

Asbjørn Dørumsgards veg 4



Velkommen til

Asbjørn Dørumsgards veg 4



Salgsoppgaven produsert 19. mars 2025

MARIKOLLEN

Sjelden mulighet!|Nyoppusset historisk modernistisk villa fra 1954|Nytt bad, kjøkken, El og ildsted|Stor tomt|Flott hage

Prisantydning	7 490 000,-
Omkostninger	188 600,-
Totalpris	7 678 600,-
BRA-i	212 kvm
Totalt BRA	233 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1954

Megler	Paal Henning Molvær Jørgensen
Telefon	975 81 254
E-post	p.jorgensen@nordvikbolig.no
Megler 2	Isan Kvamme Alim
Telefon	994 88 712
E-post	i.kvamme@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Asbjørn Dørumsgards veg 4 er Rælingens første modernistiske villa, oppført på en stor tomt på 1,5 mål. Boligen er et godt eksempel på etterkrigsmodernismens funksjonelle estetikk, med rene linjer, store rom og en luftig romfølelse. Det arkitekttegnede interiøret understreker periodens fokus på praktiske løsninger og god arealutnyttelse.

- Oppussingen det siste året har bevart de originale kvalitetene samtidig som moderne farger og materialer er sømløst integrert. Her får du en bolig som kombinerer historisk arkitektur med moderne komfort på en raffinert og tidløs måte.

- Kvaliteter:
- Oppusset i 2024: Bad, kjøkken, elektrisk anlegg 1.etasje, ildsted og gulv.
- Garasje
- Alle rom er overflate oppusset i 2024
- Flott arkitektur
- Stor tomt og hage
- Lys og luftig romfølelse

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	212 kvm
BRA-e:	21 kvm
Totalt BRA:	233 kvm

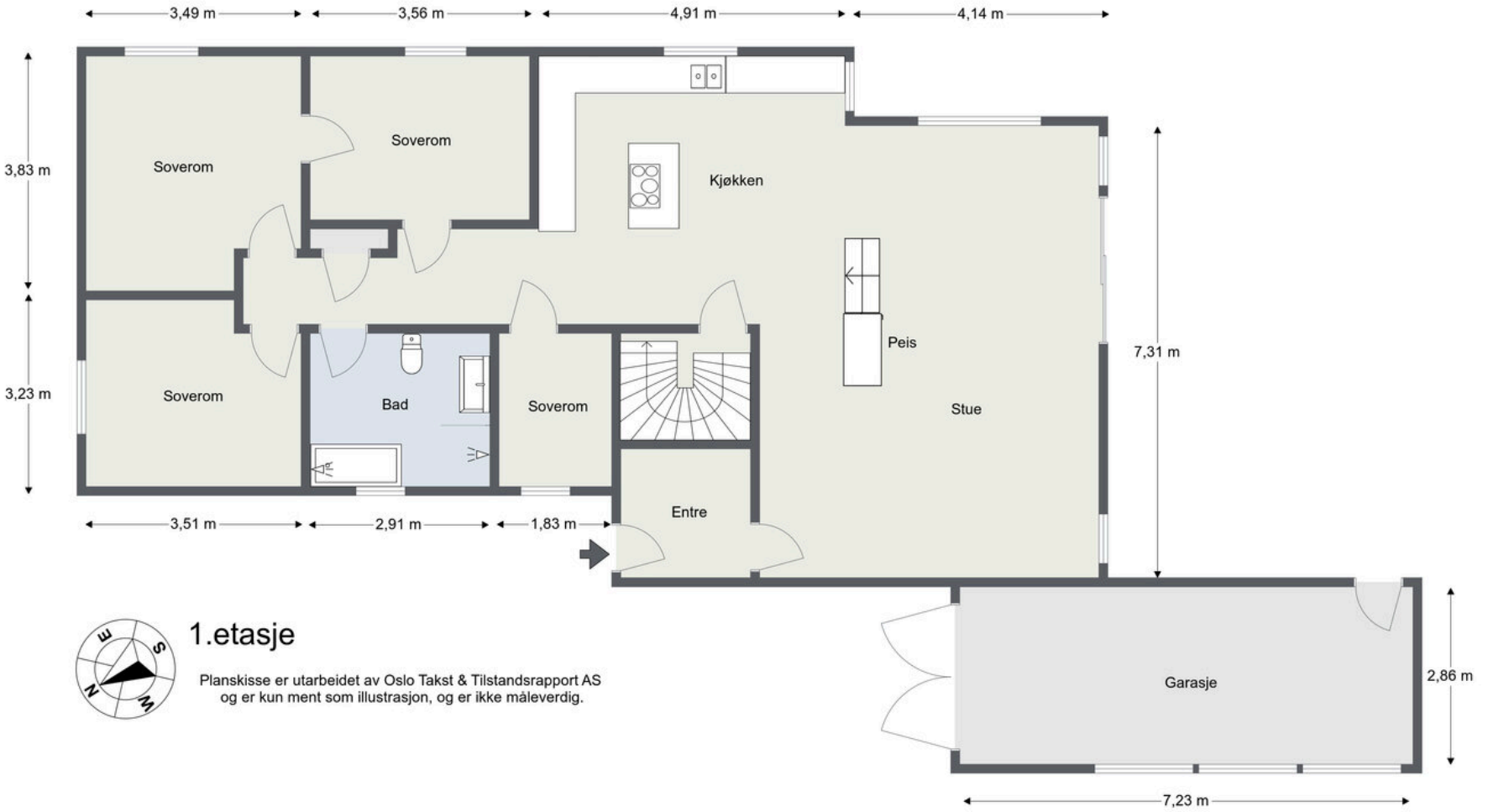
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 90 kvm. Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5 / Vaskerom rom, Bod 6/ Teknisk rom, Badstue, Gang m/trapp.
Total BRA: 90 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 122 kvm. Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Bad, Gang, Stue, Entré.
Total BRA: 122 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 21 kvm. Garasje.
Total BRA: 21 kvm.

Asbjørn Dørumsgards veg 4



1.etasje

Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.

Forklaring av bilde/rommet





































Informasjon

Asbjørn Dørumsgards veg 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0053/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102, bnr 53 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

Selgere
Solveig Sunde
Stian Bøe

Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
187 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
207 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 678 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 697 800,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1954

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 212 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 233 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 90 kvm. Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5 / Vaskerom rom, Bod 6/ Teknisk rom, Badstue, Gang m/trapp.
Total BRA: 90 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 122 kvm. Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Bad, Gang, Stue, Entré.
Total BRA: 122 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 21 kvm. Garasje.
Total BRA: 21 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 3,0 m og skråhimling og 3,6 m og skråhimling.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,2 m.

Solforhold

Det er gode solforhold og det opplyses av selger at det er sol fra morgenen til ca 19.

Innhold

Asbjørn Dørumsgards veg 4 er en nyoppusset modernistisk funkisvilla fra 1954 bestående av En romslig gang, 4 soverom, kjøkken, stue, bad og garasje. Tomten er på 1.5 mål og boligen har en stor hage.

I hele boligen er de gamle løsningene beholdt men pusset opp for å gi et moderne, men også tidløst preg på boligen. Blant annet er de gamle plassbyggde garderobeløsningene beholdt, samt panel i naturlig furu.

Entré: Boligen har en romslig entré med ett plassbygget skap som gir rikelig med oppbevaringsplass. Det er også montert benk for en behagelig opplevelse når man tar av og på sko.

- Stue og kjøkken -

Gjennom gangen kledd i varm furu på vegger og tak, trekkes man inn mot hjertet av hjemmet – en åpen stue og kjøkken-løsning som balanserer funksjonalitet og estetikk på en måte som er typisk for arkitektur fra etterkrigsmodernismen og funkisperioden.

Furupanelet skaper lange, flytende linjer som leder blikket gjennom rommene, mens det samtidig tilfører en naturlig varme og dybde. Men det er nivåforskjellen mellom stuen og kjøkkenet som virkelig fanger oppmerksomheten. Stuen, plassert på det lavere nivået, skaper en subtil, men effektiv inndeling av rommet. Dette designvalget gir en følelse av adskillelse uten å bryte den åpne flyten, noe som resulterer i en harmonisk integrasjon av sonene.

Nivåforskjellen fungerer ikke bare som en visuell og funksjonell skillelinje, men bidrar også til en fantastisk lysføring i rommet. Ved å la lyset strømme fritt fra kjøkkenet og ned i stuen, skapes en følelse av rommelighet og sammenheng. Dette er et design som ikke bare er vakert, men også tidstypisk for funkis-stilen – en hyllest til enkelhet, funksjonalitet og naturlig lys.

Arealets gjennomtenkte utforming gjør det til et svært sosialt rom, perfekt for å underholde gjester til middag eller andre sosiale sammenkomster. Den åpne planløsningen, kombinert med den harmoniske inndelingen av soner, skaper en innbydende atmosfære som oppmuntrer til og gjør det perfekt for sosiale sammenkomster.

Stue:

Stuen er kledd i varmt furupanel, noe som gir rommet en naturlig og innbydende atmosfære. Store vindusflater fra gulv til tak sikrer rikelig med naturlig lys, noe som forsterker følelsen av rommelighet og åpenhet. Peisen, som ble pusset opp i 2024, kombinerer det originale designet med en moderne innsats, noe som skaper en sømløs blanding av det estetisk tiltalende originale og moderne funksjonalitet.

Gulvet er lagt i 2024 med herdet tre fra Bjelin, supplert med varmefolie for økt komfort. Rommet tilbyr et svært møbleringsvennlig areal med plass til både en

sofagruppe med TV og en sittegruppe med kaffebord i enden ved utgangen til hagen. Dette området, som nesten minner om en vinterhage, skaper en perfekt forbindelse mellom innendørs og utendørs liv, samtidig som det tilfører rommet en ekstra dimensjon av velbehag og funksjonalitet.

Kjøkken:
Kjøkkenområdet ble pusset opp i 2024 med et nytt kjøkken fra Epoq med en praktisk kjøkkenøy. Området rundt kjøkkenet er romslig, med plass til et spisebord og tilhørende stoler, noe som gjør det til en flerbrukssone for både matlaging og måltider. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer herunder; Stekeovn fra Electrolux, Witt vinskap, Whirlpool kombiskap, Whirlpool oppvaskmaskin og AEG platetopp.

Det er rikelig med benkeplass, og steketoppen og avtrekksvifte er integrert i kjøkkenøyen. Designvalget understreker ønske om at rommets rolle skal være en sosial sone, perfekt for middagsselskaper og samvær. Samtidig frigjør løsningen mye benkeplass og gjør det enkelt å dele opp kjøkkenet i funksjonelle soner for klargjøring, steking og oppvask. Dette skaper en effektiv og praktisk arbeidsflyt, samtidig som det opprettholdes en åpen og innbydende atmosfære som oppmuntrer til sosial interaksjon.

Bad:
Badet ble pusset opp i 2024 av R.Våga AS, og resultatet er en moderne og funksjonell fasilitet. Oppussingen inkluderte ny membran, varmekabler og fliser, samt stilrene armaturer fra Tapwell og et dusjtoalett fra Geberit. Dusjen er utstyrt med både et håndholdt dusjhode og en rainfall-dusj, og en elegant glassvegg skiller dusjområdet fra resten av badet. I tillegg ble det installert et nytt badekar som tilfører rommet en ekstra dimensjon av komfort.

For å sikre god ventilasjon ble det montert en ny avtrekksvifte under oppussingen. Badet har også en praktisk servant med underskap og et vegghengt skap, som gir rikelig med oppbevaringsplass.

- Soverom -
Boligen har fire soverom som ligger i tilknytning til hverandre.

Hovedsoverommet
Hovedsoverommet tilbyr god plass til en stor dobbeltseng med tilhørende nattbord og leselys. Rommet har et stort vindu som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og innbydende atmosfære. Det originale plassbygde skapet er bevart og gir rikelig med oppbevaringsplass, noe som bidrar til en ryddig og organisert hverdag. Fra hovedsoverommet er det dør direkte inn til et av de andre soverommene, som passer perfekt som barnerom.

Soverom 1
Dette rommet er direkte tilknyttet hovedsoverommet og fungerer ideelt som barnerom eller ekstra soverom. Rommet har en flott tapet med illustrasjon av ulike havdyr som tilfører personlighet, samt et stort vindu som fyller rommet med naturlig lys. Også her er det et plassbygget skap som gir rikelig med oppbevaringsplass.

Soverom 2
Dette soverommet er av god størrelse og tilbyr fleksibilitet med plass til både seng og hjemmekontor. Rommet har rikelig med oppbevaringsplass, både i overskap og en plassbygget garderobe, noe som gjør det til en praktisk og funksjonell løsning for ulike behov.

Soverom 3
Dette er det minste av de fire soverommene, men det fungerer perfekt som gjesterom. Det er god plass til en enkeltseng og et mindre garderobeskap.

Øvrig informasjon:
Gulv: Nye gulv i stue, gang og kjøkken fra i herdet tre fra Bjelin (2024). Det er lagt varmefolie (2024) i disse gulvene. Teppegulv på 3 av 4 soverom. Fliser på bad.
Overflater: Vegger i panel er lakkert med matt lakk.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille
Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige dører
Innvendig > Andre innvendige forhold
Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG2 – AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ikke registrert noen tilluftsventil i rommet. Tilluft skjer kun ved åpning av vindu. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og TG2 er gitt på bakgrunn av dette (omluft).

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilluft til kjøkken.

TG2 er gitt på grunn av omluft/kullfilter og manglende tilluft i rommet. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000 kr

Bygningsdeler som har fått TG3:

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på trappen i boligen. Det var begrensende krav til rekkverk for innvendige trapper på byggetidspunktet, men vanlig høyde var 0,8–0,9 m. Dagens krav er høyde minst 0,9 m, og åpninger i rekkverk er maks 10 cm.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker å montere rekkverk og lage mindre åpninger i rekkverket. Håndløpere bør også monteres, selv om dette ikke var et krav på byggetidspunktet.

TG3 settes for å belyse risiko og registrerte avvik. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000 kr

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Øvrig informasjon:
Mindre ikke søknads pliktige arbeider utført i boligen. Gjelder utvidelse av badet og implentering av WC-rom i bad, samt flytte kjøkken til stue og etablere soverom i det gamle kjøkkenet.

Parkering

Boligen har garasje.

Modernisering og påkostninger

Nytt gulv: Det gamle gulvet er tatt opp, og det er lagt varmefolie med herdet tregulv fra Bjelin. På tre av fire soverom er det lagt teppegulv.

Baderom: Baderommet er totalrenovert med varmekabler, nye fliser, armaturer fra Tapwell og dusjtoalett fra Geberit. Ytterveggen er etterisolert med 5 cm for bedre isolering.

Nytt kjøkken: Kjøkkenet er flyttet ut i det åpne rommet for å skape en åpen løsning mellom stue og kjøkken. Kjøkkenet er fra Epoq, med benkeplate i keramikk.

Etablert soverom: det er etablert et ekstra soverom i rommet hvor det gamle kjøkkenet var.

Ildsted: Det er installert et nytt ildsted.

Elektrisk anlegg: Det er trukket nye kabler i hele det elektriske anlegget i hovedetasjen, og det er montert et nytt sikringskap.

Lakkert panelvegger: Alle vegger med panel er lakkert med matt lakk for et friskt og moderne utseende.
2024

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: R. Våge AS, totalrenovering av bad og ny isolasjon i yttervegg. Ferdigstilt mai 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: R. Våge AS, totalrenovering, alt ble revet ned og bygd opp igjen. Utført vår 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: R. Våge AS, alt dokumentert. Alt revet ned og bygget opp igjen. Arbeid utført vår 2024.

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: Peis & Pipe AS, nytt ildsted. Utført høst 2024. Ny takhatt på luft fra bad, utført av R. Våge AS. Utført desember 2024.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriske på bad utført av Vito Elektro Service AS. Resten av det elektriske oppgradert i første etasje, utført av Nordre Follo Elektriske. Alle kabler er trekt på nytt. Varmefolie i gulv i gang, kjøkken, stue og det ene soverommet med parkett, utført av Nordre Follo Elektriske. Utført vår 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll 2024-12-09.

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: Nye rør og avløp til kjøkken, Romerike Rørteknikk AS via R. Våge AS. Utført vår 2024.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, beskriv: Det ble oppdaget noe fukt fra luftekanal fra bad høst 24. Takhatt på luftekanal ble byttet og det ble isolert. Arbeid utført av R.Våge AS.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja, beskriv: Har vært en jordfeil som har slått ut jordfeilbryteren noen ganger. Mest sannsynlig på grunn av noe av det gamle elektriske i kjeller, bør byttes ut på sikt.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja, Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport feb/mar 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport feb/mar 2025.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke, men det var nevnt når vi kjøpte at det kanskje var det. Er også et rør som stikker opp av plenen, men vet ikke om det er oljetank eller gammel septikktank.

