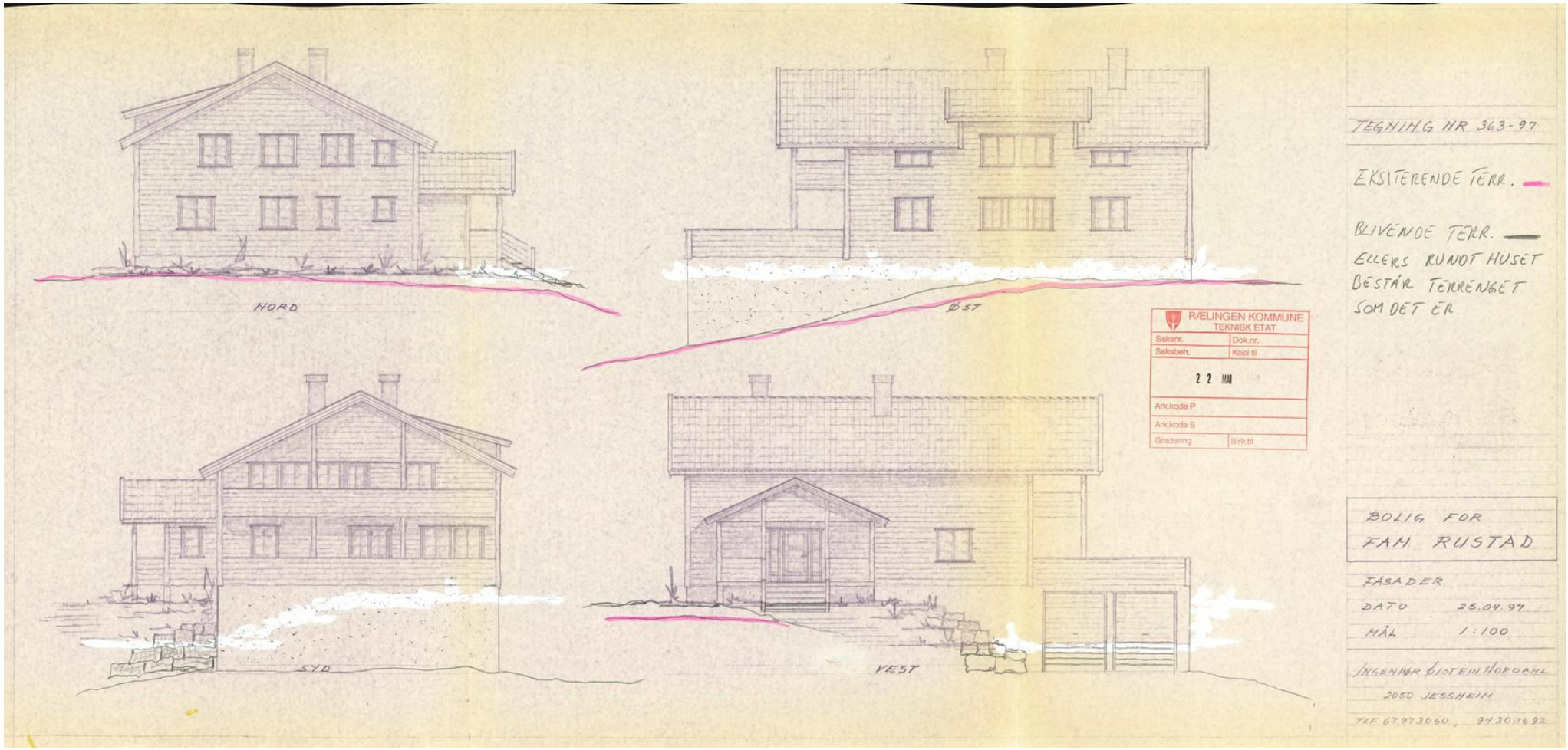
GODKJENT
Sak nr.: 0043/98
Dato: 17/8-98
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE
H. Longseth

BOLIG FOR
FAM. RUSTAD

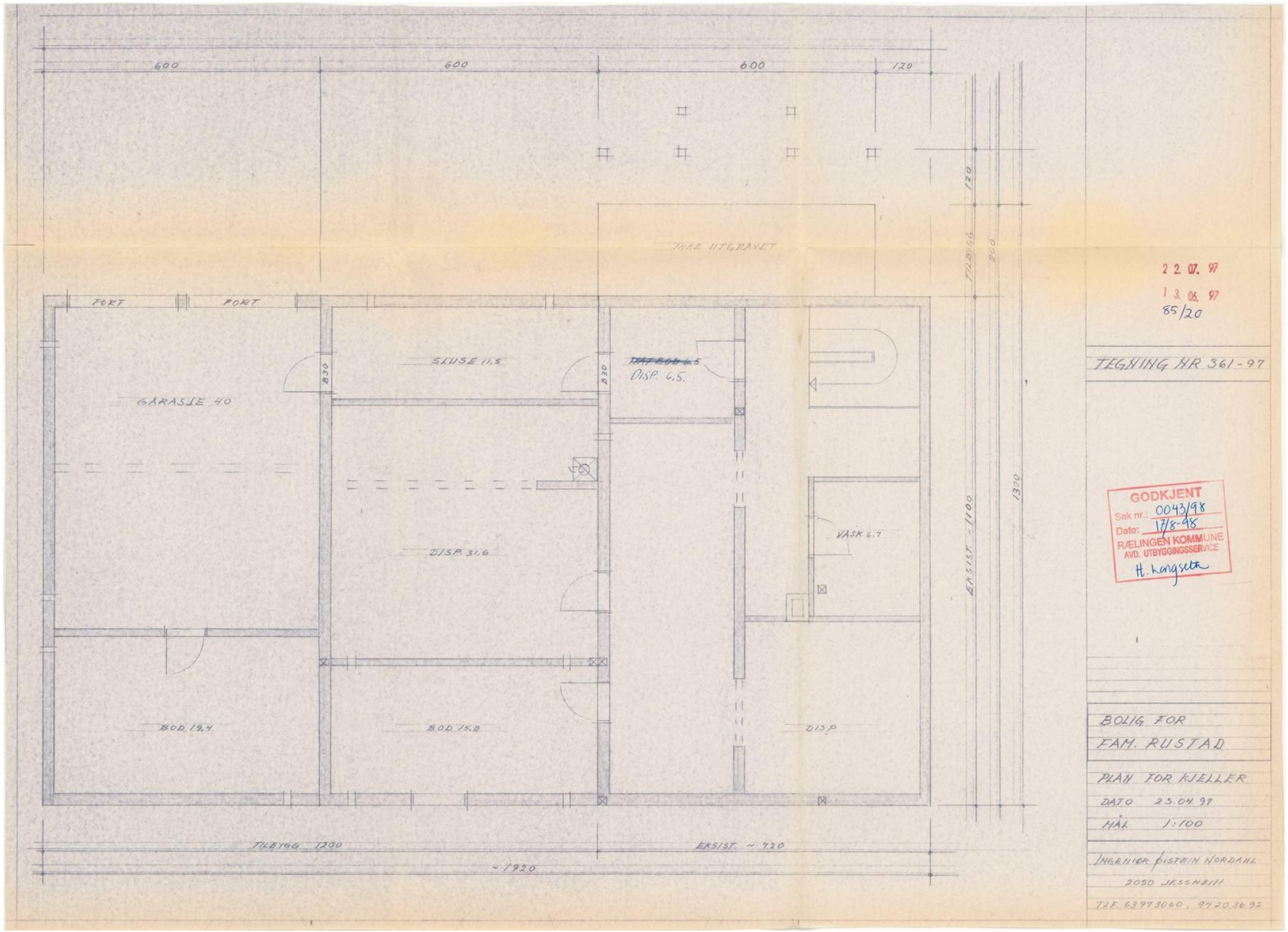
FASADER
DATO 25.04.97
MÅL 1:100

INGENIØR ØISTEIN NORDAHL
2050 JESSHEIM
TLF 63973060, 94203692


NORD
ØST
SYD
VEST
TEGNING NR 363-97
: EKSISTERENDE TERRENGHØYDE
: FREMTIDIG TERRENGHØYDE.
INNGANGSPARTI UTGÅR INNTIL VIDERE FOR NÆRMERE AVKLARING OM KJØP AV TILLEGGS TOMT MOT VEIEN.
GODKJENT
Sak nr.: 0043/98
Dato: 17/8-98
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE
H. Langseth
BOLIG FOR
FAM. RUSTAD
FASADER
DATO 25.04.97
MÅL 1:100
INGENIØR DISTEIN NORDAHL
2050 JESSHEIM
TLF 63 97 30 60, 94 20 36 92


NORD
ØST
SYD
VEST
RÆLINGEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Saksnr.
Dok.nr.
Saksbeh.
Kopi til
22 MAI
Ark.kode P
Ark.kode S
Gradering
Slrk.til
TEGNING NR 363-97
EKSISTERENDE TERR.
BLIVENDE TERR.
ELLERS RUNDT HUSET
BESTÅR TERRENGET
SOM DET ER.
BOLIG FOR
FAM. RUSTAD
FASADER
DATO 25.04.97
MÅL 1:100
INGENIØR BJØRN HORDAHL
2050 JESSHEIM
TLF 63973060, 94203692


NORD
ØST
SYD
VEST
RÆLINGEN KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Saksnr.
Dok.nr.
Saksbeh.
Kopi til
22 MAI
Ark.kode P
Ark.kode S
Gradering
Sirk.til
TEGNING NR 363-97
EKSISTERENDE TERR.
BLIVENDE TERR.
ELLERS RUNDT HUSET
BESTÅR TERRENGET
SOM DET ER.
BOLIG FOR
FAM. RUSTAD
FASADER
DATO 25.04.97
MÅL 1:100
INGENIØR BJØRN HORDAH
2050 JESSHEIM
TLF 63973060, 94203693




22. 07. 97
13. 06. 97
85/20

TEGNING NR 361-97

GODKJENT
Sak nr.: 0043/98
Dato: 17/8-98
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE
H. Langseth

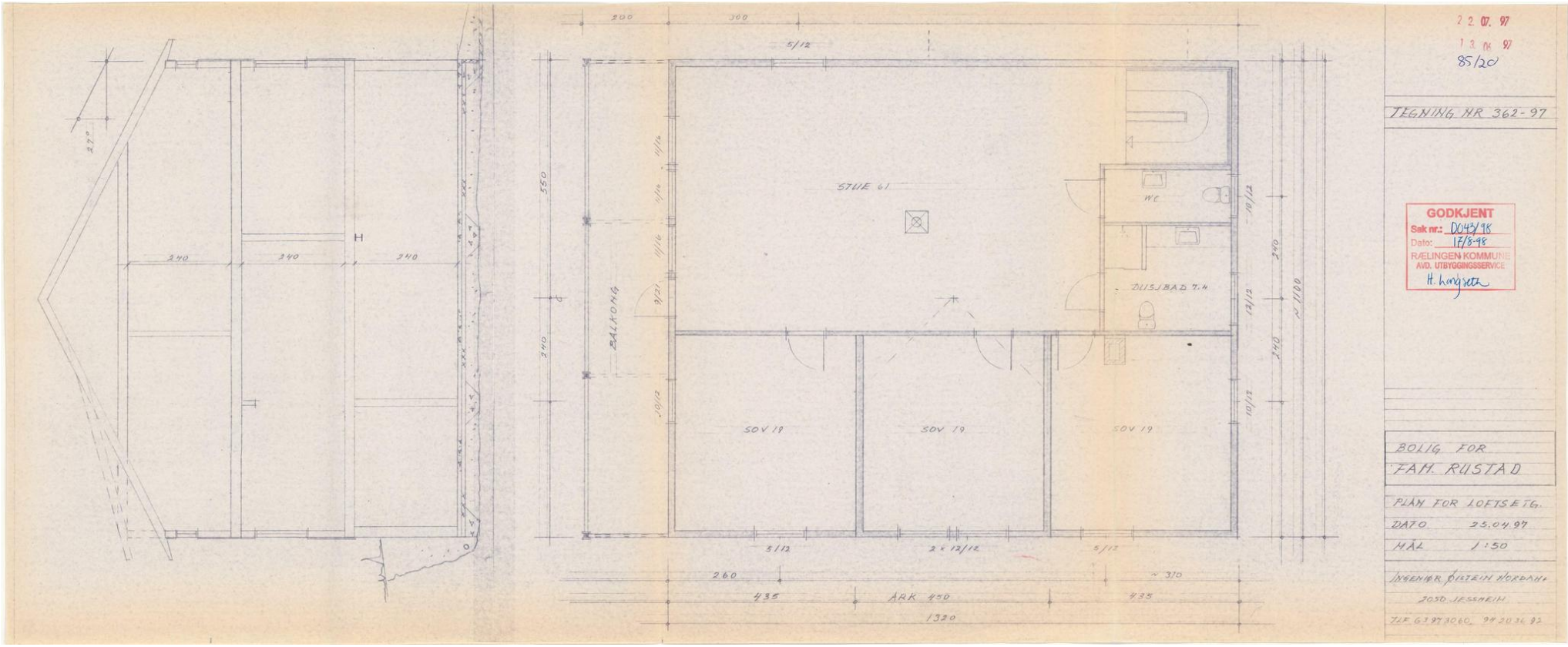
BOLIG FOR
FAM. RUSTAD

PLAN FOR KJELLER

DATO 23.04.97

MÅL 1:100

INGEHJØRD PISTEIN NORDAHL
2050 JESSHEIM
TLF. 63973060, 94203692




22. 07. 97
13. 08. 97
85/20

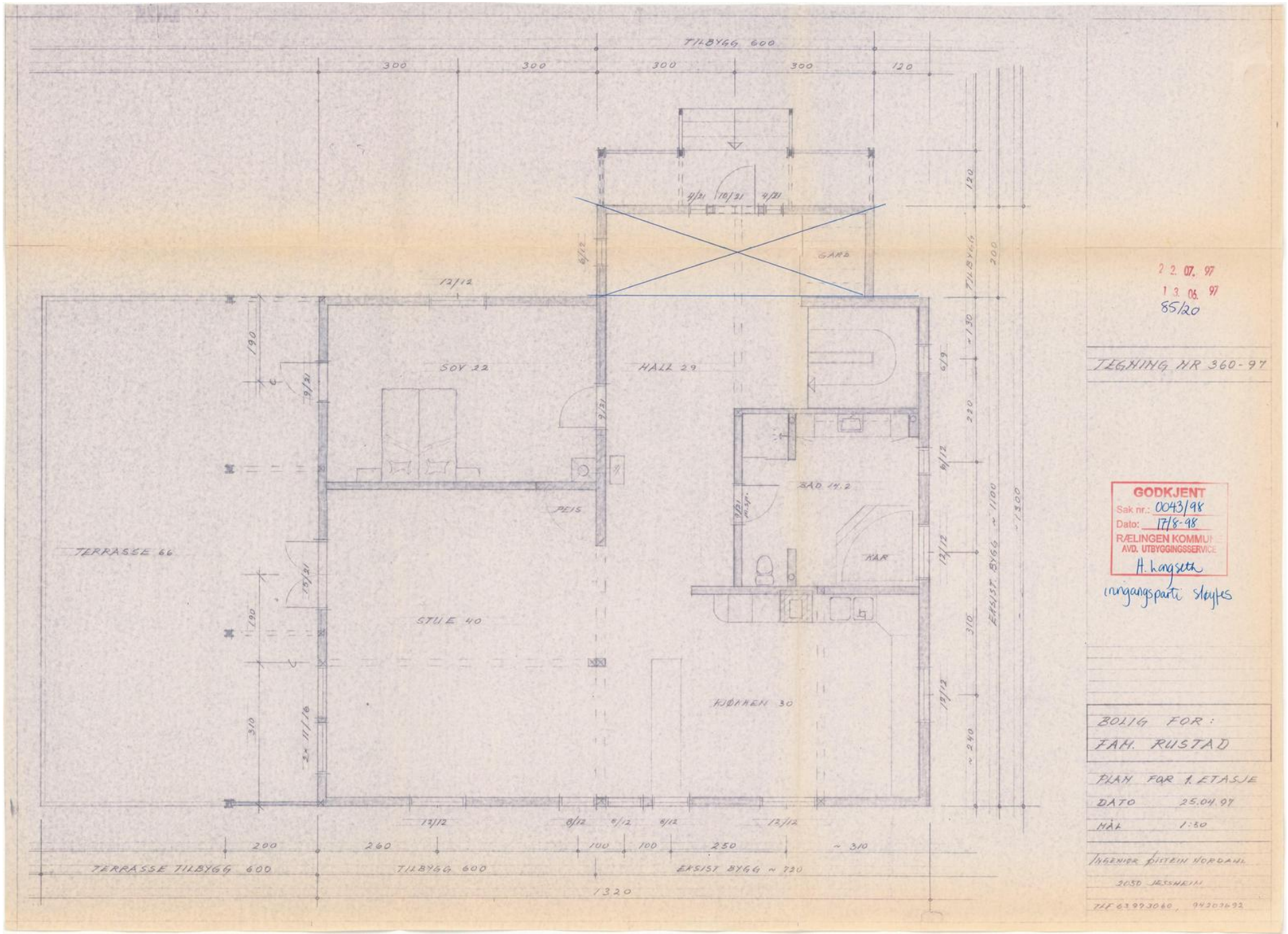
TEGNING NR 362-97

GODKJENT
Sak nr.: 0043/98
Dato: 17/8-98
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE
H. Hovgaard

BOLIG FOR
FAM. RUSTAD

PLAN FOR LOFTSETG.
DATO 25.04.97
MÅL 1:50

INGENIØR DIETEIN HORDAN
2050 JESSHEIM
TLF 63 97 30 60 - 97 20 36 92




22. 07. 97
13. 08. 97
85/20

TEGNING NR 360-97

GODKJENT
Sak nr.: 0043/98
Dato: 17/8-98
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE
A. Langseth

inngangsparti stenges

BOLIG FOR:
FAM. RUSTAD

PLAN FOR 1. ETASJE
DATO 25.04.97
MÅL 1:50

INGENIØR DISTEIN HORDANI
3050 JESSHEIM
TLF 63 99 30 80, 94 20 36 92

| | |
|---|---|
| | **Rælingen kommune**<br>Postadresse: Postboks 100, 2025 Fjerdingby<br>Telefon: 63 83 51 00<br><br>E-post: postmottak@ralingen.kommune.no<br><br>Dato: 02.06.2026 |

# MEGLEROPPLYSNINGER

## Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **85** | Bnr: | **20** | Fnr: | | Snr: | |
| Adresse: | **Grinisvingen 12, 2009 NORDBY** | | | | | | |

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Foreligger ferdigattest: | ☐ | ☒ |
| Foreligger midlertidig brukstillatelse: | ☐ | ☒ |
| Foreligger tillatelse til tiltak/rammetillatelse: | ☐ | ☐ |

| | |
|---|---|
| **Kommentarer**: | kan ikke se at det forligger ferdigattes eller midlertidig bruksattest i våre arkiv. |

**Rælingen kommune**
Postadresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY
Telefon: 63 83 51 00
E-post: postmottak@ralingen.kommune.no

Dato: 02.06.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

## Restanser og legalpant

| Gnr: | **85** | Bnr: | **20** | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Grinisvingen 12, 2009 NORDBY** | | | | | | |

