



## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**

**aktiv.**  
Tar deg videre











Eiendomsmegler MNEF

Alexander Søvik

Mobil 982 39 649  
E-post alexander.sovik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand  
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF. 64 80 80 05

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 17 900 000,-  
Omkostn.: Kr 466 640,-  
Total ink omk.: Kr 18 366 640,-  
Selger: Nils Rune Kind

Salgsobjekt: Enebolig  
Eierform: Eiet  
Byggeår: 1930  
BRA-i/BRA Total: 149/236 m²  
Tomtstr.: 14453.3 m²  
Soverom: 2  
Antall rom: 3  
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 23

Oppdragsnr.: 1106240092

Utviklingseiendom med tomt på over 14 mål! Tømmertun med bebyggelse i dragestil.

I meget attraktive omgivelser kan du nå skaffe deg en eiendom av de sjeldne. Unik tømmerbolig bygget i dragestil fra 1930 med tilhørende tomt på over 14 mål! Rundt tunet er det også stabbur, uthus, hytte, garasje og lekestue.

Utviklingspotensialet er uten sidestykke i området. Eiendommen ligger høyt og fritt med gode solforhold og nydelig utsikt, samtidig som det er gangavstand til alt. Med 5 min. gange til kollektivtransport og kort pendleravstand til Oslo, så det er ingen tvil om at dette er en mulighet som bør gripes.

Boligen er noe helt utenom det vanlige, og det oser sjarm fra det øyeblikket du kjører inn på tunet. Med vakre detaljer utvendig og innvendig, samt flere muligheter for innredning og bruk. Det har blitt vedlikeholdsetterslep i senere år, oppgraderinger må påregnes.



Innhold

Velkommen .....4  
Om eiendommen .....58  
Egenerklæringsskjema ..... 115  
Energiattest ..... 121  
Nabolagsprofil..... 121  
Reguleringsplankart..... 128  
Kulturminner ..... 130  
Kulturminner - Fjerdingsby - Gnr. 98 og 99..... 131  
Reguleringsbestemmelser ..... 136  
Varsel om oppstart av detaljregulering og utbyggingsavtale144  
Detaljreguleringsplan ..... 146  
Forbrukerinformasjon ..... 171  
Budskjema ..... 172





Stor eiendom med fantastisk  
beliggenhet gir et enormt potensial.









Vakker enebolig fra 1930 bygget i  
dragestil.

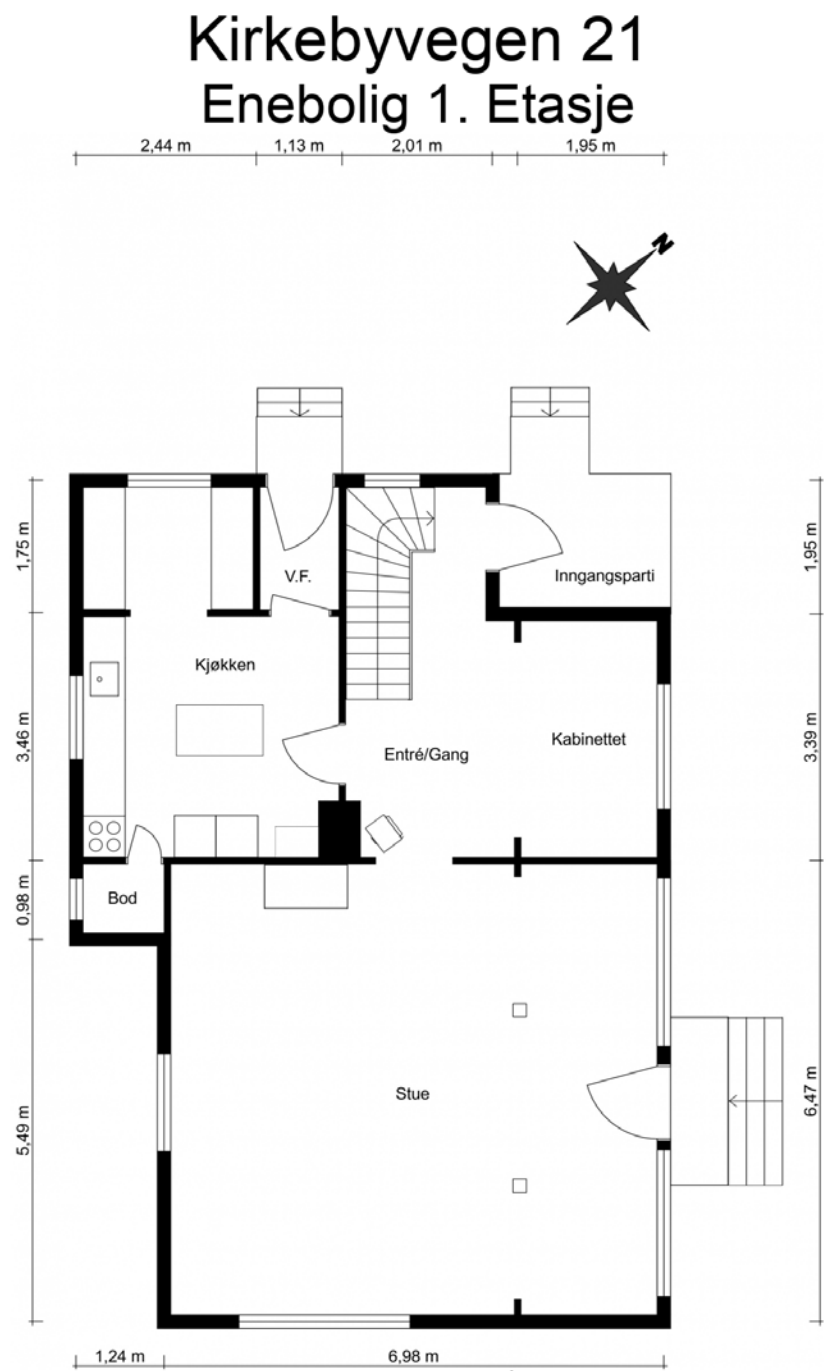




Velkommen til  
Trollheimen!







Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

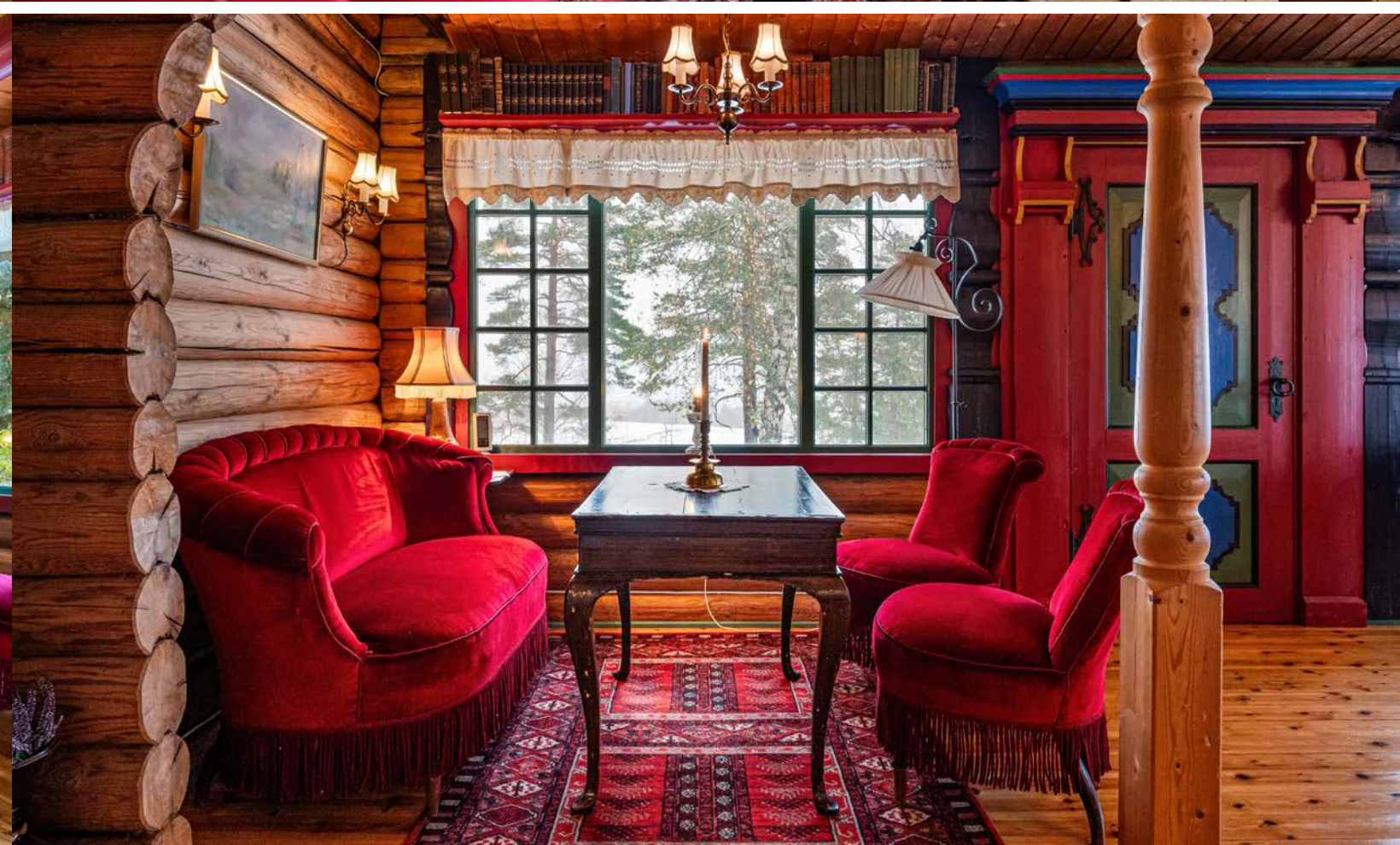


Vindfang med pene malte detaljer på dørene.













Med en herskkelig stue, god takhøyde og peis er stuen virkelig noe for seg selv.





Stemningen i rommet er helt unik,  
med en lun hyttestil samtidig som rommet oppleves  
romslig og luftig på grunn av høyden under taket.







Boligen har en romslig og meget innbydende stue.  
selve hjertet i dette unike hjemmet.







Kjøkkenethar  
flott vedkomfyr,spisekrok  
og spiskammer.