Bygningssakkyndig

Tony Moe

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:

Taktekkingen består av asfaltshingel og er antatt å være fra rundt 1980. Takrenner, nedløp og beslag er av lakkert eller plastbelagt metall, også antatt fra samme tid. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon og betongvegger, og stammer fra byggeåret. Kledningen utvendig består av stående trepanel, plater og betongvegger, samt murpuss, antatt fra rundt 1980.

Boligen har en pulttakkonstruksjon, utført i sperrekonstruksjon av tre. Undertaket er av tre eller panel. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren er en teakdør med sideglass.

Uteplassen er steinlagt eller har plen, med utgang fra stuen i første etasje via en balkongdør. Det finnes også en utvendig betongtrapp med to trinn og skiferbelegg som fører inn til boligen.

Bygningsdeler som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Utvendige trapper
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Tomteforhold > Oljetank

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Bygningsdeler som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Balkongdør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Bygningsdeler som har fått TG3:

Utvendig > Vinduer - 3
Utvendig > Vinduer - 2
Tomteforhold > Terrengforhold

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tomteforhold > Andre tomteforhold
Utvendig > Kjellerdør
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV benk, speil i gang. Lamper på sukkerbit i stue og soverom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Varmepumpe
- Ved

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1900 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 969,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp: 4 893,5,-
Feiing: 1 190,-
Renovasjon: 4 236,26,-
Vann: 4 649,22

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fra kommunen er det opplyst en prognose for kommunale gebyrer for inneværende år som er estimert til 8 622,-.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10 356,- pr år.

Vannavgift

Kr 4 649,- pr. 01.01.2024
Årlig vannavgift er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 540 013,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 160 050,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Storebrand
Polisenr: 5368702

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett leveres av Telia. Ca 800 kr per måned.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 529 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Rælingen er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Eiet tomt på 1529,30 m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng. Støpt gulv på grunn. Grunnmur i lettklinkerblokker.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne boligen ligger i et svært attraktivt område nær Marikollen idrettspark i Rælingen kommune, og tilbyr en perfekt kombinasjon av natur, aktivitet og praktisk nærhet til alt du trenger i hverdagen. Området er spesielt godt egnet for barnefamilier, med gode skoler i alle trinn, trygge og barnevennlige omgivelser, samt nærhet til de naturskjønne omgivelsene i Østmarka. For de yngste er det kort vei til Fjerdingby barneskole, som åpner i løpet av 2022/2023-skoleåret. Den nye skolen vil også ha en flerbrukshall i underetasjen, noe som gjør den til en flott ressurs for både elever og lokalsamfunnet. Skolen ligger bare 4-5 minutters gange unna boligen, noe som gjør det enkelt for de minste å komme seg til og fra skolen.

For de som ønsker å handle eller utforske, er det kort vei til Lillestrøm sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, spesialforretninger og hyggelige kaféer. Sentrum er et levende sted med en god blanding av shoppingmuligheter og lokale perler, noe som gjør enhver handletur til en trivelig opplevelse. I tillegg til handel tilbyr Lillestrøm også kulturelle opplevelser, som Odeon kino med seks saler, samt en rekke restauranter som tilbyr alt fra lokale spesialiteter til internasjonal mat.

I nærområdet finner du også Rælingen videregående skole, som er en populær skole for ungdom i regionen. For de som er interessert i fritidsaktiviteter, er det et bredt tilbud av organiserte aktiviteter og klubber som passer for alle aldre og interesser.

Et nytt og spennende tillegg til nabolaget er Marikollen Torg, som for tiden er under ferdigstilling og vil bli et naturlig samlingspunkt for lokalsamfunnet. Allerede nå er det etablert flere butikker og tjenester her, inkludert Rema 1000, Vitus apotek, Interoptik, Pizzabakeren, Ikigai Sushi og Hairport Frisør. Torget vil også få en miljøgate med grøntområder, benker og nye busstopp, noe som vil gjøre det til et enda mer attraktivt sted å møtes og tilbringe tid.

For de som elsker friluftsliv og aktivitet, ligger Marikollen idrettspark i gangavstand fra boligen. Dette anlegget er et fantastisk sted for både barn og voksne, med et bredt spekter av aktiviteter året rundt. Om vinteren kan du nyte alpint og skihopp i Marikollen skisenter, mens sommeren tilbyr muligheter for fotball, volleyball, street basketball, skating, parkour og mer. Anlegget har også en koselig varmestue og café hvor du kan ta en pause og nyte nystekte vafler, pølser eller en varm drikk. De siste årene har anlegget blitt betydelig oppgradert, inkludert et nytt skileke- og akeområde for de minste. Med gode

parkeringsmuligheter og lett tilgang til turstier inn i Østmarka, er dette et utmerket utgangspunkt for alle som liker å være ute i naturen.

I tillegg til idrettsparken ligger Marikollen ungdomsskole rett ved, noe som gjør det enkelt for ungdomsskoleelever å komme seg til og fra skolen. Ikke langt unna finner du også Fjerdingby skole og Rælingen videregående skole, noe som gjør området svært praktisk for familier med barn i alle aldre. For de med yngre barn er det flere barnehager i nærheten, som Sannum barnehage og Tangen barnehage, som begge ligger kort vei unna.

Om du er glad i tur og friluftsliv, ligger boligen nær noen av de mest populære turområdene i regionen. Bjønnåsen er et flott sted for både sommer- og vinterturer, og er kjent for å ha noe av den beste utsikten i Østmarka. Med en høyde på nesten 400 meter over havet kan du nyte fantastisk utsikt mot Oslo, Nittedal og Hakadal. På toppen finner du rasteplasser med bord og benker, perfekt for en matbit eller en varm kopp kaffe. Om sommeren er Myrdammen et populært sted for bading og avkjøling.

Et annet spennende tillegg til området er det nye RAVINEN kultursenter, som åpner offisielt 3. september. Dette senteret vil tilby en rekke tjenester og aktiviteter, inkludert helsestasjon, PPT, barnevern, fysioterapi, fastleger, ungdomsklubb, kulturskole, bibliotek, kafé og flere rom for dans, musikk, kunst og andre kreative aktiviteter. Dette vil bli en viktig ressurs for lokalsamfunnet og et flott sted for både barn og voksne å møtes og delta i ulike aktiviteter.

Området har utmerket kollektivtilbud: Togstasjonen ligger kun fem minutter unna med bil eller ti minutter med sykkel, med hyppige avganger til Oslo S (10 min) og Oslo lufthavn (12 min). Nærmeste busstopp, Marikollen i Øvre Rælingsveg, betjenes av busslinjene 310, 330, 3175 og 2873, i tillegg til pendlerbusser direkte til Oslo. For bilister er det kort vei til Lillestrøm (8 min), Oslo sentrum (25 min) og Oslo lufthavn (35 min), noe som gjør pendling og fritidsreiser enkle og effektive.

For dagligvarer kan du handle på Rema 1000 på Marikollen Torg, som tilbyr et godt utvalg av matvarer og andre nødvendigheter. Om du ønsker et bredere utvalg, er det kort vei til Strømmen Storsenter, som har over 200 butikker og forretninger. Her finner du alt fra mote og elektronikk til spesialbutikker og serveringssteder.

Kort sagt er dette et område som tilbyr noe for alle – enten du er på jakt etter et trygt og barnevennlig miljø, nærhet til naturen, gode skoler og barnehager, eller enkelt tilgang til kollektivtransport og dagligvarer. Med et levende lokalsamfunn, flotte turmuligheter og et bredt spekter av aktiviteter, er dette et utmerket sted å bo for en aktiv familie. For mer informasjon om nærområdet, kan du se den vedlagte nabolagsprofilen i prospektet.

Skoler og barnehager

Det ligger barnehager ved boligen som Sannum barnehage og Tangen barnehage.
Barna går først på Fjerdingby, deretter går de videre til Marikollen ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men området er avsatt til boligbebyggelse i den gjeldende kommuneplanen for 2022-2033.

Rælingen kommune har oversendt dokumenter og informert om at villaen i Asbjørn Dørumsgards veg 4 er en særpreget ny-modernistisk villa fra 1954. Villaen regnes som en av de fremste arkitektoniske verkene i Rælingen. Huset ble tegnet i 1954 og har et formspråk som lå 10 år forut for sin tid. På bakgrunn av dette er boligen inkludert i kommunens kulturminneplan.

Eiendommen er omtalt i kommunens kulturminneplan, noe som kan medføre begrensninger for endringer på boligen. Disse begrensningene gjelder kun utvendige endringer. Boligen er ikke registrert i SEFRAK-registeret og er heller ikke regulert til bevaring.

I kulturminneplanen, vedtatt 15. februar 2023, fremgår følgende:

§8.1 Generelle bestemmelser:
Kulturminneplanen for Rælingen kommune skal være retningsgivende for alle byggesaks- og planbehandlinger som omfatter kulturminner. Ved bygge- og anleggstiltak som berører bebyggelse som er SEFRAK-registrert eller omtalt i kulturminneplanen, skal bebyggelsens verdi som kulturminne vurderes av kommunen før vedtak fattes. Dersom kulturminnene har regional eller nasjonal verdi, skal saken oversendes fylkeskommunen for uttalelse. Tiltak som innebærer riving eller vesentlig endring av ikke-fredede bygg eldre enn 1850, skal sendes til fylkeskommunen for uttalelse senest fire uker før søknaden avgjøres, jf. kulturminneloven §25.

Retningslinjer til §8.1:
Ved eventuelle byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å bevare husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier knyttet til byggets ytre skal ivaretas. Dette inkluderer byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, samt utforming av dører og vinduer. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørdetaljer, som panel, listverk, vinduer, dører og taktekking, bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør repareres fremfor å bli skiftet ut helt.

Ved byggetiltak nær et kulturminne eller kulturmiljø skal det legges vekt på en helhetsvurdering for å ivareta kulturminnets eller kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak skal tilpasse seg den eksisterende bebyggelsesstruktur og underordnes kulturminnet eller kulturmiljøet. Avstand til kulturminnet skal vektlegges, og vegetasjon som gamle, markante trær bør bevares. På enkelte gårdstun bør tunuttrykket ivaretas med tradisjonell utforming, fargesetting og plassering. De åpne områdene mellom gårdstunene skal opprettholdes som åpne. Eventuelle nye bygningsvolum i området bør plasseres i tilknytning til den eksisterende bygningsmassen eller i randsoner på en måte som lar nybygget gli inn i landskapet.

Kulturminneplanen er ikke juridisk bindende, men den vil være retningsgivende ved eventuelle søknader om tiltak på boligen.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/102/53:
07.05.1954 - Dokumentnr: 102088 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

30.06.1976 - Dokumentnr: 103709 - Skjønn
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.2025 - Dokumentnr: 237579 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.12.1953 - Dokumentnr: 7075 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:102 Bnr:4

28.06.1979 - Dokumentnr: 103851 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0228 Gnr:102 Bnr:178
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

01.01.2020 - Dokumentnr: 60283 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:102 Bnr:53

01.01.2024 - Dokumentnr: 134050 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:102 Bnr:53

07.07.1970 - Dokumentnr: 103679 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:100 Bnr:2

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen ligger i kulturminneplanen til kommunen som kan legge begrensninger til endringer
på bolig. Endringer gjelder kun utvendig.

Boligen ligger ikke i SEFRAK registeret og heller ikke regulert til bevaring.

Øvrige kjøpsforhold

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

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.

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 overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (backoffice) kr. 5 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 000,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 129 790,- 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 28. mars 2025

Megler

Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97581254

Megler 2

Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Asbjørn Dørumsgards veg 4

Tilstandsrapport

Enebolig
Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY
RÆLINGEN kommune
gnr. 102, bnr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 19.02.2025 **Rapportdato:** 18.03.2025 **Oppdragsnr.:** 12641-1124 **Referansenummer:** SD1900

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig

Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 53
3224 RÆLINGEN

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer fra 1954, med garasje tilknyttet huset.
Boligen virker å være i normal stand, og oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et greit helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd høy alder og det må forventes en god del oppgraderinger i boligen.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportsammendraget.
Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er asfaltshingel, antatt fra ca 1980.
Takrenner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt metall.
Antatt fra ca 1980.

Yttervegger oppført som bindingsverkskonstruksjon og betongvegger, fra byggeår.
Kledning utvendig med stående trepanel, plater og betongvegger.
Kledning og murpuss, antatt fra ca 1980.

Pulttakkonstruksjon på boligen.
Takkonstruksjon er utført i sperrekonstruksjon i tre.
Undertak av tre/panel.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Hovedytterdør til boligen er Teakdør og sideglass.

Boligen har uteplass steinlagt/plen på mark med utgang fra stue i plan 1, via en balkongdør.
Det er en utvendig betongtrapp med to trinn og skifer belegg inn til boligen.

INNVENDIG Gå til side

Boligen er i store deler overflate oppusset innvendig i 2024.

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom (2024)
-Tepper på soverom (2024)
-Fliser på bad (2024)
-Malt betong
-Vinylbelegg i entre

Vegger:
-Malte slette flater (2024)
-Tapet (2024)
-Panel
-Betong/mur/puss
-Fliser på bad (2024)

Himling:
-Sparklet/malte tak (2024)
-Panel

Gulv mot grunn er støpt betongdekke, og trebjelkelag i etasjeskillet..

Boligen har en vedfyrt peisovn i stue.
Teglsteinspipe, fra byggeår og heltrukket pipehatt over tak.

Det er malt betongtrapp mellom underetasjen og hovedetasjen, fra byggeår.
Innerdører fra forskjellige tidsepoker.
Innvendig er det blandede fyllingsdører, og slette dører i trekarm.
Skyvedør med slettoverflate mellom stue og det ene soverommet.
Dørblad med glass mellom gang og stue.

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.
Det er varmefolie under parkett i hele plan 1, lagt i 2024.
De fleste elektriske panelovner er fra 2024.
I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stua. Peisovn er fra 2024.
Det er også en eldre luft/luft varmepumpe montert i stua.

VÅTROM Gå til side

Bad
Boligen har et pent flislagt bad fra 2024.

Badet har flislagte vegger og malte gipsplater.
Malt innvendig tak.
Downlights i taket.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Badekar
-Håndkletørker

Våtrommet har elektrisk fuktstyrt avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Keramikk benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin
-Komfyrvakt

Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.
Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast i kjøkkenbenk.

Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 53
3224 RÆLINGEN

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenavkast integrert i platetopp nedfelt i benkeplate.

SPESIALROM Gå til side

Boligen har en selvbygget badstu i kjeller, med ukjent byggeår.
Det er en gammel dusj og et sluk i rommet ved siden av badstu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Oppgraderinger som er gjort i forbindelse med nytt bad og nytt kjøkken i 2024.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller på hovedinntak.
Det er også nye stoppekraner i nytt vannskap plassert på soverommet, bak det nye badet.

Det er synlige avløpsrør av støpejern, fra byggeår.
Plast (PVC/PP) fra 2024 i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.

Det er montert inn luft/luft varmepumpe i hovedetasjen.
Boligen har en eldre frakoblet varmeanlegg plassert i bod i kjeller, som vannbåret varmeanlegg.

Boligen har en 120-liters varmtvannstank som plassert i bod i kjeller.
Rommet har et eldre sluk.

Boligens elektriske anlegg er delvis med skjult opplegg, og delvis åpent anlegg.
Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeår, men hele plan 1 er trukket om og det er nytt skap kjeller i 2024.
Nye automatsikringer, strømmåler og oppgraderinger ifm nytt kjøkken, bad og oppussing i plan 1.
Begge sikringsskap er montert i kjeller.
1stk fra byggeår, med nye automatsikringer og strømmåler, og 1stk nytt skap med nye automatsikringer for plan 1.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Det er et brannslokningsapparat i boligen.
Brannslokningsapparat fra 2024.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt på 1529,30 m² som er opparbeidet med beleggingsstein, gressplen, diverse hekk og små trær. Gruset gårdsplass.
Grunnmur i lettklinkerblokker.
Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng. Støpt gulv på grunn.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

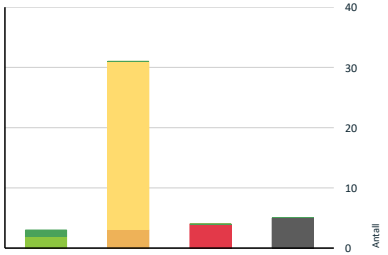
Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Mindre ikke søknads pliktige arbeider utført i boligen.
Gjelder utvidelse av badet og implentering av WC-rom i bad, samt flytte kjøkken til stue.

Sammendrag av boligens tilstand

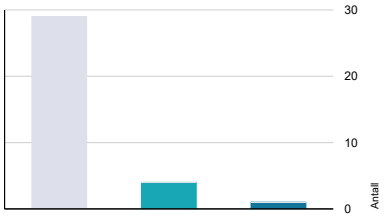
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra matrikkel utskrift osv
Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Enebolig

Det er kun boligen fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner, under terreng og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer - 3 — Gå til side
- Utvendig > Vinduer - 2 — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Kjellerdør — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tomteforhold > Andre tomteforhold — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkongdør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side

Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 53
3224 RÆLINGEN

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side
- Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Eldre bolig som er oppgradert og vedlikeholdt, men enkelte bygningsdeler bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.
Det må påregnes endel oppussing/modernisering av boligen på sikt.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner, og egenerklæring.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i tak, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

Tilleggsdel (garasje) er ikke vurdert med tilstandsgrader
Alder og konstruksjonsmetode tilsier at vedlikehold og noe utbedringer må påregnes.