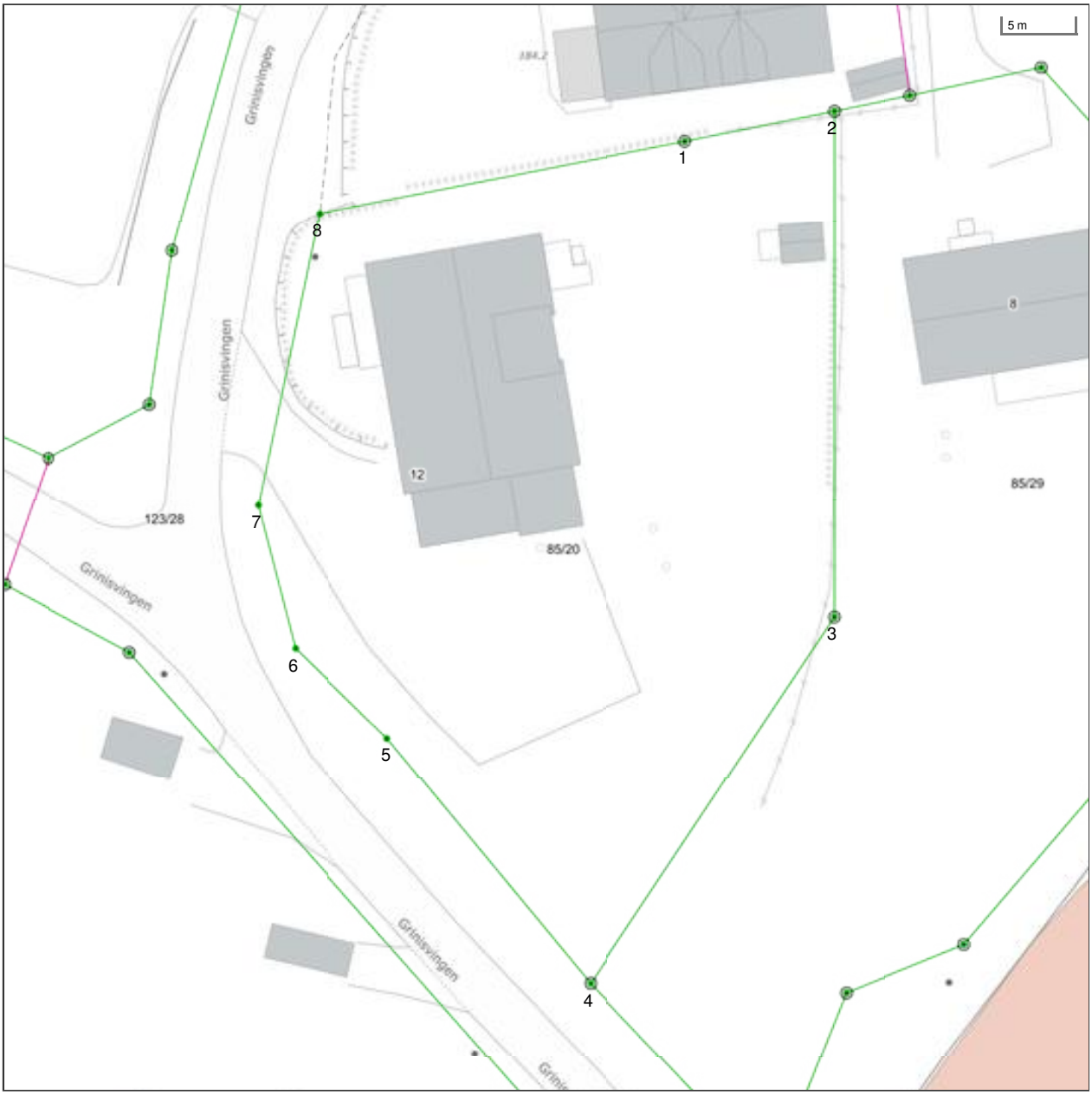
### Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☐ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

☒ **Restanser:**
Restbeløp kommunale avgifter 4.350 kr

Utskriftsdato: 02.06.2026

# Eiendomskart for eiendom 3224 - 85/20//




*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.*

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 1 662,50 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6639746,83 | **Øst** | 616742,13 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6639773,5 | 616744,23 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 25,74 | |
| 2 | 6639775,88 | 616754,46 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 10,50 | |
| 3 | 6639741,02 | 616755,55 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 34,88 | |
| 4 | 6639715,28 | 616739,5 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 30,33 | |
| 5 | 6639731,72 | 616724,99 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 21,93 | |
| 6 | 6639737,7 | 616718,44 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 8,87 | |
| 7 | 6639747,46 | 616715,58 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 10,17 | |
| 8 | 6639767,73 | 616719,15 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Annen detalj (83) | 20,58 | |

RÆLINGEN KOMMUNE

# Kommuneplan mot 2033

## Kommuneplanens arealdel 2022–2033

### Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 15.02.2023



# Innhold

**Innledning ..... 5**

**GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER: ..... 5**
**Virkeområde og forholdet til eksisterende planer: ..... 5**
§ 1.1 Virkeområde ..... 5
§ 1.2 Forholdet til gjeldende planer ..... 5
§ 1.2.1 Forholdet til eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5) ..... 5
§ 1.3 Definisjoner av boligtyper ..... 6
**Plankrav og hjemmel for utbyggingsavtaler: ..... 7**
§ 2.1 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9, nr 1) ..... 7
§ 2.1.1 Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i småhusbebyggelse (pbl § 11-9, nr. 1) ..... 7
§ 2.1.2 Regulering av masseuttak og deponier (pbl § 11-9, nr. 1) ..... 7
§ 2.1.3 Snøopplag (pbl §11-9, nr. 1 og 4) ..... 7
§ 2.2 Krav om og innhold og forutsetninger for utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, nr. 2) ..... 8
**Energiforsyning, renovasjon, vei, VA og rekkefølgekrav: ..... 8**
§ 3.1 Energiforsyning (pbl § 11-9, nr. 3, jf. pbl § 27-5) ..... 8
§ 3.2 Avfall / renovasjon (pbl § 11-9, nr. 3) ..... 8
§ 3.3 Kommunal vegnorm og VA-norm (pbl § 11-9, nr. 3) ..... 9
§ 3.4 Krav til overvannsløsninger (pbl §11-9, nr. 3) ..... 9
§ 3.5 Utredning av trafikksituasjonen (pbl § 11-9, nr. 3) ..... 10
§ 3.6 Utredning av naturmangfold før inngrep (pbl § 11-9, nr. 4) ..... 10
§ 3.7 Geotekniske undersøkelser (pbl §11-9, nr. 5) ..... 10
§ 3.8 Utbyggingsrekkefølge (pbl § 11-9, nr. 4) ..... 10
**Krav om utforming av boligområder (både eksisterende og framtidige): ..... 10**
§ 4.1 Byggegrenser (pbl § 11-9, nr. 5) ..... 10
§ 4.2 Byggehøyder (pbl § 11-9, nr. 5) ..... 11
§ 4.3 Utnyttelse (pbl § 11-9, nr. 5) ..... 11
§ 4.4 Deling av eiendom og fortetting i eksisterende boligområder (pbl § 11-9, nr. 5) 12
§ 4.5 Parkeringskrav / oppstillingsplasser for bil og sykkel (pbl § 11-9, nr. 5) ..... 12
§ 4.6 Krav til lekeplasser (pbl § 11-9, nr. 5) ..... 14
§ 4.7 Uteoppholdsarealer (pbl § 11-9, nr. 5) ..... 16
§ 4.7.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) (pbl 11-9, nr. 5) ..... 16
§ 4.8 Universell utforming (pbl § 11-9, nr. 5) ..... 18
§ 4.9 Boligstørrelser ..... 18
§ 4.10 Fellesfunksjoner ..... 18
**Miljøkvalitet: ..... 18**
§ 5.1 Forurensning i grunnen (pbl § 11-9, nr. 6) ..... 18
§ 5.2 Massehåndtering (pbl § 11-9, nr. 6) ..... 19
§ 5.3 Stråling (pbl § 11-9, nr. 6) ..... 19
§ 5.4 Lokalklima og luftkvalitet (pbl § 11-9, nr. 6) ..... 19

§ 5.5 Støy og krav til støyfaglig utredning (pbl § 11-9, nr. 6) ..... 20
§ 5.6 Vurdering og redegjørelse av klima og energi (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8) ..... 22
§ 5.7 Vannkvalitet og vannmiljø (pbl § 11-9, nr. 6) ..... 23
§ 5.8 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (pbl § 11-9, nr. 6 og 8) ..... 23
**Estetikk, natur, grønnstruktur og vassdrag: ..... 23**
§ 6.1 Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6) ..... 23
§ 6.2 Inngrep i vassdrag og flomfare (pbl § 11-9, nr. 6) ..... 26
§ 6.3 Tiltak langs Nordre Øyeren naturreservat (pbl § 11-9 nr. 6) ..... 26
§ 6.4 Tiltak innenfor Marka (Østmarka) (pbl 11-9, nr. 6) ..... 26
§ 6.5 Grønnstruktur (pbl § 11-9, nr. 6) ..... 26
§ 6.6 Naturtyper og biologisk mangfold (pbl § 11-9, nr. 6) ..... 27
**Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsplanarbeid ..... 27**
§ 7.1 Krav ved reguleringsplanforslag (pbl § 11-9, nr. 8) ..... 27
§ 7.2 Jordflyttingsplan (pbl § 11-9, nr. 8) ..... 27
**Retningslinjer og bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø: ..... 28**
§ 8.1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9, nr.7) ..... 28
§ 8.2 Kongeveien (pbl § 11-9, nr. 7) ..... 28

**BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL ..... 29**
**Bestemmelser til bebyggelse og anleggsformål: (pbl § 11-7, nr. 1) ..... 29**
§ 9.1 Framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-7, nr. 1) ..... 29
§ 9.2 Sentrumsformål (pbl § 11-7, nr. 1) ..... 29
Fjerdingby sentrum – trinn II ..... 29
**Bestemmelser til LNF-formål og bruk og vern av sjø og vassdrag: (pbl §11-7, nr. 5 og 6) ..... 31**
§ 10.1 Forbud mot tiltak langs vassdrag i LNF-områder (pbl § 11-7, nr. 6, jfr. § 11-11, nr. 5) ..... 31
§ 10.2 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF): (pbl § 11-7, nr. 5 a, jfr. § 11-11, nr. 1 og 2) ..... 32
§ 10.3 Småbåthavner: (pbl § 11-7, nr. 6 og pbl § 11-9, nr. 1) ..... 32

**BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER: ..... 33**
**Bestemmelser til hensynssoner: sikrings-, og faresoner: (pbl § 11-8, bokstav a) .... 33**
§ 11.1 H320_1 Faresone - flomfare langs Nitelva og Øyeren ..... 33
§ 11.2 H360_1 Faresone – skytebane ..... 33
§ 11.3 Faresone – høyspenningsanlegg (pbl § 11-8, bokstav a) ..... 33
§ 11.3.1 H370_1 Lillestrøm – Rælingen, H370_2 Rælingen – Nordbyhagen, H370_3 Stalsberg – Lillestrøm, H370_4 Strømmen – Stalsberg ..... 33
§ 11.4 H110_1 Sikringssone – vannforsyning ..... 33
§ 11.5 Sikringssone – H190_1 Rælingstunnelen rv. 159 og H190_2 jernbanetunnel 34
**Retningslinjer til hensynssoner – bevaring av kulturmiljøer: (pbl § 11-8, bokstav c) 34**
§ 12.1 H570_3 Nordby bruk: ..... 34
§ 12.2 H570_4 Holt skole: ..... 34
§ 12.3 H570_5 Haugen gård: ..... 34
§ 12.4 H570_6 Rudområdet: ..... 34
§ 12.5 H570_7 Østre strøm: ..... 34
§ 12.6 H570_8 Christian Tomters veg / Sorenskrivervegen: ..... 35
**Retningslinjer til hensynssoner i landbruks-, natur- og friluftsområder: ..... 35**
§ 13.1 Hensynssoner for kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-8, bokstav c) ..... 35

§ 13.1.1 H570_1 Byåa: ..... 35
§ 13.1.2 H570_2 Nordbyåa: ..... 35
§ 14.1 Hensynssoner bevaring av naturmiljø, herunder landskap (pbl § 11-8, bokstav c) ..... 36
§ 14.1.1 H560_1 Bjørnholt-Fjerdingby, H560_2 Hammeren, H560_3 Skovholthagan – Buret, H560_4 Østergarden – Ramstaddalen, H560_5 – Smestad, H560_6 Byåa ..... 36
§ 14.1.2 H560_7 Neshagan: ..... 36
§ 15.1 Hensynssoner for friluftsliv (pbl § 11-8, bokstav c) ..... 36
§ 15.1.1 H530_1 Åmodtdammen, H530_2 Myrdammen, H530_3 Ramstadsjøen, H530_4 Torva og H530_5 Blystadlia: ..... 36
**Bestemmelser til hensynssoner for båndlegging etter andre lover: ..... 37**
§ 16.1 Hensynssoner for kulturminner fredet etter kulturminneloven (pbl § 11-8, bokstav d) ..... 37
§ 16.1.1 H730_1 Middelalderkirkegård: ..... 37
§ 16.1.2 H730_2 Gravhaug på Fjerdingby: ..... 37
§ 16.1.3 H730_3 Haugen: ..... 37
§ 16.1.4 H730_4 Hulvei Byåa: ..... 37
§ 16.1.5 H730_5 Nordre Krokvann: ..... 38
§ 16.1.6 H730_6 Tjuvstuåsen: ..... 38
§ 16.1.7 H730_7 Ramstadsjøen, bosetning-aktivitetsområde: ..... 38
§ 16.1.8 H730_8 Hektner: ..... 38
§ 17.1 Hensynssoner etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) (pbl § 11-8, bokstav d) ..... 38
§ 17.1.1 Hensynssone H720_1 Nordre Øyeren naturreservat ..... 38
§ 17.1.2 Hensynssone H720_2 Østmarka naturreservat ..... 38
§ 17.1.3 Hensynssone H720_3 Ramstadslottet naturreservat ..... 38
**Bestemmelser til hensynssoner med krav om felles planlegging (pbl § 11-8, bokstav e, jf. § 11-9, nr. 1) ..... 39**
§ 18.1 Hensynssonen H810_1 for Løvenstad: ..... 39
**Retningslinjer til temakart ..... 39**
§ 19.1 Holdningsklasser for avkjørsler (pbl § 11-10 nr. 4, jfr. pbl § 11-7, nr. 1) ..... 39
§ 19.2 Kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi (KULA) ..... 39
§ 19.3 Retningslinjer for prioriterte vekstområder ..... 40
**Vedlegg ..... 40**

# Innledning

# GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER:

Plankartet sammen med bestemmelsene er juridisk bindende og angir rammer for arealbruken, krav til utforming og rekkefølge på utbyggingsområder. Dette innebærer at bygge- og anleggstiltak, eller fradeling av eiendom til slike formål, ikke må være i strid med arealbruk eller bestemmelser i planen. Retningslinjene og kommunens temaplaner legges til grunn for regulering og skjønnsmessig vurdering i dele- og byggesaker. Alle paragrafer er bestemmelser utenom der det uttrykkelig er angitt at det er retningslinjer.

## Virkeområde og forholdet til eksisterende planer:

### § 1.1 Virkeområde

Disse bestemmelsene og retningslinjene gjelder for kommuneplanens arealdel for Rælingen kommune 2022 – 2033, vedtatt av Rælingen kommunestyre 15.02.2023.

### § 1.2 Forholdet til gjeldende planer

#### § 1.2.1 Forholdet til eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5)

Arealdelen til kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner ved motstrid. Unntatt er følgende reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel 2022-2033:

| Planid | Plannavn | Ikraft |
|---|---|---|
| 230 | Hansefellåsen sør | 22.06.2022 |
| 213 | Strømsdalen søndre | 14.09.2022 |
| 227 | Tjonåsen | 14.09.2022 |
| 214 | Østagløtt | 16.06.2021 |
| 217 | Borgen | 16.06.2021 |
| 222 | Gangvei Borgensberget - Nyland Gnr.103, Bnr.4 og 6 m.fl. | 16.09.2020 |
| 210 | Hansefellåsen, del av Gnr.98, Bnr.2 og 6 m.fl. | 12.06.2019 |
| 224 | Dammensvika | 11.12.2019 |
| 212 | Hektneråsen nord | 13.02.2019 |
| 191 | Ulleråsen | 11.02.2015 |
| 199 | Område mellom Nygardsvegen og Sundhagavegen, Gnr.101, Bnr.191 m.fl. | 17.06.2015 |
| 193 | Marikollen idrettsanlegg | 15.12.2015 |

Unntak fra ovennevnte planer:
Kommuneplanens bestemmelse § 4.2 om byggehøyder gjelder foran reguleringsplaner som har høydebestemmelser om antall etasjer. Der reguleringsplaner har bestemmelser om både antall etasjer og gesims og mønehøyde gjelder ikke bestemmelse om antall etasjer.

## § 1.3 Definisjoner av boligtyper

Følgende definisjoner legges til grunn i disse planbestemmelsene:

*Enebolig:* Frittliggende bygning som er beregnet på én familie/husstand.

*Enebolig med sekundærleilighet:* Frittliggende bygning som er beregnet på én familie/husstand, men som inneholder en del som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner. Sekundærleilighet kan ikke være over 80 kvm BRA.

*Tomannsbolig*: Frittliggende bygning beregnet for to familier/husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

*Konsentrert småhusbebyggelse:* Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil 3 målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl § 29-4.

*Blokk:* Bygning med fire eller flere boenheter, der lavblokk har inntil fire etasjer og høyblokk har flere enn fire etasjer.

*Terrassert bebyggelse:* Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

*Sekundærleilighet:*
En selvstendig boenhet som inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett og har egen inngang, herunder inngang via annen bruksenhet (inkl. trapp). En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

*Anneks:*
En forutsetning for at bygningen skal kunne godkjennes som anneks til bolig eller fritidsbolig vil være at den ikke skal inneholde rom som gjør at den kan defineres som en egen bruksenhet. Et anneks kan ikke ha installert vann og avløp og inneha funksjonene bad og kjøkken.

## Plankrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

### § 2.1 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9, nr 1)

For områder innenfor eldre reguleringsplaner der utnyttelsesgrad er fastsatt som u-grad (med brutto gulvareal) etter byggeforskriften fra 1985 eller eldre, fastsettes det at tiltak etter pbl § 20-1 ikke kan skje før det er utarbeidet ny reguleringsplan for området, jf. pbl § 12-1, 2.ledd. Dette gjelder for punktene 1-3 under.

For uregulerte områder som er avsatt til bebyggelse og anlegg jfr. § 11-7 nr. 1 fastsettes det at tiltak etter pbl § 20-1 ikke kan skje før området inngår i vedtatt reguleringsplan. Dette gjelder for punktene 1-3 under:

1. for eiendommer som skal bygges ut med flere enn 2 nye selvstendige boenheter
2. for eiendommer som skal bygges ut med nye bygninger med samlet BRA på mer enn 400 $m^2$
3. ved fradeling til en ny eiendom på over 1 daa

### § 2.1.1 Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i småhusbebyggelse (pbl § 11-9, nr. 1)

Ved boligfortetting med konsentrert småhusbebyggelse med mer enn to boenheter i stedet for frittliggende småhusbebyggelse, skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering.

### § 2.1.2 Regulering av masseuttak og deponier (pbl § 11-9, nr. 1)

Før det tillates masseuttak eller anlegg av deponier med rene jord- og steinmasser, skal området inngå i godkjent reguleringsplan. Atkomst til området fra nærmeste riks- eller fylkesvei, skal sikres for syklende og gående gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplanen dersom veien brukes som skolevei/turvei, jf. § 11-9, nr. 3. Støyutredninger skal alltid foreligge før reguleringsplan for massedeponi kan vedtas, jf. § 11-9, nr. 8. Jordlovens §§ 9 og 12 skal fortsatt gjelde i områder avsatt til masseuttak / massedeponi inntil tiltak iht. vedtatt reguleringsplan skal igangsettes.