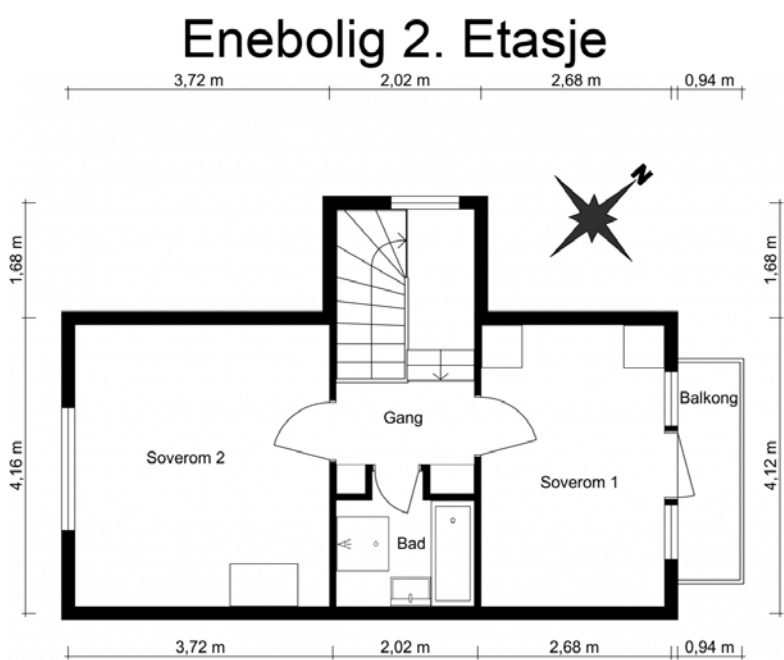








Kirkebyvegen 21



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



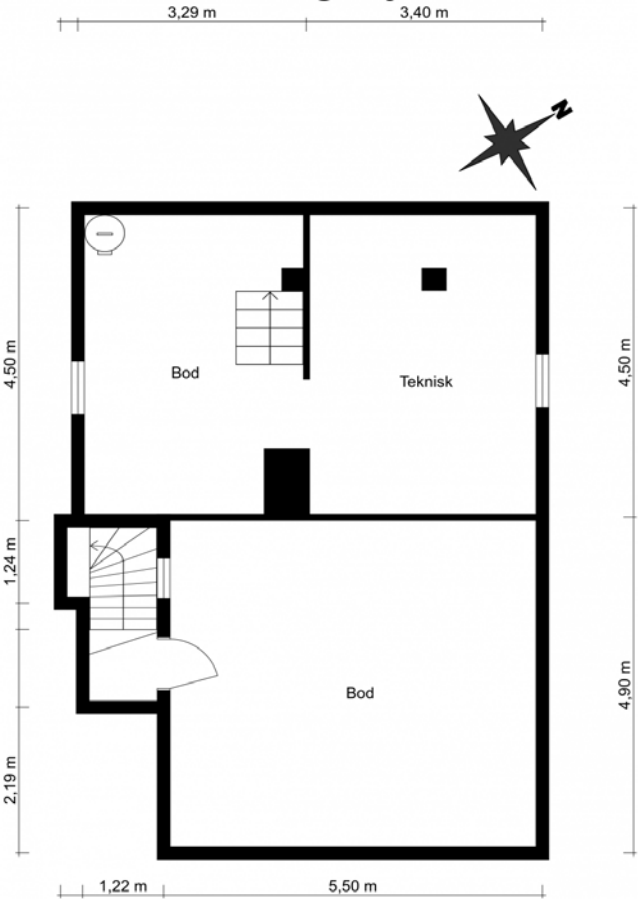




U. etasje

# Kirkebyvegen 21

## Enebolig Kjeller



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

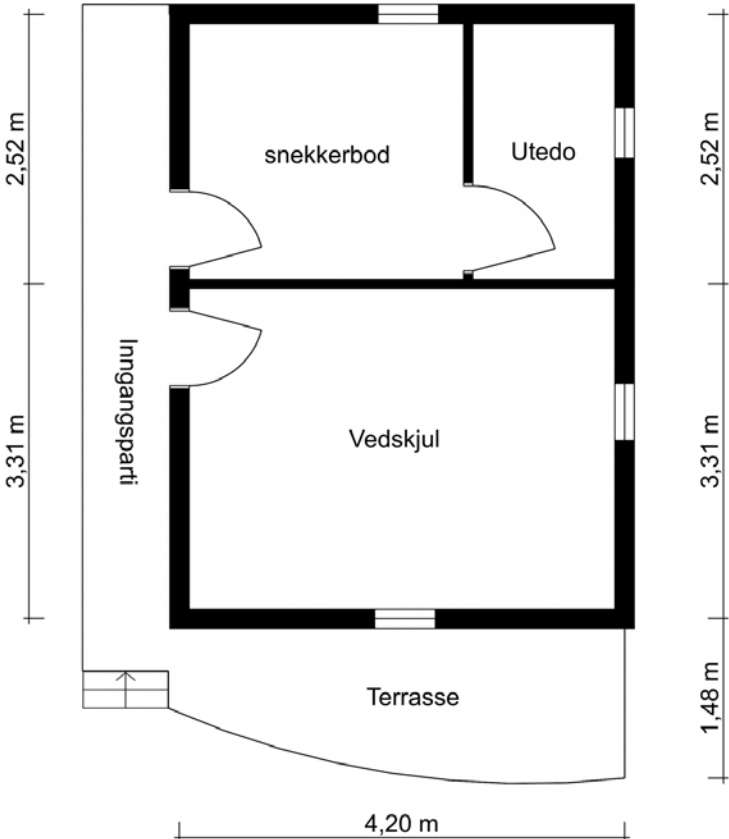
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Kirkebyvegen 21  
1. Etasje Uthus