Tilbygg / modernisering	
2024	Renovering, kjøkken og overflater i boligen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er asfaltshingel, antatt fra ca 1980.
Besiktiget kun fra bakkenivå.

Normal levetid for asfalttakshingel er 20-30 år.

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekking er også snødekt på befaringen og det bør foretas nærmere undersøkelser når taket er snøfritt.

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

Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
Taket fungerer i dag, men bærer preg av alder og slitasje. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tak som dette.
Det må påregnes fullrenovering av taket, men tidspunktet for dette er vanskelig å si noe om.
Det anbefales å rense og rengjøre taket og takrenner jevnlig fordi mose og biologisk avfall forkorter levetiden ytterligere til tekkingen.

TG2 er gitt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak på sikt.
Eldre taktekker har større risiko for svikt og lekkasje.

Eldre taktekking med begrenset gjenværende levetid.
Normal levetid for asfalttakshingel er 20-30 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 53
3224 RÆLINGEN

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt metall.
Antatt fra ca 1980.

Normal levetid for beslag og nedløp i stål er 25-35 år.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er registrert frostsprengte nedløp, og vindskier bærer preg av slitasje og alder.
Flere av nedløpsrørene er ført ned i bakken med drensrør, uten at det er påvist/opplyst om hvor disse fører.

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

Nedløp fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tak som dette.
Anbefales at man rengjør takrennene og nedløpsrørene regelmessig, kontroller for lekkasjer og skader, og sørg for at systemet er godt festet og har riktig fall for optimal funksjon.
Sprekker, hull eller lekkasjer som kan føre til at vann renner ut på uønskede steder og kan skade andre konstruksjoner.
Det må påregnes utskiftning av nedløp og beslag på sikt.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik og at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må avvikene utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverkskonstruksjon og betongvegger, fra byggeår.
Kledning utvendig med stående trepanel, plater og betongvegger.
Kledning og murpuss, antatt fra ca 1980.

Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader,spesielt over grunnmuren og under vinduer. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Kledning bærer preg av slitasje.

Normal levetid for trekledning er 40-60 år.
Normal levetid for betong/grunnmur er 50-100 år.

Årstall: 1954 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Selv om det er stedvis registrert spalter for lufting er det overveiende sannsynlighet for at disse ikke er tilstrekkelig. Dette kan medføre til økt fare for kondensering og fuktproblematikk i konstruksjonen.

Har gjort flere stikkprøver av fukt på fasade. Finner enkelte punkter hvor jeg måler høy vektprosent på kledningen. Jeg måler enkelte steder 19 vektprosent.
Normalt bør treverk ligge godt under 20 % fuktighet, ofte rundt 8–15 %.

Enkelte steder er det registrert noe værslitt/tørr kledning som bør behandles/males på sikt for å unngå ytterligere fuktskader i kledningen.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport

Det må påregnes renovering av kledningen etterhvert. Kledning er kun besiktiget fra utsiden og fra bakkenivå, så det kan ikke utelukkes at det er skader på konstruksjonen der det er påvist skader/åpninger i kledningen.
Råteskadet trekledning bør skiftes ut, enten lokalt eller hele kledningen.
Ved utskifting av panel bør det etableres luftesjikt bak kledningen for å unngå skade om det kommer fukt bak kledningen.
Det må forventes hyppigere kontroll og vedlikehold av kledning med lite lufting.
Musesperre bør monteres. Ved manglede musesperre står konstruksjoner åpne for skadedyr

Eldre trekledning med begrenset gjenværende levetid.
Normal levetid for trekledning er 40-60 år.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttakkonstruksjon med liten takvinkel på boligen.
Takkonstruksjon er utført i sperrekonstruksjon i tre.
Undertak av tre/panel.

Besiktiget kun fra bakkenivå, og inne i boligen. (lukket konstruksjon)

Normal levetid for tre/panel er 30-50 år.

Årstall: 1954 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 53
3224 RÆLINGEN

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Hele takkonstruksjonen er igjenbygget og det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.
Det er ikke inspesjonsluke/tilkomst fra undersiden, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Av den grunn også ukjent hvordan taket er luftet.
Ikke mulig å undersøke eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av innfelte downlights og lignende.

Undertak, vindskier og synlige taksperrer er værslitt og bærer preg av alder og slitasje. Stedvis er det registrert spredte skader/fukt/råte i takkonstruksjonen.
Det er registrert noe sprekker i bærende søyler på takutstikk, men ser ingen tegn til store skjevheter eller nedbøyninger.
Det kan allikevel ikke utelukkes skjulte feil og mangler når man starter med renovering av taket.
Det anbefales på generelt grunnlagt at det foretas en grundig sjekk av taket med sikkerhetsutstyr.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Konstruksjonen/taket bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling, frem til taket er renovert.

TG2 settes for å belyse risiko sett i lys av alder og gjenværende leveid på konstruksjonen.
For å få tilsdandsgrad 0, eller 1 så må de registrerte avvik utbedres/sjekkes ytterligere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ser ut til at selve glasset er skiftet i 2009, mens karm og ramme er eldre.
Antatt fra ca 1980 sett i lys av slitasje på ramme/karm.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen. Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.
Tilstand gis med bakgrunn i alder på vinduer.
Punkterte glass er bare synlige under spesielle
omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet, da vinduene og dør ikke var rengjort.
Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav. Det er i tillegg større risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 3 Vinduer - 3

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen. Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.
Punkterte glass er bare synlige under spesielle
omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet, da vinduene og dør ikke var rengjort.
Det er registeret vinduer med råteskader.
Værslitte vinduer med sprekker i treverk og med defekte tetningslister.

Det er registrert muggsopp i vinduskarmer på innsiden grunnet kondensering på glasset.
Varmen fra innsiden av huset møter kulden fra vinduet, noe som skaper kondens og fuktighet.
Man bør så fort man ser kondens på vinduet tørke dette bort slik at det ikke fuktskader karmene, og gir gromulighet for muggsopp.
Bedre ventilering, eventuelt avfukter anbefales for å få riktig luftfuktighet i boligen.
Muggsopp som blir registert bør også fjernes med egnet middel så fort man er det.
Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav. Det er i tillegg større risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Kondensering på glasset har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer på sikt.
Det bør etableres lufteventiler i rom som ikke er ventilert for å unngå kondens og fukt på glass og karm.
Sørg for at lufteventiler er åpne for å ventilere bygget.
Man kan bytte til vinduer med luftesplate i ramma for bedre ventilering av boligen.
Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.

TG3 settes for å belyse registrerte avvik og at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
For å få tilsdandsgrad 0, eller 1 så må avviket utbedres/sjekkes ytterligere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









TG 3 Vinduer - 2

Boligen har vinduer med koblede glass, karm og ramme i tre i kjeller, fra byggeår.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 1954 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.
Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav.
Det er registeret vinduer med råteskader.
Enkelte vinduer klyper litt i karmen slik at de er noe trege ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Eldre trevinduer med begrenset gjenværende levetid.
Enkelte vinduer bør justeres slik at de ikke klyper i karmen.
Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer på sikt.
Sørg for at lufteventiler i vinduer er åpne for å ventilere bygget.
Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.

TG3 settes for å belyse registrerte avvik og at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
For å få tilsdandsgrad 0, eller 1 så må avviket utbedres/sjekkes ytterligere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Hovedytterdør til boligen er Teakdør og sideglass. Antatt fra ca 1980 sett i lys av slitasje på karm og dørblad.
Ser ut til at selve glasset er skiftet i 2009, mens karm og ramme er eldre.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 1954 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Døra funger fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.
Det er registrert noe slitasje på dører grunnet alder.
Døra lekker litt i lista mellom dørblad og karm om man ikke lukker døra skikkelig.
Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og døra fungerer fint idag, men utskifting av dører bør påregnes på sikt.
TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet, og registrerte avvik.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 53
3224 RÆLINGEN

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

TG KJ Kjellerdør

Kjellerinngang har en enkel kjellerdør i tre, fra byggeår.

Døra er ikke undersøk da hele kjellerinngangen var nedsnødd og ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 1954 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkongdør

Boligen har skyvebalkondør i malt tre fra stue og ut til hage, med 2-lags glass.

Årstall på balkongdør er hentet fra datomerking i glasset på døra.
Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten. Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Døra funger fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.
Det er påvist fukt/råteskader i karm/ramme for balkongdøra.
Det er registrert noe slitasje på dører grunnet alder.
Døra lekker litt i lista mellom dørblad og karm om man ikke lukker døra skikkelig. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av balkngdører bør planlegges på sikt.
Kondensproblem vil antagelig bli bedre ved utbedring av ventilasjon i boligen, og bør sjekkes ytterligere.
Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av balkondør på sikt.
Sørg for at det er lufteventiler i bygget, og at de er åpne for å ventilere bygget.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
For å få tilsdandsgrad 0, eller 1 så må avviket utbedres/sjekkes ytterligere.





TG KJ Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har uteplass steinlagt/plen på mark med utgang fra stue i plan 1, via en balkongdør.
Snødekt plen og ikke undersøkt.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Det er en utvendig betongtrapp med to trinn og skifer belegg inn til boligen.

Årstall: 1954 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på trappa.
Det er registrert små sprekker/setningsskader i betongkonstruksjonen på trappa.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trappa fungerer med dette avviket, men TG2 gis for å belyse alder på trappa og at det bør planlegges vedlikehold på sikt.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

Overflater

Boligen er i store deler overflate oppusset innvendig i 2024, i følge eier.

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom (2024)
-Tepper på soverom (2024)
-Fliser på bad (2024)
-Malt betong
-Vinylbelegg i entre

Vegger:
-Malte slette flater (2024)
-Tapet (2024)
-Panel
-Betong/mur/puss
-Fliser på bad (2024)

Himling:
-Sparklet/malte tak (2024)
-Panel

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje på overflater i boligen og flere bygningsdeler har utløpt normal levealder, og det er registrert noe sprekker og slitasje.
I en eldre bygning som dette kan det være bevegelse slik at det vil komme sprekker fra tid til annen.
Selvom det er gjort omfattende overflateoppussing i boligen i 2024, så må det påregnes noe mer oppussing på sikt.

Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 53
3224 RÆLINGEN

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 er gitt som en helhetsvurdering, alder, bruksslitasje, og at det må påregnes endel overflateoppussing i boligen på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er støpt betongdekke.

I kjeller er det rom med sluk og gjennomgående varierende fall og skjevheter.
Det er målt noe høye verdier på gulv og vegger med Portimeter MMS3, se også rom under terreng.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko med rom under terreng, samt sett i lys av alder på kjelleren.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 1954 **Kilde:** Eier

Etasjeskille

Etasjeskiller er trebjelkelag, eller lignende.

I stue er det er målt ca.16mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.15 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
I gang er det målt ca. 11mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 5mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur og det gjøres oppmerksom på risikoen.
Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Årstall: 1954 **Kilde:** Eier

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

Det er registrert noe knirk i gulvet enkelte steder. Knirk oppstår når man går på gulvet, og gulvplatene eller bordene beveger seg opp og ned på spikeren.
Krymping i gulvbjelker er den vanligste årsaken til knirk i golv og skyldes at gulvplater eller gulvbord spikres eller skrus til bjelker eller tilfarere som har et relativt høyt fuktinnhold.
Det er spesielt vanlig med knirk der gulvplatene bare er spikret og ikke effektivt limt til golvbjelkene.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Årsak til knirk må være kjent for å kunne velge riktig metode for utbedring av knirk i tregulv.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget av behov for utbedring og hvilken metode som eventuelt skal benyttes.

Ingen umiddelbar kostnad eller konsekvens.
TG2 settes for å belyse registrerte observasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er heller ikke dokumentert at bygget er oppført med radonsperre.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra sameiet eller fra eier som tilsier at det er utført radonmåling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel.
Det anbefales allikevel da radon kan ha negative konsekvenser for helsen.
DSA anbefaler at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis års-middelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m3.

Boligen ligger i et område med moderat til lave verdier i følge kartet til NGU over området boligen ligger.

TG2 settes for å belyse avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må dokumentasjon på radonmålinger/radontiltak/radonsperre foreligge.
Dette er anbefalt jf. Statens Strålevern.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en vedfyrt peisovn i stue, med ubrennbar plate foran som går over 30 cm foran ildstedet.
Peisovn er fra 2024 g montert av fagfolk med dokumentasjon, i følge eier.
Teglsteinspipe, fra byggeår og heltrukket pipehatt over tak.

Pipeløp og teglsteinpipe er ikke videre vurdert da dette er feier/brannkontroll sitt område og ligger utenfor takstmannens ansvarsområde.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

Pipe er kun visuelt vurdert fra bakkenivå og innvendig i boligen. Pipe er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.
Det er registrert at ildfast stein har noe sprekkdannelser.

Det gjøres oppmerksom på at takstingeniøren ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG2 settes for å belyse at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløpet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.
Det er ikke foretatt hulltaking da alle yttervegger mot terreng består av åpne betongvegger.
Det er derfor gjort fuktsøk med Portimeter MMS3.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 53
3224 RÆLINGEN

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fukt på betong innervegg og gulv kan være et tegn på utilstrekkelig eller defekt drenering rundt bygget.
Registrert fuktnivå anses som for høyt i nedre del av vegger samt på gulv, og utbedringer må påregnes.
Det er synlige fuktmerker på vegger i kjeller, og registrert fuktnivå anses som for høyt.
Dette anses som en risikokonstruksjon, særlig i eldre hus som dette hvor det er normalt med kapillært oppsug fra grunn.
Fuktsperre ble normalt ikke brukt under kjellergulv på boliger bygget i denne tisdepoken, kapillært fuktopptrekk kan derfor forekomme.
Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere/underetasjer selv om fuktsikring og drenering utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Man bør observere konstruksjonen jevnlig og vurdere ny drenering om situasjonen forverrer seg.
Fuktnivået som er registrert kan føre til skade over tid, avhengig av temperatur og overvann/styrtregn. Årsaken til fukten er ikke kjent og det anbefales å undersøke ytterligere.
En undersøkelsesmetode kan være fuktovervåkning med sensor over tid for å kontrollere om fuktnivået er varierende i forhold til vær etc. eller om det er konstant.

Det anbefales å sørge for at nedløp fra tak ledes bort fra grunnmur, da dette vil avlaste dreneringen da mye av overvannet kommer fra taket.
Man bør også sørge for at knotteplast på grunnmuren har tettelist som er klemt på plass for å forhindre at vann kommer mellom grunnmur og knotteplast.
Det anbefales å forbedre ventilasjonen i kjelleren, gjerne også bruk av avfukter i tillegg.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik. Konstruksjonen bør observeres jevnlig for å se videre utvikling. Man bør observere konstruksjonen jevnlig og vurdere ny drenering om situasjonen forverrer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 3 Innvendige trapper

Det er malt betongtrapp mellom underetasjen og hovedetasjen, fra byggeår.

Årstall: 1954 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på trapp i boligen.
Det var begrensende krav rekkverk for innvendige trapper på byggetidpunktet, men vanlig høyde var 0,8 - 0,9m.
Dagens krav er høyde min 0,9m, og åpninger i rekkverk er max 10cm.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

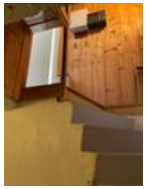
Det anbefales av sikkerhetsmessige forhold å montere rekkverk og lage mindre åpninger i rekkverket.
Håndløpere bør også monteres, selvom dette ikke var et krav på byggetidspunktet.

TG3 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.
For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport







Innvendige dører

Innerdører fra forskjellige tidsepoker.
Normal slitasjegrad på innerdører og det må påregnes noe slitasje på brukte dører med en viss alder.

Dørblad med glass mellom gang og stue.
Innvendig er det blandede fyllingsdører, og slette dører i trekarm.
Skyvedør med slettoverflate mellom stue og det ene soverommet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.

Årstall: 1954 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Mer enn halvparten av forventet levetid på dører er overskredet.
Det bør etableres flat terskel på døren for å sikre tilluft til badet.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Innerdører fra byggeår og normal levetid for dørene er overskredet

Dørene fungerer med dette avviket og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av innerdører.
Det må påregnes at dører må justeres innimellom, og dørvridere skiftes ut.

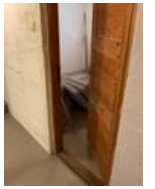
TG2 settes for å belyse registrerte avvik.
For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 53
3224 RÆLINGEN

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport





Original innerdør subber i gulvet og bør justeres for å ikke skade det nye gulvet.

Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.
Det ligger i følge eier varmefolie under parkett i hele plan 1, lagt i 2024 av fagfolk, i følge eier.
De fleste elektriske panelovner er fra 2024, i følge eier.
I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stua.
Peisovn er fra 2024 og montert av fagfolk med dokumentasjon, i følge eier.
Det er også en eldre luft/luft varmepumpe montert i stua.
Denne er ikke funksjonstestet, men opplyst av eier at fungerer.