**Retningslinjer til § 2.1.3:**
I reguleringsplan kan det stilles krav om driftsplan, det vil si omfanget av uttaket/massedeponiet, uttaksretning, rekkefølge og istandsetting. Driftsplan skal godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning og kommunen. Nødvendige grunnundersøkelser må gjennomføres i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

### § 2.1.3 Snøopplag (pbl §11-9, nr. 1 og 4)

I alle reguleringsplaner skal det avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag.

### § 2.2 Krav om og innhold og forutsetninger for utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, nr. 2)

Behov for utbyggingsavtale skal vurderes for det enkelte byggeprosjekt. Utbyggingsavtaler skal følge reguleringsplanprosesser, og godkjennes av kommunestyret. Følgende forutsetninger gjelder:

**Geografisk avgrensing:**
Det forutsettes inngåelse av utbyggingsavtaler i hele kommunen når en eller flere forutsetninger for avtaleinngåelse (jfr pbl §§ 17-2 og 17-3) for øvrig er til stede.

**Tiltak det kan inngås avtale om**:
Det kan inngås utbyggingsavtale der utbygging i henhold til vedtatt arealplan med tilhørende bestemmelser forutsetter bygging, oppgradering av eller tilpasning til offentlige anlegg. Med offentlige anlegg menes teknisk og blågrønn infrastruktur som er vist som offentlig regulerte formål i en arealplan og/eller som følger av bestemmelser til en plan.

**Hovedprinsipp for kostnadsfordeling:**
Utbyggerne innenfor et utbyggingsområde bærer selv alle utbyggingskostnadene med tilrettelegging av teknisk og blå/grønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak (jfr pbl § 17-3).

**Boligpolitiske tiltak mm:**
Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen ønsker å stille krav om antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, nærmere krav til bygningers utforming og/eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene. (jfr pbl § 17-3).

## Energiforsyning, renovasjon, vei, VA og rekkefølgekrav:

### § 3.1 Energiforsyning (pbl § 11-9, nr. 3, jf. pbl § 27-5)

For ny bebyggelse skal det etableres energiløsninger med bruk av fornybare energikilder. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme skal ny bebyggelse hvor tiltaket til sammen utgjør mer enn 500 $m^2$ BRA, tilknyttes fjernvarme. Tillatelse til tiltak kan i disse tilfellene ikke gis før det er dokumentert at det foreligger avtale med fjernvarmeselskapet om tilknytning, eventuelt at fjernvarmeselskapet ikke kan levere fjernvarme.

### § 3.2 Avfall / renovasjon (pbl § 11-9, nr. 3)

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det benyttes avfallsløsninger etter følgende krav:

1. Fra 5 til 9 selvstendige boenheter kreves mest mulig fellesløsninger.
2. Fra 10 eller flere selvstendige boenheter kreves det nedgravde brønner for papir og restavfall.
3. For sentrumsutvikling og blokkbebyggelse kreves det avfallsbrønner eller avfallssug.

4. Fra 20 eller flere selvstendige boenheter skal det vurderes om det er behov for nedgravde brønner for glass og metall.
5. For områder avsatt til offentlig tjenesteyting og oppsamlingsenheter som plasseres i offentlige rom som parker og friluftsområder skal det etableres nedgravde avfallsløsninger.
6. Næringsarealer står fritt i forhold til leverandør av renovasjonstjenester. Det anbefales at det legges opp til at renovasjon utføres på en rasjonell måte.

Felles oppsamlingsplass skal avskjermes og gis en god estetisk utforming. Snuplass for renovasjonsbil dimensjoneres for lastebil L, jfr. Statens vegvesens håndbok N100, evt. jfr. senere revisjoner av vegnorm. I reguleringsplaner avsettes nødvendig areal for avfallsløsninger.

Det stilles krav om utarbeidelse av renovasjonsteknisk plan (RTP) før førstegangsbehandling av reguleringsplan.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal påvirkning på miljøet. Det skal legges til rette for kildesortering, slik at mest mulig av avfallet kan gjenbrukes eller benyttes i energiproduksjon. Kommunen kan kreve at massehåndteringsplan for utbyggingen utarbeides.

## § 3.3 Kommunal vegnorm og VA-norm (pbl § 11-9, nr. 3)

I alle reguleringsplaner skal det utarbeides en overordnet VA-plan.
I reguleringsplaner kan det stilles krav om utarbeidelse av teknisk plan for veier.

Kommunal vegnorm og VA-norm gjelder ved kommunal overtakelse dersom det gjennom utbyggingsavtaler ikke er avtalt andre kvaliteter eller dimensjoner.

Nye byggeområder skal tilrettelegges for tosidig vannforsyning.

## § 3.4 Krav til overvannsløsninger (pbl §11-9, nr. 3)

Rælingen kommunes til enhver tids gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker.

Overvann skal håndteres lokalt og skal ikke tilføres terreng raskere enn før tiltaket startes. Overvann fra tak og overflater skal ikke ledes direkte til kommunal ledning. Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det ikke direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.

I alle reguleringsplaner skal det utarbeides en overordnet overvannsplan som viser arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøyning- og renseløsninger.

Bruk av naturbaserte løsninger skal i alle plan- og byggesaker vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Naturbaserte løsninger eller åpne løsninger skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer.

Naturlige flomveier skal bevares. Det skal avsettes tilstrekkelig areal for (lokal, åpen) overvannshåndtering.

Kommunen kan stille krav om utredning av blågrønn faktor eller tilsvarende ordning.

Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge-/anleggsperioden.

**§ 3.5 Utredning av trafikksituasjonen (pbl § 11-9, nr. 3)**
Den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjon og fremkommelighet skal utredes av utbygger. Det skal utredes muligheter for etablering av sammenhengende gang- og sykkelveier.

I reguleringsplaner kan det stilles krav om utarbeidelse av trafikkanalyse.

**§ 3.6 Utredning av naturmangfold før inngrep (pbl § 11-9, nr. 4)**
For områder som er avsatt til utbyggingsformål skal det gjennomføres registrering av naturmangfold / biologisk mangfold før det gjøres inngrep i terreng eller fjerning av trær eller annen vegetasjon.

**§ 3.7 Geotekniske undersøkelser (pbl §11-9, nr. 5)**
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om byggetillatelser i områder under marin grense skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering som er tilstrekkelig for å klarere området for bebyggelse og anlegg. Kommunen kan, der forholdene på stedet tilsier det, kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser, jfr. pbl § 28.1.

**§ 3.8 Utbyggingsrekkefølge (pbl § 11-9, nr. 4)**
Før utbygging kan igangsettes, skal det være:

a) fremlagt elektrisitetsforsyning, vann- og avløpsnett til og langs tomten/byggefeltet
b) etablert adkomst fra offentlig vei fram til og langs tomten/byggefeltet
c) etablert gangvei/fortau fram til barneskole og ungdomsskole iht. til den hver tid gjeldene kommunale veinorm
d) sikret lokaler og kapasitet på barnehage og skole innenfor gjeldende inntaksområde

## Krav om utforming av boligområder (både eksisterende og framtidige):

**§ 4.1 Byggegrenser (pbl § 11-9, nr. 5)**
Offentlige vann- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlig vann- og/eller avløpsanlegg. Slik bebyggelse skal ha avstand til offentlig vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter.

**§ 4.1.1 Byggegrense mot raviner og bekker**
Mot ravine gjelder byggegrense målt fra ravinens knekkpunkt mot flatt terreng til tiltak. Byggegrensen fastsettes til lengdeavstand tilsvarende ravinens dybde ganger to.

Mot bekker og vassdrag fastsettes byggegrense på 10 meter.

## § 4.2 Byggehøyder (pbl § 11-9, nr. 5)

Der gjeldende reguleringsplan mangler høydebestemmelser for møne- og eller gesimshøyde gitt i meter eller moh, skal gesimshøyden ikke overstige 7.0 m, beregnet iht. TEK. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7.0 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng til øverste gesims. §§ 6.1.3 og 6.1.4 skal tillegges vekt ved vurdering av høyde på ny bebyggelse.

Ved oppføring av garasjer der gjeldende reguleringsplan mangler høydebestemmelser for garasjer, skal gesimshøyden ikke overstige 3 meter og mønehøyden ikke overstige 4,5 meter fra O.K gulv. Garasjer skal underordnes boligen og kun ha ett måleverdig plan (gulvareal).

Der ikke annet er bestemt i den enkelte plan vedrørende ark eller takoppløft og der slike konstruksjoner ikke bryter med byggeskikken i nabolaget/nærområdet, kan kommunen godkjenne slike konstruksjoner på bolighus, innenfor 1/3 av fasadens lengde, og med en høyere gesimshøyde enn det som framgår av høydebestemmelsen.

***Retningslinje:***
*Med nabolaget/nærområde menes tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilgrensende vei/veier minimum 100 meter fra nærmeste tomtegrenser.*

## § 4.3 Utnyttelse (pbl § 11-9, nr. 5)

Maks. tillatt bebygd areal for følgende boligtyper er:

Frittliggende enebolig: %-BYA = 25 %
Tomannsboliger: %-BYA = 30 %
BYA er tillatt bebygd areal i % av tomtens netto areal inklusive parkeringsplasser.

For eiendommer og / eller bebyggelse som er regulert til bevaring er det utnyttelsesgraden som er gitt i reguleringsplan som er gjeldende. Der eldre reguleringsplaner har en høyere utnyttelsesgrad oppgitt i %-BYA, gjelder denne foran.

Helning brattere enn 1:3 vil for de fleste bygningstyper ikke fungere tilfredsstillende og skal som hovedregel ikke bebygges.

## § 4.4 Deling av eiendom og fortetting i eksisterende boligområder (pbl § 11-9, nr. 5)

Hver eiendom kan bebygges med maksimalt en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet eller en tomannsbolig.

Ved usikkerhet om omsøkt tomt egner seg til bebyggelse, jf. pbl § 26-1, kreves det fremlagt konkret bebyggelsesforslag med detaljerte tegninger av hustype, i tilknytning til søknad om deling av eiendom. I vurderingen av delingssøknader skal det legges særlig vekt på tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, avløpsforhold, parkering, uterom, samt forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

**Retningslinjer til § 4.4:**
Ved tomtedeling i boligområdene skal tomt for enebolig og tomannsbolig ikke være mindre enn hhv. 500 og 900 kvm. Tomt for vertikalt delt bolig kan deles med grense i skillekonstruksjonen, med da må parsellene bli på minst 450 kvm hver.

## § 4.5 Parkeringskrav / oppstillingsplasser for bil og sykkel (pbl § 11-9, nr. 5)

Det settes krav til følgende antall oppstillingsplasser for bil og sykkel til bebyggelsens formål i henhold til tabell under. BRA beregnes etter NS 3940:

| Formål | Ant. for bil | Ant. for sykkel | Pr. enhet | Merknad |
|---|---|---|---|---|
| Enebolig og tomannsbolig | 1 - 2 | Min 2 | Boenhet | I tillegg skal gj. parkering løses på egen eiendom |
| Kjedehus og rekkehus i nord* | 1 - 1,5 | Min 2 | Boenhet | Inkl. gj. park. på fellesareal |
| Blokk- og terrassert bebyggelse i nord* | 0,7 – 1 | Min 2 | Boenhet | Inkl. gj. park. på fellesareal |
| Blokk- og terrassert bebyggelse innenfor prioriterte vekstområder*** | 0,5 - 1 | Min 2 | Boenhet | Inkl. gj. park. på fellesareal |
| Kjedehus og rekkehus i sør* | 1,25 - 1,75 | Min 2 | Boenhet | Inkl. gj. park. på fellesareal |
| Blokk- og terrassert bebyggelse i sør* | 1 – 1,2 | Min 2 | Boenhet | Inkl. gj. park. på fellesareal |
| Forretning, detaljhandel | Maks 1,5 | Min 1 | 100 $m^2$ BRA | |
| Kontor | Maks 1 | Min 2 | 100 $m^2$ BRA | |
| Plasskrevende varer | Maks 1,4 | Min 1 | 100 $m^2$ BRA | |
| Industri / lager | Maks 1 | Min 1 | 150 $m^2$ BRA | |
| Hotell | Maks 0,8 | Min 0,2 | Gjesterom | |
| Restaurant /café | Maks 0,3 | Min 0,2 | 100 $m^2$ BRA | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Institusjoner (bo- og omsorgssenter, og lignende) | Maks 0,5 | Min 0,2 | Seng, behandlings plass | Inkl. ansatte |
| Barne- og ungdomsskole | Maks 0,7 | Min 0,7** | Årsverk | |
| Videregående skole | Maks 0,3 | Min 0,7** | Årsverk | |
| Barnehager og barnepark | Maks 1,5 | Min 1,5 | Årsverk | Inkl. besøkende |
| Kirke, forsamlingslokale | Maks 0,3 | Min 0,2 | Sitteplasser | Inkl. ansatte |
| Idrettsanlegg | Maks 0,3 | | Tilskuer | |
| Bensinstasjon med kiosk | Maks 5 | | | |
| Båthavner | Maks 0,3 | Min 0,2 | Båtplass | |

*I nord og i sør defineres hhv. som nord og sør for Fjerdingbykrysset.
**Oppstillingsplasser for sykkel beregnes etter antall elever og ansatte.
***Prioriterte vekstområder er Fjerdingby sentrum, deler av Rud og deler av Løvenstad, jfr. temakart.

For eneboliger og tomannsboliger skal minst en biloppstillingsplass pr. boenhet vises som en mulig garasjeplass. Garasjens plassering skal vises på situasjonskart som følger med byggesøknad for bolighuset selv om den skal oppføres senere. Det skal avsettes biloppstillingsplass for sekundærleiligheter.

I sentrumsområder og for blokk- og terrassert bebyggelse nord i kommunen og innenfor prioriterte vekstområder skal det avsettes parkeringsplass for MC/moped.

## Generelle krav til parkeringsareal (Pbl. 11-9, nr. 5)

### § 4.5.1 Krav til utforming og plassering

Parkerings- og snuareal skal opparbeides på egen eiendom. Adkomst, biloppstillingsplasser, garasje og snuareal på egen eiendom skal vises på situasjonsplan. Parkeringsplass for bil på terreng skal være 18 $m^2$ pr. oppstillingsplass. For nye større utbyggingsprosjekter skal parkering være under bakken.

Laste og losse areal kommer i tillegg til de ovenstående kravene til oppstillingsplasser.
Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.

### § 4.5.2 Krav til gjesteparkering

Gjesteparkering inngår i samlet parkering. Minimum 10 % parkeringsplasser skal være tilrettelagt for besøkende. Minimum 1 parkeringsplass for besøkende skal være HC-parkering.

*Retningslinje*
Det kan stilles krav om høyere andel gjesteparkeringsplasser enn 10 %. Behov for eventuelt høyere andel gjesteparkeringsplasser vurderes i den enkelte plansak.

### § 4.5.3 Krav til HC-parkering

Minst 5% av alle parkeringsplasser i parkeringsanlegg skal være reservert og dimensjonert for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne skal plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter. Antall tilrettelagte parkeringsplasser og utforming skal være i henhold til krav i kommunens veinorm og Statens vegvesens håndbok V129 om universell utforming.

**§ 4.5.4 Krav til sykkelparkering**
Andelen av sykkelparkeringsplasser under tak bør være minimum 50 %. Oppstillingsplasser skal etableres med fastmonterte sykkelstativ.

**§ 4.5.5 Krav til tilrettelegging for el-biler**
I alle nye næringsbygg skal minst 50 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil.

I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager og lignende skal minst 50 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil.

I nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt mulighet for lading av el-biler. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.

I alle bygg skal det være tilrettelagt med trekkerør på ytterligere 10 % av plassene. Tilfredsstillende ladepunkt er mode 3 type 2-kontakt med minst 3,7 kW tilgjengelig effekt.

Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

**§ 4.5.6 Bildeling**
Det skal i reguleringsplaner vurderes bruk av bildelingsordninger.

## § 4.6 Krav til lekeplasser (pbl § 11-9, nr. 5)

I reguleringsplaner og samlede utbyggingsprosjekter med 4 nye boenheter eller mer skal det avsettes plass til lekeareal. Arealene skal være store nok og egne seg for lek og opphold. Lekeplasser inngår i felles MUA.

Krav for de ulike lekeplasstypene er følgende:

| **Lekeplasstype** | **Minste-størrelse m²** | **Maks avstand meter fra bolig** | **Tilleggsareal*** |
|---|---|---|---|
| Småbarnslekeplass 1-6 år | 150 m² | 50 | 10 m² for hver boenhet utover 25 |
| Nærlekeplass 6-12 år | 350 m² | 150 | 10 m² for hver boenhet utover 50 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kvartalslekeplass 10 år og oppover | 1500 $m^2$ | 500 | 5 $m^2$ for hver boenhet utover 100 |

**Behov for tilleggsareal vurderes i den enkelte plansak.*

Fra 25 boenheter skal det avsettes plass til både småbarns- og nærlekeplass.

*Retningslinjer*
Fra 4-24 boenheter skal det også vurderes om det skal være lekeplassutstyr for barn fra 6 til 12 år.

Ved større områdeplaner og fra 100 boenheter skal det vurderes om det skal tilrettelegges for kvartalslekeplass, dersom dette ikke eksisterer i området fra før eller avstanden til nærmeste lekeplass er mer enn 500 meter. Behov for kvartalslekeplass vurderes i den enkelte plansak.

Det kan foretas vurdering på sammenslåing av lekeplasser i den enkelte sak, dersom dette utgjør en mer hensiktsmessig løsning og samlet sett sikrer bedre kvalitet.

**Småbarnslekeplass**
Småbarnslekeplass skal planlegges for barn fra 1 til 6 år ved inngang/oppgang. Lekeplassen skal blant annet inneholde sandkasse, huske, sklie, vippedyr, bord og benker, naturelementer.

**Nærlekeplass**
Nærlekeplass skal planlegges for barn fra 6 til 12 år og ligge i tilknytning til annet grøntareal/kvartalslekeplass hvis mulig. Lekeplassen skal blant annet inneholde sandkasse, huske, sklie, klatre/lekehus, balanseelementer, bord og benker, naturelementer. Det skal være muligheter for ballspill og aking.

**Kvartalslekeplass**
Kvartalslekeplass skal tilrettelegges som møteplass for større barn og ungdom. Lekeplassen skal i hovedsak planlegges for barn fra 10 år og oppover. Lekeplassen skal ligge sentralt i boligområdet og ha variert terreng der 50 % av arealet ikke skal være brattere enn 1:20. Lekeplassen skal blant annet planlegges for ulike lekeapparater og utstyres slik at det fremmer fysisk aktivitet og samhandling. Det skal være mulighet for ulike aktivitetstyper som for eksempel fri lek, ballspill, aking, klatring, hinderløype, sykling, skating, skøyter osv. Kvartalslekeplassen skal opparbeides med sitteplasser og ha bord og benker.

**§ 4.6.1 Generelle krav til lekeareal (pbl 11-9, nr. 5)**
Lekearealene skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, ha trafikksikker atkomst, god belysning, tilfredsstillende sol- og støyforhold, samt gi mulighet for variert aktivitet hele året. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres. Lekearealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Lekeplasser skal opparbeides med flerfunksjonelle lekeapparater og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet og lek for ulike alders- og brukergrupper. Lekearealer skal møbleres med benk/sittegruppe, slik at de også kan fungere som sosiale møteplasser.

På lekeplasser skal en del av lekeplassutstyret være tilpasset barn med nedsatt funksjonsevne. Atkomst til lekeplass fra vei/fortau samt atkomst til lekeplass-/apparater som er tilpasset barn med nedsatt funksjonsevne skal være universelt utformet.