2,66 m 1,40 m



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

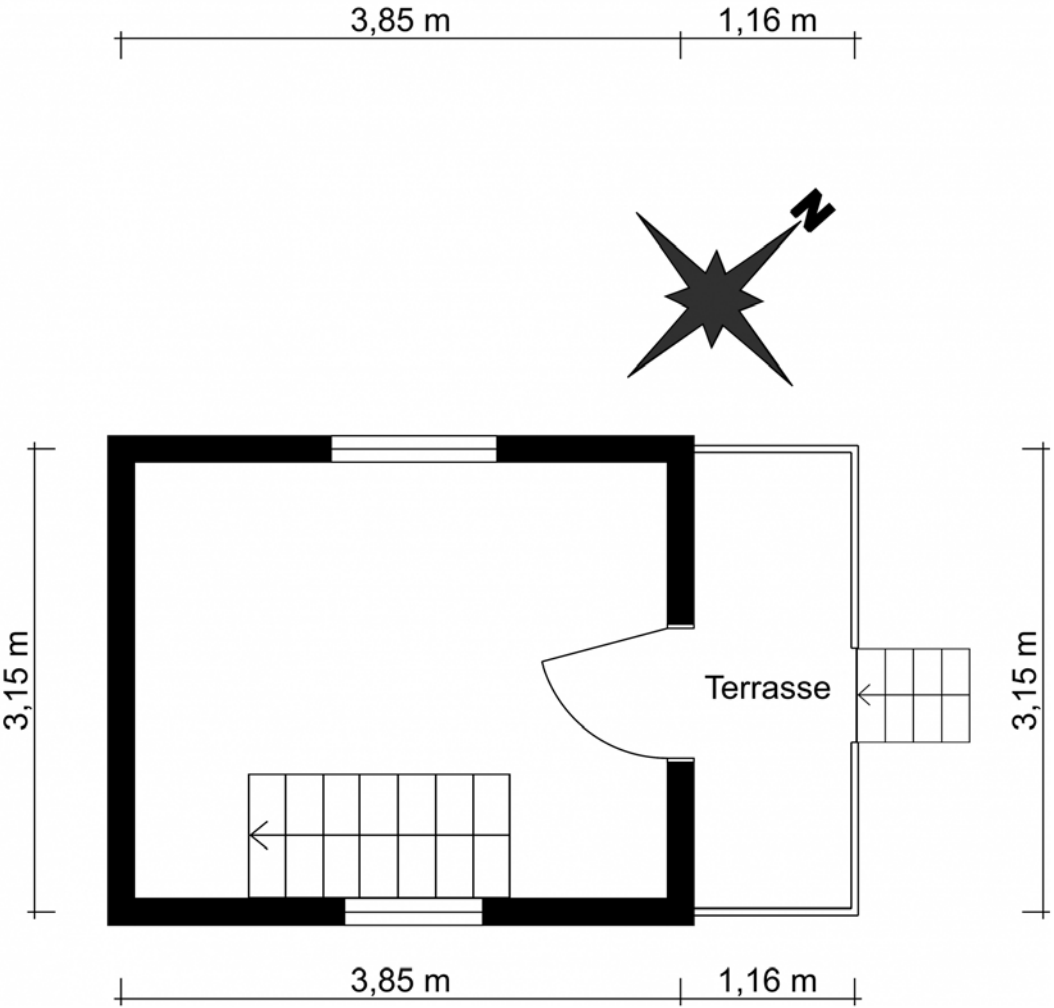






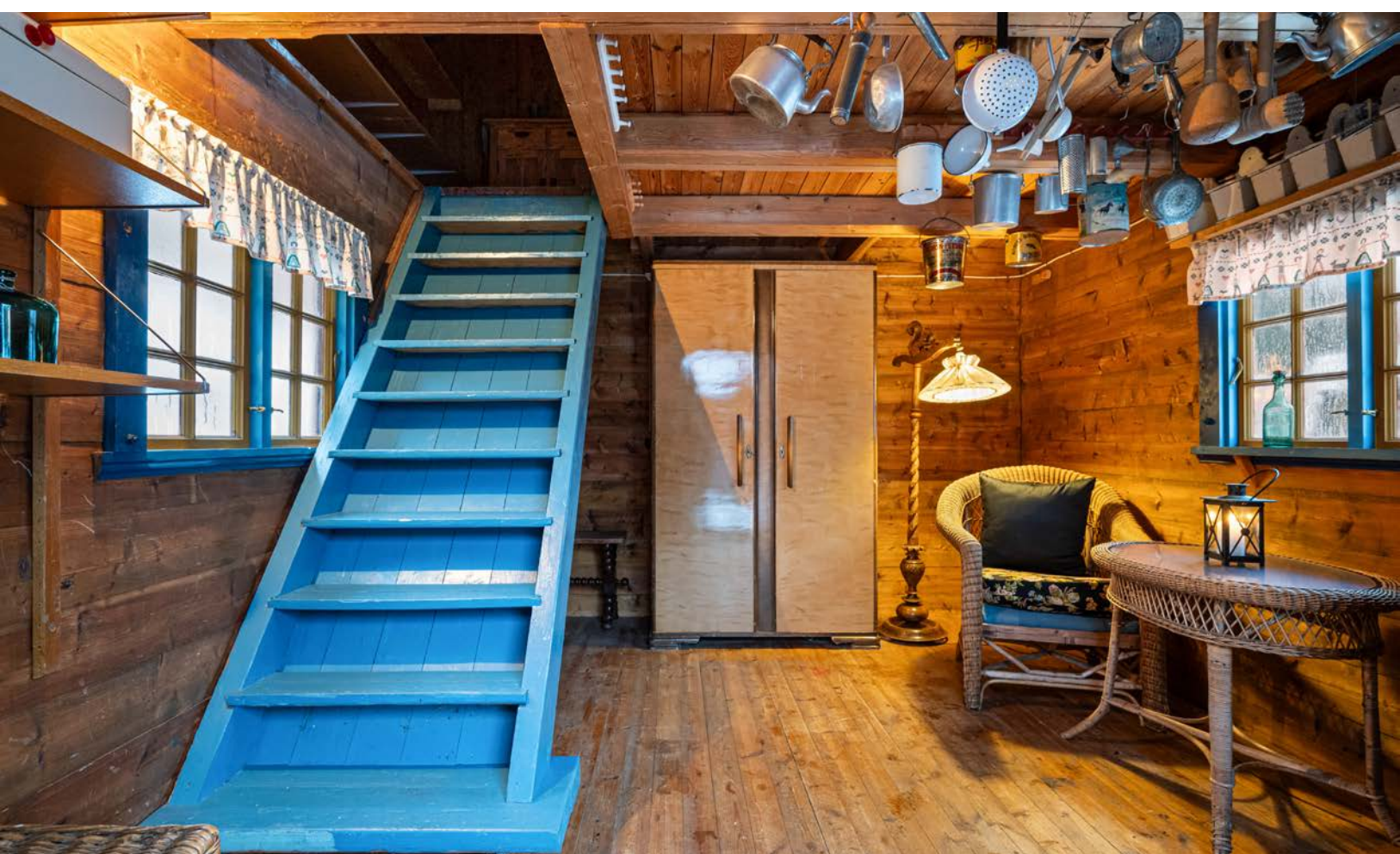
Kirkebyvegen 21

Stabbur 1. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

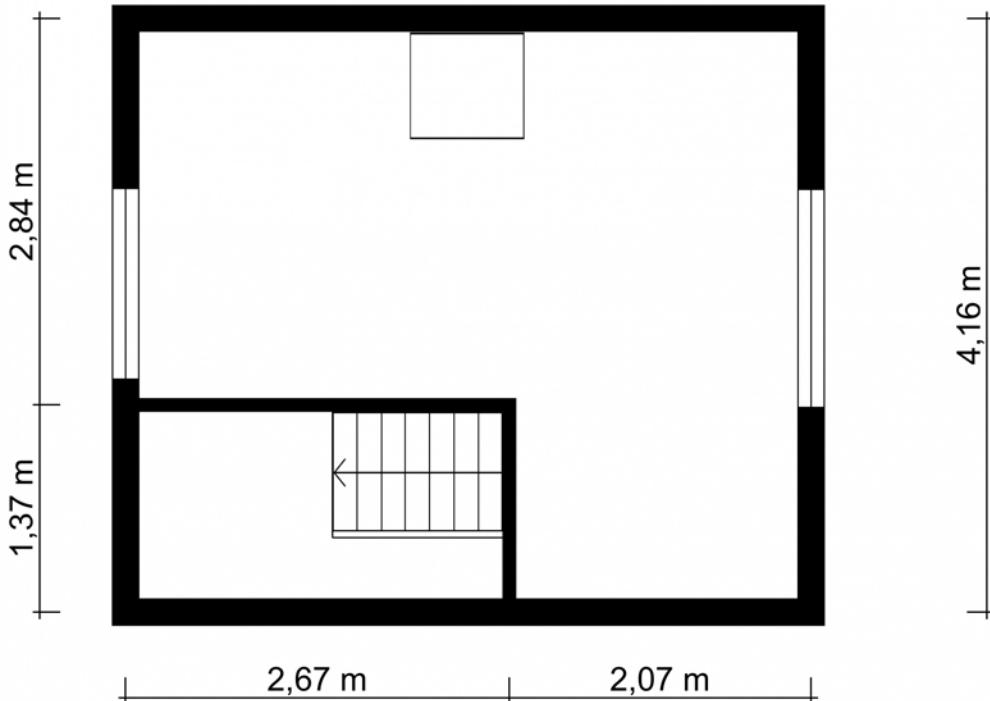
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Kirkebyvegen 21  
Stabbur 2. Etasje

4,80 m



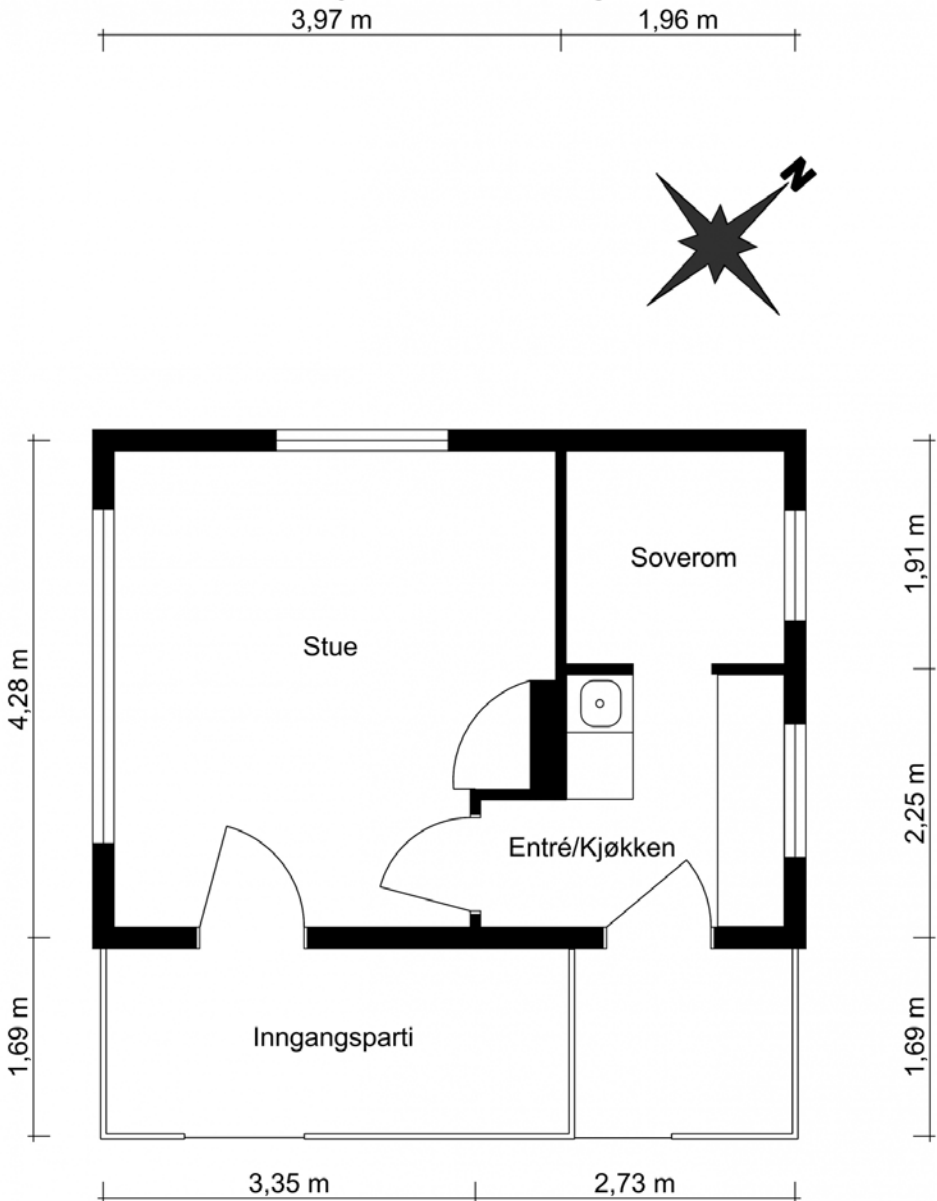
Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Kirkebyvegen 21  
Hytte 1. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