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke registrert noen form for oppvarmingskilde på det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det anbefales å etablere varmekilder i rom som ikke har det. Elektriske panelovner, eller lignende.

TG2 settes for å belyse risiko, og at det er registrert rom uten oppvarmingskilder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Boligen har et pent flislagt bad fra 2024, i følge eier.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for våtrommet men det freligger, i følge eier.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malte gipsplater.
Malt innvendig tak.
Downlights i taket.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

Vindu/list/karm ved badekar i dusjsone er utført i malt treverk, og er utsatt for vannsprut.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtrommet fungerer med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
Uegnede materialer i vinduet anbefales fuktbeskyttes/utskiftes til PVC eller lignende.

Treverk i våtsone kan fungere, men krever regelmessig vedlikehold og bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
Direkte vannsprut bør unngås. Karmene må være tette for å unngå fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.
For å få tilstandsgrad 1, må avviket utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 21mm fra topp synlig membran ved dør til topp slukrist med avstand ca. 270 cm og ca 11 mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser TEK 17
For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 53
3224 RÆLINGEN

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det registreres bomlyd i enkelte flisene på gulvet i dusjsonen, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
Det finnes løsninger for å lime fliser uten å ta opp fliser.

TEK 17:
Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.
Det er ikke mulig å se om det er oppkant med vanntett sjikt opp på terskel ved dør og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført slik. Jeg måler 21mm fra slukrist til topp flis ved dør.

Våtrommet fungerer med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
For å få tilstandsgrad 1, må avviket utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det finnes løsninger for å lime fliser uten å ta de opp.
Våtrommet fungerer fint med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

For å få tilstandsgrad 1, må avviket utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Rennesluket av rustfritt stål er plassert i dusjsonen, men det er ikke synlig membran i sluket. Eier opplyser om at det forligger bilder og dokumentasjon på sluk og membranarbeider.

Sluk under badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon fordi badekaret er limt fast.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gjennomføring av avløp for servanten i vegg mangler mansjett i gjennomføringen.
Det er ikke mulig å se mansjett i hovedsluk, rennesluket.
Det er ikke tilkomst til sluk under badekar fordi det er limt fast med silikon. Ikke inspisert på befaringen av den grunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket og det er ingen tegn til at konstruksjonen er skadet, se også hulltaking og tilliggende konstruksjoner.

Man bør etablere bedre tilkomst for sluket under badekaret for rengjøring og vedlikehold.
Konstruksjonen bør jevnlig observeres fordi våtrom er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i registrerte avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad






1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Badekar
-Håndkletørker

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har elektrisk fuktstyrt avtrekksvifte.

Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 53
3224 RÆLINGEN

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert er lufteventil i vegg i tillegg til avtrekksvifta.
Det gjør at våtrommet er godt ventilert, men det anbefales at det etableres en spalte under dør/flat terskel eller lignende, for at ventilering av resten av huset skal fungere som tenk fra byggeår.
Tilluftssventilen på badet bør blendes for å skape et undertrykk og bedre ventilering i resten av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik
For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avviket utbedres/sjekkes ytterligere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad




1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende:
RH 38,3%, temperatur 17,4 grader C og duggpunkt 8,1 grader.
I konstruksjoner her så måler jeg under 7 vektprosent.

Det anbefales alltid å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da våtrommet er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport







KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Keramikk benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin
-Komfyrvakt

Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.
Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast i kjøkkenbenk.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenavkast integrert i platetopp nedfelt i benkeplate.
Avkast i platetopp med kullfilter.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 53
3224 RÆLINGEN

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert noen tilluftsventil i rommet.
Kun tilluft ved åpning av vindu.
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og TG2 gis på bakgrunn av det (omluft)

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

TG2 er gitt på grunn av omluft/kullfilter og manglende tilluft i rommet.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Boligen har en selvbygget badstu i kjeller med ukjent byggeår.
Det er en gammel dusj og et sluk i rommet ved siden av badstu.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Rommet er ikke registrert som badstu i byggesak, og det er ukjent om dette er en godkjent løsning.
Badstu bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
Antatt totalrenovering/ombygging/fjerning av eldre badstu.
Rommet og løsninger er ikke videre vurdert av takstingeniøren.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.
For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avviket utbedres/sjekkes ytterligere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige synlige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Tilstandsrapport

Oppgraderinger som er gjort i forbindelse med nytt bad og nytt kjøkken i 2024.
Plast (rør i rør) fra 2024, i følge eier.

Hovedstoppekran er plassert i kjeller på hovedinntak.
Det er også nye stoppekraner i nytt vannskap plassert på soverommet, bak det nye badet.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.
Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 1954 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rør til vannrør.
Det skulle vært benyttet tettemuffer mellom vannrør og varerrør, tilhørende rør i rør systemet.
Det mangler tettemuffer på varerør for vann som gjør at det kan komme vann til rom som ikke har sluk, ved en eventuell lekkasje på rør. Det gjelder for rom i kjeller der det ikke er sluk.

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

Tidspunkt for utskiftning av enkelte vannledninger nærmer seg.
Vannrørene fungerer med dette avviket og det er ikke oppdaget noen lekkasjer på befaringen, så det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av vannrørene.
Det anbefales at det monteres tettemuffer på varerør som ikke har det.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vannskap plassert på soverommet





Vaskemaskin,vask vanninstallasjoner i kjeller har ikke sluk i rommet.
Det mangler tette muffer på varerrør.



Det mangler tettemuffer på varerør i rom uten sluk i kjeller

Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 53
3224 RÆLINGEN

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av støpejern, fra byggeår.

Oppgraderinger som er gjort i forbindelse med nytt bad og nytt kjøkken i 2024.
Plast (PVC/PP) fra 2024, i følge eier.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for støpejern er 50-100 år.
Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 1954 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er registrert en tersj/plugg som trebit i avløpet ved stakeluke. Biologisk materiale bør byttes til MA/stål tersj/plugg.
Det det er tatt nye hull før rørgjennomføringer bør det tettes med egnet materiale, betong etc.

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

Tidspunkt for utskiftning av enkelte avløpsrør nærmer seg.
TG2 settes for å belyse registrerte avvik, og avløpsrørene fungerer med dette avviket, så det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre stakeluke i støpejern



Tersj plugg er kun en trebit



Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

Årstall: 1954 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist rom i boligen som ikke har ventilering bortsett fra åpning av vinduer.
Gjelder de fleste rom i plan 1.
Kjeller har ventiler i vegger i de fleste rom, men disse er stengt anbefales at de er åpne for lufting.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Anlegget bør sjekkes av fagperson.
Boligen fungerer med dette avviket, men det anbefales at anlegget bør sjekkes av fagperson.
Ventilasjon med naturlig avtrekk (oppdriftsventilasjon). Manglende tilluft, tilluft ved å åpne vinduer.
Det er ikke målt om luftmengden er stor nok.
Selv om denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis Tilstandsgrad 2. Dette fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklima og energieffektivitet.

Det anbefales at det etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert inn luft/luft varmepumpe i hovedetasjen.
Ukjent alder på varmepumpe, men antatt over 20 år.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Mer enn halvparten av forventet levetid på anlegget er overskredet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Det anbefales at det utføres service på anlegget av autorisert rørlegger minst en gang pr.år.
Det gjøres oppmerksom på at eldre anlegg har dårligere energiegenskaper enn nyere anlegg.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og at mer enn halvparten av forventet levetid på anlegget er overskredet.
For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG RØ Varmesentral

Boligen har en eldre varmeanlegg plassert i bod i kjeller, med vannbårent varmeanlegg.

Dette anlegget er ikke vurdert av takstmann i denne befaringen, men opplyst av eier at dette ikke lengre er i drift og er koblet ut.

Årstall: 1954 **Kilde:** Andre opplysninger: Selve røranlegget og radiatorer er antatt fra byggeår, men med El-kassetter og ekspansjonskar fra 1997. Produksjonsår på produkter.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en 120-liters varmtvannstank som plassert i bod i kjeller.

Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 53
3224 RÆLINGEN

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Rommet har et eldre sluk.

Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det skal ikke være stikk, men koblingsboks for el-tilkobling av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden berederen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Volumet på 120L antas å være for lite for en vanlig familie i en enebolig som dette.
Særskilt med tanke på at det er badekar i boligen.
Det er anbefalt 300L, men minimun 200L bereder i denne boligen.
Berederen skal tilknyttes et fast El-punkt og ikke stikkontakt som det er idag.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik og at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligens elektriske anlegg er delvis med skjult opplegg, og delvis åpent anlegg.
Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeår, men hele plan 1 er trukket om og det er nytt skap kjeller i 2024, i følge eier.

Nye automatsikringer, strømmåler og oppgraderinger ifm nytt kjøkken, bad og oppussing i plan 1.
Begge sikringsskap er montert i kjeller.
1stk fra byggeår, med nye automatsikringer og strømmåler, og 1stk nytt skap med nye automatsikringer for plan 1.

Det er fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer på oppgradering av store deler av anlegget i plan 1, og ett nytt sikringsskap.
Det foreligger en samsvarserklæring fra ELTEL Network AS i 2017.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av det elektriske anlegget, så det må påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger av anlegget, selvom det er gjort omfattende oppgraderinger i 2024.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 25-30 år.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1954

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer på oppgradering av store deler av anlegget i plan 1, og ett nytt sikringsskap. For kjeller er det ikke fremlagt noen dokumentasjon. Der er det et nytt skap, men eldre åpent anlegg ellers.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ikke fremlagt samsvarerklæring på el-arbeider i boligen.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 53
3224 RÆLINGEN

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport



Jordingskabel i sikringsskap er bare teipet og bør kapsles forskriftsmessig.



Kursfortegnelse mangler ampere/kurs størrelse.





Løs jordingskabel bør klamres forskriftsmessig.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Jeg finner et brannslokningsapparat i boligen.
Brannslokningsapparat fra 2024.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslokkerapparatet i boligen er fra 2024.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent og nedgravd, antatt fundamentert til løsmasser og sprengstein.
Tomten er snødekt på befaringen og lite tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.
Undersøkelsen består dermed av visuell kontroll av synlige bygningsdeler med tanke på riss og sprekker i grunnmur eller vesentlige skjevheter eller deformasjoner.
Det er ikke mulighet for kontroll av byggegrunnen og stabilitet i massene uten vesentlige inngrep. Ikke vurdert på Tilstandsnivå.
Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i Kommuneplan/NVE´s temakart med tanke grunnforhold.

Årstall: 1954 **Kilde:** Eier

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ukjent, nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder.
Bygningen har ikke kjeller, så problemstillingen er begrenset.

Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år.
Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand.

TG2 er satt for å belyse risiko, se også pkt rom under terreng.

Årstall: 1954 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet delvis under terreng enkelte steder og det er observert manglende/defekt tettelist mot grunnmur enkelte steder slik at vann kan komme mellom grunnmur og knotteplast. Noe som gir risiko for fukt i kjellerkonstruksjonen.
Enkelte steder er det heller ikke påvist at det er benyttet knotteplast/fuktsikring mot grunnmuren.

På innvendige flater i kjeller kan det sees tegn til utskillingsprodukter som saltutslag og kalkutslag i tillegg til at det er indikert for fukt med fuktindikator.
Se også pkt "rom under terreng"

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Man bør feste knotteplast med tettelist mellom grunnmur og knotteplast for å unngå at vann trenger inn i kjeller og event justere terrenget der grunnmursplast er avsluttet under terrenget.
På grunn av observerte forhold og alder er det i dette tilfelle en generell betraktning at både eventuell utvendig fuktsikring og drensledning har en relativt høy slitasjegrad og utbedring av dreneringen bør påregnes på sikt.
Man bør observere konstruksjonen jevnlig, og vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i registrerte avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1, så må avvik utbedres

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 53
3224 RÆLINGEN

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport







Grunnmur og fundamenter

Bygget har en plasstøpt såle av betong med ringmur av betong/lettklinker/naturstein som antas fundamentert til faste masser.
Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Årstall: 1954 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er registrert mindre sprekker, stedvis mindre setninger som ansees ikke å være til fare for konstruksjonens sikkerhet/styrke.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.
Sprekker og setningsskader i grunnmur er et tegn på at bygningens fundament er under belastning eller bevegelse.
Det er registrert avskalling/flassing på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

TG2 er gitt på bakgrunn av alder og observasjoner på bygningsdel.
Lokal utbedring anbefales, og jevnlig observasjon og tilsyn anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport







TG 3 Terrengforhold

Stor realtivt flat tomt opprabeidet med hage, gressplener, hekk, busker, trær, stedlig vegetasjon og gruset gårdsplass.
Terrenget faller inn mot bygningen og det er stedvis fare for overvann inn mot muren.
Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann.
Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.
Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til
lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det.
Fallet bør være minst 1 : 50. Se også byggforskblad 514.221.

Årstall: 1954 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å utføre tiltak som hindrer at overflatevann føres mot grunnmur.
Terrengendringer er kostbart og ikke alltid gjennomførbart, men det anbefales å utføre/se på tiltak som hindrer at overflatevann føres mot grunnmur for å avlaste dreneringen og risiko for fukt i kjeller.

TG3 gis for å belyse risiko med overvann og fall mot grunnmur, jevning observasjoner anbefales.
For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avviket utbedres/sjekkes ytterligere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 53
3224 RÆLINGEN

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utv vann- og avløpsledninger antatt fra byggeår.

Utvendig vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig anlegg
Vannledninger ukjent, men antagelig i kobber (CU)
Avløpsledninger er ukjent, men antagelig i støpejern eller betong (BET)

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.
Normal levetid for støpejernsrør er 50-100 år.
Normal levetid for betongrør er 50-100 år.
Normal levetid for plastrør er 50-100 år.

Årstall: 1954 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger grunnet alder.

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet.

Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand.
TG2 settes for å belyse risiko.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

Det er registrert et lufterør på plenen på eiendommen.
Antatt at boligen har en nedgravd oljetank, men ingen dokumentasjon er fremlagt.

Årstall: 1954 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt nedgravd oljetank, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at om det ligger en oljetank der så bør denne fjernes, eventuelt saneres.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

I Lillestrøm kommune er det to godkjente metoder for sanering av oljetanker:
1.Fjerne tanken ved å grave den opp etter at den er tømt og renset.
2.La tanken forbli i bakken etter at den er tømt, renset og fylt igjen med stabile masser. Eier av oljetanken er ansvarlig hvis det kommer lekkasje til grunnen.
I begge tilfeller må også påfyllings- og lufterør fjernes.

TG2 settes for manglende dokumentasjon på sanering av tanken.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Andre tomteforhold

Eiet tomt på 1529,30 m² som er opparbeidet med beleggingsstein, gressplen, diverse hekk og små trær. Gruset gårdsplass.
Grunnmur i lettklinkerblokker.
Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.
Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng. Støpt gulv på grunn.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1954

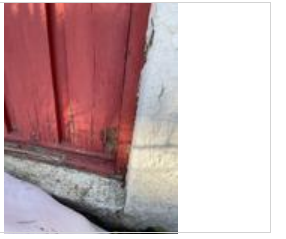
Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard og det må påregnes vedlikehold av garasjen.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Bygningsstruktur
Garasje fra byggeår.











Utvendige forhold
Grunnmur er oppført i betong fra byggeåret.
Bygget er oppført i betong som var vanlig på byggetidspunktet.
Takkonstruksjonen er fra byggeåret.
Vinduene er av tre med koblede glass fra byggeåret.







Innvendige forhold
Innvendig er det betongdekke og betongvegger fra byggeår.
Det er registrert sprekker i gulv og vegger, samt saltutslag så det må påregnes vedlikehold av garasjen.
Dører og vinduer fra byggeår.

Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 53
3224 RÆLINGEN

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

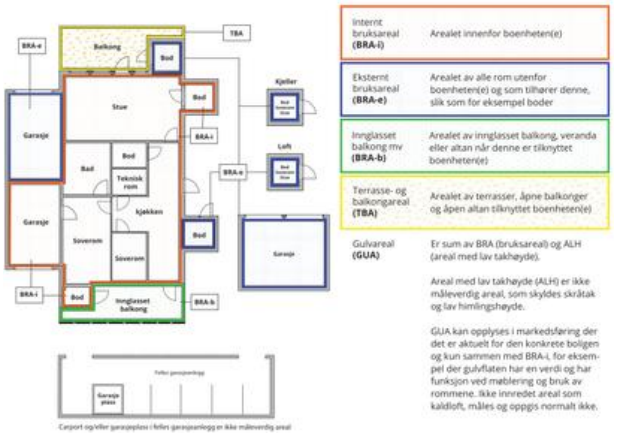
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 53
3224 RÆLINGEN

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	90			90	
1.Etasje	122			122	
SUM	**212**				
SUM BRA	**212**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5 / Vaskerom rom, Bod 6 / Teknisk rom, Badstue, Gang m/trapp		
1.Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Bad, Gang, Stue, Entré	Garasje	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 3,0 m og skråhimling og 3,6 m og skråhimling.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,2 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Mindre ikke søknads pliktige arbeider utført i boligen.
Gjelder utvidelse av badet og implentering av WC-rom i bad, samt flytte kjøkken til stue.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er gjort omfattende ombygginger/rehabilitering i 2024.
Se også egenerklæringskjema fra eier, samt under konstruksjoner i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Kommentar

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
19.2.2025	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3224 RÆLINGEN	102	53		0	1529.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Asbjørn Dørumsgards veg 4

Hjemmelshaver
Sunde Solveig, Bøe Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i rolig og barnevennlig område i Rælingen og i nærheten av Marikollen idrettsanlegg.
Nærområdet består i hovedsak av eneboliger utbygd i forskjellige tidsepoker.
Fra eiendommen bruker man ca. 10 minutter til Lillestrøm.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i kommunens kulturminneplan, les mer under "regulerings- og arealplaner" i salgsoppgaven eller kontakt Lillestrøm kommune.