Areal og lekeapparater utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrift. Lekeplasser opparbeides i henhold til godkjent detaljert utomhusplan før brukstillatelse gis for boligene. Ved trinnvis boligbygging skal tilhørende lekearealer opparbeides samtidig med boligene.

## § 4.7 Uteoppholdsarealer (pbl § 11-9, nr. 5)

### § 4.7.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) (pbl 11-9, nr. 5)

I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter samt ved etablering av sekundærleilighet opparbeides minst følgende uteoppholdsareal pr. boenhet:

| **Bebyggelsestype** | **MUA ($m^2$ pr. boenhet)** | **MUA privat andel på balkong/takterrasse** | **MUA felles** |
|---|---|---|---|
| - Enebolig | 300 $m^2$ | Maks. 30 $m^2$ | - |
| - Tomannsbolig | 250 $m^2$ | Maks. 25 $m^2$ | - |
| - Konsentrert småhusbebyggelse | 150 $m^2$ | Maks. 20 $m^2$ | - |
| - Blokk- og terrassert bebyggelse i sør* | 80 $m^2$ | Min. 5 $m^2$ | Min. 75 $m^2$ |
| - Blokk- og terrassert bebyggelse i nord* | 65 $m^2$ | Min. 5 $m^2$ | Min. 60 $m^2$ |
| - Blokk- og terrassert bebyggelse innenfor prioriterte vekstområder** | 40 $m^2$ | Min. 5 $m^2$ | Min. 35 $m^2$ |
| - Sekundærleilighet jf. Def 4.5 | 50 $m^2$ | - | - |

*I nord og i sør defineres som nord og sør for Fjerdingbykrysset.
**Prioriterte vekstområder er Fjerdingby sentrum, deler av Rud og deler av Løvenstad, jfr. temakart.

Minste uteoppholdsareal (MUA) er ubebygd del av tomt og andel av fellesarealer som kan benyttes til opphold.

Følgende kan ikke regnes inn som minste uteoppholdsareal:
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn.
- Parkeringsplasser, adkomst, trapper, ramper, gangveier, renovasjon.
- Smale striper på terreng under 2 meter bredde som er inneklemt regnes ikke med (eks. kant- og restarealer rundt bebyggelse, vei og grøfter).
- Arealer som er utsatt for støy, forurensning, og magnetfelt fra høyspentanlegg og ledninger. Deler av uteoppholdsareal i gul støysone kan regnes inn, se § 5.5.5.1.

Følgende kan regnes inn som minste uteoppholdsareal:
- Balkong og takterrasse i henhold til tabell ovenfor.

Uteoppholdsarealer skal være sammenhengende med unntak av MUA på balkong og/eller takterrasse.

Innenfor prioriterte vekstområder og for blokk- og terrassert bebyggelse nord i kommunen kan det gjennom reguleringsplanprosess vurderes om deler av felles uteoppholdsareal kan løses på takterrasser, dersom det kan oppnås gode sol-, støy og miljøforhold. Maks 25 % av uteoppholdsarealet kan etableres på tak. Takterrasser opparbeides soneinndelt og skal være tilbaketrukne fra gesims. Takterrasser skal være universelt tilgjengelig.

I områder med småhusbebyggelse tillates takterrasser på inntil 50 % av underliggende etasjes areal forutsatt at det er etablert innvendig adkomst til takterrassen.

**Utforming og kvalitetskrav**
Uteoppholdsarealer skal ha variert utforming slik at god kvalitet oppnås, være egnet som oppholdsplass/møteplass for alle aldersgrupper/brukergrupper, samt gi mulighet for samhandling. Uteoppholdsarealer skal ha estetiske kvaliteter, god belysning, sitteplasser for opphold og komfort, samt være sesong- og tidsuavhengig. Bebyggelse, leke- og uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at det oppnås gode romdannelser og at leke- og uteoppholdsarealene blir rimelig skjermet for innsyn.

Uteoppholdsarealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Uteoppholdsareal skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold. Minst ¼ av uteområdet skal være solbelyst 5 timer ved jevndøgn og minst 5 timer på balkong ved jevndøgn. I plan- og byggesaker skal sol- og skyggediagram utarbeides, og forholdene for ny og eksisterende bebyggelse skal vises.

Det skal tilrettelegges for variert og stedstilpasset vegetasjon i uteoppholdsarealene. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres. Der det planlegges uteoppholdsarealer på parkeringsdekke, skal dekket dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning som gir mulighet for etablering av busker og trær.

I plan- og byggesaker skal det dokumenteres og beskrives hvordan areal- og kvalitetskravet til leke- og uteoppholdsarealer er oppfylt, samt illustreres i plan. Størrelse på uteoppholds- og lekearealer skal framgå i kartillustrasjon.

*Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging*
Krav til leke-/uteareal for barn gitt i Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og unge skal overholdes. Alle boliger skal ha gode tilgjengelige uteareal egnet for opphold på egen tomt og/eller som fellesareal for flere eiendommer. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

### § 4.8 Universell utforming (pbl § 11-9, nr. 5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

**Retningslinje til § 4.8:**
Ved planlegging av nye områder er det et mål å legge til rette for flest mulige tilgjengelige boenheter og at gang-/sykkelatkomst er universelt utformet, med stigning maks 1:20.

Det åpnes opp for å legge til rette for påbygg i høyden på dagens blokkbebyggelse i kommunen.

### § 4.9 Boligstørrelser

Boligområder skal ha variasjon i boligsammensetning og/eller leilighetsstørrelser. Ved regulering av områder kan det kreves at det fastsettes bestemmelser om fordeling mellom boligstørrelser og boligtyper. Minste tillatte størrelse på boenhet er 45 $m^2$.

### § 4.10 Fellesfunksjoner

Ved regulering av flere enn 30 boenheter i sentrumsformål, kombinert formål eller blokkbebyggelse, skal det inngå fellesfunksjoner som hobbyrom, selskapslokale, treningsrom, møteplass eller tilsvarende.

## Miljøkvalitet:

### § 5.1 Forurensning i grunnen (pbl § 11-9, nr. 6)

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensing i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser

undersøkelsene funn av forurensning, må det utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen.

Før rammetillatelse kan gis, må det foreligge en godkjent tiltaksplan jf. Forurensningsforskriften kap. 2.

### § 5.2 Massehåndtering (pbl § 11-9, nr. 6)

Ved all deponering og ved oppfylling av masser, kreves det dokumentasjon av radoninnhold og innholdet av annen forurensning jf. forurensingsregelverket. Det skal dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede arter, jf. definisjon i naturmangfoldloven.

I reguleringsplaner kan det stilles krav om utarbeidelse av massehåndteringsplan. I massehåndteringsplanen skal det gjøres rede for mengde og kvalitet av overskuddsmassene, og hvor massene skal transporteres. Det skal fremkomme hvordan man skal oppnå best mulig massebalanse og gjenbruk av overskuddsmasser.

### § 5.3 Stråling (pbl § 11-9, nr. 6)

Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nærmere høyspenningsanlegg enn 25 m, noe som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jfr. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i det offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernmyndighetenes faglige anbefaling følges. Alternativ plassering skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot nære boliger, barnehager, skoler og offentlige rom.

### § 5.4 Lokalklima og luftkvalitet (pbl § 11-9, nr. 6)

I reguleringsplaner for utbygging som ligger nær veger med ÅDT over 8000, skal luftkvaliteten vurderes og dokumenteres mot gjeldende regelverk før førstegangsbehandling.

Boliger og bygninger beregnet for varig opphold for utsatte grupper (barn, syke, eldre) skal ikke etableres i områder der luftforurensninger fra menneskelig aktivitet overskrider statlig fastsatte luftkvalitetskriterier.

## § 5.5 Støy og krav til støyfaglig utredning (pbl § 11-9, nr. 6)

### § 5.5.1 Krav til støyfaglig utredning

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan skal det utarbeides en støyutredning. Støyutredningen skal foreligge ved førstegangsbehandling av reguleringsplan.

Der støyutredningen er eldre enn 10 år, eller der støy ikke er vurdert i reguleringsplan, skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyutredning.

### § 5.5.2 Støyutredning

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 eller til enhver tid gjeldende norm, legges til grunn for utarbeidelse av en støyutredning.

Støyutredningen skal inneholde:

a) kart som viser støynivå på uteoppholdsarealer etter utbygging med og uten avbøtende tiltak
b) kart eller figur som viser støynivå i relevante høyder på fasader (inkl. refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder) -med og uten avbøtende tiltak.
c) beskrivelse av avbøtende tiltak og effekt av avbøtende tiltak
d) dokumentasjon på at grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriterier for støyfølsom bebyggelse kan tilfredsstilles
e) dokumentasjon på refleksjonsstøy som følge av nye tiltak og avbøtende tiltak
f) eventuelle avvik fra grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriterier i T-1442 skal synliggjøres og begrunnes
g) i byggesak skal det vises funksjonsinndeling for alle leiligheter for hver etasje i boligbebyggelse

### § 5.5.3 Bruk av dempet fasade

Dersom det ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, kan det unntaksvis tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Dempet fasade som erstatning for stille side skal kun tillates dersom disse enhetene får tilgang til sol og lys, fellesarealer innendørs, gode uteoppholdsarealer eller andre faktorer som fremmer helse og trivsel for eksempel: trimrom, utegym, paviljong for private og felles møter og tilstelninger, drivhus/veksthus.

Ettromsleiligheter med kun dempet fasade tillates ikke.

### § 5.5.4 Samlet støybelastning

Dersom planområde er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes og ved behov beregnes. Beregning av samlet støybelastning skal gjøres i henhold til metode beskrevet i T-1442.

### § 5.5.5 Gul støysone – vurderingssone

**§ 5.5.5.1 Ny bebyggelse**
Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til $L_{den}$ 65 dB fra vei og $L_{den}$ 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler og barnehager skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.
- Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side.
- 3\4 av minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2. 1\4 av minste uteoppholdsareal for boliger kan opparbeides i gul støysone inntil 60 $L_{den}$ (nedre grense for gul støysone)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side
- Minimum 2 soverom og stue (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

**§ 5.5.5.2 Eksisterende bebyggelse**
Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- Tiltaket ikke fører til flere boenheter
- Nye soverom skal ha vindu mot stille side
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift.

### § 5.5.6 Rød støysone – forbudssone

**§ 5.5.6.1 Ny bebyggelse**
Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

**§ 5.5.6.2 Eksisterende bebyggelse**
Bebyggelse i eksisterende rødstøysone kan gjenoppbygges etter brann eller uten forsterket støyvern, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.
Bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- Tiltaket ikke fører til flere boenheter
- Nye soverom skal ha vindu mot stille side
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift.

**§ 5.5.7 Avviksområder for støy jf. gjeldende støyretningslinje T-1442 (pbl. § 11-9, nr. 6)**
Innenfor områder for fortetting og avvikssoner for støy, vist med svart farge på Temakart for støy (se vedlegg 2), kan etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone tillates på følgende vilkår:

- Støynivå på private uteoppholdsarealer og felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige $L_{den}$ 55 dB fra veitrafikk.
- Støynivå på felles utendørs oppholdsareal som medregnes i MUA skal være $L_{den} \leq 60$ dB, med unntak av uteoppholdsareal for sittegrupper hvor støynivået skal være $L_{den} \leq 55$ dB.
- Minimum halvparten av antall rom til støyfølsomt bruksformål (soverom og stue) i hver boenhet skal ha vindu mot en stille side. Herunder skal minst ett soverom ligge mot en stille side.
- Kravene til innendørs støynivå, inneklima og luftkvalitet skal være tilfredsstilt, jfr. TEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.
- Behov for solavskjerming eller kjøling skal være ivaretatt.

**§ 5.5.8 Stille område**
Bygdetunet og området rundt Rælingen kirke er tilhørende et stilleområde og skal ha støy under $L_{den}$ 50 dB. Stilleområdet er markert med grønn farge i Temakart for støy. Ved ny støyende virksomhet med nærhet til stilleområdet må nødvendige avveininger og avbøtende tiltak vurderes.

Område i tilknytning til gang- og sykkelvei i Øvre Strømsdalen som er avsatt til friområde i plankartet er stilleområde og skal ha støy under $L_{den}$ 50 dB. Stilleområde er markert med grønn farge i Temakart for støy. Ved ny støyende virksomhet med nærhet til stilleområdet må nødvendige avveininger og avbøtende tiltak vurderes.

**§ 5.5.9 Bygg- og anleggsstøy**
I reguleringsplaner skal det vurderes om det vil være behov for å utarbeide plan for håndtering av støy i bygg- og anleggsfasen. Planen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse. Planen for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen skal inneholde:

- prognoser som viser støynivåer og støyutbredelse
- antall berørte og tidspunkt for aktivitet
- aktuelle avbøtende tiltak

## § 5.6 Vurdering og redegjørelse av klima og energi (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I reguleringsplaner skal det foretas vurdering og redegjørelse av klima og energi. Tilpasset tiltakets omfang skal det redegjøres for:
- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Det skal i reguleringsplaner stilles krav om klimagassregnskap.

I større utbyggingsprosjekter over 1000 $m^2$ BRA, prosjekter som innebærer vesentlige naturinngrep eller bevaring av eksisterende bygg, skal det utarbeides klimagassregnskap.

### § 5.7 Vannkvalitet og vannmiljø (pbl § 11-9, nr. 6)

Vannkvaliteten i alle vassdragene i kommunen skal på sikt ha god økologisk tilstand og tilfredsstille fastsatte brukermål knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning og fritidsfiske.

Ved reguleringsplanbehandling og søknad om tiltak langs vassdrag stilles det krav om dokumentasjon av vannkvalitet både før og etter gjennomføring av tiltaket.

### § 5.8 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (pbl § 11-9, nr. 6 og 8)

I reguleringsplan kan det stilles krav om utarbeidelse av et retningsgivende miljøprogram. Viktige hensyn fra miljøprogrammet skal innarbeides i reguleringsplan. Til førstegangsbehandling skal det utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram.

Ved byggesøknad skal det leveres en oppdatert miljøoppfølgingsplan (MOP) som viser hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt og dokumentert i hele bygge- og anleggsperioden jf. forurensingsregelverket.

***Retningslinje**:*
*Ved utarbeidelse av miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring legges til grunn.*

## Estetikk, natur, grønnstruktur og vassdrag:

### § 6.1 Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6)

#### § 6.1.1 Krav om estetisk redegjørelse

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter. I større byggesaker skal det utføres en tomteanalyse.

#### § 6.1.2 Generelle krav til estetikk og kvalitet

Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i forhold til seg selv, sine omgivelser og tiltakets fjernvirkning. Kommunens skjønn er videre utdypet i Veileder i estetikk og bokvalitet i plan- og byggesaker.

Tiltak skal fremme gode gate- og uterom, samt bevare og forbedre etablerte bebyggelsesstrukturer. Plassering, form, volum, skala og farge- og materialvalg skal

tilpasses omgivelsene for å bevare områdets stedskarakter og kvaliteter. Tiltak skal utformes i samspill med terreng, landskap, vegetasjon og blågrønn struktur.

**§ 6.1.3 Tiltak i områder med enhetlig bebyggelse og enkeltbygninger med høy arkitektonisk kvalitet**
Ved tiltak i områder med enhetlig bebyggelse skal områdets stedskarakter og visuelle uttrykk bevares. Tiltak skal følge områdets bebyggelsesstruktur og der det ikke er klare strukturer skal ny bebyggelse forbedre strukturen. Tiltak som utføres på og ved enkeltbygninger med høy arkitektonisk kvalitet og kulturminner skal underlegges spesiell vurdering for å opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter.

Dette gjelder også ved søknad om tiltak som medfører endringer i og ved gårdstun.

**§ 6.1.4 Tiltak i områder med småhuskarakter**
Innenfor områder med småhuskarakter skal nye tiltak tilpasses eksisterende bebyggelse i nærområdet i forhold til høyde, lengde, takform og volum.

Det skal legges vekt på bevaring og forsterking av områdets karakter. Det skal tas hensyn til områdets tomte- og bebyggelsesstruktur, bygningsvolum, utforming, landskap og terrengforhold, grønnstruktur og grøntdrag.

Bebyggelse av småhuskarakter er eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger, iht. § 1.3 *Definisjon av boligtyper*. Kommunen skal ved behandling av søknad om tiltak vurdere om tiltaket har småhuskarakter.

***Retningslinje:***
*Med nabolaget/nærområde menes tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilgrensende vei/veier minimum 100 meter fra nærmeste tomtegrenser.*

**§ 6.1.5 Støyskjermingstiltak**
Støyskjermingstiltak skal tilpasses dets omgivelser og bevare områdets visuelle kvaliteter i størst mulig utstrekning.

Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg. Ved søknad skal det innsendes en estetisk redegjørelse for og vurdering av tiltakets forhold til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

**§ 6.1.6 Svalgangsløsninger**
Svalganger tillates ikke.

**§ 6.1.7 Material- og fargebruk**
Det skal i plan- og byggesaker etterstrebes bruk av tre i ny bebyggelse eller tilsvarende miljøvennlig materiale. Det skal i plan- og byggesaker redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort for bruk av tre eller tilsvarende miljøvennlig materiale i bebyggelsen.

Det skal tilrettelegges for variasjon i fasader og fargebruk. Det skal i plan- og byggesaker foretas en vurdering og redegjørelse av material- og fargebruk, som skal tilpasses stedet og omgivelsene.

**§ 6.1.8 Skilt og reklameinnretninger**

**Søknadsplikt**
Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 første ledd bokstav i, 20-3, 20-4 og 30-3. Skilt og reklame på bygninger med flere enn en virksomhet skal plasseres etter godkjent skilt-/reklameplan for bygningen.
Søknaden skal utformes fagmessig og vise utforming av tiltaket i seg selv og i forhold til omgivelsene - /reklameplanen skal vise hvor skilt/reklame kan plasseres, samt utforming, størrelse, materialbruk, belysning osv. Det kan ved større eller krevende tiltak bli krevd fremstilling i form av perspektiv, fotomontasje eller modell.

**Utforming**
Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv, til bakgrunnen og til omgivelsene. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge og være tilpasset bebyggelse, miljø og omgivelser.
Innenfor særpregede historiske miljøer skal det ikke oppføres skilt eller reklame-innretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.

I åpent naturlandskap, kulturlandskap eller friområder tillates det ikke oppført frittstående reklameskilt. Bygninger i disse områdene er i hovedsak driftsbygninger i landbruket, lager og idrettsanlegg. Reklameskilt på slike bygninger/ anlegg tillates i hovedsak ikke.

**Plassering**
- Skilt inntil 3 m² som monteres flatt på vegg er unntatt søknadsplikt. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade.
- Skilt og reklameinnretninger skal ikke plasseres på tak, herunder møne, takflate, takutstikk, gesims, gesimskasser eller baldakiner.
- Reklame på markiser tillates ikke.
- Skilt og reklameinnretninger på fortau eller annen offentlig grunn tillates ikke.
- Reklameflagg på flaggstang, beachflagg eller annen flagrende reklameinnretning er ikke tillatt.
- Lydreklame tillates ikke ut mot offentlige rom.
- Lyskasser i hele fasadelengden tillates ikke.

Kommunen kan utarbeide eller kreve utarbeidet detaljerte planer som regulerer skilt og reklameinnretninger i områdeplaner, detaljreguleringsplaner og for enkelte eiendommer.

### § 6.2 Inngrep i vassdrag og flomfare (pbl § 11-9, nr. 6)

Lukking av bekker og elver, samt oppfyllinger og terrenginngrep som endrer vassdragets naturlige løp eller endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen i vassdraget og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, er forbudt. Naturlig kantvegetasjon skal opprettholdes og utvikles. Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. For alle planer og tiltak som berører lukkede vannveier skal det vurderes i hvilken grad gjenåpning og restaurering er praktisk gjennomførbart.