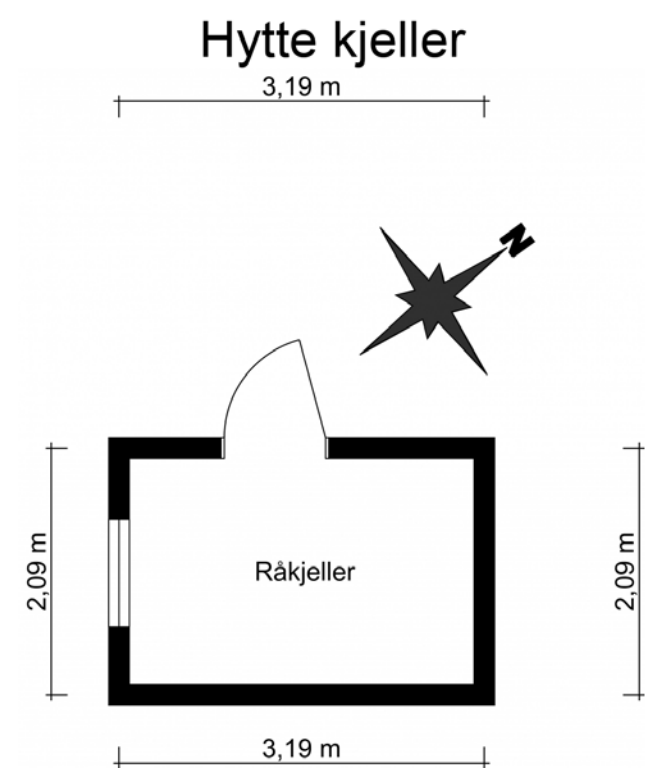






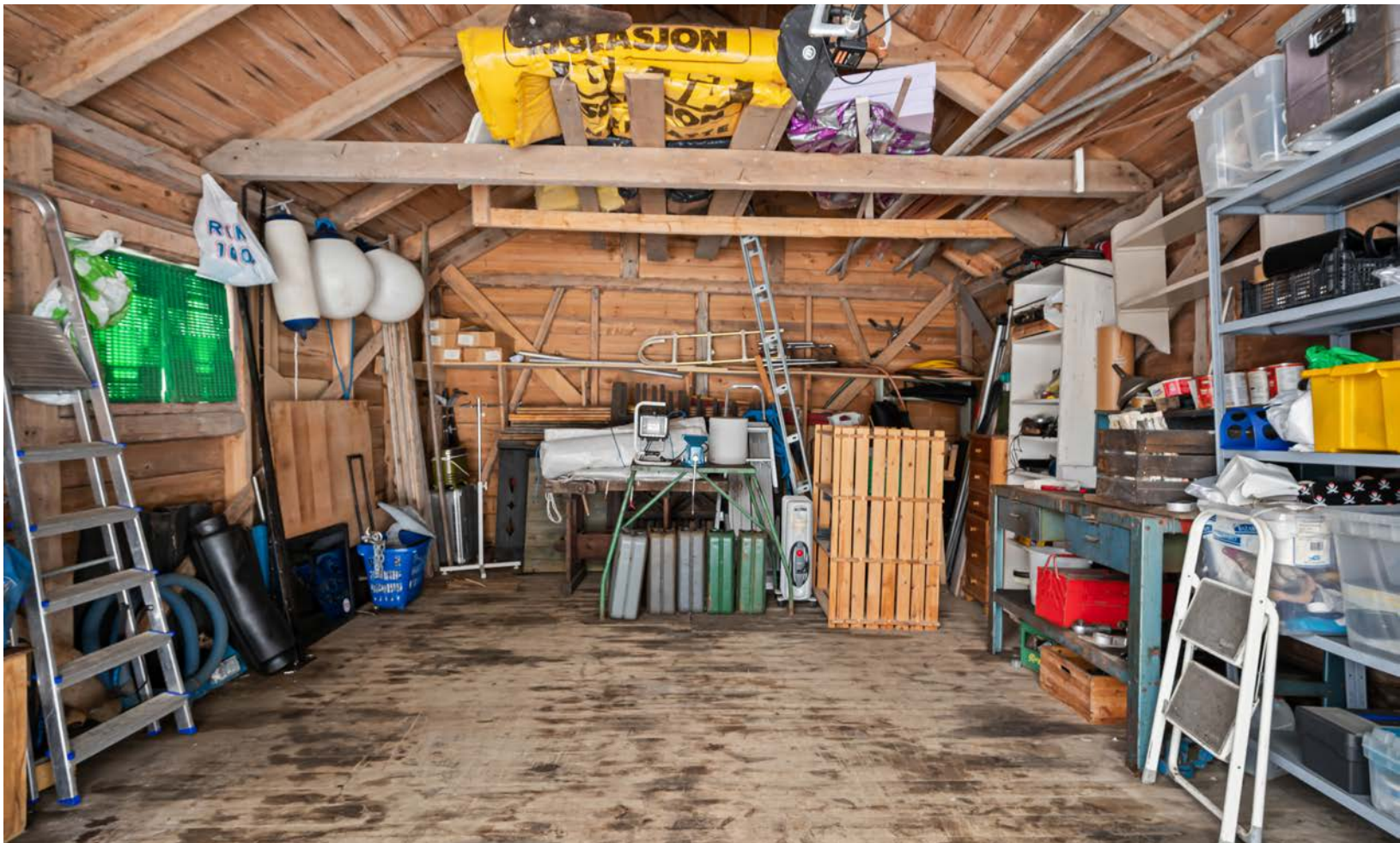


# Kirkebyvegen 21



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Med tomt på over 14 mål  
har eiendommen mange fine uteplasser















# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 149 m²  
BRA - e: 87 m²  
BRA totalt: 236 m²  
TBA: 8 m²

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje  
Kjeller  
BRA-e: 0 m² Uinnredet kjellerrom  
1. etasje  
BRA-i: 87 m² Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, stue og spiskammer.  
2. etasje  
BRA-i: 36 m² Trapperom, to soverom og bad

TBA fordelt på etasje  
1. etasje  
8 m² Terrasse

### Hytte

Bruksareal fordelt på etasje  
Kjeller  
BRA-e: 0 m² Grovkjeller  
1. etasje  
BRA-i: 26 m² Entré, kjøkken, soverom og stue.

### Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 12 m² Innredet rom  
2. etasje  
BRA-e: 25 m² Innredet rom

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje  
BRA-e: 21 m² Garasje / bod

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 24 m² Vedskjul, snekkerbod og utedo.

### Ikekestue

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 5 m² Annet

### Ikke målbare arealer

Enebolig:  
2. etasje: 3 kvm ikke måleverdig areal.  
Kjeller: 57 kvm ikke måleverdig areal.

Hytte:  
Kjeller: 7 kvm ikke måleverdig areal.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar hytte:  
Potetkjeller er ikke måleverdig og er under 1.90 m.  
Kommentar garasje:  
Garajeport er for høy til at bil kan komme inn i port og vurderes å være en bod.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

14453.3 m²

### Tomtebeskrivelse

Denne flotte eiendommen er på hele 14 453 kvm og består av et nydelig tun, fine hageområder og mye naturtomt. Beliggenheten er upåklagelig, sentralt

samtidig som det er flott natur rett utenfor døra, og både sol- og utsiktsforhold er over gjennomsnittet. Med over 14 mål er det mye som kan gjøres, enten du vil beholde naturen eller investere i videreutvikling. Deler av tomten er i reguleringsplankart angittthensynsone - bevaring kulturmiljø. Se reguleringsplankart vedlagt i salgsoppgave.

Tunet og hagen har fine plenområder, hellelagte stier, prydbusker, bed og vakre detaljer. Her er det åpent og solfylt, og det er flere muligheter for koselige uteplasser med nydelig utsikt. Det er allerede etablert flere uteplasser rundt bygningene på tunet. Alt passer perfekt sammen og danner en idyllisk ramme som gir en følelse av å ta deg tilbake i tid. Det er lett å glemme den travle hverdagen som finnes kun noen minutter unna.

I tillegg til uteplassene rundt tunet, er det også uteplasser med utgang fra hovedboligen. Fra det ene soverommet i andre etasje er det utgang til balkong, og det er en lun terrasse ved inngangspartiet. Terrassen er østvendt og på ca. 10 kvm – perfekt til å nyte dagens første kaffekopp mens solen står opp over Øyeren.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt og fritt i et meget attraktivt område på Fjerdingsby i Rælingen kommune – innerst i en privat vei. Her bor du usjenert til, med nydelig utsikt utover Fjerdingsby og ned mot Øyeren, samtidig som det er kun 5-6 minutters kjøring til Lillestrøm sentrum.

Fjerdingsby er et satsingsområde i kommunen og kan skilte med et nytt bysentrum ved Marikollen torg, en splitter ny barneskole og ikke minst Ravinen

– innbyggernes nye storstue. Ravinen omfatter blant annet bibliotek, ungdomsklubb, flere bandrom, kulturskole, dansesal, fleksisal, øvingsscene, kunstrom og innbyggertorg.

Eiendommen har også umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Rælingsåsen. Rett utenfor døra finner du flere lysløyper, et mylder av turstier og mulighet for blant annet stolpejakt. Marikollen idrettspark ligger like i nærheten med hopp- og alpinbakke, skøytebane og en romslig kafeteria/ varmestue. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet skilek- og akeområde for de aller minste.

En fin sykkeltur unna, for det meste i nedoverbakker, ligger Nebbursvollen Friluftsbad, Lillestrøms populære badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk med mer.

Fra Løvenstad (over åsen) er det opplyst gangsti opp til Åmotdammen i Lørenskog – et herlig bade- og fiskevann, og dette kan også nås direkte via skogsstier. Her er det gapahuk, grillplass, toaletter og fine teltplasser. Lenger utover i Rælingen finner du både Ramstadsjøen og Myrdammen, sistnevnte med grillplasser, benker, stupebrett, rullestolrampe og toaletter.

Ved vannet ligger også Myrdammenhytta, en kommunal utleiehytte som ble ferdigstilt sommeren 2018 med en flott beliggenhet innenfor det statlig sikrede friluftsområdet – kun ca. 400 meter fra parkeringsplassen. Hytta er utstyrt med dekketøy til 32 personer, og er et populært sted for barnebursdager.