Om tomten

Eiet tomt på 1529,30 m² som er opparbeidet med beleggingsstein, gressplen, diverse hekk og små trær. Gruset gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	**År**
5 575 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.03.2025	
2	18.03.2025	
3	18.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY
Gnr 102 - Bnr 53
3224 RÆLINGEN

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SD1900

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sunde, Solveig	9578-5997-4-721686	2025-03-03 20:26:31
Bøe, Stian	9578-5998-4-1411448	2025-03-03 21:46:04

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
3. mar. 2025

Oppdragsnummer
20-0053/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Solveig Sunde, Stian Bøe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. februar 2024

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: 5368702
Forsikret i: Storebrand

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: R. Våge AS, totalrenovering av bad og ny isolasjon i yttervegg. Ferdigstilt mai 2024.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: R. Våge AS, totalrenovering, alt ble revet ned og bygd opp igjen. Utført vår 2024.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: R. Våge AS, alt dokumentert. Alt revet ned og bygget opp igjen. Arbeid utført vår 2024.

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: Peis & Pipe AS, nytt ildsted. Utført høst 2024. Ny takhatt på luft fra bad, utført av R. Våge AS. Utført desember 2024.

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriske på bad utført av Vito Elektro Service AS. Resten av det elektriske oppgradert i første etasje, utført av Nordre Follo Elektriske. Alle kabler er trekt på nytt. Varmefolie i gulv i gang, kjøkken, stue og det ene soverommet med parkett, utført av Nordre Follo Elektriske. Utført vår 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Sluttkontroll 2024-12-09.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye rør og avløp til kjøkken, Romerike Rørteknikk AS via R. Våge AS. Utført vår 2024.

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.?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: Det ble oppdaget noe fukt fra luftekanal fra bad høst 24. Takhatt på luftekanal ble byttet og det ble isolert. Arbeid utført av R.Våge AS.

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

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

Ja

Beskriv: Har vært en jordfeil som har slått ut jordfeilbryteren noen ganger. Mest sannsynlig på grunn av noe av det gamle elektriske i kjeller, bør byttes ut på sikt.

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

Nei

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

Nei

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport feb/mar 2025.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport feb/mar 2025.

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

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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: Vet ikke, men det var nevnt når vi kjøpte at det kanskje var det. Er også er rør som stikker opp av plenen, men vet ikke om det er oljetank eller gammel septikktank.

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 20-0053/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bøe, Stian	**2025-03-03**	**Sunde, Solveig**	**2025-03-03**

Identifikasjon

bankID Bøe, Stian

Identifikasjon

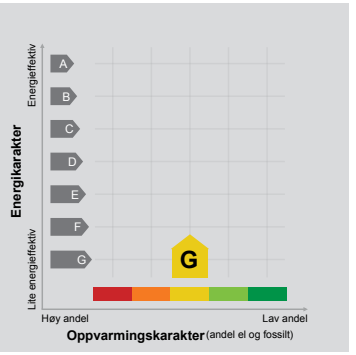
bankID Sunde, Solveig

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Asbjørn Dørumsgards veg 4
Postnummer	2008
Sted	FJERDINGBY
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150481848
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-86423
Dato	01.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolere varmtvannsrør
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termografering og tetthetsprøving
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	228
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

RÆLINGEN KOMMUNE

Nærmiljø
Stedsutvikling

SOLVEIG SUNDE

Asbjørn Dørumsgards veg 4
2008 FJERDINGBY

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	2024/2125-HANRON	29.08.2024

Referat fra befaring - Farger, bruksendring og tilbygg - Asbjørn Dørumsgardsveg 4 - Gnr/Bnr 102/53

Det ble foretatt en befaring den 15.08.2024 med Lene Skovholt fra Rælingen historielag, hjemmelshaver Stian Bøe og undertegnede.

Agenda var å se på utvendige farger, lysgraver, platting og utvidelse av garasjen.

Befaringen viste at under den røde fargen så var det en okerlignende gulfarge. Dette gjaldt platene i forbindelse med vinduer og dører og undersiden av takutstikket. Det var også en blåfarge under den røde garasjeporten og en annen dør inn til garasjen. Det kunne også se ut som om det var en lysere farge(grå) rundt vinduene. Tiltakshaver kunne også vise til originale tegninger av huset som viste dette fargevalget. De ønsket å erstatte den røde fargen med gulfargen og fjerne rødfargen på undersiden av takutstikket og erstatte den med fargen på huset. I samråd med historielaget mener bygningsmyndigheten at de foreslåtte endringene kan godtas.

Kjelleren er godkjent som bodareal. Hvis man ønsker for eksempel soverom eller bad i kjelleren må det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Hvis det må etableres lysgraver anses dette som en fasadeendring. En bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendringen er søknadspliktig og kan forestås av tiltakshaver. En bruksendring og en mindre fasadeendring som lysgraver burde kunne godtas så lenge dette ikke går på bekostning av formen og volumet på boligen som er i vernekategori 1-2 i kulturminneplanen. Det er først ved en søknad at bygningsmyndigheten vil gi et endelig svar.

En platting er ikke søknadspliktig.

Byggegrensen mot Asbjørn Dørumsgards veg er 10 meter målt fra veiens midtlinje. Ut i fra kartet ser det ut som om en utvidelse av garasjen mot veien er avhengig av en dispensasjon for å bygge over byggegrensen. Ved en søknad vil vi innhente en uttalelse fra veiavdelingen.

Selv om endringen av farger på huset anses å ikke være søknadspliktig ønsker bygningsmyndigheten at det sendes inn dokumentasjon som viser endringen.

Med hilsen

Hans Kristian Rønning
ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten signatur

Postadresse:
Postboks 100
2025 FJERDINGBY

Besøksadresse:
Bjørnholthagan 6,
2008 Fjerdingby

Organisasjonsnummer: 952 540 556
Hjemmeside: www.ralingen.kommune.no

E-post:
postmottak@ralingen.kommune.no

Telefon: 63835000
Bankgiro:
1503.18.66194

Utskriftsdato: 20.02.2025

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 893,50 kr
Feiing	1 190,00 kr
Renovasjon	4 236,26 kr
Vann	4 649,22 kr
Sum	**14 968,98 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann etter måler	53 m³	24,90 kr	1/1	0 %	1 319,70 kr	0,00 kr
Sum innb. Vann	-130 m³	24,90 kr	1/1	0 %	-3 237,00 kr	0,00 kr
A konto vann	57 m³	28,63 kr	1/1	0 %	1 631,63 kr	0,00 kr
Abonnem. vann privat	1 Ab	1 875,00 kr	1/1	0 %	1 875,00 kr	0,00 kr
Kloakk etter måler	53 m³	25,66 kr	1/1	0 %	1 360,11 kr	0,00 kr
Sum innb.Kloakk	-130 m³	25,66 kr	1/1	0 %	-3 336,13 kr	0,00 kr
A konto kloakk	57 m³	28,22 kr	1/1	0 %	1 608,82 kr	0,00 kr
Abonnem. kloakk privat	1 Ab	1 973,75 kr	1/1	0 %	1 973,75 kr	0,00 kr
Renovasjon 140 l	1 DEL	4 236,25 kr	1/1	0 %	4 236,25 kr	0,00 kr
Feiegebyr	2 LØP	595,00 kr	1/1	0 %	1 190,00 kr	0,00 kr
				Sum	**8 622,13 kr**	**0,00 kr**

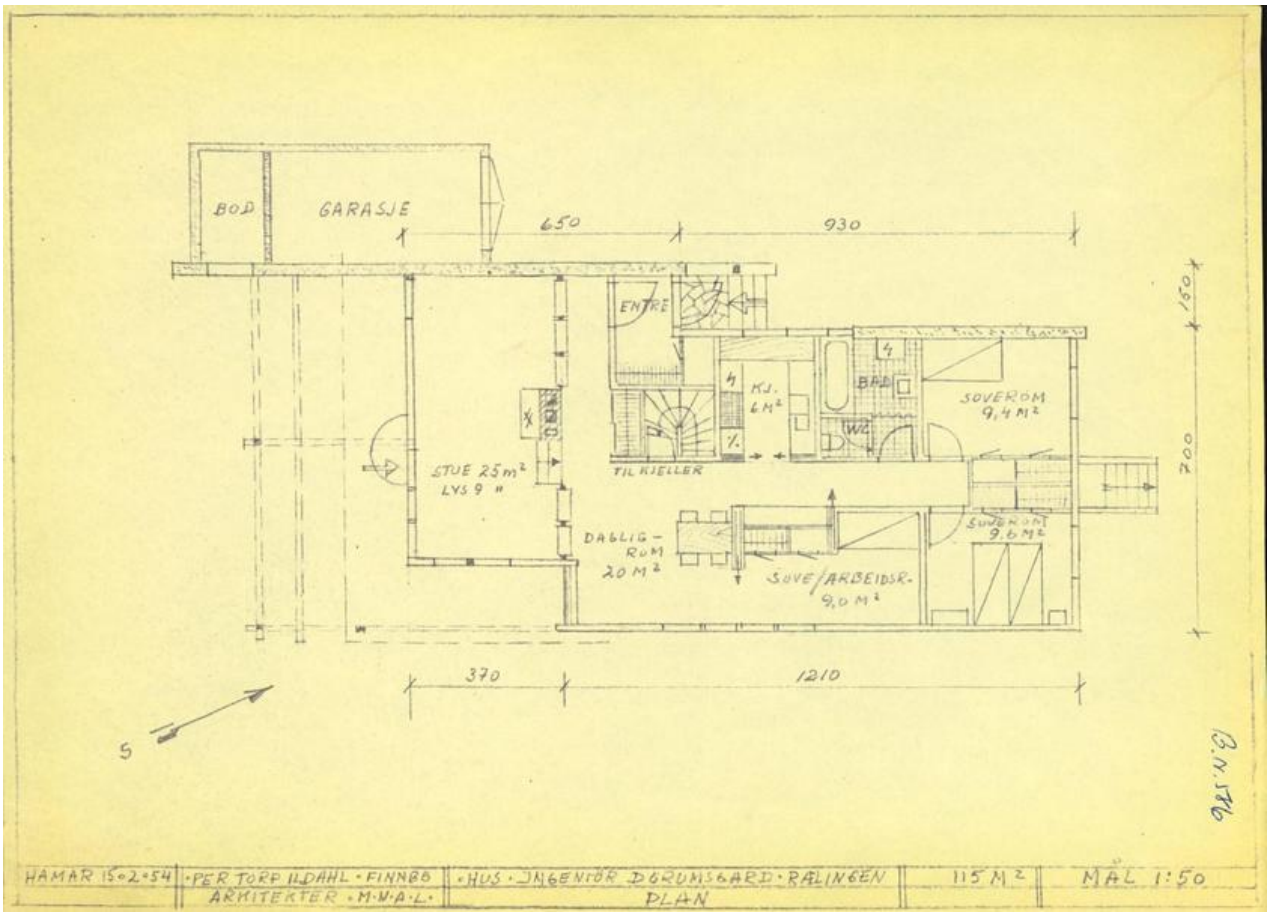
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

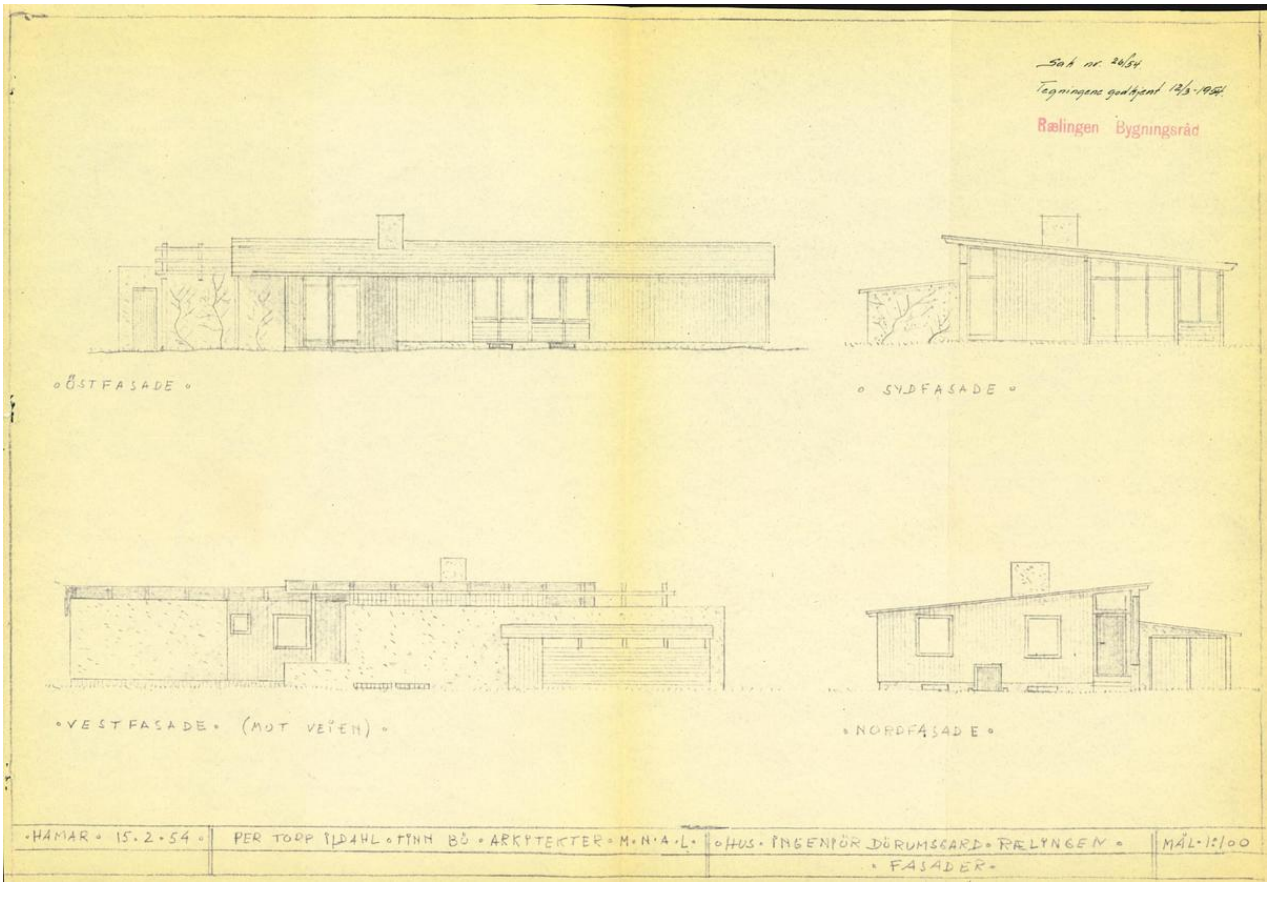
Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