Det er ikke tillatt med oppfyllinger eller å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag i en sone på 10 m, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, uten godkjenning av kommunen. Også skjøtsel og uttak til ved i denne sonen må godkjennes av kommunen. Det kan kreves en bredere kantvegetasjon hvis dette er nødvendig for at kantsonen skal opprettholde sin økologiske funksjon.

Forbudene i første og andre avsnitt gjelder ikke tilretteleggingstiltak for allmennhetens ferdsel langs vassdraget som stier og turveier, etter godkjenning av kommunen.

På grunn av flomfare kreves det at ved søknad om bygging og ved andre tiltak i et belte på 20 m på hver side av mindre bekker/elver gjøres vurderinger av flomfare for tiltaket eller om tiltaket vil ha innvirkning på bekk/elv oppstrøms eller nedstrøms.

### § 6.3 Tiltak langs Nordre Øyeren naturreservat (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak i randsonen langs Nordre Øyeren naturreservat skal hensynet til naturreservatet, herunder sårbar og/eller særegen natur, tillegges spesiell vekt.

### § 6.4 Tiltak innenfor Marka (Østmarka) (pbl 11-9, nr. 6)

Innenfor markagrensen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (markaloven). Rælingens del av Marka består av deler av Østmarka, slik avgrensningen er vist på kommuneplankartet med markagrensen.

### § 6.5 Grønnstruktur (pbl § 11-9, nr. 6)

Sammenhengende grønnstruktur skal bevares. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge- og anleggstiltak skal det tilrettelegges for og styrkes sammenhengende grønnstrukturer (naturområder, turdrag, friområder, parker, kantvegetasjon langs vassdrag). Adgang til marka, større friområder, kulturlandskap og strandsone skal sikres. Naturopplevelse og attraktivitet skal vektlegges ved plassering og tilrettelegging av turveier, stier og snarveier.

Det skal vurderes å bevare viktige trær- og vegetasjonsområder i reguleringsplaner.

### § 6.6 Naturtyper og biologisk mangfold (pbl § 11-9, nr. 6)

Alle tiltak som berører natur skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12. Det skal vurderes om tiltaket bør omfatte utredninger og/eller kartlegginger av biologisk mangfold og viktige naturtyper.

All kartlegging av natur skal foregå i samsvar med registreringsmetodikk godkjent av kommunen.

## Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsplanarbeid

### § 7.1 Krav ved reguleringsplanforslag (pbl § 11-9, nr. 8)

#### § 7.1.1 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag

Sammen med reguleringsplanforslaget kan det til førstegangsbehandling kreves framlagt illustrasjonsmateriale som illustrasjonstegninger, perspektivtegninger, fasadetegninger, snittegninger, 3D-modell.

#### § 7.1.2 Kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan

Kommunen kan kreve at det i reguleringsplanprosesser utarbeides et kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan.

### § 7.2 Jordflyttingsplan (pbl § 11-9, nr. 8)

Rælingen har en nullvisjon for nedbygging av matjord. Jordflytting skal alltid være siste utvei, og det må alltid utredes om det finnes andre alternativer som ikke berører dyrka arealer eller som minimerer inngrepet.

Reguleringsplaner skal som hovedregel ikke legge opp til nedbygging av dyrket mark. I tilfeller der nedbygging er uunngåelig, skal det settes av erstatningsareal. Ved krav om erstatningsareal skal det utarbeides en jordflyttingsplan i henhold til kommunens veileder for jordflytting. Det må i reguleringsplan utarbeides bestemmelser som sikrer at jorda ivaretas i henhold til jordflyttingsplanen.

Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne jordflyttingsplan før førstegangsbehandling av reguleringsplan.

## Retningslinjer og bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø:

### § 8.1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9, nr.7)

Kulturminneplanen for Rælingen kommune skal ved alle byggesaks- og planbehandlinger være retningsgivende for de kulturminner som omfattes av planen. Ved bygge- og anleggstiltak som berører bebyggelse som er SEFRAK-registrert og/eller som er omtalt i kulturminneplanen, skal bebyggelsens verdi som kulturminne vurderes av kommunen før vedtak fattes. Dersom kulturminnene innehar regional og/eller nasjonal verdi skal saken oversendes fylkeskommunen for uttalelse.

Tiltak som gjelder riving eller vesentlig endring av ikke fredet bygg eldre enn 1850, skal sendes fylkeskommunen for uttalelse senest fire uker før søknaden avgjøres, jf. kml. § 25.

**Retningslinjer til § 8.1:**

*Ved eventuelle byggetiltak på verneverdige bygninger* skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre, skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal det opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og taktekking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskiftning.

*Ved byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø,* skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter.

*Nye byggetiltak* skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart. På de enkelte gårdstunene bør tunuttrykket ivaretas med tradisjonell utforming, fargesetting og plassering. De åpne områdene mellom gårdstunene skal opprettholdes som åpne. Eventuelle nye bygningsvolum i området bygges i tilknytning til, og underordner seg den eksisterende bygningsmassen, eller plasseres i randsoner på en måte som lar nybygget gli inn i landskapet.

### § 8.2 Kongeveien (pbl § 11-9, nr. 7)

Kongeveien skal bevares sammenhengende gjennom kommunen.

# BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

## Bestemmelser til bebyggelse og anleggsformål: (pbl § 11-7, nr. 1)

### § 9.1 Framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-7, nr. 1)

| Felt | Innenfor feltene er det tillatt med følgende kombinerte arealformål |
|---|---|
| KF1 – Løvenstad og Bårlijordet | Bolig / Forretning / Kontor / Tjenesteyting / Bevertning |
| KF2 - Nitelva - Henrik Sørensens veg | Bolig / Forretning / Kontor / Tjenesteyting / Bevertning |
| KF3 - Østre Strøm | Bolig / Kontor |
| KF4 - Eikelivegen | Bolig / Forretning / Kontor |
| KF5 - Nordby bruk, omr. 1 | Bolig / Industri / Lager |
| KF6 - Nordby bruk, omr. 2 | Bolig / Industri / Lager |
| KF7 - Norum | Offentlig tjenesteyting / Bolig |

### § 9.2 Sentrumsformål (pbl § 11-7, nr. 1)

**Fjerdingby sentrum – trinn II**
Fjerdingby sentrum - trinn II gjelder følgende delområder: AC1, AC2, AD1, AD2, AE1, AE2. Området kan omfatte boliger, næring, offentlig tjenesteyting.

**Kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan**
Det stilles krav om utarbeidelse av kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan for det delområdet hvor det først igangsettes reguleringsplanprosess. Kvalitetsprogrammet og kvalitetsoppfølgingsplanen skal godkjennes av kommunen og prinsippene som fastsettes skal legges til grunn og være førende for videre utvikling av områdene.

**Utbyggingstrinn og rekkefølge**
Det skal være følgende rekkefølge på utbyggingstrinnene:
Delområde 1: AC1 og AC2
Delområde 2: AD1 og AD2
Delområde 3: AE1 og AE2

Ved avgrensning av planområdet må minimum 2 delområder inngå i planavgrensningen.

Det kan ved regulering stilles krav om at avgrensning av planområdet utvides til å omfatte flere av delområdene enn det som er fastsatt ovenfor.

Offentlig areal og infrastruktur som har sammenheng med områdene og som er nødvendig for utbyggingen skal inngå i reguleringen.

Helsebygg
Plassering av helsebygg skal avklares i forbindelse med behandling av reguleringsplan for det første delområdet.

Næring
For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes publikumsrettede funksjoner. Dette gjelder innenfor deler av delområde 1 og 2. Det kan vurderes mulighet for næring innenfor delområde 3: AE1.

**Utnyttelse**
Utnyttelsen skal tilpasses omgivelsene og gesimshøyden på bebyggelsen skal ikke overstige 20 meter eller maks 6 etasjer. Konkret utnyttelse for områdene fastsettes i reguleringsplan. Ved vurdering av byggehøyder skal det legges vekt på estetiske kvaliteter, bokvalitet, samt sol- og skyggeforhold.

Det skal tas utgangspunkt i følgende høyder innenfor områdene:

Delområde 1
AC1 : maks 20 m (6 etasjer)
AC2 : maks 20 m (6 etasjer)

Delområde 2
AD1 : 17-20 m (5-6 etasjer)
AD2 : 14-20 m (4-6 etasjer)

Delområde 3
AE1 : 12-15 m (4-5 etasjer)
AE2 : 12-15 m (4-5 etasjer)

**Utforming og estetikk**
Bebyggelse skal ha variasjoner i utforming, fasader, material- og fargebruk og høyder. Området skal framstå med en helhetlig utforming og det skal være høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Det skal tilrettelegges for aktive fasader ut mot vei og monotone fasadeuttrykk skal unngås.

**Gatestruktur og forbindelseslinjer**
Veier gjennom området skal utformes med gatepreg av høy kvalitet, som spesielt er tilrettelagt for gående. Det skal tilrettelegges for varierende dekke, møbleringselementer, vegetasjon, samt blågrønne elementer som f.eks regnbed. Deler av gatestrukturen bør tilrettelegges slik at de kan være frie for biltrafikk. Viktige forbindelseslinjer gjennom og til omkringliggende områder skal sikres.

**Uteoppholdsarealer**
Uteoppholdsarealer skal ha estetiske kvaliteter, god belysning, sitteplasser for opphold og komfort, være egnet som møteplass, være sesong- og tidsuavhengig, samt lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold. Det vises til § 4.8.

Det skal opparbeides private kvartalshager/uteoppholdsareal i tilknytning til bebyggelsen innenfor delområdene. Innenfor delområde 2 - AD1 skal uteoppholdsarealer/kvartalshager ligge over 1 etasje.

Uteoppholdsarealene/kvartalshagene skal ha et grøntpreg og variert sammensetning av vegetasjon. Det skal være tilstrekkelig jorddybde for å sikre gode vekstforhold.

Der boliger planlegges i første etasje kan det foretas en vurdering om det skal tillates å etablere forhager. Det tillates ikke forhager ut mot Øvre Rælingsveg (fylkesveien).

**Grønnstruktur**
Det skal sikres og opparbeides en park/grøntdrag mellom områdene AC1, AC2, AD1 og AD2. Parken/grøntdraget skal være offentlig. Parken skal være område for rekreasjon, aktivitet og fri for trafikk.

**Parkering**
Det skal tilrettelegges for lav parkeringsdekning og parkering skal etableres under bakken. Parkering bør være løst i fellesanlegg og legge til rette for bildeling.

Det skal tilrettelegges for høy andel sykkelparkering.

## Bestemmelser til LNF-formål og bruk og vern av sjø og vassdrag: (pbl §11-7, nr. 5 og 6)

### § 10.1 Forbud mot tiltak langs vassdrag i LNF-områder (pbl § 11-7, nr. 6, jfr. § 11-11, nr. 5)

For arealer 100 m fra strandlinjen langs Nitelva/Øyeren og 50 m fra øvrige vassdrag, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, tillates ikke arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1, 20-4, 20-5 og 20-6. Unntatt fra dette er naturvennlige tilretteleggingstiltak for friluftsliv/rekreasjon for allmennheten etter godkjenning av kommunen. Forbudet i 1. ledd gjelder heller ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for vannføring, vannkvalitet, dyre- og planteliv eller ferdsel for allmennheten:

- Vedlikehold eller reparasjon av godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg
- Fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning
- Mindre tilbygg til eksisterende, godkjent bygning,
- garasjer, uthus til eksisterende boligeiendommer, nye bygninger i tilknytning til gårdstun
- Rivning av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Restaurering av demninger
- Tiltak tilknyttet godkjente avløpsanlegg

Unntakene fritar ikke fra søknadsplikt.

## § 10.2 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF): (pbl § 11-7, nr. 5 a, jfr. § 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til landbruk / stedbunden næring og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Det er ikke tillatt med bekkelukking og bakkeplanering, eller å sette i verk bygge- og anleggstiltak som kan medføre negative konsekvenser for landskapet, vannføring, vannkvalitet eller dyre- og planteliv.

### § 10.2.1 Unntak for visse tiltak på eksisterende boligeiendommer

Unntatt fra det generelle byggeforbudet er tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF-område. På eksisterende boligeiendommer i LNF-område kan oppføres mindre påbygg, tilbygg samt garasjer og uthus. Nye boenheter tillates ikke opprettet.

### § 10.2.2 Fritidsbebyggelse

Utvidelser av eksisterende fritidsbebyggelse slik at samlet BRA (inkl. anneks, boder o.l) blir over 50 $m^2$, samt oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også fradeling og bortfesting til slikt formål. Se egne bestemmelser for tiltak langs vassdrag i §§ 5.7, 6.3 og 10.1.

## § 10.3 Småbåthavner: (pbl § 11-7, nr. 6 og pbl § 11-9, nr. 1)

Områder som er vist som småbåthavner er:

- Jonserudhavna/Monic båthavn
- Grenivika båthavn
- Tangen båthavn
- Hammeren båthavn
- Nordhagan båthavn
- Nordby båthavn

Utvidelse og etablering av småbåthavner kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER:

## Bestemmelser til hensynssoner: sikrings-, og faresoner: (pbl § 11-8, bokstav a)

**§ 11.1 H320_1 Faresone - flomfare langs Nitelva og Øyeren**

Som følge av flomfaren tillates ikke oppføring av bygninger, inkludert kjellere eller bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel på et lavere nivå enn kote 106,2.

**§ 11.2 H360_1 Faresone – skytebane**

For skytebaner på Fellemyra på Grini er det vist faresone i henhold til Forskrift om anlegg av, kontroll med og godkjennelse av sivile skytebaner av 1. juli 1988, med tilhørende sikkerhetsbestemmelser. I Temakart for støy vises det gul og rød støysone for skytebaner på Fellemyra på Grini.

**§ 11.3 Faresone – høyspenningsanlegg (pbl § 11-8, bokstav a)**

**§ 11.3.1 H370_1 Lillestrøm – Rælingen, H370_2 Rælingen – Nordbyhagen, H370_3 Stalsberg – Lillestrøm, H370_4 Strømmen – Stalsberg**

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynsonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Høyspennings luftledningene har følgende bredde på byggeforbudsbeltet:

- H370_1 Lillestrøm – Rælingen: 40,0 meter byggeforbudsbelte
- H370_2 Rælingen – Nordbyhagen: 40,0 meter byggeforbudsbelte
- H370_3 Stalsberg – Lillestrøm: 17,4 meter byggeforbudsbelte
- H370_4 Strømmen – Stalsberg: 17,4 meter byggeforbudsbelte

**§ 11.4 H110_1 Sikringssone – vannforsyning**

Sikringssonen omfatter Nordbysjøen med nedslagsfelt for drikkevannskilde, samt nedslagsfelt mot Gjeddevann som hoveddrikkevannskilde for Flateby i Enebakk. Bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annet som kan medføre skadelig avrenning er forbudt i området.

Drikkevannshensyn skal være overordnet andre samfunnsinteresser innenfor hensynssonen. Aktiviteter som blant annet bading, fisking, telting, ferdsel med båt/motorfartøy (med mindre det foreligger særskilt tillatelse) er ikke tillatt. Det er forbudt å ta med levende organismer som kan innvirke negativt på vannkvaliteten eller økosystemet.

### § 11.5 Sikringssone – H190_1 Rælingstunnelen rv. 159 og H190_2 jernbanetunnel

For anlegg i grunnen H190_1 (trasé for veitunnel) er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprengning, pigging eller annen form for berguttak som kan føre til vibrasjoner i tunnelen, boring for energibrønner og andre brønner, uten uttalelse/tillatelse fra Statens vegvesen.

Ved tunnelåpning for vei (rv. 159) innenfor hensynssonene H190_1, skal det ikke igangsettes tiltak etter pbl nærmere enn 50 meter fra riksvei før uttalelse fra berørt samferdselsmyndighet foreligger, dersom annet ikke er angitt i plan.

Innenfor sone H190_2 er det ikke tillatt med boring i grunnen eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget, uten særskilt tillatelse fra jernbanemyndigheten.

## Retningslinjer til hensynssoner – bevaring av kulturmiljøer: (pbl § 11-8, bokstav c)

### § 12.1 H570_3 Nordby bruk:

Hensynssone ved Nordby bruk med tilhørende bygninger og anlegg. Innenfor området er det flere bevaringsverdige bygninger, deriblant kraftstasjon, teglverk, steinbrygge o.a. Disse tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret. Det vises til § 8.1.

### § 12.2 H570_4 Holt skole:

Hensynssone ved tidligere Holt skole. Skolebygning og hage er bevaringsverdig. Bygningen tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes uendret. Det vises til § 8.1.

### § 12.3 H570_5 Haugen gård:

Hensynssone Haugen gård: Haugen gård med omkringliggende kulturlandskap skal bevares og bygninger på tunet som har kulturminneverdi tillates ikke revet. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende bygningsmiljø. Det vises til § 8.1.

### § 12.4 H570_6 Rudområdet:

Hensynssone for bevaringsverdige bygninger i Rud-området. Disse tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Det vises til § 8.1.

### § 12.5 H570_7 Østre strøm:

Hensynssone for gårdstunet på Østre strøm. Bygningene tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret. Ved søknad om endringer som oppføring

av ny bebyggelse eller ny bruk skal det utarbeides detaljreguleringsplan for hele området. Det vises til § 8.1.

**§ 12.6 H570_8 Christian Tomters veg / Sorenskrivervegen:**

Hensynssone for bevaringsverdige bygninger ved Christian Tomters veg / Sorenskrivervegen. Disse tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Det vises til § 8.1.

## Retningslinjer til hensynssoner i landbruks-, natur- og friluftsområder:

**§ 13.1 Hensynssoner for kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-8, bokstav c)**

I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, bruer, steingjerder, brygger, oppgangssager, steinrøyser og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

I LNFR-områdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.
Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. kulturminneplanen for Rælingen kommune.

Avgrensningen for hensynssonene er vist i plankartet.

**§ 13.1.1 H570_1 Byåa:**

Hensynssone langs vassdraget Byåa: Landskapsverdier som strekker seg langsmed Byåa bør bevares. Dersom det skal utføres tiltak innenfor hensynssonen, skal det utarbeides en vern- og skjøtselsplan for delområdet Vesledammen til Øyeren. Elementer i hensynssonen med kulturhistorisk verdi, som f.eks. oppgangssager og steinrøyser, tillates ikke fjernet.

**§ 13.1.2 H570_2 Nordbyåa:**

Hensynssone langs vassdraget Nordbyåa: Kulturlandskapsverdier som strekker seg langsmed Norbyåa skal bevares, og det skal søkes opparbeidet en tursti langsmed denne. Elementer i hensynssonen med kulturhistorisk verdi, som f.eks. oppgangssager, tillates ikke fjernet.

## § 14.1 Hensynssoner bevaring av naturmiljø, herunder landskap (pbl § 11-8, bokstav c)

### § 14.1.1 H560_1 Bjørnholt-Fjerdingby, H560_2 Hammeren, H560_3 Skovholthagan – Buret, H560_4 Østergarden – Ramstaddalen, H560_5 – Smestad, H560_6 Byåa

I hensynssonene med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø, herunder landskap, skal det ikke gjøres inngrep som vesentlig kan endre eller forringe landskapets art eller karakter, herunder raviner som aktive systemer, samt sårbar og/eller særegen natur.

Hensynet til landskapets utforming, samt sårbar og/eller særegen natur, herunder trekkruter for vilt, skal tillegges spesiell vekt ved behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak.
Ved søknad om bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssonene skal området kartlegges med tanke på sårbar og sjelden natur i samsvar med registreringsmetodikk godkjent av kommunen.