Servicetilbud



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

Fra eiendommen er det ca. 5 minutter å gå ned til Fjerdingby bussholdeplass. Herfra går det direktebusser til Lillestrøm, Oslo sentrum og andre veien utover mot Enebakk. Det er ca. 4 km til Lillestrøm stasjon, hvor det går tog inn til Oslo hvert tiende minutt. Toget bruker 10 min til Oslo S. Med bil tar det ca. 6 min til Lillestrøm, 8 min til Strømmen, 10 min til Lørenskog, 15 min til Oslo og 30 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Fjerdingby barneskole, Marikollen ungdomsskole og Rælingen videregående skole. Fjerdingby skole flyttet inn i et splitter nytt bygg i 2023 og har klasser fra 1.-7. trinn. Skolen har også en egen ressursavdeling til elever med spesielle behov. For øvrig finnes det flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

**Adkomst**  
Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**  
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

**Type takst**  
Tilstandsrapport

**Byggemåte**  
Enebolig er oppført med grunnmur og gulv mot grunn av mur og betongkonstruksjoner. Etasjeskillere og bærende konstruksjoner av betongkonstruksjoner og trekonstruksjoner. Yttervegger av tømmer. Saltak tak av trekonstruksjoner tekket med takpapp og torv. Dører og vinduer fra byggeår. Profilert entrédører. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass. Tre vinduer i stue er fra 1990. Boligen er oppvarmet med elektrisitet kombinert med vedfyring. Enebolig er bygget 1930 og bygget etter forskrift fra 1929. Taktekingen er av torv med underliggende papp/grunnmursplast. Nedløp og beslag av metall. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tømmeråser som bæring. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre med koblet glass. Bygningen har enkel kjellerdør i tre. Bygningen har malt hovedytterdør. Det er etablert luftbalkong utgang fra soverom i 2 etasje. Utgang fra stue og entré til øst-vendt overbygget inngangsparti på ca 10 m². Inngangsparti er belagt med trekonstruksjoner og har rekkverk av trekonstruksjoner. Etablert murte trapper kledd med skifer. Det gjøres oppmerksom på at dette er gammelt tømmerhus og har ikke dagens standard, men bygget i god gammel tradisjonell stil og er solid bygget etter datidens byggeskikk. Dette medfører følgelig noe skjevheter og sprekker, samt noe trekk fra vegger og vinduer. Innvendig er det gulv av furu. Innvendige tak har trepanel. Innvendige vegger med malte tømmerstokker. Etasjeskiller er av

trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe, klassisk vedovn, kjøkkenovn og peis med innsats. Gulvet er av betong. Grunnmur av typen steinmur og betong. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Lovlighet  
Enebolig  
• Det foreligger ikke tegninger  
Det foreligger ikke bygningstegninger hos kommunen. Deler av stue i 1.etasje i hovedhuset er tilbygget i ettertid. Det gjøres oppmerksom på at dette kan være et søknadspliktig tiltak. Det er ikke kjent om tiltaket er søkt om eller godkjent. Arealene er omtalt i rapporten etter dagens bruk. Hytte  
• Det foreligger ikke tegninger  
Garasje  
• Det foreligger ikke tegninger

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport med befaringsdato 03.04.2025 og rapportdato 03.04.2025, utarbeidet av Øyvind Nåmo Rønning for teknisk beskrivelse av eiendommen.

**Verditakst**  
Kr 17 900 000

**Sammendrag selgers egenerklæring**  
2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/  
dugnad  
Beskrivelse  
Det ble lagt inn offentlig avløp i 2020. Arbeidet ble utført av ADK Rør AS. I den forbindelse satte de inn nytt toalett. Badet forøvrig ble bygget av min far på 80 tallet. Jeg har ikke kjennskap til hvordan han

utførte arbeidet mht evt. tettesjikt/membran/sluk etc.  
Arbeid utført av ADK Rør AS  
2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
Svar Nei  
2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
Svar Ja  
Beskrivelse Arbeidet med offentlig tilkobling av avløp ble utført av ADK Rør AS etter pålegg fra kommunen. De sto også for papirarbeidet med kommunen, tinglysning, kartmerking av avløpsledning over eiendom m.m.  
4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar Ja, kun av faglært  
Beskrivelse  
Det ble lagt inn offentlig avløp i 2020, utført av ADK Rør AS. I den forbindelse ble det satt inn nytt toalett. Forøvrig er det eget borevann. Denne jobben ble utført av Universal Brønnboring AS i 1996. ADK Rør AS satte inn ny trykktank på vannet i 2023. Arbeid utført av ADK Rør AS og Universal Brønnboring AS  
5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
Svar Ja  
Beskrivelse Informasjon fra min mor: Det kan forekomme fuktinnsig i matkjeller ved større nedbørsmender og i snøsmeltingen. Øvrig kjeller er tørr.  
6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar Ja  
Beskrivelse Info fra min mor: Det har vært en liten lekkasje ved pipa som min onkel midlertidig utbedret i 2022/23. Her bør det nok gjøres bedre



tetting med nytt pipebeslag el.l.  
7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
Svar Ja  
Beskrivelse  
Informasjon fra min mor: Ved brannverntilsyn i 2019 ble det påpekt 2 avvik som begge ble utbedret samme år: Det ble byttet sotluke i kjeller og murt igjen ovnsrørsåpning i brannmur på soverom (etter tidligere fjerning av vedovn der).  
9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
Svar Ja  
Beskrivelse  
Ikke kjennskap til skadedyr. Men informasjon fra min mor vedr. råte: - Det var råte i taket da min foreldre kjøpte stedet i 1974. Min far byttet deler av taket og anla torvtak ca 1978 (etter veiledning fra Folkemuseet). - Det ble også i 1974 konstatert mulig råde i taket i matkjeller. Dette grunnet manglende ventilasjon over tid. Min far hadde den gang på Antiparasit og sikret god ventilasjon videre. Dette har ikke blitt gjort noe mer med. - På begynnelsen av 80 tallet skiftet min far gulv i det som den gang var veranda og som senere ble bygget inn som del av stue grunnet råte. Taket i kjeller under dette området er ikke helt ferdigstilt. - Det ble av snekker byttet dørterskel til kjøkkeninngang på slutten av 90 tallet, grunnet råte. - I 2021 fjernet min onkel råtten dørterskel til stuekjeller og erstattet denne med en støpt terskel. - Under utvendig tjæring av huset i 2021 ble det oppdaget råte i vegg utvendig 2. etg. ved hjørnet mellom soverom og trappeoppgang. Dette er ikke utbedret. - Det ble oppdaget noe råte i ytterkant tak over takrenner sommeren 2023 i.f.m. fjerning av mose.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/ dugnad  
Beskrivelse  
Info fra min mor: Elektrikere byttet ut alle gamle trådledninger som var i bygningen når vi flyttet dit i 1974. Min far hjalp også til med å legge opp noen ledninger som ble kontrollert og godkjent av elektriker. Sikringsskap med automatsikringer ble byttet ca midt på 90-tallet. Dette ble gjort av godkjent el-installatør. Hafslund installerte aut. måler i ca 2017/18.  
Arbeid utført av Hafslund  
12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar Ja  
Beskrivelse Det har vært regelmessige kontroller både av el-anlegg og fyringsanlegg / pipe. Siste kontroll av fyringsanlegg / pipe var i 2019 og kontroll av el- anlegg i 2021.  
14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
Svar Ja  
Beskrivelse Det er min far som har stått for det aller meste av utbedringer og vedlikehold den tiden de har bodd der, både mht. tømrerarbeid, evt. drenering, murerarbeid m.m.  
16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse  
Som nevnt er det min far som har forestått nesten alt av utbedring og vedlikehold av alle bygningene.

Dette gjelder reparasjon og vedlikehold av de ulike tak, fasader, vinduer m.m. Han var utdannet ingeniør, var meget praktisk / "handy" og kunne det meste. Men han innhentet også tips og veiledning fra aktuelle instanser og personer med god kjennskap til gamle hus og tømmerbygninger.  
19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
Svar Ja  
Beskrivelse Obos/Block Watne har startet utbygging i Marikollåsen.  
Tilleggskommentar  
Viktig info: Jeg overtok eiendommen etter mine foreldre i 2023. Det er min far som ville vært den naturlige person til å svare på alle spørsmål i denne egenerklæringen. Det er han som har kjent til alle forhold, forestått nesten alt av vedlikehold og utbedringer og hatt med alle offentlige etater å gjøre. Men han fikk dessverre Alzheimer i 2017 og husker ikke lenger noe vedrørende eiendommen. Jeg vokste opp her sammen med mine foreldre og bodde her fra 1974 (da var jeg 8 år) og frem til 1991. Jeg har ikke bodd her etter det. Siden min far ikke kan svare på spørsmålene er det derfor min mor (og delvis jeg) som etter beste evne har prøvd å svare i henhold til det vi kjenner til og husker. Grunnet min fars sykdom har han ikke vært i stand til å foreta vedlikeholds- eller reparasjonsarbeid på eiendommen siden 2017/18. Det må derfor påregnes generelle behov for vedlikehold og utbedringer. Spesielt bør nevnes at det nå er over 40 år siden deler av taket på boligen ble byttet av min far, og at taket nok på generelt grunnlag bør sjekkes på nytt og utbedres etter behov.

**Innhold**  
Planløsning  
Bolig:  
1. etasje: Vindfang, hall, spiskammer, stue og kjøkken.  
2. etasje: Trapperom, bad og 2 soverom.  
Kjeller: To uinnredede kjellerrom.  
  
Hytte, stabbur og uthus:  
Hytte 1. etasje: Entré, stue, kjøkken og soverom.  
Hytte Kjeller: Grovkjeller.  
Stabbur: Innredet rom og innredet gjesterom.  
Uthus: Snekkerbod, vedbod og utedo.

Kort fortalt  
- Eiendommen er rett og slett en perle!  
- Fantastisk beliggenhet på Fjerdingsby  
- Med tomt på godt over 14 mål!  
- Her er det mange utviklingsmuligheter.  
- Deler av tomten er kulturmiljø til bevaring.  
- Unik eiendom med idyllisk tun.  
- Tømmerbolig, hytte, stabbur og uthus,  
- I tillegg til garasje og koselig lekestue.  
- Boligen har en sjarmerende stil fra 1930.  
- En del vedlikeholdsetterlesep i senere år.  
- Det må påregnes en god del oppgradering.  
- Sjarmerende bolig med flotte detaljer.  
- Tømmervegger og intrikate utskjæringer.  
- Meget innbydende stue med peis.  
- Ekstra takhøyde og nydelig stemning.  
- Stort og praktisk kjøkken med spisekrok.  
- Det er to soverom i hovedboligen.  
- I tillegg til to innredede rom på stabbur.  
- Plassbygde himmelsenger og skap.  
- Eldre bad med badekar og nyere toalett.  
- Hytte med stue, kjøkken og soverom.  
- Eget borevann og offentlig avløp.



Entré

Boligen har både et overbygd inngangsparti som tar deg rett inn i hallen, og et inngangsparti som tar deg via en lun entré inn til kjøkkenet. Begge har flotte, malte ytterdører. Hallen er romslig med malt tregulv, tømmervegger og synlige takbjelker, i tillegg til flotte detaljer og intrikate utskjæringer. I det ene hjørnet er det montert en flott, eldre vedovn. Fra hallen er det buet åpning inn mot en koselig forstue, og det er også en blåmalt tretrapp opp til andre etasje.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom med praktisk innredning, flott vedkomfyr og egen spisekrok. I spisekroken er det et tilpasset kjøkkenbord med tilhørende sittebenker, og et stort vindu gjør dette til en kjempekoselig plass for blant annet frokost, lekser eller en prat over kaffekoppen.