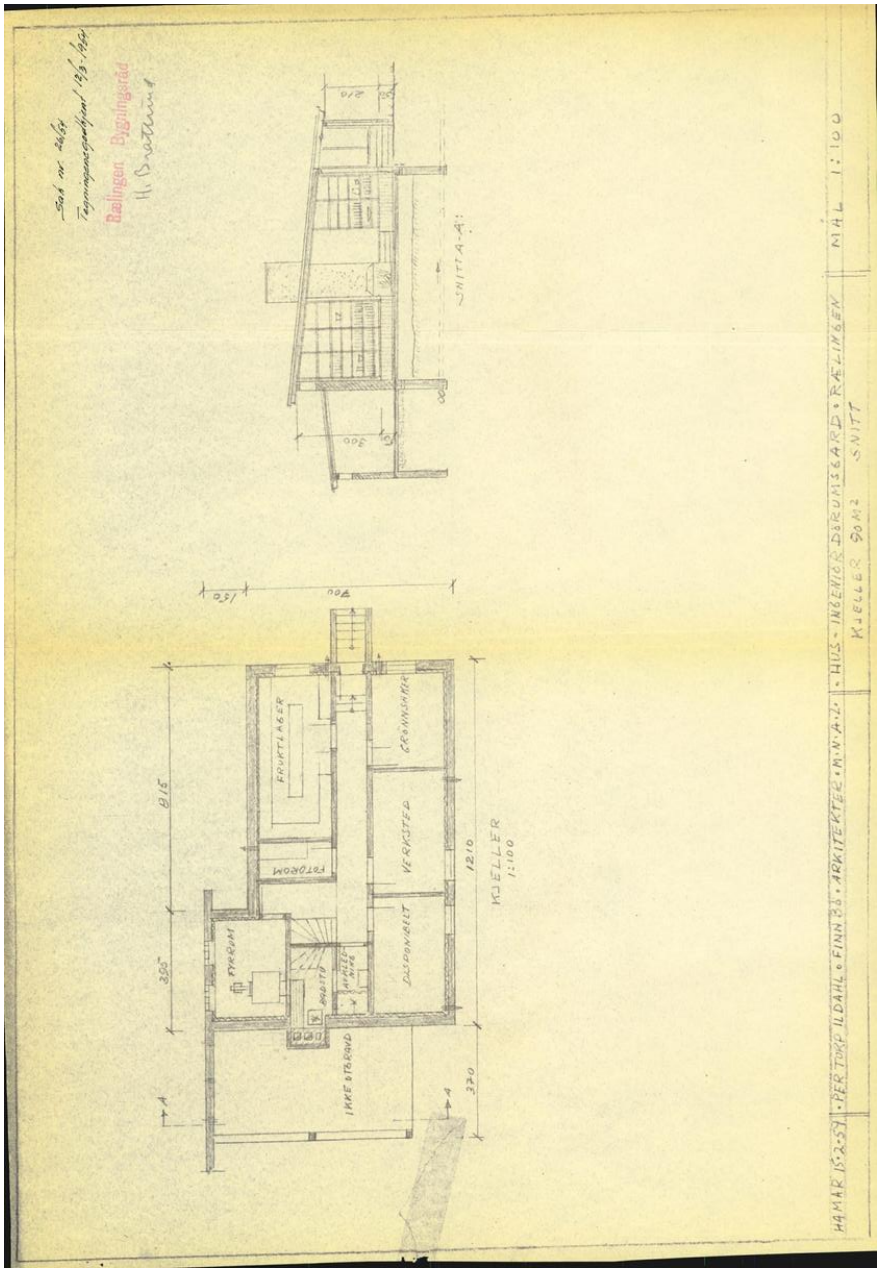
Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

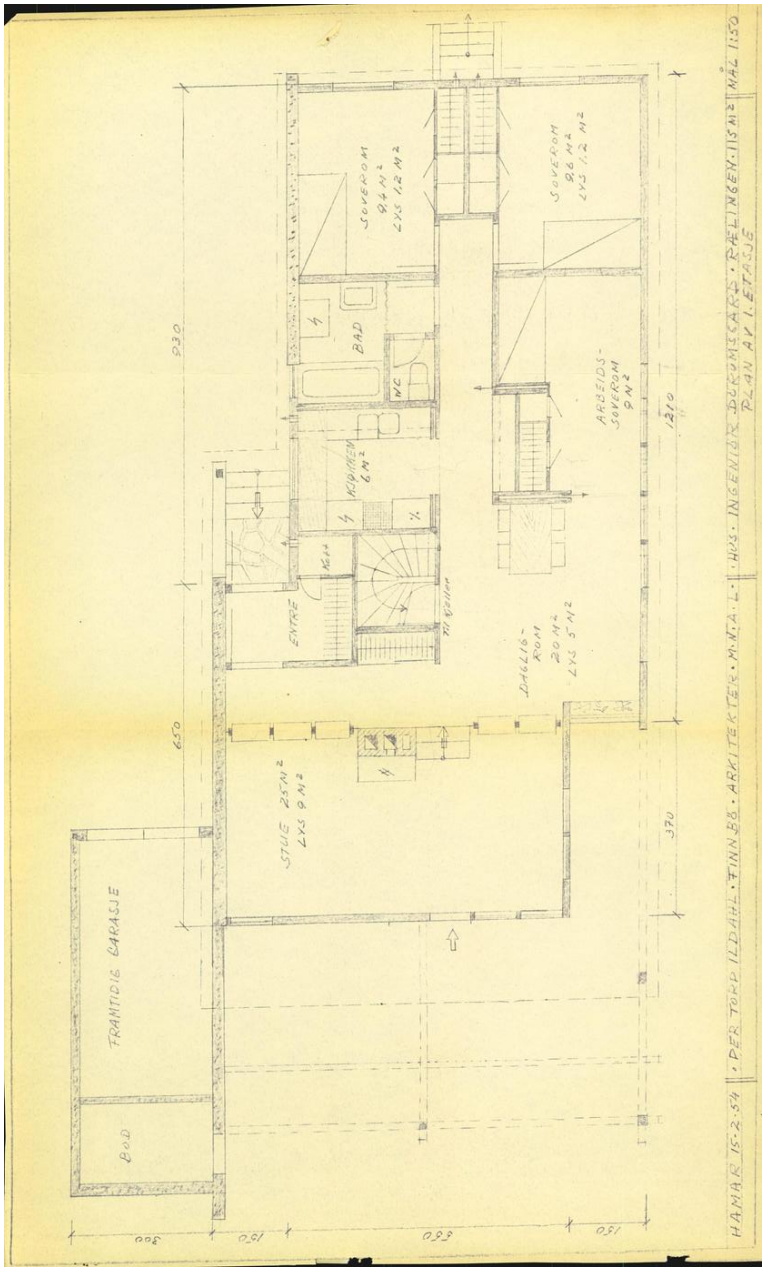
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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


BOD
GARASJE
650
930
ENTRE
KJ.
6M²
BAD
SOVEROM
9,4 M²
WC
TIL KJELLER
STUE 25m²
LYS 9 m
DAGLIG-
ROM
20 M²
SOVE/ARBEIDSR.
9,0 M²
SOVEROM
9,6 M²
150
700
370
1210
S
B.N.376
HAMAR 15·2·54
·PER TORP ILDAHL · FINN BØ
ARKITEKTER · M·N·A·L·
· HUS · INGENIØR DØRUMSGARD · RÆLINGEN
PLAN
115 M²
MÅL 1:50


Sak nr. 26/54
Tegningene godkjent 13/5-1954
Rælingen Bygningsråd
· ØSTFASADE ·
· SYDFASADE ·
· VESTFASADE · (MOT VEIEN) ·
· NORDFASADE ·
· HAMAR · 15. 2. 54 ·
PER TORP ILDAHL · FINN BØ · ARKITEKTER · M·N·A·L ·
· HUS · INGENIØR DØRUMSGARD · RÆLINGEN ·
· FASADER ·
MÅL 1:100


Sett av Bygg
Tegningsgodkjent 1/3-1954
Bælingen Bygningsråd
H. Sørlien
SNITT A-A
FRUKTLAGER
GRØNNSAKER
FOTOROM
VERKSTED
DISPONERT
PYRAM
INNG
INNG
INNG
INNG
IKKE STØRVD
KJELLER
1:100
HAMAR 15-2-54 • PER TORP ILDAHL • FINN B.S. • ARKITEKTER • M.N.A.L. • HUS - INGENIØR - BYGNINGSRÅD • RÆLINGEN
KJELLER 90 M2 SNITT
MÅL 1:100


SOVEROM
9 M2
LYS 1,2 M2
SOVEROM
9 M2
LYS 1,2 M2
BAD
WC
ARBEIDS-
SOVEROM
9 M2
ENTRE
DAGLIG-
ROM
20 M2
LYS 5 M2
STUE 23 M2
LYS 9 M2
TRANTIDIG GARASJE
BOD
930
630
1210
370
HAMAR 15-2-54 • PER TORP ILDAHL • FINN B. • ARKITEKTER • M.N.A.L. • HUS - INGENIØR - BYGNINGSRÅD • RÆLINGEN. 115 M2
PLAN AV 1. ETASJE
MÅL 1:50

Nedre Romerike
Brann- og Redningsvesen

Postboks 64, 1472 Fjellhamar

VED BRANN RING 110 BRANNVESENET

21 september 1994

Bodil Dørumsgaard
Asbjørn Dørumsgaardsvei 4
2008 Fjerdinghy.

11303/94 OR
03. 10. 94
Br. 586

FERDIGATTEST.

I henhold til Plan og bygningslovens § 99 gis med dette ferdigattest for montering av et stk. Jøtul 602, montert i 1 etg. stue.

Brannforebyggende avdeling
feierseksjonen
med hilsen
Kjetil Høgetveit
Kjetil Høgetveit
feiermester.

Kopi:
Bygningsvesenet.
Overing. Thore Hansen.

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

Dato: 26.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Restanser og legalpant

Gnr:	**102**	Bnr:	**53**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

☐ **Restanser:**
Restbeløp: 2.364 kr med forfall 25.03.2025

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

Utskriftsdato: 20.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om 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
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- 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** 1 529 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	235
Navn	Kommunedelplan Fjerdingby
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.11.2009
Delarealer	**Delareal** 1 529 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	103
Navn	En del av Asbj. Dørumsgardsveg - Omreg. av en del av Øvre Rælingsveg
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.1984

Id	048
Navn	Regplan for Øvre Rælingsv. C 146.1 Sand-Gran - Teig 1/2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.1974

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

Utskriftsdato: 20.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	102	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Asbjørn Dørumsgards veg 4, 2008 FJERDINGBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
28116848	1120	12.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	53

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

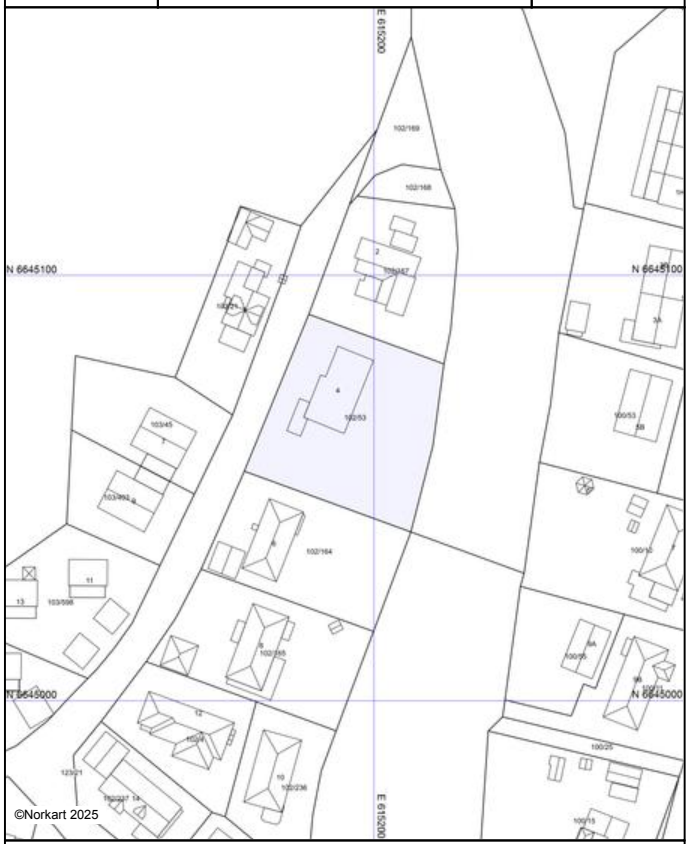
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 102/53
Adresse: Asbjørn Dørumsgards veg 4
Utskriftsdato: 20.02.2025
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

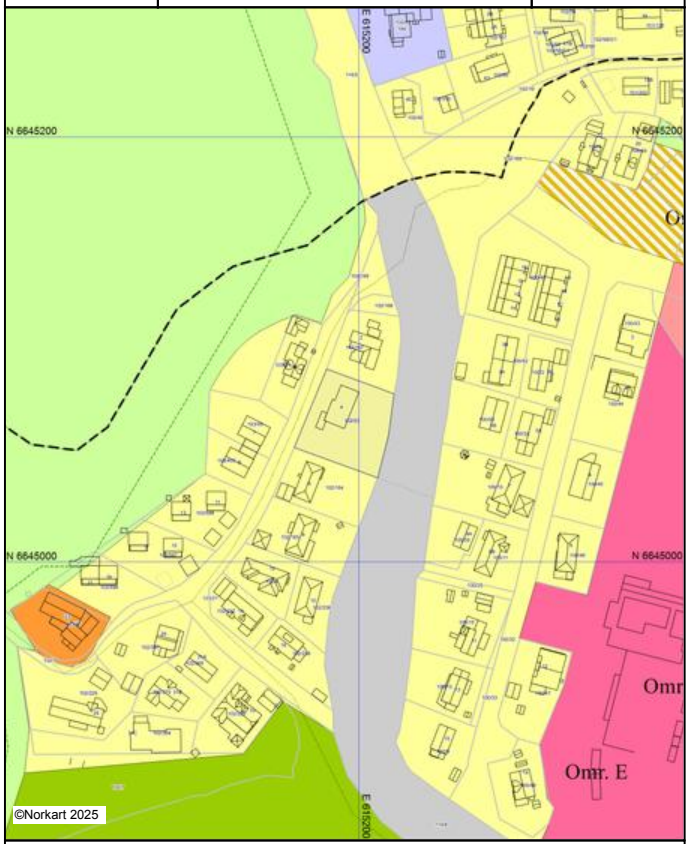
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 102/53
Adresse: Asbjørn Dørumsgards veg 4
Utskriftsdato: 20.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting - fremtidig
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
- Veg - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Mark.agrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

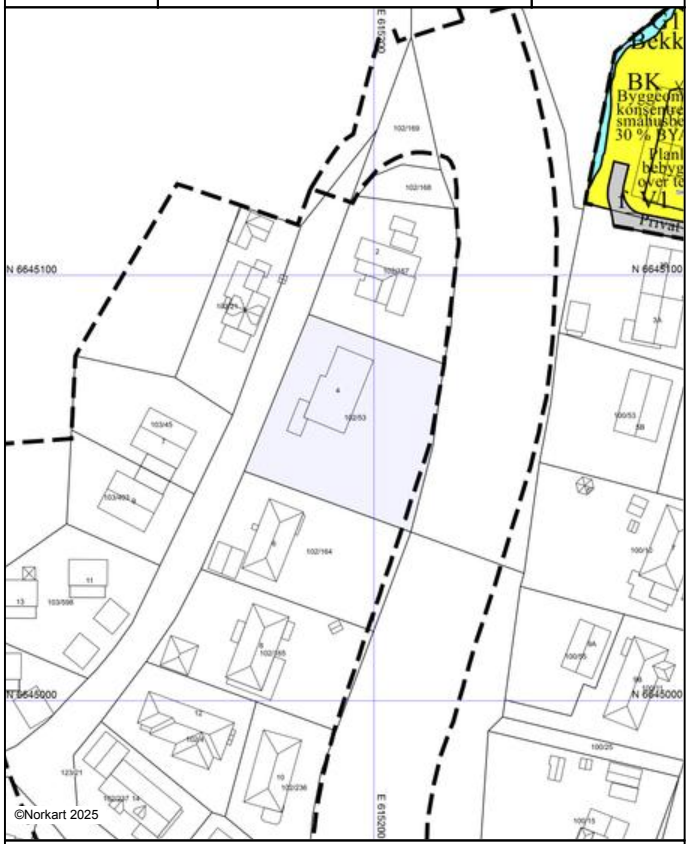
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 102/53
Adresse: Asbjørn Dørumsgards veg 4
Utskriftsdato: 20.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Undervisning
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Grønnstruktur
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde

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 – Stålsberg 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 m^2**	**Maks avstand meter fra bolig**	**Tilleggsareal***
Småbarnslekeplass 1-6 år	150 m^2	50	10 m^2 for hver boenhet utover 25
Nærlekeplass 6-12 år	350 m^2	150	10 m^2 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 solekssponert 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

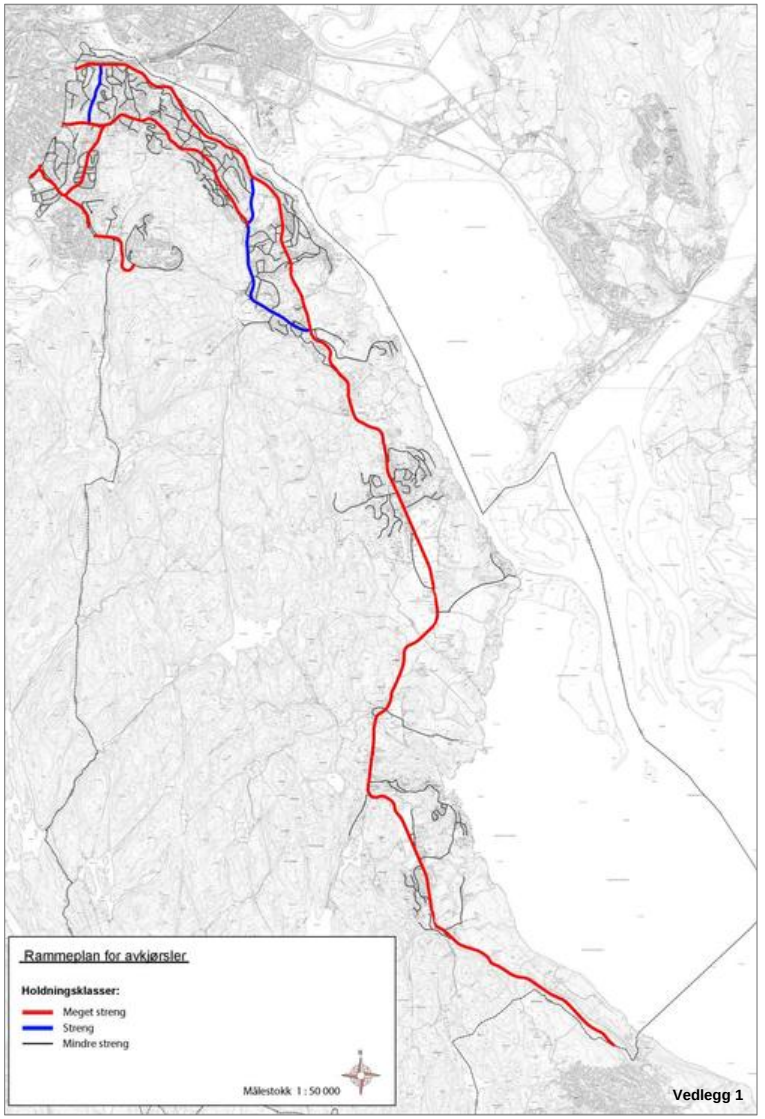
Prioriterte vekstområder er Fjerdingby, deler av Rud og deler av Løvenstad, jfr. temakart (vedlegg 4). I de prioriterte vekstområdene kan det tilrettelegges for en høyere utnyttelse, flerfunksjonell arealbruk og det skal være enkelt å nå alle daglige funksjoner med sykkel og gange. Det skal tilrettelegges 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.