### § 14.1.2 H560_7 Neshagan:

I hensynssone med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø, herunder landskap, skal det ikke gjøres inngrep som endrer eller forringer landskapets art eller karakter, herunder raviner som aktive systemer, samt sårbar og/eller særegen natur.

Hensynet til landskapets utforming, samt sårbar og/eller særegen natur, herunder trekkruter for vilt, skal tillegges spesiell vekt ved behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak og det skal utvises en meget restriktiv praksis ved behandling av søknader.

## § 15.1 Hensynssoner for friluftsliv (pbl § 11-8, bokstav c)

### § 15.1.1 H530_1 Åmodtdammen, H530_2 Myrdammen, H530_3 Ramstadsjøen, H530_4 Torva og H530_5 Blystadlia:

I hensynssonene med særlig hensyn til friluftsliv tillates skjøtselstiltak og tilretteleggingstiltak som har til hensikt å ivareta områdenes funksjon og kvaliteter som rekreasjonsområder tilgjengelig for allmennheten. Forøvrig må markalovens bestemmelser følges. Tiltak som bryter opp området, hindrer tilgang eller bruk til friluftsliv, lek eller rekreasjon skal unngås.

Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for friluftsliv, rekreasjon og lek eller biologisk mangfold skal bevares. Kulturminner skal bevares i tråd med kulturminneplanen.

## Bestemmelser til hensynssoner for båndlegging etter andre lover:

### § 16.1 Hensynssoner for kulturminner fredet etter kulturminneloven (pbl § 11-8, bokstav d)

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8. Området er fredet iht. vedtak gjort etter lov om kulturminner §§ 4, 15 og 19, og bygningsfredningsloven av 1920. Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. lov om kulturminner § 9.

#### § 16.1.1 H730_1 Middelalderkirkegård:

Båndlagt etter kulturminneloven. Den middelalderske kirkegården (id 85328) er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

#### § 16.1.2 H730_2 Gravhaug på Fjerdingby:

Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

#### § 16.1.3 H730_3 Haugen:

Båndlagt etter kulturminneloven. Innenfor gjeldende område (H730) ligger automatisk fredete kulturminner (Id 262744 og 262745). Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Der marken over de automatisk fredet kulturminne tidligere ble nyttet til beite eller innmark, kan den fortsatt nyttes til disse formål hvis ikke kulturminnemyndigheten bestemmer noe annet. Uten tillatelse av kulturminnemyndigheten må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere.

#### § 16.1.4 H730_4 Hulvei Byåa:

Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

### § 16.1.5 H730_5 Nordre Krokvann:
Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

### § 16.1.6 H730_6 Tjuvstuåsen:
Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

### § 16.1.7 H730_7 Ramstadsjøen, bosetning-aktivitetsområde:
Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

### § 16.1.8 H730_8 Hektner:
Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

## § 17.1 Hensynssoner etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) (pbl § 11-8, bokstav d)

### § 17.1.1 Hensynssone H720_1 Nordre Øyeren naturreservat
For Nordre Øyeren naturreservat gjelder Forskrift om fredning av Nordre Øyeren naturreservat, Enebakk, Fet og Rælingen kommuner, Akershus (FOR-1975-12-05-11).

### § 17.1.2 Hensynssone H720_2 Østmarka naturreservat
For Østmarka naturreservat gjelder Forskrift om verneplan for barskog i Øst-Norge, vedlegg 34, fredning av Østmarka naturreservat, Rælingen, Lørenskog og Enebakk kommuner, Akershus (FOR-2002-12-13-1546)

### § 17.1.3 Hensynssone H720_3 Ramstadslottet naturreservat
For Ramstadslottet naturreservat gjelder Forskrift om verneplan for Oslomarka del I, vedlegg 3, fredning av Ramstadslottet naturreservat, Rælingen og Lørenskog kommuner, Akershus (FOR-2001-12-07-1425).

## Bestemmelser til hensynssoner med krav om felles planlegging (pbl § 11-8, bokstav e, jf. § 11-9, nr. 1)

**§ 18.1 Hensynssonen H810_1 for Løvenstad:**

Innenfor hensynssonen er det krav om at området skal underlegges felles planlegging, samt at området skal omformes og fornyes. Kommunen kan åpne for å la deler av området ikke inngå i en områderegulering, dersom dette anses nødvendig for å opprettholde nødvendig fremdrift i planprosessen. Endelig planavgrensning for områderegulering skal avklares ved varsel om oppstart, men kan ikke utvides utover hensynssonen.

Før det kan tillates bygget nye selvstendige boenheter, skal det gjennomføres en samlet områderegulering for hele området innenfor sonen som viser en mer effektiv arealutnyttelse enn i dag. Bruksendringer innenfor eksisterende bebyggelse unntas fra krav om regulering.

*For hensynssonen H810_1 Løvenstad* vil det være viktig å opprettholde gangforbindelse gjennom området med videre forbindelse til Strømsdalen. En utbygging forutsetter at noe areal settes av til fri- / aktivitetsområde for allmennheten.

# Retningslinjer til temakart

**§ 19.1 Holdningsklasser for avkjørsler (pbl § 11-10 nr. 4, jfr. pbl § 11-7, nr. 1)**

Temakartet Rammeplan for avkjørsler har følgende holdningsklasser:

a) Meget streng holdning: Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsler tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.
b) Streng holdning: Antall direkte avkjørsler skal være begrenset. Nye boligavkjørsler kan bare tillates etter reguleringsplan.
c) Mindre streng holdning: Antall direkte avkjørsler skal være begrenset. Nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis, dersom denne tilfredsstiller tekniske krav.
d) Lite streng holdning: Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Avkjørsler skal plasseres til eksisterende der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

Temakart Rammeplan for avkjørsler inngår som kriterier for lokalisering av utbygging og arealbruk innen byggeområder og LNF-områder, se vedlegg 1.

**§ 19.2 Kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi (KULA)**

Temakart for KULA-områder viser kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi for landskap 8. Bingsfoss i Glomma - Nordre Øyeren. Dette området inngår i KULA-registeret. Se vedlegg 3.

*Retningslinjer*
Innenfor KULA-området i Rælingen skal hensynet til kulturlandskapsverdier være førende i plan- og byggesaker. Det skal legges vekt på hensynet til områdets historiske, kulturelle og landskapets verdi. Elementer knyttet til tømmerhistorien, som installasjoner og byggverk i vann og på land tilhørende fløting og sagbruksvirksomhet mv., samt sammenhengen mellom disse bør bevares.

### § 19.3 Retningslinjer for prioriterte vekstområder

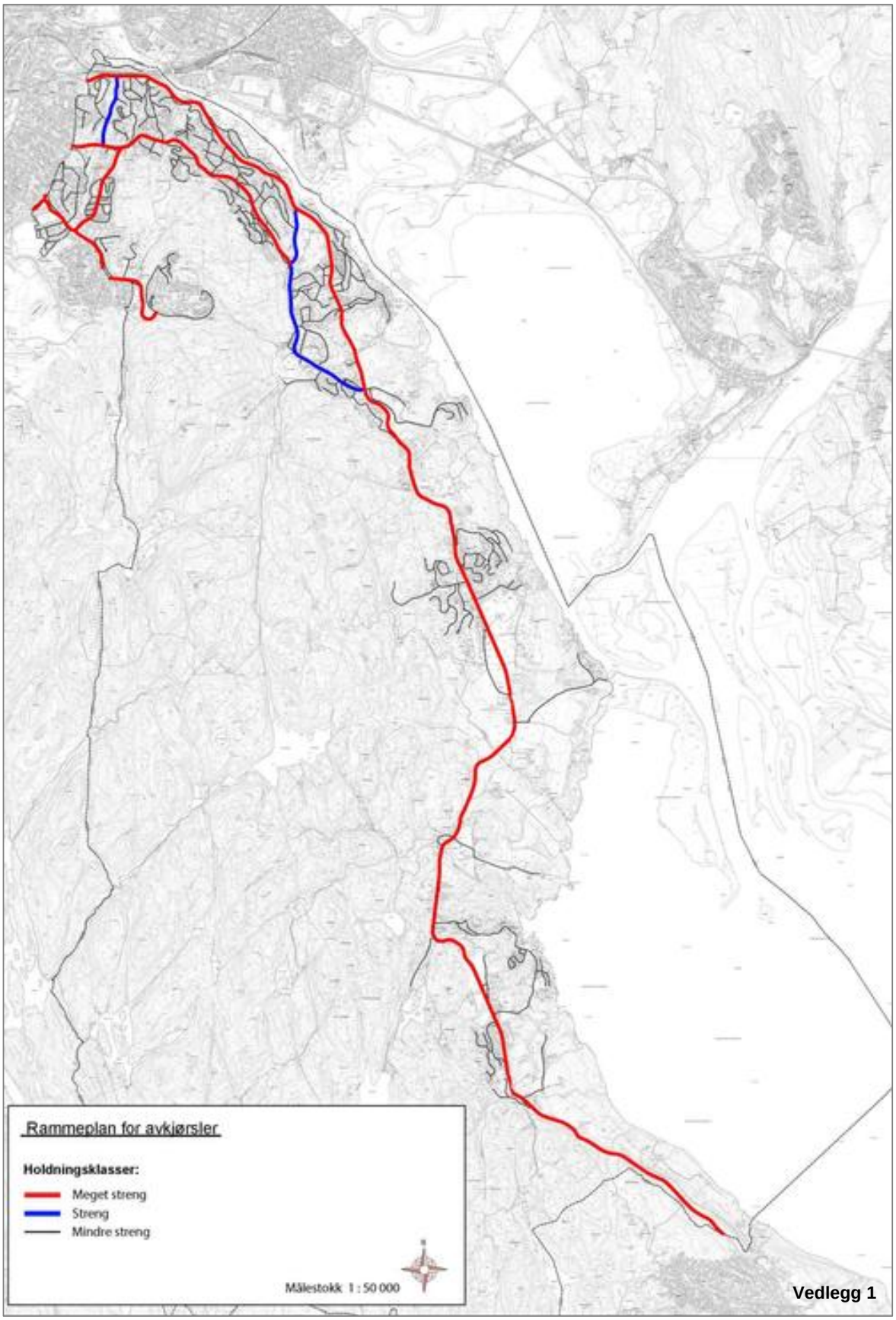
Prioriterte vekstområder er Fjerdingby, deler av Rud og deler av Løvenstad, jfr. temakart (vedlegg 4). I de prioriterte vekstområdene kan det tilrettelegges for en høyere utnyttelse, flerfunksjonell arealbruk og det skal være enkelt å nå alle daglige funksjoner med sykkel og gange. Det skal tilrettelegges for en helhetlig utvikling av områdene. Egnet utnyttelse for områdene må vurderes gjennom reguleringsplanprosess og må tilpasses det enkelte området.

Det kan stilles krav om utarbeidelse av kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan innenfor vekstområdene, i henhold til kommunens veileder for estetikk og bokvalitet.

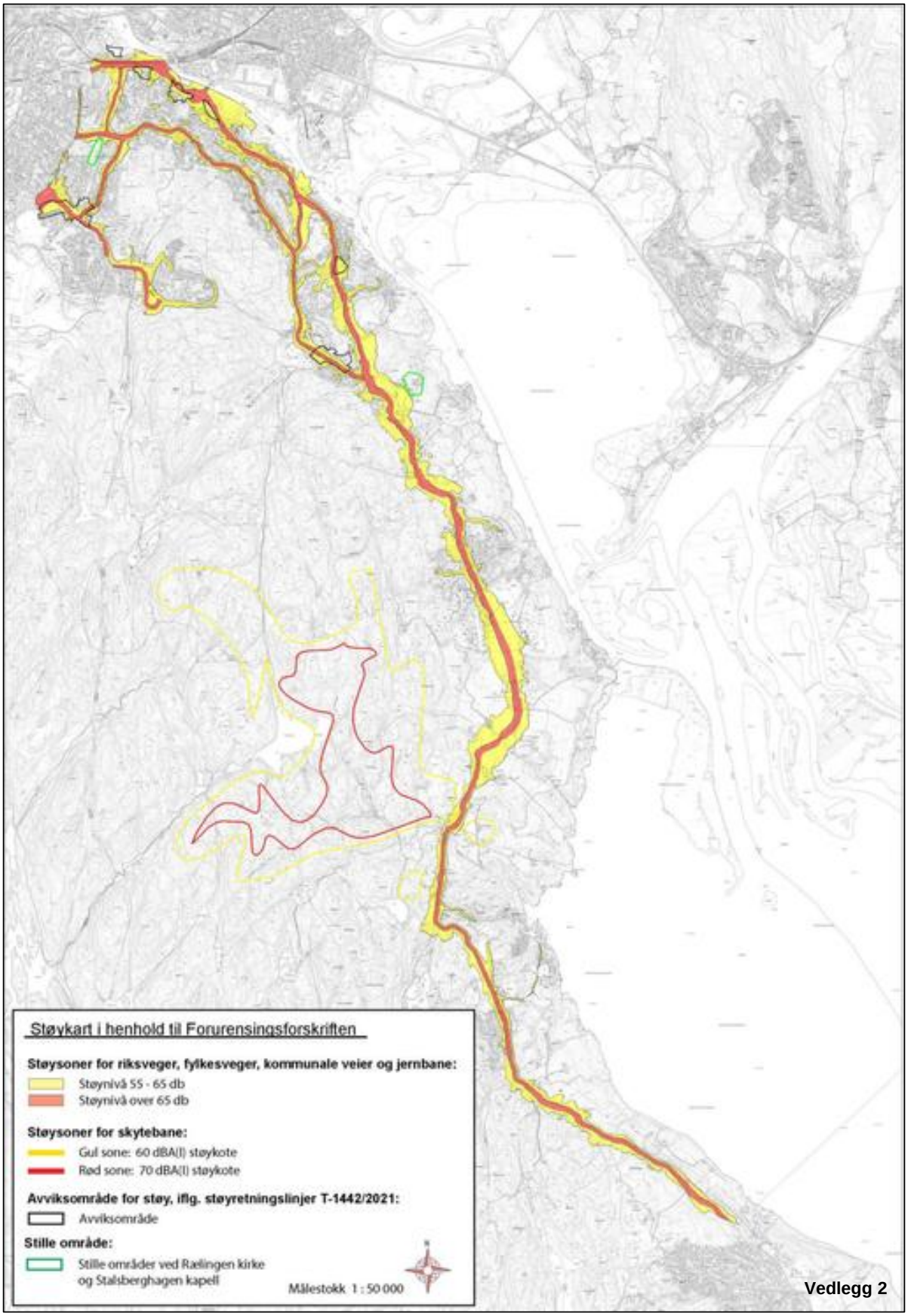
Minimum 80% av bolig- og arbeidsplassvekst i kommunen skal ligge innenfor prioriterte vekstområder.

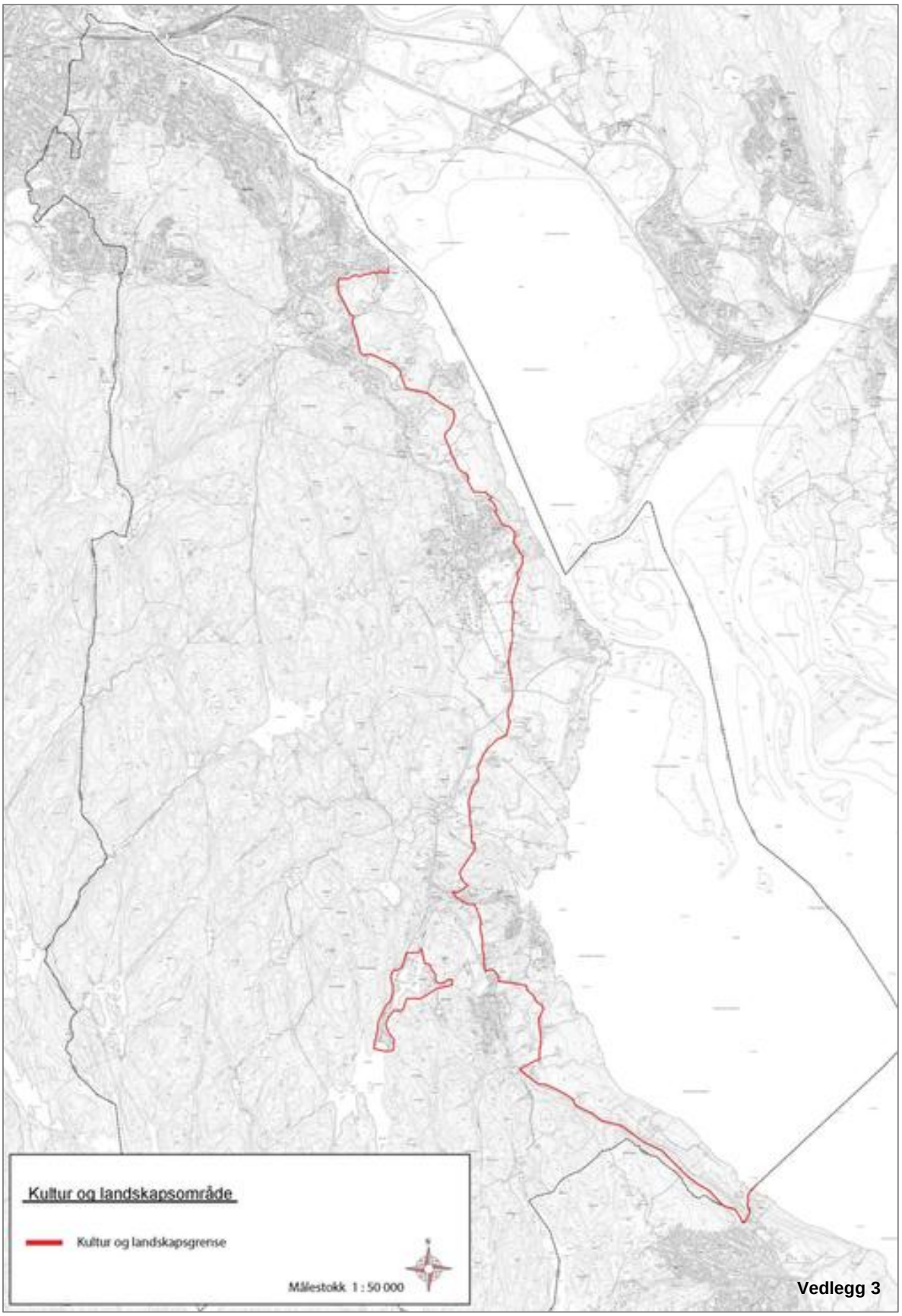
# Vedlegg

**Vedlegg 1:** Rammeplan for avkjørsler
**Vedlegg 2:** Støykart
**Vedlegg 3:** KULA-kart
**Vedlegg 4:** Prioriterte vekstområder – Fjerdingby, Løvenstad, Rud