Innredningen har lyse, profilerte fronter og en laminert benkeplate med benkebeslag/ oppvaskkum. Over deler av benken er det vindu, noe som gir litt ekstra lys på dagtid, og over kokesonen er det ventilator. Kjøkkenet har nisje for komfyr, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøle/ frysenskap.

Stue

Boligen har en romslig og meget innbydende stue – selve hjertet i dette unike hjemmet. Stuen har furugulv, tømmervegger og ekstra takhøyde, og midt i rommet er det en stemningsfull peis med innsats. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord, og store vinduer slipper inn godt med lys på dagtid. Stemningen i rommet er helt unik, med en lun hyttestil samtidig som rommet oppleves romslig og luftig på grunn av høyden under taket.

Bad/wc/vaskerom

Badet ligger i andre etasje og har en eldre stil. Her må det oppgraderes for å møte dagens krav til standard. Rommet har fliser på gulvet, fliser og malte flater på veggene, badekar og nyere gulvmontert toalett. Innredningen består av en servant med underskap og matchende veggskap. Over servanten er det montert speil med belysning.

Soverom og garderobe

Boligen har to koselige soverom i andre etasje, begge med furugulv og malte tømmervegger. Det ene rommet har i tillegg to flotte, plassbygde himmelsenger med matchende skap. Fra det andre rommet er det utgang til luftebalkong, og rommet har også skap. I tillegg er det soverom på hytta, samt gjesterom og et innredet rom på stabburet. Det er flere innredningsmuligheter, og god lagringsplass både i kjelleren og i de andre bygningene rundt tunet.

Øvrige bygninger

De øvrige bygningene rundt tunet består av hytte, stabbur, uthus, lekestue og garasje. Hytta har soverom, stue og kjøkken, og det er også to soveplasser på stabburet. Her er det med andre ord flere muligheter for innredning og bruk. Uthuset inneholder snekkerbod, vedbod og utedo.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:  
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Vinduer - 2

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utvendig > Dører - 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Dør bør byttes.

Utvendig > Dører - 3

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er hull i og rundt låskasse i dør til vindfang til kjøkken. Det gjøres øvrig oppmerksom på at dører er vurdert ut fra datidens krav og tilstand av dører. Disse tilfredsstiller ikke dagen krav med tanke på lyd

og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tette hull rundt låskasse.

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ski fer er løs og delvis ødelagt. Sprekker i betongmur.
- Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Fjerne ski fer og renovere betong før etablering av ny ski fer.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det gjøres oppmerksom på at sprekker i tømmerstokker er vanlig på denne typen konstruksjon. Noe slitasje av overflater er synlig.
- Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Overflater bør ettermales, slipes og lakkes.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konsekvens/tiltak



• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
• Enkelte dører må justeres.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/  
kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.  
Konsekvens/tiltak  
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Det er etablert filter for rensing av vann og vannpumpe for tilførsel av vann fra brønn.  
Konsekvens/tiltak  
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.  
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.  
Det anbefales at fagmann/rørlegger besiktiger og gjør en vurdering av rensefilteranlegget og vannpumpe. Ved rehabilitering av bad vil det være naturlig og skifte rør og ta en nærmere undersøkelse av røranlegget. Noe utbedring av røranlegg må regnes med.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Konsekvens/tiltak  
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.  
Det må etablers bedre ventilasjon i kjeller og på baderom. Øvrig er det ikke ventiler i vegger for tilluft, med tanke på byggets alder og datidens byggeskikk.  
Konsekvens/tiltak  
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.  
Det er viktig at det er nok ventiler på ale rom i boligen når det er naturlig ventilasjon. Det bør være ventiler i yttervegg eller vinduer, samt spalteåpning på alle dører inne i boligen for å få luftgjennomstrømming.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  
Konsekvens/tiltak  
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende

dokumentasjon/manglende el-kontroll.  
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Drenering

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.  
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Det er ikke synlig noen type fuktsikring eller drenasje på og rundt grunnmur.  
Konsekvens/tiltak  
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.  
Det er fukt i kjeller og samt at det opplyses om at det kan forekomme vann i kjeller ved stor nedbør og issmelting. Derfor må det foretas tiltak av fuktsikring av utvendig grunnmur.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.  
Konsekvens/tiltak  
• Det bør foretas terrengjusteringer.  
Der det er mulighet for terrengjustering mot grunnmur, bør dette justeres. Der det er fjell i omkringliggende grunnmuren er det ikke lett å justere terreng. Det anbefales ikke planter og lignende inntil grunnmur og taknedløp bør føres bort fra huset.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.  
Konsekvens/tiltak

• Vannkvalitet må dokumenteres  
Vannkvalitet må testes og dokumenteres, hvis ikke dokumentasjon finnes. Boligen ble koblet til offentlig avløp i 2020.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Det opplyses om at det har vært lekkasje i overgang undertak og pipestokk og at det er foretatt en lokal utbedring i området. Øvrig kan det forekomme noe råte i ytterkant av undertak da det ikke er tilfredsstillende beslag og utførelse av tekkemateriale.  
Konsekvens/tiltak  
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.  
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det anbefales at beslag rundt pipe skiftes med nytt for å unngå en ny lekkasje. Taktekkingen og deler av undertaket er over 46 år gammelt med noe ufagmessig utførelse. Dette indikerer at tak må renoveres før det oppstår en lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.  
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
Nedløp, renner og beslag er eldre og utskifting av dette anbefales med tanke på taktekkingens alder og opplyst tidligere lekkasje rundt pipe. Det er



registrert store deformasjoner/høy slitasje på renner og nedløp, samt utett rundt pipe over tak.

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.

Se øvrig vurdering av taktekking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er oppdaget råte i innerhjørne over vindfang og bunnstokk mellom vindfang og hovedinngang. Deler av tømmerstokker har sprekker som anses så store at de bør tettes. Bunnstokker og øvrige deler av vegger er kun kontrollert ved stikkprøver. Det kan forekomme råte på stokker andre steder enn nevnt i rapport.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det ble oppdaget fukt og råte i bunnstokk mellom vindfang og hovedinngang. Det var også våte bjelker i kjeller i dette området. Nevnte råteskader bør fjernes og nærmere undersøkelser bør foretas. Stokker med store sprekker bør tettes med egnet tettningsmasse for å unngå at vann samler seg i stokker og medvirker til unødig fuktbelastning og ytterligere større sprekker.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Takkonstruksjonen har tydelige tegn til svekkelser over inngangsparti/terrasse. Det ble registrert råteskade på bærende konstruksjoner for taket. Det er registrert store skjevheter og svanker.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

De påviste skader må utbedres. for å lukke avviket

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det ble påvist fukt i underliggende konstruksjon i kjeller for terrassedel ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Ny tekking må legges.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Med tanke på typen materialer som er brukt og alder på boligen er det ikke uvanlig med denne typen skjevheter. Det er noe tegn til tørr råte og fukt med

råteskader i bjelker under kjøkkendel.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er stedvis fukt i bjelker og det ble oppdaget noe stedvis råte. Deker av undertaket ble mål med en vektprosent fra 20-23%. Dette tilsier at det er så vått at det er grobunn for sopp og råteskader. For å rette gulv bør bjelker og furugulv skiftes og etableres på nytt. Se øvrig rom under terreng.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

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

Pipe er ca 93 år gammel. TG2 er satt på plassbygd peis i stue hvor det er registrert riss sprekker. TG3 er satt grunnet det foreligger kontroll fra nedre Romerike brann og redningsvesen med avvik som ikke er dokumentert rettet opp. Denne legges til grunn for vurderingen av ildsted. Tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør foretas en undersøkelse av pipestokk med tanke på alder og om det er behov for en renovering med nytt innvendig pipeløp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i

underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

- Kjeller har ingen ventilerings/luftgjennomstrømning.

Det er fukt og noe råte i undertak og bjelker som ligger på murkrone under vindfang og overliggende tak for inngangsrepo. Det seer ut som at kjellerdel som ligger under deler av stue er renoverert siden byggeår og med synlig nyere bærebjelke og undertak med isolasjon og papp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Grunnmur må sikres mot fukt utvendig. Det må etableres pappsjikte mellom bunnstokk og murkrone. Råteskadet trevirke må skiftes , da disse kan ha redusert bæreevne. Det må etableres god ventilasjon i kjeller. det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme skader som ikke er synlig og skjult i konstruksjonen som bjelkelag som ikke er tilegnelig under stue del.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Det er etablert fliser på vegger rundt badekar og malte plater på øvrige vegger. Det er fliser på gulv. Malte himlingsplater på vegger. Frittstående badekar og nyere toalett fra 2020. Nedfelt servant i underskap. Speil og belysning. Sluk er av typen plastsluk. Det er synlig membran klemt til klemring i sluk typen SK 2000 eller lignende. Det er synlig at



det ikke er tett overgang mellom belegg på gulv og veggplater under badekar.  
Konsekvens/tiltak  
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Ut fra alder og oppbygning av membran må badet renoveres for å tilfredsstille dagens krav til tetthet og for å unngå fuktskade ved bruk med større belastning enn dagens bruk.  
Kostnadsestimat: Over 300 000

**Innbo og løsøre**  
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende følger ikke handelen:  
- Tak -parafinlampe i stue.  
- Hyllen med Egersund service i stue.

**Hvitevarer**  
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**Parkering**  
Det er en eldre garasje på eiendommen, og det er selvfølgelig ellers god plass til parkering utvendig.

**Forsikringsselskap**  
KNIF Trygghet Forsikring

**Polisenummer**  
630756.31

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

**Diverse**  
Detaljregulering B2 for tomt viser at deler av tomten er betegnet som angitthensynsone - bevaring kulturmiljø. Se reguleringskart vedlagt i salgsoppgave.

**Energi**  
**Oppvarming**  
Boligen varmes opp med elektrisitet, supplert med vedfyring. Det har vært regelmessige kontroller både av elanlegg og fyringsanlegg/pipe. Siste kontroll av fyringsanlegg/pipe var i 2019 og kontroll av elanlegg i 2021. Elanlegget har sikringsskap med automatsikringer, og boligen har også en 200 liters varmtvannsbereder.