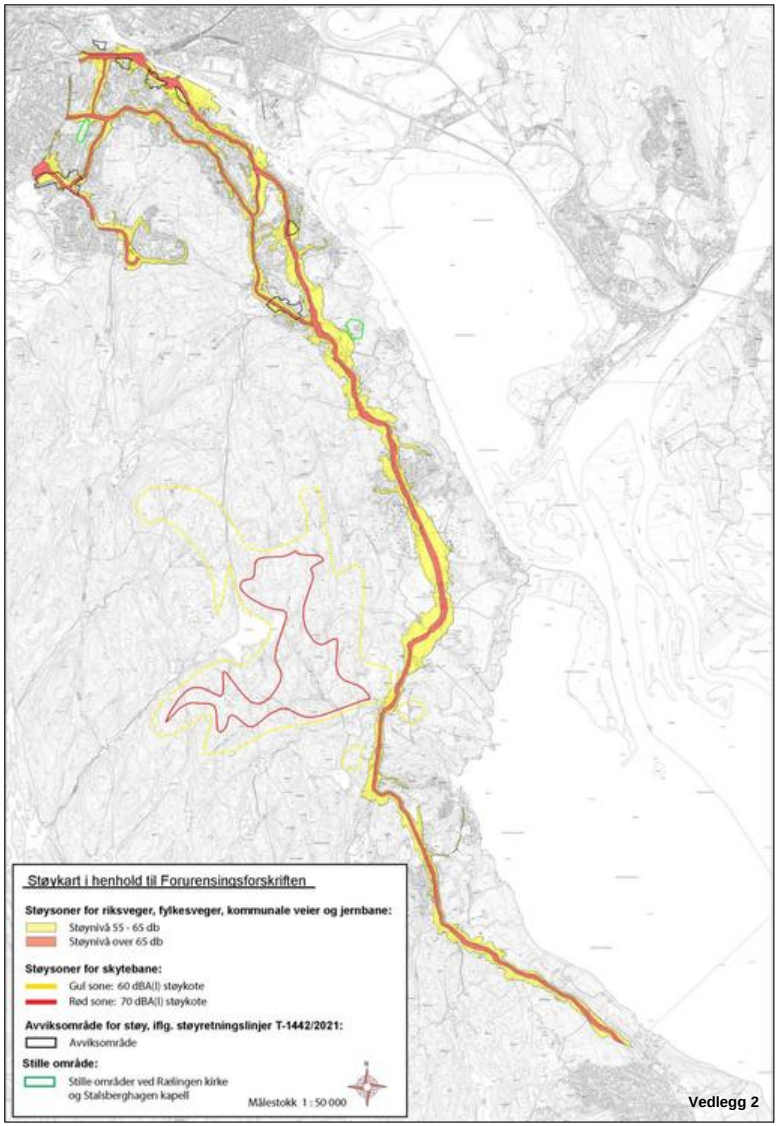
Minimum 80% av bolig- og arbeidsplassvekst i kommunen skal ligge innenfor prioriterte vekstområder.

Vedlegg

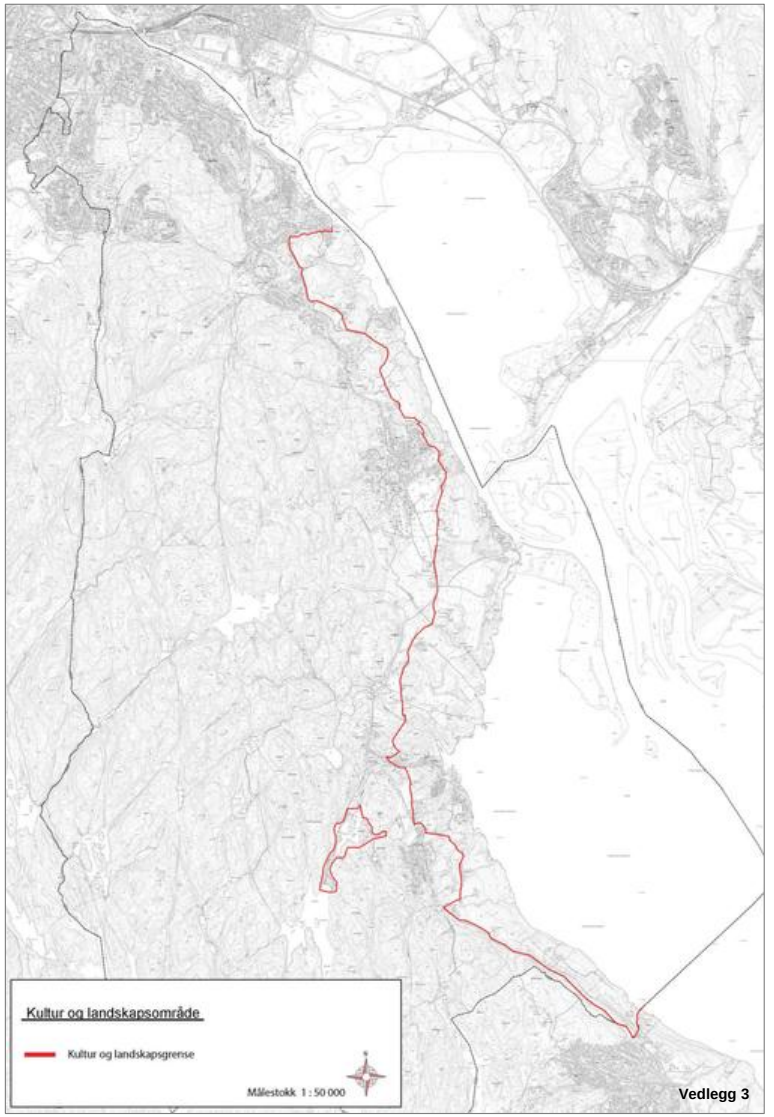
Vedlegg 1: Rammeplan for avkjørsler
Vedlegg 2: Støykart
Vedlegg 3: KULA-kart
Vedlegg 4: Prioriterte vekstområder – Fjerdingby, Løvenstad, Rud



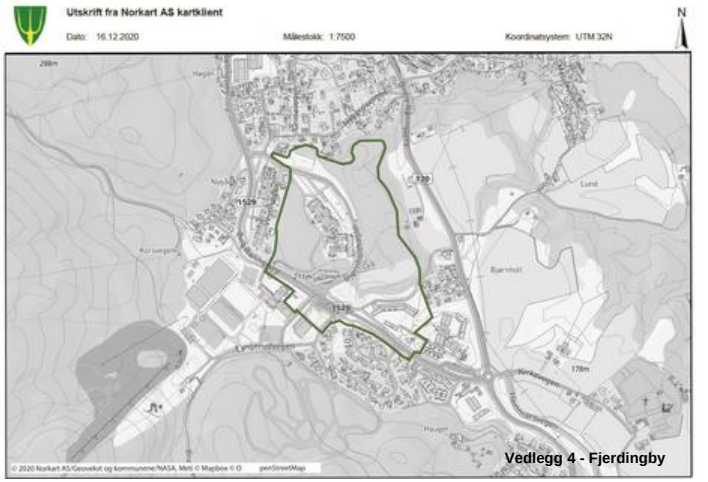
Vedlegg 1



Vedlegg 2



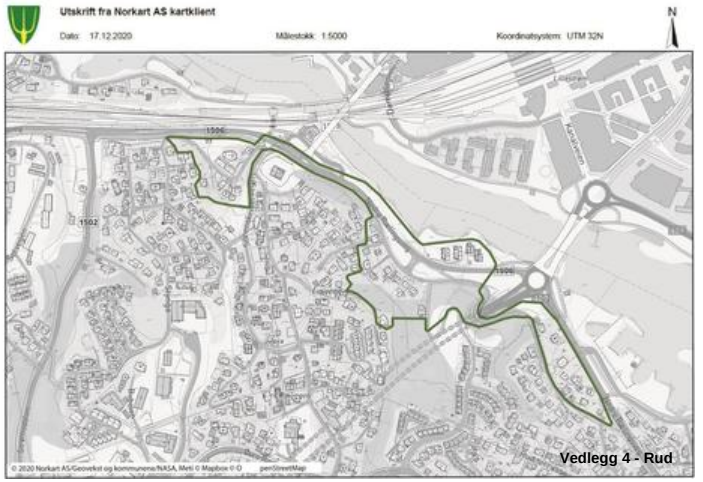
Vedlegg 3



Vedlegg 4 - Fjerdingby



Vedlegg 4 - Løvenstad



Rælingen kommune
Postboks 100
2025 Fjerdingby

Besøksadresse:
Bjørnholthagan 6
2008 Fjerdingby

Telefon: 63 83 50 00
E-post: postmottak@ralingen.kommune.no

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	MARISTUA	Beregnet areal	1529.3
Etablert dato	24.12.1953	Historisk oppgitt areal	1530
Oppdatert dato	23.02.2024	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 Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	102/53
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	102/53
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	11.08.2016 11.08.2016			102/53, 102/167, 102/169, 114/5, 123/21
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	11.08.2016 11.08.2016			102/53, 102/164, 114/5, 114/6, 123/21
Nymatrikulering av grunneiendom Kartforretning	16.10.2009 16.10.2009			123/21 (2213,4) 0228-Mnrmangler, 102/4, 102/7, 102/44, 102/53, 102/164, 102/165, 102/167, 102/169, 102/226, 102/237, 102/238, 103/9, 103/21, 103/45, 103/403, 103/597, 103/598, 114/6
Skylddeling Skylddeling	28.06.1979	2806		0228-102/178 (448), 102/53 (-448)
Skylddeling Skylddeling	24.12.1953	563		102/4 (-1884), 102/53 (1884)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6645065.21	615193	0	Ja	1529.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SUNDE SOLVEIG F230293*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Asbjørn Dørumsgards veg 4 2008 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)
BØE STIAN F280289*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Asbjørn Dørumsgards veg 4 2008 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Asbjørn Dørumsgards veg 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2008 FJERDINGBY	Kirkesogn	02060801 Rælingen
Grunnkrets	406 Fjerdingby 6	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	3 Fjerdingby		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	150481848		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	150481856		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 150481848: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	190
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	202
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		16.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Asbjørn Dørumsgards veg 4	H0101	102/53	202	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	115	12	127	0	0	0
K01	0	75	0	75	0	0	0

2: Bygning 150481856: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.02.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	102/53	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 20.02.2025

Eiendomskart for eiendom 3224 - 102/53//



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 ombristet
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

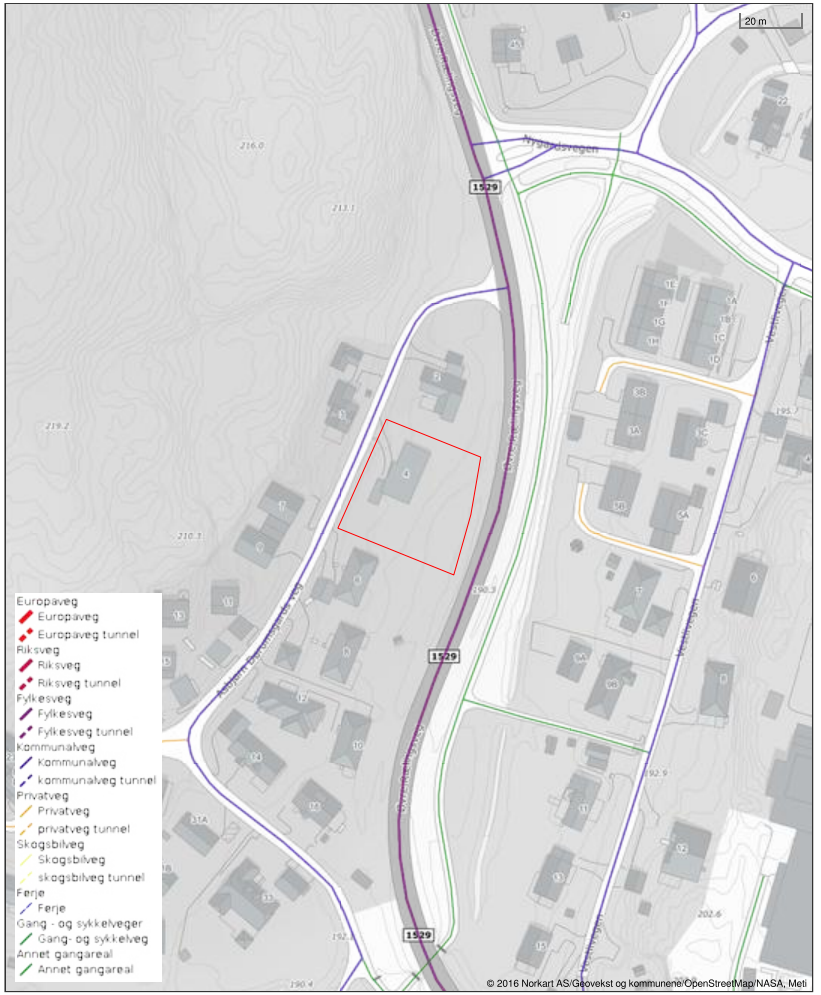
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 529,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6645065,21	**Øst**	615193	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6645090,91	615184,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,91	
2	6645079,23	615216,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,87	
3	6645059,91	615213,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,49	
4	6645039,7	615208,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,86	
5	6645054	615169,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,73	

Utskriftsdato: 20.02.2025

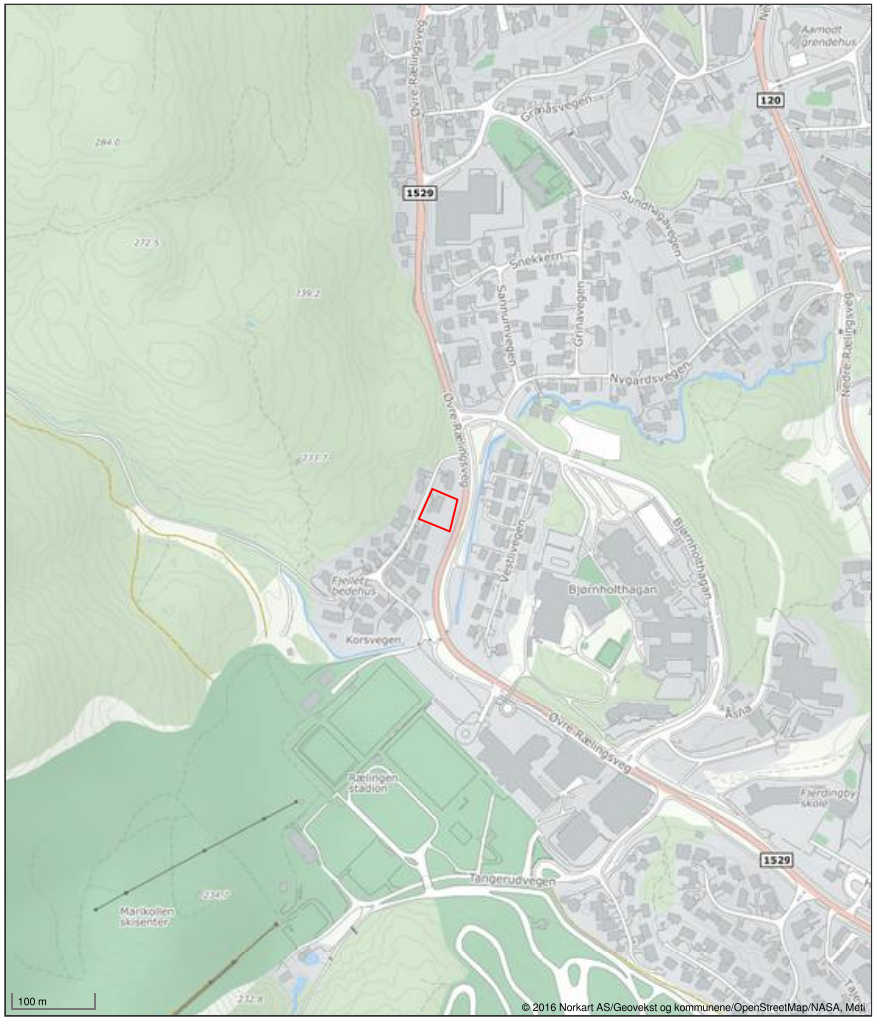
Vegstatuskart for eiendom 3224 - 102/53//



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.