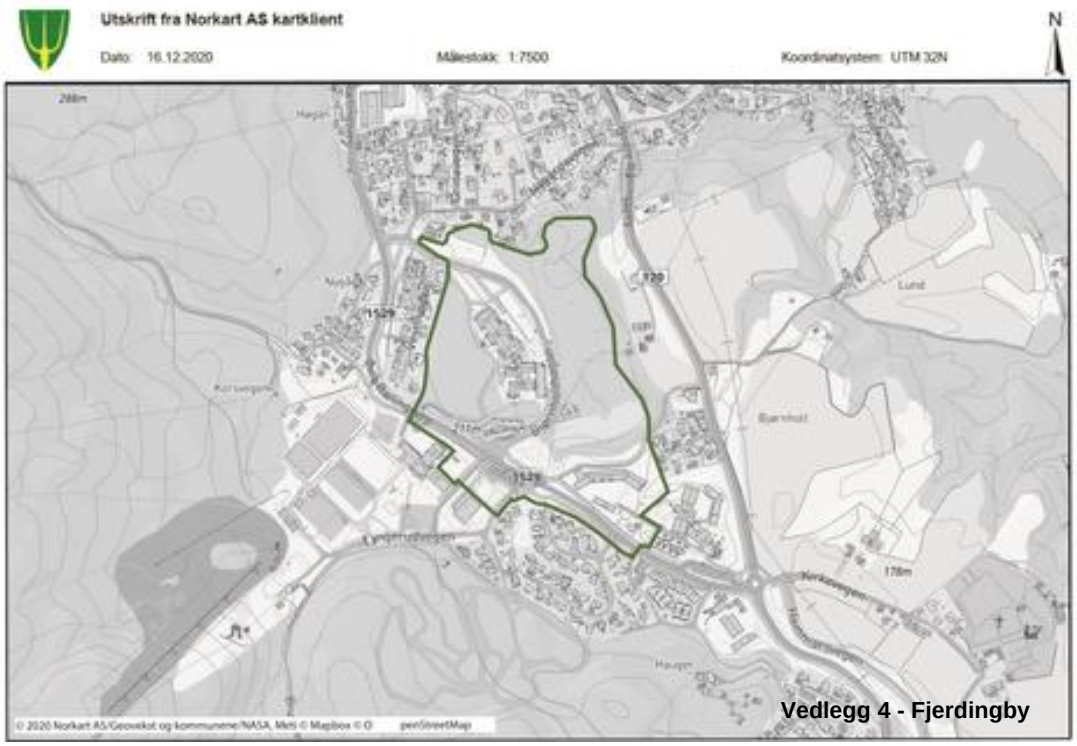

Rammeplan for avkjørsler
Holdningsklasser:
Meget streng
Streng
Mindre streng
Målestokk 1 : 50 000

**Vedlegg 1**


Støykart i henhold til Forurensingsforskriften
Støysoner for riksveger, fylkesveger, kommunale veier og jernbane:
Støynivå 55 - 65 db
Støynivå over 65 db
Støysoner for skytebane:
Gul sone: 60 dBA(I) støykote
Rød sone: 70 dBA(I) støykote
Avviksområde for støy, iflg. støyretningslinjer T-1442/2021:
Avviksområde
Stille område:
Stille områder ved Rælingen kirke og Stalsberghagen kapell
Målestokk 1 : 50 000
Vedlegg 2


Kultur og landskapsområde
Kultur og landskapsgrense
Målestokk 1 : 50 000

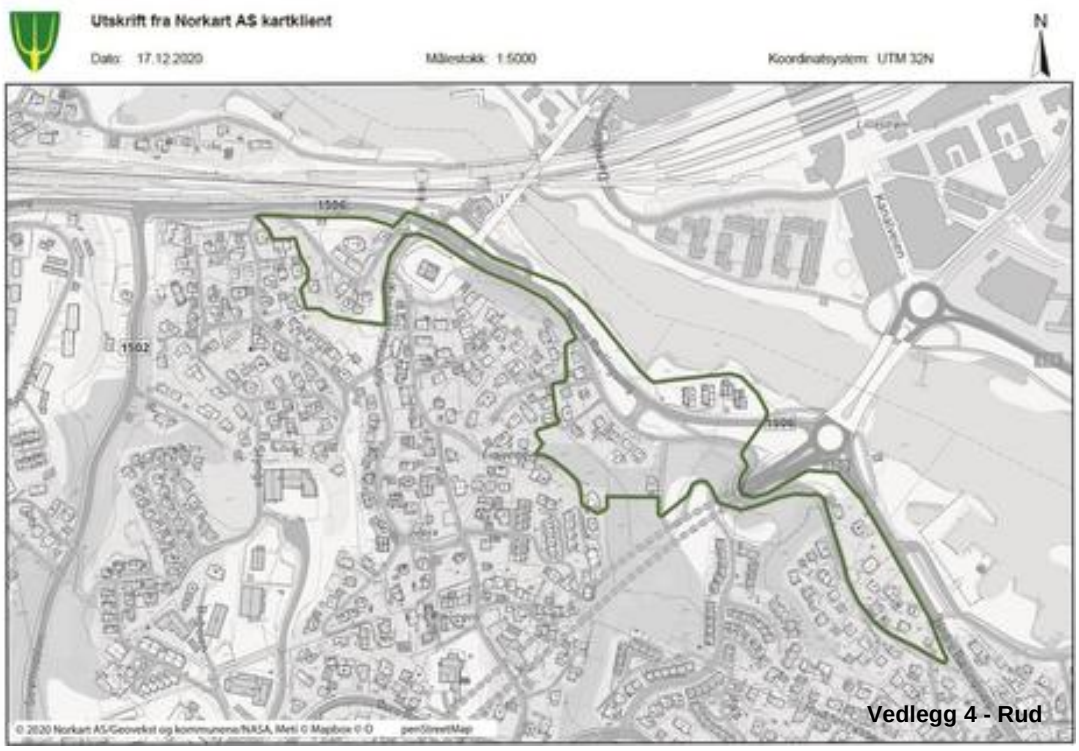
**Vedlegg 3**




Vedlegg 4 - Fjerdingby




Vedlegg 4 - Løvenstad




**Vedlegg 4 - Rud**

Rælingen kommune
Postboks 100
2025 Fjerdingby

Besøksadresse:
Bjørnholthagan 6
2008 Fjerdingby

Telefon: 63 83 50 00
E-post: postmottak@ralingen.kommune.no

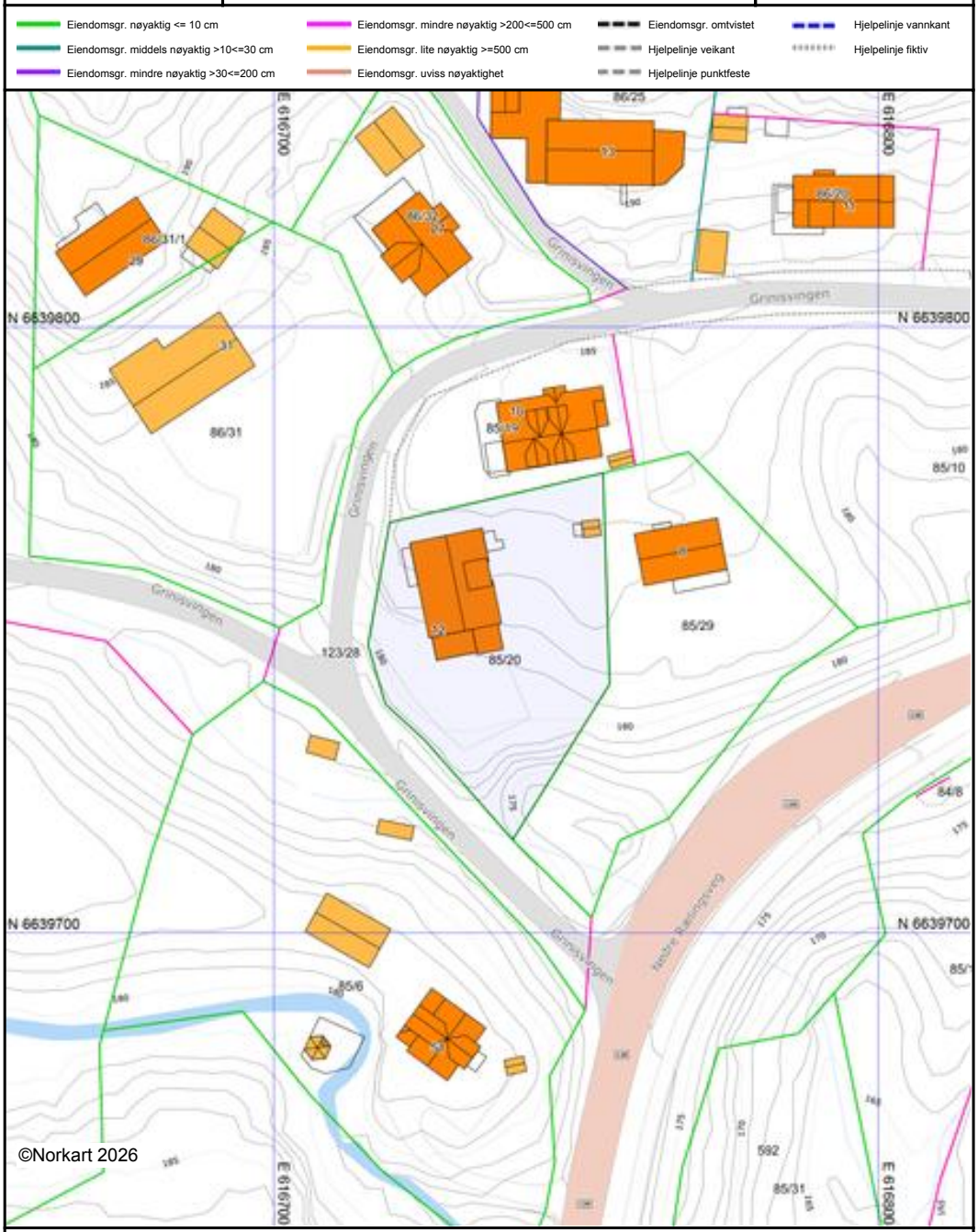
Rælingen kommune

# Grunnkart

Eiendom: 85/20
Adresse: Grinisvingen 12
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

Rælingen kommune

# Ledningskart

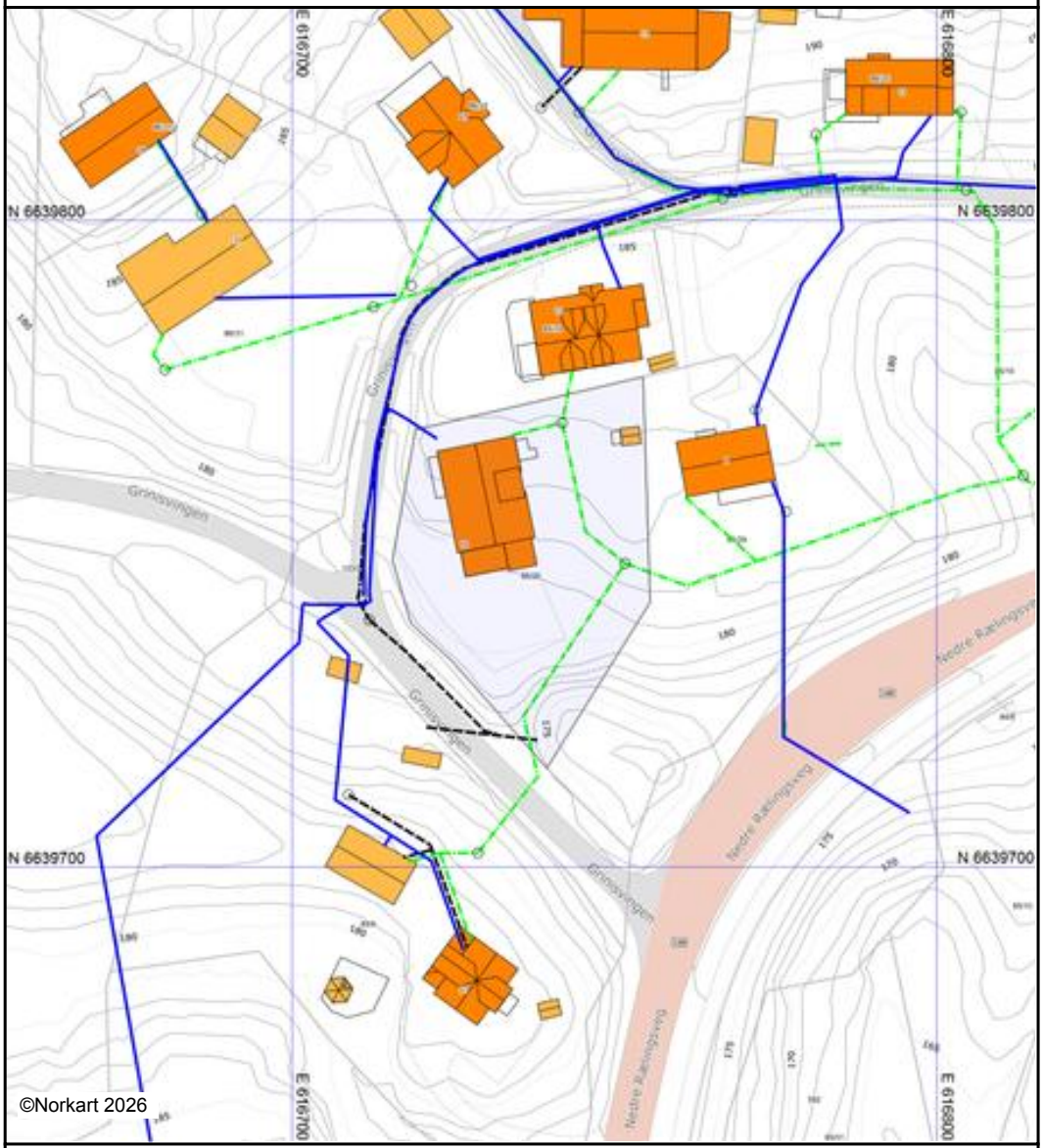
Eiendom: 85/20
Adresse: Grinisvingen 12
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

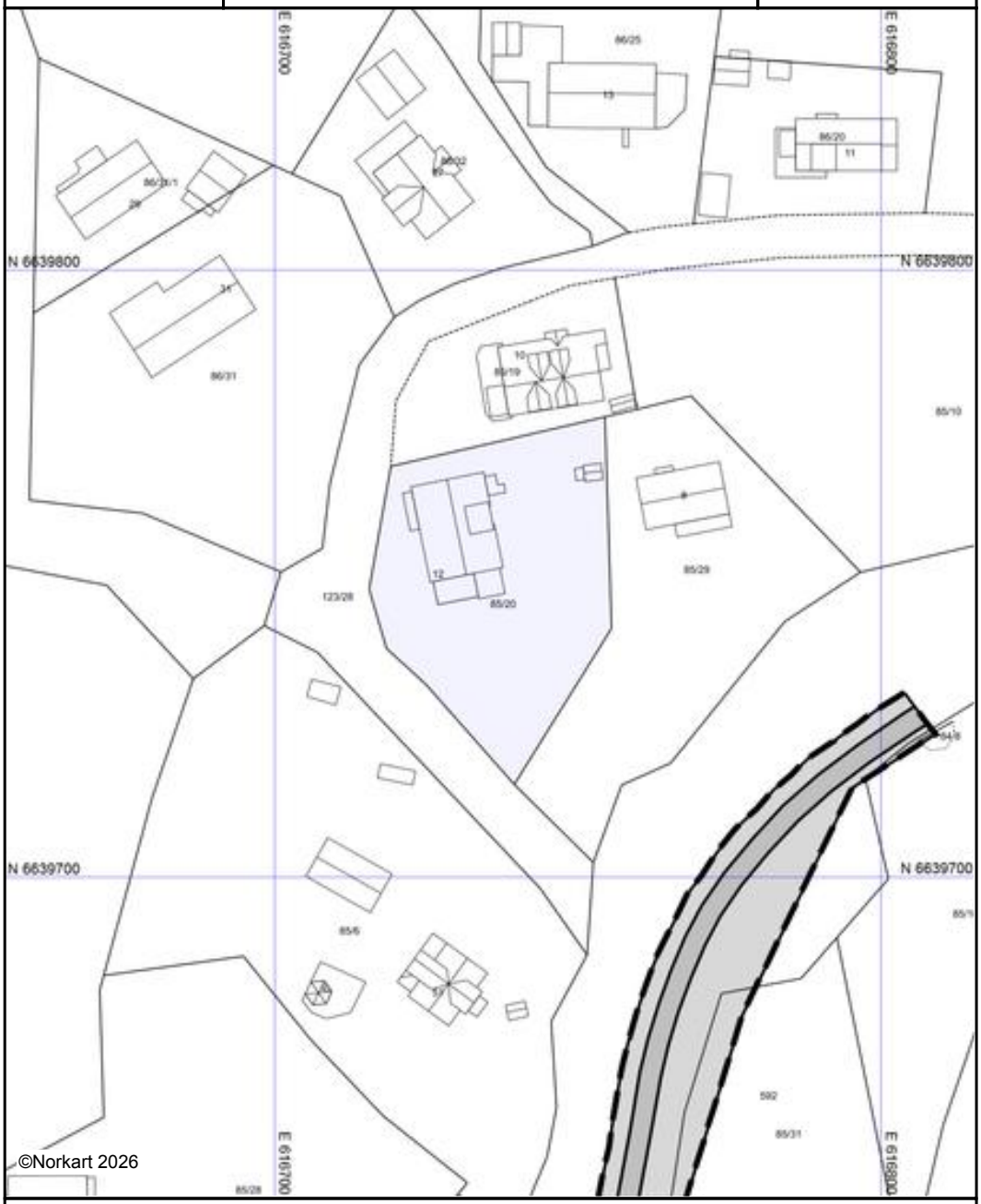
Rælingen kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 85/20
Adresse: Grinisvingen 12
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

**Tegnforklaring**



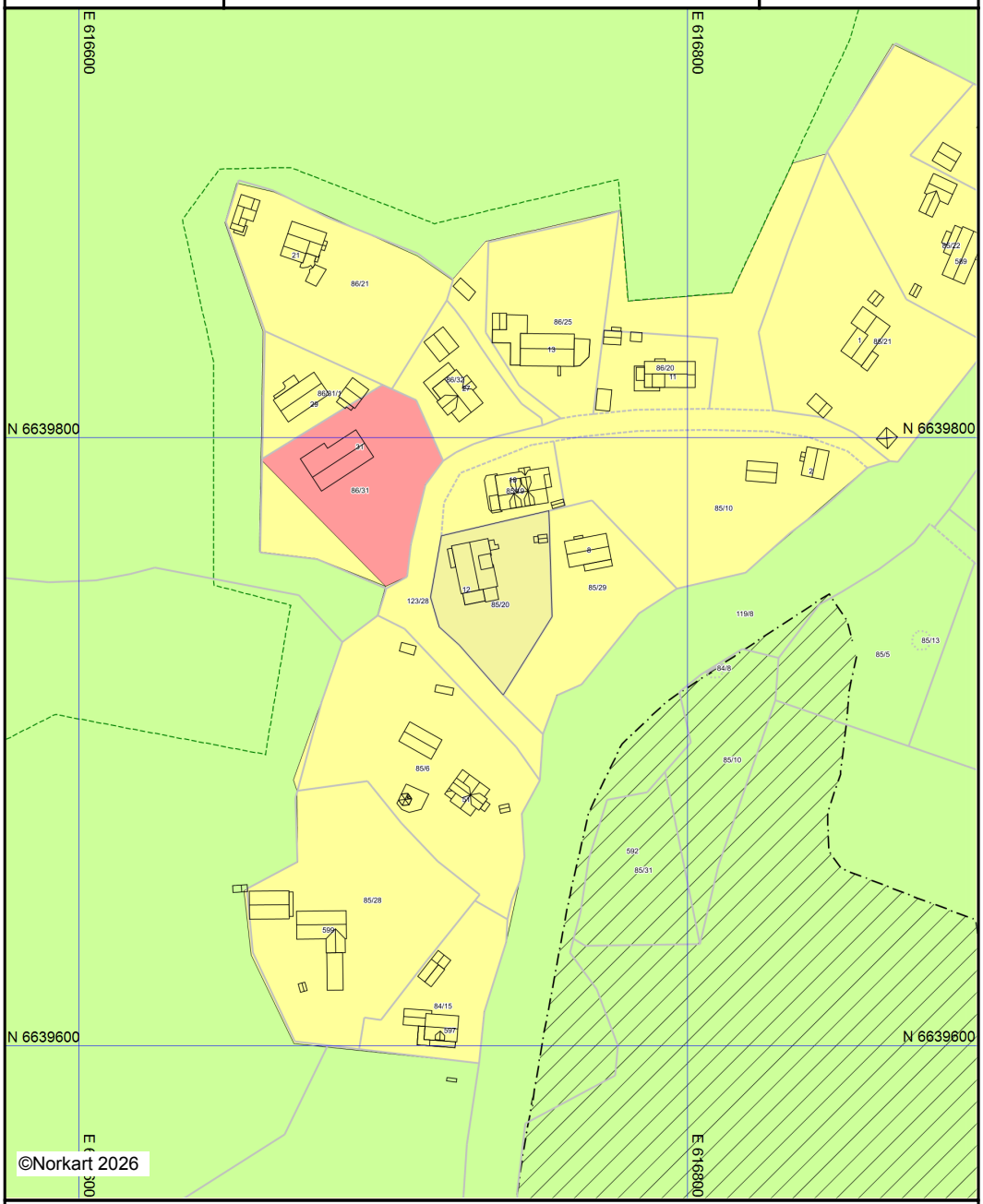
Rælingen kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 85/20
Adresse: Grinisvingen 12
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:2000