**Energikarakter**  
G

**Energifarge**  
Gul

**Info energiklasse**  
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon

se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Økonomi**  
**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 17 900 000

**Kommunale avgifter**  
Kr 9 323

**Kommunale avgifter år**  
2023

**Info kommunale avgifter**  
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

**Formuesverdi primær**  
Kr 1 801 751

**Formuesverdi primær år**  
2021

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 6 486 303

**Formuesverdi sekundær år**  
2021

**Info formuesverdi**  
Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom

"primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

**Andre utgifter**  
Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**Tilbud lånefinansiering**  
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Offentlige forhold**  
**Eiendommens betegnelse**  
Gårdsnummer 99, bruksnummer 23 i Rælingen kommune.

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

3224/99/23:  
01.09.1922 - Dokumentnr: 901083 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver:Fet Elverk.  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1981 - Dokumentnr: 106037 - Best. om adkomstrett



Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:99 Bnr:171  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1930 - Dokumentnr: 800013 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3224 Gnr:99 Bnr:13

14.08.1987 - Dokumentnr: 106128 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3224 Gnr:99 Bnr:189

06.07.2007 - Dokumentnr: 549271 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2007 - Dokumentnr: 549303 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 194822 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0228 Gnr:99 Bnr:23

01.01.2024 - Dokumentnr: 132597 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3027 Gnr:99 Bnr:23

23.06.2020 - Dokumentnr: 2635974 - Bestemmelse om kloakkledning  
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:99 Bnr:13  
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:99 Bnr:221

Bestemmelse om tilknytning til spillvannskum  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2020 - Dokumentnr: 2635991 - Bestemmelse om kloakkledning  
Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:99 Bnr:206  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Det foreligger ferdigattest for tilkobling av avløpsledninger, datert 02.11.2020.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på byggene på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

**Vei, vann og avløp**  
Eiendommen har adkomst via privat veg.

Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter. Vann fra brønn, offentlig avløp via private stikkledninger

**Regulerings og arealplaner**  
Eiendommen er regulert til boligformål.  
I reguleringsplankart er tomten under B2, med krav om detaljregulering, og deler av tomten er angittthensynsone - bevaring kulturmiljø. Det er krav om detaljregulering før det kan bli gitt eventuell bygge- eller delingstillatelse.  
Vedlagt i salgsoppgave følger:  
- Reguleringsplankart som viser området for bevaring kulturmiljø.  
- Reguleringsbestemmelse til reguleringsplan for Kirkebyvegen og omkringliggende boligområde.  
- Delområder med registreringer og verdivurderinger av kulturminner og kulturmiljøer i Rælingen.

Det foreligger ny detaljregulering for området pr. 09.01.2025. I denne presiseres det følgende:  
Gjeldende veinorm for Rælingen som ble vedtatt i 2019 forutsetter bredere tverrprofil, spesielt i svingene. Det er også behov for utredning og avklaring av nødvendig arealbeslag og konsekvenser knyttet til skjæring/fylling og bearbeiding av sideterreng (mur). Breddeutvidelse langs den ca 400 m lange traseen fra SKV7 til Tajevegen berører ca 30 grunneiere/ boligeiendommer. Muligheten for ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan planen utløper etter 10 år, ref. plan- og bygningsloven § 16-2.

**Adgang til utleie**  
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

**Verneklasse/SEFRAK**  
I reguleringsplankart er deler av tomten angittthensynsone - bevaring kulturmiljø.

**Legalpant**  
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

**Kommentar konsesjon**  
Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

**Kontraktsgrunnlag**  
**Salgs- og betalingsvilkår**  
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,



anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Overtakelse**  
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

**Budgivning**  
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**  
17 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
447 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 17 900 000,00))

466 640,- (Omkostninger totalt)

18 366 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**Omkostninger kjøpers beløp**  
Kr 466 640

**Betalingsbetingelser**  
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

**Hvitvaskingsreglene**  
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**  
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**  
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem



årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](https://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 3 500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11 000,-. Utleggene omfatter fotograf med drone (6 000,-) og kommunale opplysninger (5 000,-). Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Alexander Søvik  
Eiendomsmegler MNEF  
[alexander.sovik@aktiv.no](mailto:alexander.sovik@aktiv.no)  
Tlf: 982 39 649

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand,  
Sørumsandvegen Park  
1920 Sørumsand  
Tlf: 648 08 005

Salgsoppgavedato  
11.04.2025



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kirkebyvegen 21, 2008 FJERDINGBY

 RÆLINGEN kommune

 gnr. 99, bnr. 23

Markedsverdi

17 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 03.04.2025

Rapportdato: 03.04.2025

Oppdragsnr.: 18925-1505

Referansenummer: SZ5084

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

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.

76 Kirkebyvegen 21

77



## 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.

## NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



### Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning  
Uavhengig Takstingeniør  
oyvind@namotakst.no  
909 91 556



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|    | <b>TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|    | <b>TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2</b><br>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.<br><br>Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge. |
|  | <b>TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | <b>IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE</b><br>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 er oppført med grunnmur og gulv mot grunn av mur og betongkonstruksjoner. Etasjeskillere og bærende konstruksjoner av betongkonstruksjoner og trekonstruksjoner. Yttervegger av tømmer. Saltak tak av trekonstruksjoner tekket med takpapp og torv. Dører og vinduer fra byggeår. Profilert entrédører. Balkongdør og vinduer med kårmer av tre og to-lags glass. Tre vinduer i stue er fra 1990. Boligen er oppvarmet med elektrisitet kombinert med vedfyring.

Boligen fremstår som normal godt vedlikeholdt med noe bruksslitasje. Enebolig er bygget 1930 og bygget etter forskrift fra 1929. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

## Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG [Gå til side](#)  
Taktekkingen er av torv med underliggende papp/grunnmursplast. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Nedløp og beslag av metall. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tømmeråser som bæring. Tak går helt opp til møne og er kontrollert innvendig tak. Se øvrig taktekkning for ytterligere vurdering. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre med koblet glass. Bygningen har enkel kjellerdør i tre. Bygningen har malt hovedytterdør. Det er etablert luftebalkong utgang fra soverom i 2 etasje. Utgang fra stue og entré til øst-vendt overbygget inngangsparti på ca 10 m². Inngangsparti er belagt med trekonstruksjoner og har rekkverk av trekonstruksjoner. Etablert murte trapper kledd med skifer. Det gjøres oppmerksom på at dette er gammelt tømmerhus og har ikke dagens standard, men bygget i god gammel tradisjonell stil og er solid bygget etter datidens byggeskikk. Dette medfører følgelig noe skjevheter og sprekker, samt noe trekk fra vegger og vinduer.

INNVEDIG [Gå til side](#)  
Innvendig er det gulv av furu. Innvendige tak har trepanel. Innvendige vegger med malte tømmerstokker. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe, klassisk vedovn, kjøkkenovn og peis med innsats. Gulvet er av betong. Grunnmur av typen steinmur og betong. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt grunnet tømmervegger rundt badet.

KJØKKEN [Gå til side](#)  
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål benkebeslag. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)  
Innvendige vannledninger er av plast. Det er synlig varmekabler på hovedvannledning. Det er ikke kjent om det er varmekabel vannledning hele veien ut til brønn. Det er etablert plastrør og kobberør inne i boligen. Stoppekran i kjeller ved varmtvannstank. Det er avløpsrør av plast. Det er etablert avløpspumpe i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon. Avløpspumpe er ikke vurdert. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang. 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 på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.  
Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)  
Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1930. Bygningen har betonggrunnmur og steinmur. Støpt dekke i kjeller. Tomten er delvis skrående på fjellgrunn. Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og privat grunnboret brønn.

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| <b>Markedsvurdering</b>        |            |
| Totalt Bruksareal              | 230 m²     |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 123 m²     |
| Totalpris                      | 17 900 000 |

Arealer [Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 17 900 000

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger hos kommunen. Deler av stue i 1.etasje i hovedhuset er tilbygget i ettertid. Det gjøres oppmerksom på at dette kan være et søknadspliktig tiltak. Det er ikke kjent om tiltaket er søkt om eller godkjent. Arealene er omtalt i rapporten etter dagens bruk.

### Anneks

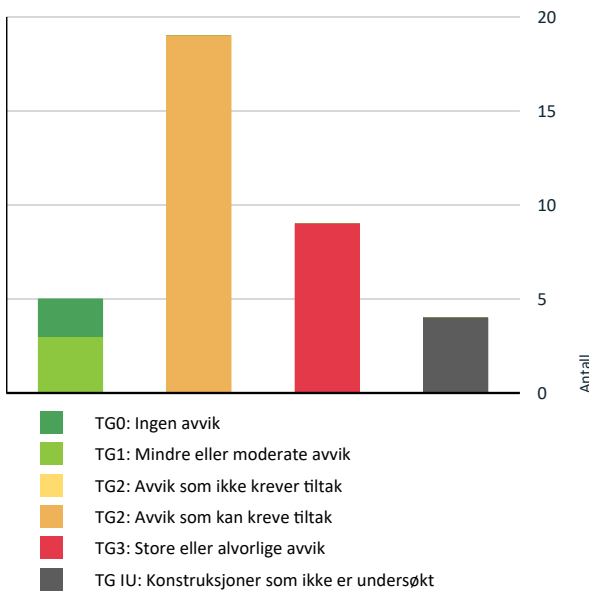
- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

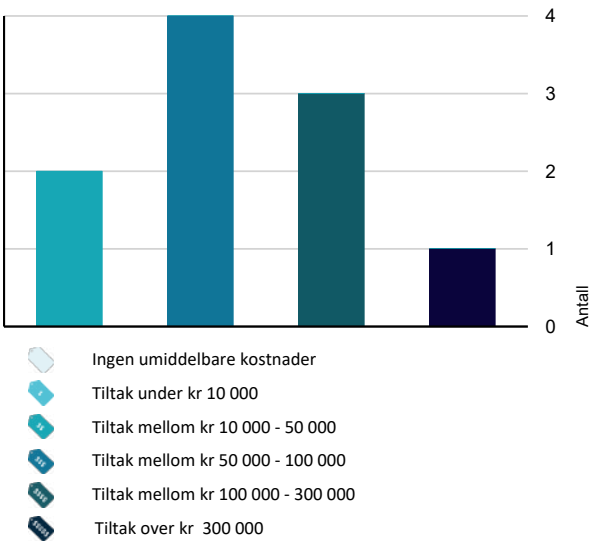
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er foretatt ny kontrollbefaring av boligen etter første befarig april 2024.