Utskriftsdato: 20.02.2025

Oversiktskart for eiendom 3224 - 102/53//



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

Grunnkart

Eiendom: 102/53
Adresse: Asbjørn Dørumsgards veg 4
Dato: 20.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Rælingen kommune

Ledningskart

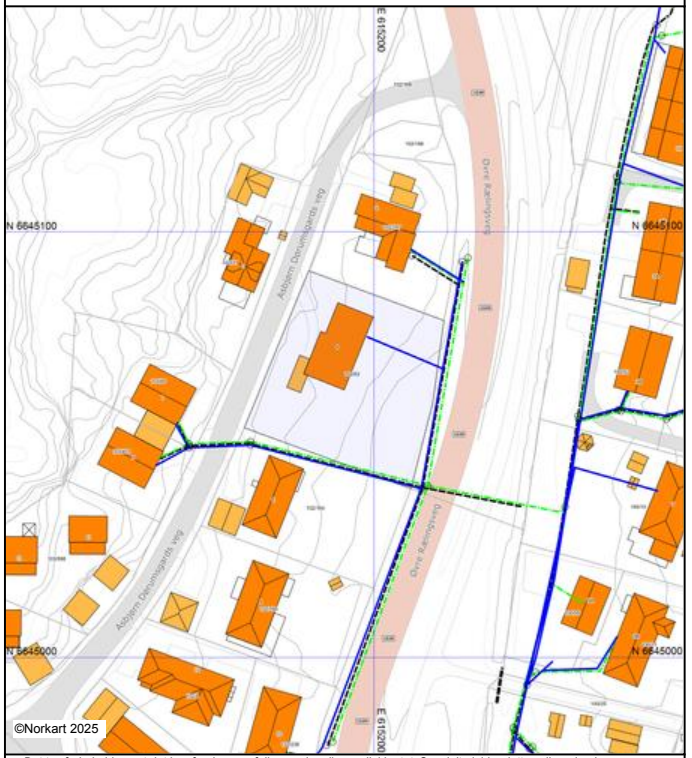
Eiendom: 102/53
Adresse: Asbjørn Dørumsgards veg 4
Dato: 20.02.2025
Målestokk: 1:1000

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.

Kartverket

NORDRE AKER EIENDOMSMEGLING AS
V/AKSEL SOLBERG
NYDALSVEIEN 33
0484 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 20-0053/25
Vår referanse: 3683145/25796034
Bestilling: C3 2025-02-21 (4) 106

Dato
21.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
103709	8	30.6.1976	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3224 RÆLINGEN	100	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dnr. 3709/76. Dagbokført ~~xxx~~ 30/6 1976.

Lensmannen i Fet og Rælingen
1900 Fetsund
Tlf. Fetsund 72 12 05
Postgiro 1757

Fetsund, den

Dagbok nr. 3709/76

Nedre Romerike tingrett/jordskifterett/sorenskriverembete

RÆLINGEN TEKNISK ETAT
21. JUNI 1976
Mappe 504.4

U t s k r i f t

av

ekseksjonsprotokollen for Fet og Rælingen.

År 1976 den 17.juni ble overleveringsforretning holdt i Rælingen kommunehus.
Namsmann: lensmann Arvid Ruud.
Vitne : Gabriel Vesteren.

Saksøker: Rælingen kommune v/ ordføreren.
Prosessfullm. : Advokat Birger Olafsen, Kirkegt. 15, Oslo 1.
Saksøkt :

1. Erling Bjørnholt, Bjørnholt, 2008 Fjerdingby,
som eier av gnr. 100 bnr. 1.

2. Per Olsen, Øvre Rælingsvei, 2008 Fjerdingby,
som eier av gnr.100 bnr. 9.

3. Kari Hoxmo, Skogvn. 78, 1320 Stabekk,
som eier av gnr.102 bnr. 4.

4. Bodil Dorumsgaard, Øvre Rælingsvei 204, 2008 Fjerdingby,
som eier av gnr.102 bnr. 53.

5. Magnus Vestli, Vestli, 2008 Fjerdingby,
som eier av gnr.100 bnr. 2.

6. Tore Vestli, Vestli, 2008 Fjerdingby,
som eier av gnr.100 bnr. 10.

7. Rolf Utsigt, Vestli, 2008 Fjerdingby,
som eier av gnr.100 bnr. 11.

8. Egil Thorbjørnsen, Øvre Rælingsvei 196, 2008 Fjerdingby,
som eier av gnr.100 bnr. 15.

9. Roy Bakken, Vestli, 2008 Fjerdingby,
som eier av gnr.100 bnr. 13.
Alle forannevnte eiendommer ligger i Rælingen.

RÆLINGEN KOMMUNE
Teknisk etat
RÆLINGEN, 2000 LILLESTRØM
Tlf. 711202, 713074, 711400

Foreløpig oppgave over erstatninger etter skjønn Sand - Gran avhjemlet 1/3-76.

Takst nr. 1	100/1 Erling Bjørnholt. Grunn 2500 m2 + 450 m2 (gml.veggr.) 2050 m2 a 7/-	14.350,-	14.350,-
Takst nr. 2	100/9 Per Olsen. Grunn 23,3 m2 a 25/- Garasje, tomteopparbeidelse	582,50 8.750,-	
		9.332,50	9.332,50
Takst nr. 3	102/4 Kari Moxness. Grunn 11300 m2 a 15/- Ulempe og frisikt	169.500,- 2.600,-	
		172.100,-	172.100,-
Takst nr. 4	102/53 (124) Bodil Dørumsgard. Grunn 1053 m2 a 23/50 Gjerde 42 lm. " 100/- Ulempe	24.745,50 4.200,- 15.000,-	
		43.945,50	43.945,50
Takst nr. 5	100/2 M. Vestli. Grunn 1880 m2 a 15/- Gjerde	28.200,- 1.000,-	29.200,-
Takst nr. 6	100/10 Tore Vestli.	0,-	0,-
Takst nr. 7	100/11 Rolf Utsikt. Gjerde 45 lm a 100/-	4.500,-	4.500,-
Takst nr. 8	100/15 Egil Thorbjørnsen. Gjerde 45 lm a 100/-	4.500,-	4.500,-
Takst nr. 9	100/13 Roy Bakken	0,-	0,-
		Sum	277.928,-

Kartverket

NORDRE AKER EIENDOMSMEGLING AS
V/AKSEL SOLBERG
NYDALSVEIEN 33
0484 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 20-0053/25
Vår referanse: 3683148/25796052
Bestilling: C3 2025-02-21 (4) 102

Dato
21.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
103679	8	7.7.1970	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3224 RÆLINGEN	100	2	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1970/103679/8
Uthentet 2025-02-21 10:40

Dnr. 3679/7o. Dagbokført 7/7 197o.
Stpl. s.d. av emb. med kr. 5,-.

Erklæring.

Undertegnede som eier av gr.nr. ..100..... br.nr. ..2.....
avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende
begge eiendommer og som ikke kan avlyses uten Rælingen Kommunes samtykke.

Undertegnede som eier av gr.nr. 100..... br.nr....2.... gir herved
eier av gr.nr. 102..... br.nr. ..53...rett til å føre vannledning til sin
eiendom over gr.nr. 100..... br.nr. ...2....s grunn samt foreta all
reparasjon og ettersyn på ledningen samme sted når det er påkrevd.
For forvolt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter
skjønn.
Verdi kr 500.-

Eier av gr.nr. 100.... br.nr. 2 ..... Eier av gr.nr. 102 br.nr. 53.....
..P. Magnus Holt..... .....Bodil Bonnevie.....
.....Holtet..... .....D. Pettersen.....
Ovenstående erklæring er levert til tinglysning.

Kartverket

NORDRE AKER EIENDOMSMEGLING AS
V/AKSEL SOLBERG
NYDALSVEIEN 33
0484 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 20-0053/25
Vår referanse: 3683144/25796029
Bestilling: C3 2025-02-21 (4) 103

Dato
21.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
102088	8	7.5.1954	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3224 RÆLINGEN	102	53	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dnr. 2088/1954. Dagbokført 7/5 1954.

Erklæring.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av eiendommen "Vårtun", gnr. 102 bnr. 53 i Rælingen, forplikter seg herved til en hver tid å etterkomme ethvert pålegg som Rælingen helseråd eller bygningsråd måtte finne nødvendig dersom det skulle vise seg ulemper ved det av Rælingen bygningsråd i møte den 12/3-1954 forelagte anlegg for rensing av kloakkvannet fra min eiendom. Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen.

Rælingen, den 7/5 1954.

Per Strømsgaard

Tinglysingsverdi: kr. 100,-.

Kartverket

NORDRE AKER EIENDOMSMEGLING AS
V/AKSEL SOLBERG
NYDALSVEIEN 33
0484 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 20-0053/25
Vår referanse: 3683146/25796039
Bestilling: C3 2025-02-21 (4) 104

Dato
21.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7075	8	24.12.1953	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3224 RÆLINGEN	102	4	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/107075/8
Uthentet 2025-02-21 10:42

Nr. 147 a
PÅ LAGER. SEM & STENERSEN A/S OSLO
1 53

Finansdepartementets formular

Dnr. 7075/53. Dagbokført 24/12-1953.

Henvisning:
J.nr.
Kart side 3.
Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Fredag den 20/11 1953 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården "Nygård" gr.nr. 102 br.nr. 4 av skyld mark 0,16 i Rælingen herred.

Forretningen er forlangt av Asbjörn Dörumsgard

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Jan skyttesæter og Gustav Andersen

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3] begge

Ved forretningen møtte.[4]

Av partene: selger: Asbjörn Dörumsgard, personlig
kjöper: Per Dörumsgard, personlig

Av naboer: Magnus Vestlie v/Karl Vestlie
Rælingen kommune v/Carl Pedersen

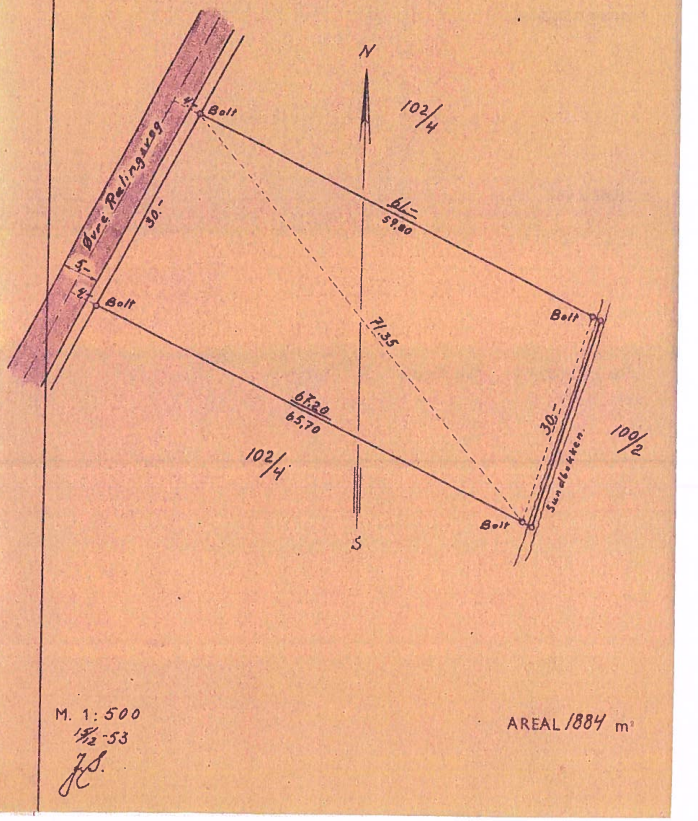
Over de del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 20/3 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: "Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N."
[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.
[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/107075/8
Uthentet 2025-02-21 10:42

Kart

over parsel nr. av gr.nr. 102 br.nr. 4
Nygård
(eiendommens navn) i RÆLINGEN



M. 1:500
1/12-53
JS.

AREAL 1884 m²

Kartverket

NORDRE AKER EIENDOMSMEGLING AS
V/AKSEL SOLBERG
NYDALSVEIEN 33
0484 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 20-0053/25
Vår referanse: 3683147/25796044
Bestilling: C3 2025-02-21 (4) 105

Dato
21.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
103851	8	28.6.1979	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3224 RÆLINGEN	102	53	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Prt.koll side
J. nr.
L. nr. 2806

DAGBOKFØRT
28 JUN 79 03851
SORENSKRIVEREN I NEDRE ROMERIKE RÆLINGEN ..... kommune

MÅLEBREV

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

Parsell av Maristua (eiend. navn), gr. nr. 102 over br. nr. 53

Parsellen er gitt br. nr. 178 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Veggrunn Øvre Rælingsveg gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 78 den 27.6. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juli 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av eiendommen Maristua gnr. 102 bnr. 53.

Forretningen er forlangt av Bodil Dørumgård

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen

I nærvær av kartvitne Jens Kjell Aabø og Jørgen Jahr

BL 540 b. 2500. ANDVORD 17358/79

For inntegning eller innliming av kart.

Målebrevskart

2806

over parsell av g. nr. 102 b. nr. 53 i Rælinge

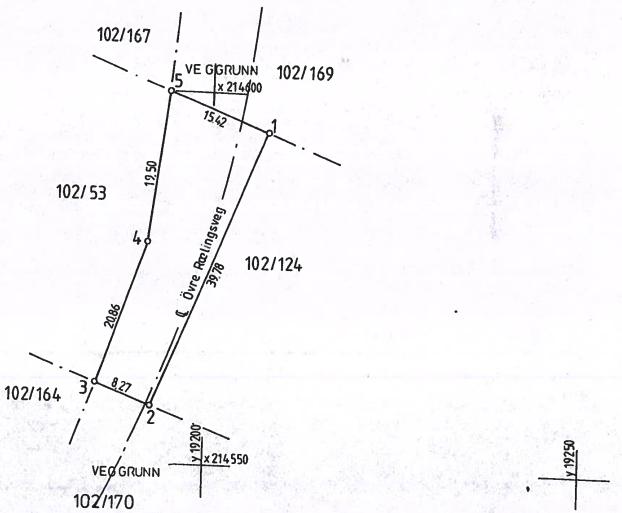
Målestokk 1 : 500

Areal: 4476 m

N

KOORDINATER

	X	Y
1	214594,45	19208,48
2	557,79	193,04
3	560,82	185,35
4	580,89	191,04
5	600,14	194,15



3/5 - 1979

ws

1000-6.78- Offaks, Br.dal

Asbjørn Dørumsgards veg 4

Nabolaget Sundhagen - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Fjerdingby skole (1-10 kl.) 455 elever, 22 klasser	6 min 0.4 km
Blystadlia skole (1-7 kl.) 174 elever, 10 klasser	20 min 1.4 km
Rud skole (1-7 kl.) 307 elever, 20 klasser	5 min 2.9 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ... 442 elever, 19 klasser	6 min 0.4 km
Rælingen videregående skole 579 elever	4 min 0.3 km

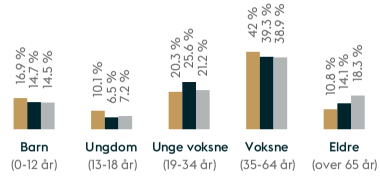
Offentlig transport

Dovre fabrikker Linje 310, 330	4 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	5 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 26.2 km
Oslo Gardermoen	34 min

Barnehager

Sannum barnehage (1-5 år) 84 barn	8 min 0.6 km
Tangen barnehage (1-5 år) 35 barn	16 min 1.3 km
Blåbærgrenda barnehage (1-5 år... 73 barn	18 min 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sundhagen	648	275
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Marikollen Idrettspark	6 min
Sannumjordet	8 min
Feel24 Rælingen (planlagt 2025...	7 min
Puls Marikollen	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 82/100



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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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

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

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0053/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Asbjørn Dørumsgards veg 4 2008 FJERDINGBY

Betegnelse: Gnr 102, bnr 53 (ideell andel 1/1) i Rælingen kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no