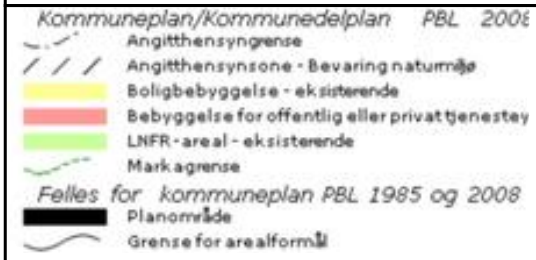
N

UTM-32



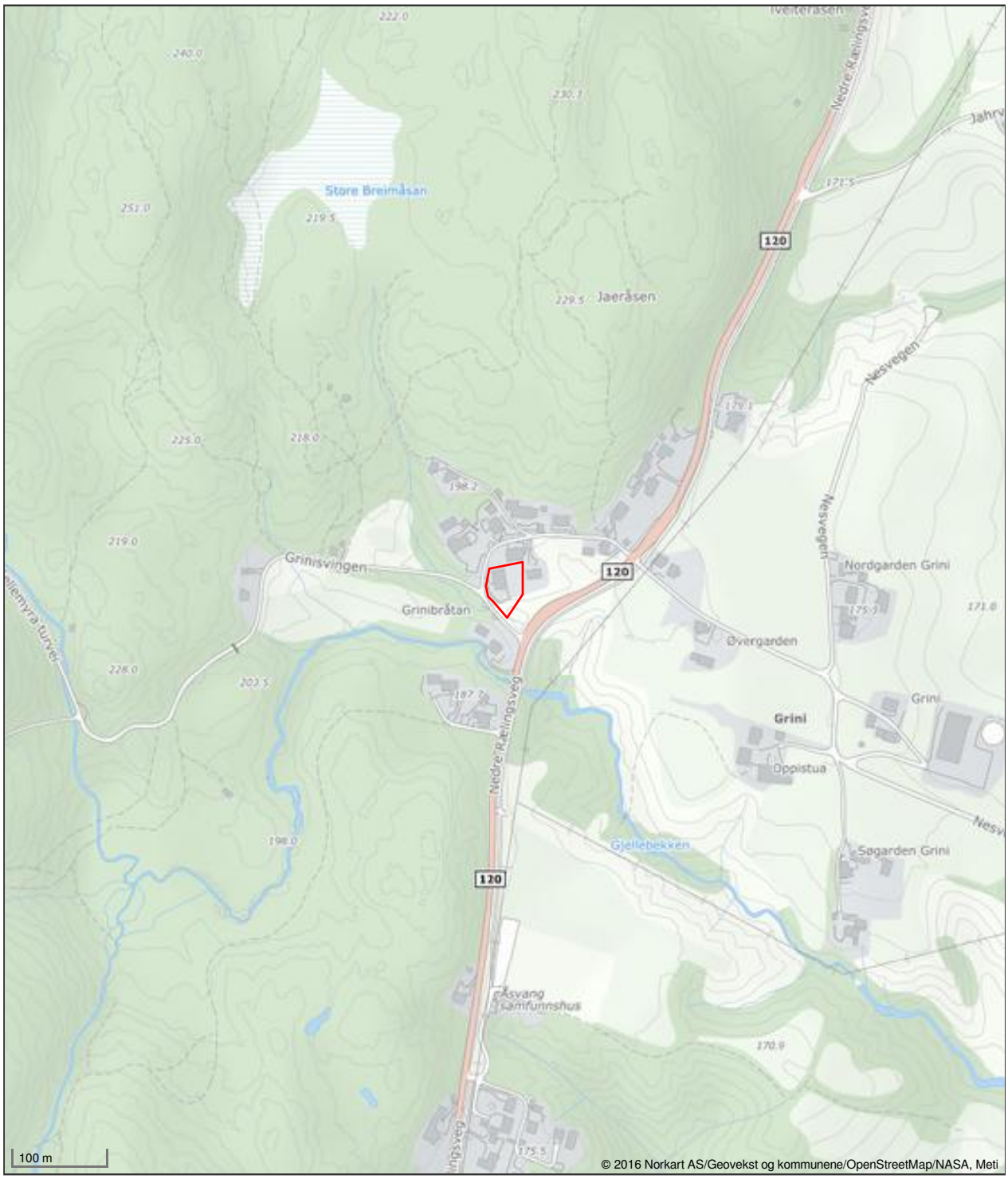

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

**Tegnforklaring**



Utskriftsdato: 02.06.2026

# Oversiktskart for eiendom 3224 - 85/20//




*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.*

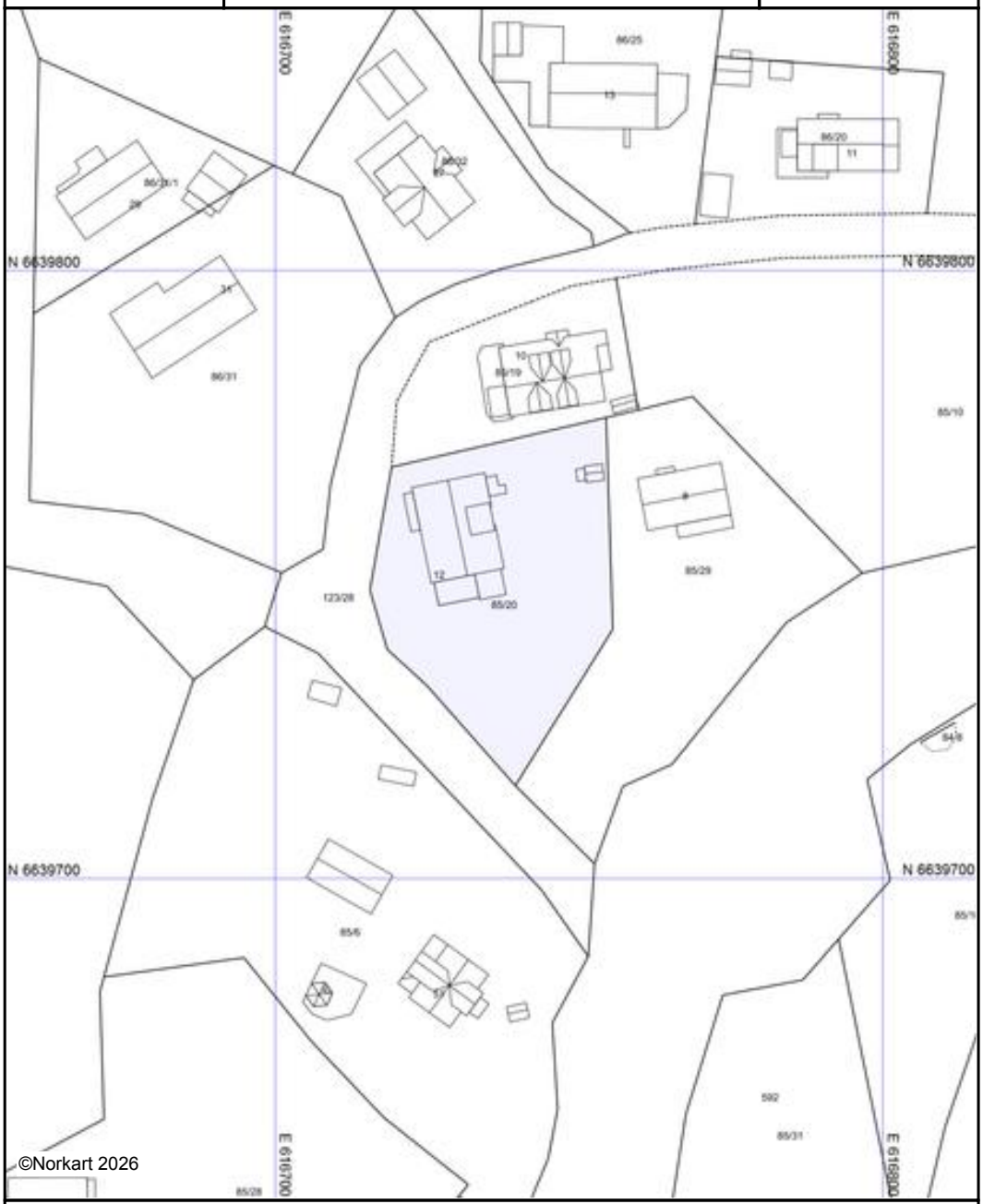
Rælingen kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 85/20
Adresse: Grinisvingen 12
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

| Tegnforklaring |
| --- |
| |

Utskriftsdato: 02.06.2026

# Rælingen kommune

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

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3224 | **Gårdsnr.** | 85 | **Bruksnr.** | 20 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Grinisvingen 12, 2009 NORDBY | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 247 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2022-2033 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 15.02.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 663 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

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.

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | GRANRUD | Beregnet areal | 1662.5 |
| Etablert dato | 16.05.1957 | Historisk oppgitt areal | 1663,6 |
| Oppdatert dato | 19.10.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.01 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 85/20 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 85/20 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Annen forretningstype | 21.05.2015<br>21.05.2015 | | | 85/19, 85/20, 85/29, 123/28 |
| Nymatrikulering av grunneiendom<br>Oppmålingsforr. | 19.12.2012<br>19.12.2012 | | | 123/28 (2117,4)<br>0228-Mnrmangler, 85/6, 85/10, 85/19, 85/20, 85/21, 85/29, 86/8, 86/20, 86/25, 86/31, 119/8 |
| Sammenslåing<br>Sammenslåing | 01.09.1997 | | | 0228-85/35 (-757,8), 85/20 (757,8) |
| Skylddeling<br>Skylddeling | 16.05.1957 | | | 85/10 (-934,4), 85/20 (934,4) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6639746.83 | 616742.13 | 0 | Ja | 1662.5 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| THORVALDSEN REIDAR MARTIN<br>F141265***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Grinisvingen 12<br>2009 NORDBY | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Grinisvingen 12 Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 2009 NORDBY | Kirkesogn | 02060801 Rælingen |
| Grunnkrets | 503 Nordby 3 | Tettsted | |
| Valgkrets | 5 Nordby | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 150483123 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 150483123 | 1 | Påbygg | Tatt i bruk (TB) | 15.12.2001 |
| 3 | 150483115 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | |

### 1: Bygning 150483123: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 423 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 423 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 11.05.2007 | |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Grinisvingen 12 | H0101 | 85/20 | 463 | 0 | 0 | 0 | |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| L01 | 0 | 132 | 0 | 132 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 135 | 0 | 135 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 156 | 0 | 156 | 0 | 0 | 0 |

### 2: Bygningsendring 150483123-1: Påbygg, Tatt i bruk 15.12.2001

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 254 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 254 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Privat kloakk | Bebygd areal | |
| Energikilder | Biobrensel, Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter | 1 |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 17.08.1998 | 19.08.1998 | |
| Tatt i bruk | 15.12.2001 | 24.10.2006 | |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Grinisvingen 12 | H0101 | 85/20 | 254 | 6 | 2 | 3 | Kjøkken |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| L01 | 0 | 136 | 0 | 136 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 76 | 0 | 76 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 42 | 0 | 42 | 0 | 0 | 0 |

## *3: Bygning 150483115: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk*

### *Bygningsdata*

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

### *Bygningsstatushistorikk*

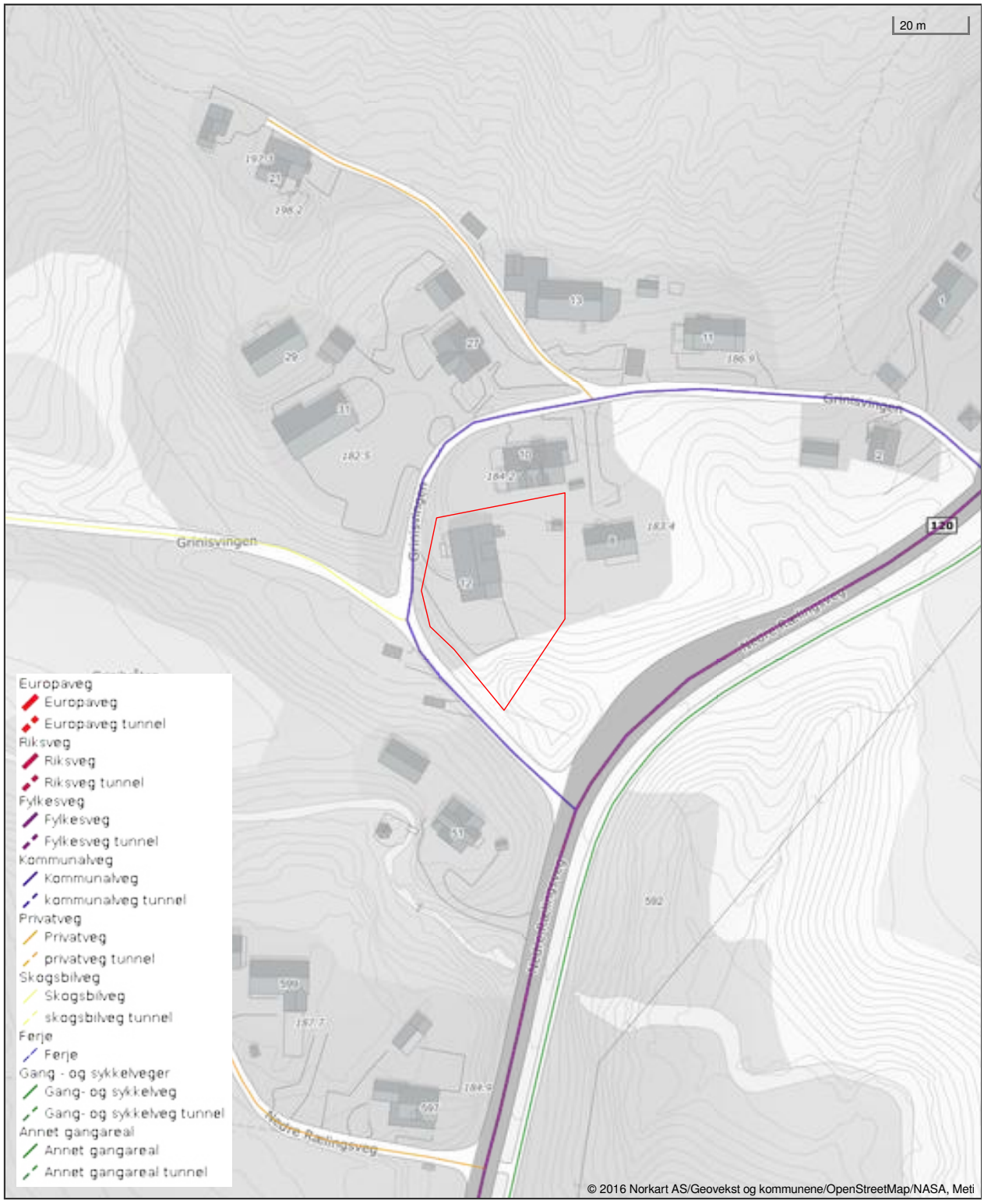
| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 09.02.2006 | |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 85/20 | - | - | - | - | - |

Utskriftsdato: 02.06.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3224 - 85/20//




*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.*

Velkommen til

# Nordvik Lillestrøm

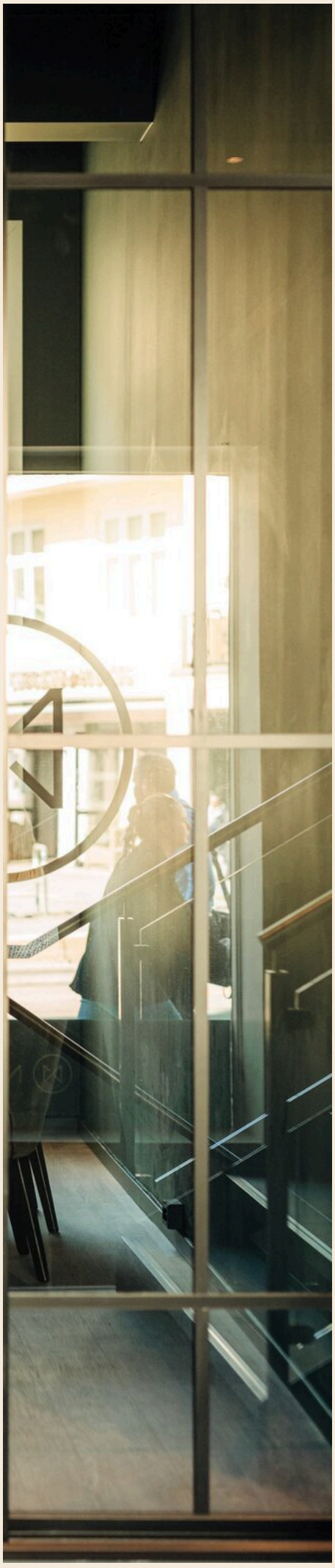
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

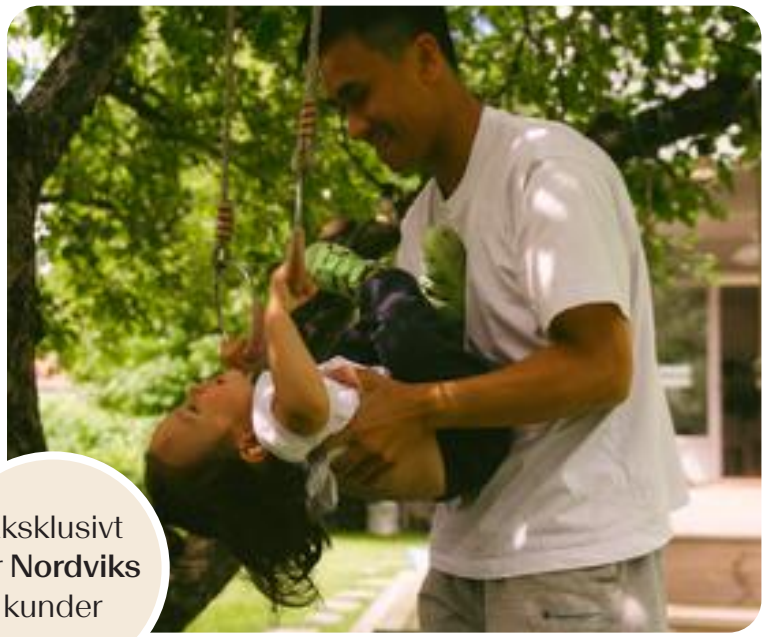
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
90179999



NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. Lyskilder**
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0242/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grinisvingen 12 2009 NORDBY
Matrikkel: Gnr 85, bnr 20 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

**Elisabeth Hekne**
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Lillestrøm
e.hekne@nordvikbolig.no
901 79 999