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften for bygninger som for eksempel, garasje og uthus. Dette er ikke avtalt for dette oppdraget og kun gjort en enkel vurdering og generell beskrivelse av bygget. Videre undersøkelser tilfaller ny eier.

Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

|      |                                                              |                             |
|------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| !    | Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner           | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
| TG 2 | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK                                   |                             |
| !    | Utvendig > Vinduer                                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Utvendig > Vinduer - 2                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Utvendig > Dører                                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Utvendig > Dører - 2                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Utvendig > Dører - 3                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Utvendig > Utvendige trapper                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Innvendig > Overflater                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Innvendig > Radon                                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Innvendig > Innvendige trapper                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Innvendig > Innvendige dører                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Tekniske installasjoner > Vannledninger                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Tomteforhold > Drenering                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Tomteforhold > Terrengforhold                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger            | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning     | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

Byggeår  
1930

Kommentar  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

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

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv med underliggende papp/grunnmursplast. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 1978 Kilde: Eier

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

Det opplyses om at det har vært lekkasje i overgang undertak og pipestokk og at det er foretatt en lokal utbedring i området. Øvrig kan det forekomme noe råte i ytterkant av undertak da det ikke er tilfredsstillende beslag og utførelse av tekkemateriale.

Konsekvens/tiltak  
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.  
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det anbefales at beslag rundt pipe skiftes med nytt for å unngå en ny lekkasje. Taktekkingen og deler av undertaket er over 46 år gammelt med noe ufagmessig utførelse. Dette indikerer at tak må renoveres før det oppstår en lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløp, renner og beslag er eldre utskifting av dette anbefales med tanke på taktekkingens alder og opplyst tidligere lekkasje rundt pipe. Det er registrert store deformasjoner/høy slitasje på renner og nedløp, samt utett rundt pipe over tak.

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.

Se øvrig vurdering av taktekking. Påregnelig med stedvis utskiftninger med tanke på alder for å unngå unødige fuktbelastning på ytre veggkonstruksjoner og fukt fra grunn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



# Tilstandsrapport

## TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Det er oppdaget råte i innerhjørne over vindfang og bunnstokk mellom vindfang og hovedinngang. Deler av tømmerstokker har sprekker som anses så store at de bør tettes. Bunnstokker og øvrige deler av vegger er kun kontrollert ved stikkprøver. Det kan forekomme råte på stokker andre steder enn nevnt i rapport.

### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det ble oppdaget fukt og råte i bunnstokk mellom vindfang og hovedinngang. Det var også våte bjelker i kjeller i dette området. Nevnte råteskader bør fjernes og nærmere undersøkelser bør foretas. Stokker med store sprekker bør tettes med egnet tettningsmasse for å unngå at vann samler seg i stokker og medvirker til unødig fuktbelastning og ytterligere større sprekker.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tømmeråser som bæring. Tak går helt opp til møne og er kontrollert innvendig tak. Se øvrig taktekking for ytterligere vurdering.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Takkonstruksjonen har tydelige tegn til svekkelser over inngangsparti/terrasse. Det ble registrert råteskade på bærende konstruksjoner for taket. Det er registrert store skjevheter og svanker.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

De påviste skader må utbedres for å lukke avviket

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer bærer preg av noe manglende vedlikehold og med tanke på alder, er skitt er sprøe og kondensering er vanlig på denne typen vinduer. Vinduene har tiltenkt funksjon, men dårlig isolasjonsevne og må regnes med å skiftes ut over tid.



## TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Dører - 2

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

### Vurdering av avvik:





# Tilstandsrapport

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Dør bør byttes.



**TG 2 Dører - 3**

Bygningen har malt hovedytterdør.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er hull i og rundt låskasse i dør til vindfang til kjøkken. Det gjøres øvrig oppmerksom på at dører er vurdert ut fra datidens krav og tilstand av dører. Disse tilfredsstiller ikke dagen krav med tanke på lyd og isolasjonsevne.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Tette hull rundt låskasse. Døren har tiltenkt funksjon, men dårlig isolasjonsevne og må regnes med å skiftes ut over tid.



**TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Det er etablert luftebalkong utgang fra soverom i 2 etasje. Utgang fra stue og entré til øst-vendt overbygget inngangsparti på ca 10 m². Inngangsparti er belagt med trekonstruksjoner og har rekkverk av trekonstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det ble påvist fukt i underliggende konstruksjon i kjeller for terrassedel ved inngangspartiet. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Se øvrig rom under terreng.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport

**TG 2 Utvendige trapper**

Etablert murte trapper kledd med skifer.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Skifer er løs og delvis ødelagt. Sprekker i betongmur.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Fjerne skifer og renovere betong før etablering av ny skifer.



**TG RU Andre utvendige forhold**

Det gjøres oppmerksom på at dette er gammelt tømmerhus og har ikke dagens standard, men bygget i god gammel tradisjonell stil og er solid bygget etter datidens byggeskikk. Dette medfører følgelig noe skjevheter og sprekker, samt noe trekk fra vegger og vinduer.

## INNSENDIG

**TG 2 Overflater**

Innendig er det gulv av furu. Innvendige tak har trepanel. Innvendige vegger med malte tømmerstokker.

**Vurdering av avvik:**

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det gjøres oppmerksom på at sprekker i tømmerstokker er vanlig på denne typen konstruksjon. Noe slitasje av overflater er synlig.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Overflater bør ettermales, slipes og lakkes.

**TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Med tanke på typen materialer som er brukt og alder på boligen er det ikke uvanlig med denne typen skjevheter. Det er noe tegn til tørr råte og fukt med råteskader i bjelker under kjøkkendel.

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadet treverk må skiftes.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



# Tilstandsrapport

Det er stedvis fukt i bjelker og det ble oppdaget noe stedvis råte. Deker av undertaket ble mål med en vektprosent fra 20-23%. Dette tilsier at det er så vått at det er grobunn for sopp og råteskader. For å rette gulv bør bjelker og furugulv skiftes og etableres på nytt. Se øvrig rom under terreng.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, klassiks vedovn, kjøkkenovn og peis med innsats.

### Vurdering av avvik:

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

Pipe er ca 93 år gammel. TG2 er satt på plassbygd peis i stue hvor det er registrert riss sprekker.

TG3 er satt grunnet det foreligger kontroll fra nedre Romerike brann og redningsvesen med avvik som ikke er dokumentert rettet opp. Denne legges til grunn for vurderingen av ildsted. Tiltak må påregnes.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør foretas en undersøkelse av pipestokk med tanke på alder og om det er behov for en renovering med nytt innvendig pipeløp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Grunnmur av typen steinmur og betong. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Kjeller har ingen ventilerings/luftgjennomstrømning.

Det er fukt og noe råte i undertak og bjelker som ligger på murkrone under vindfang og overliggende tak for inngangsrepo. Det ser ut som at kjellerdel som ligger under deler av stue er renoveret siden byggeår og med synlig nyere bærebjelke og undertak med isolasjon og papp.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Grunnmur må sikres mot fukt utvendig. Det må etableres pappsjikte mellom bunnstokk og murkrone. Råteskadet trevirke må skiftes, da disse kan ha redusert bæreevne. Det må etableres god ventilasjon i kjeller. Det tas spesifikk forbehold på at det kan forekomme skader som ikke er synlig og skjult i konstruksjonen som bjelkelag som ikke er tilegnelig under stue del.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv for deler av gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Se øvrig rom under terreng

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales jevnlig overvåking av krypkjellere, da disse anses som konstruksjoner med noe høyere skadefrekvens. Det tas spesifikt forbehold om tilstanden for krypkjelleren og trebjelkelag i etasjeskille. Videre undersøkelser eller skader tilføres kjøper. Se øvrig rom under terreng for deler som er inspisert.

## Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

## Generell

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

### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

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

Det er etablert fliser på vegger rundt badekar og malte plater på øvrige vegger. Det er fliser på gulv. Malte himlingsplater på vegger. Frittstående badekar og nyere toalett fra 2020. Nedfelt servant i underskap. Speil og belysning. Sluk er av typen plastsluk. Det er synlig membran klemt til klemring i sluk typen SK 2000 eller lignende. Det er synlig at det ikke er tett overgang mellom belegg på gulv og veggplater under badekar. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Med tanke på badets alder må badet renoveres, da det ikke er tilfredsstillende membran på denne typen konstruksjon og ved større fuktbelastning kan det oppstå fuktskader og lekkasje i konstruksjonen. Det er avgjørende at det dusjes i kabinett for å unngå større fuktskader. Kabinett erstatter ikke alder på membran og datidens kvalitet på denne ut fra byggeår. Ved fjerning av kabinett vil det oppstå lekkasjer og fuktskader.

Kostnadsestimat: Over 300 000



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt grunnet tømmervegger rundt badet.

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål benkebeslag. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Det er synlig varmekabler på hovedvannledning. Det er ikke kjent om det er varmekabel vannledning hele veien ut til brønn. Det er etablert plastrør og kobberør inne i boligen. Stoppekran i kjeller ved varmtvannstank.

## Vurdering av avvik:

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

Det er etablert filter for rensing av vann og vannpumpe for tilførsel av vann fra brønn.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales at fagmann/rørlegger besiktiger og gjør en vurdering av rensefilteranlegget og vannpumpe. Ved rehabilitering av bad vil det være naturlig og skifte rør og ta en nærmere undersøkelse av røranlegget. Noe utbedring av røranlegg må regnes med.



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er etablert avløpppumpe i kjeller.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



## Tilstandsrapport



### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det må etablers bedre ventilasjon i kjeller og på badetrom. Øvrig er det ikke ventiler i vegger for tilluft, med tanke på byggets alder og datidens byggeskikk.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det er viktig at det er nok ventiler på ale rom i boligen når det er naturlig ventilasjon. Det bør være ventiler i yttervegg eller vinduer, samt spalteåpning på alle dører inne i boligen for å få luftgjennom strømming.

### TG RU Andre VVS-installasjoner

Avløpspumpe er ikke vurdert

### TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

*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.*

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang. 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 på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Svar fra eier punkt 2-7: Elektrikere byttet ut alle gamle tråbledninger som var i bygningen i 1974. Eier la også den gang opp noen ledninger som ble kontrollert og godkjent av elektriker. Sikringsskap med automatsikringer ble byttet ca midt på 90-tallet. Dette ble opplyses å være gjort av godkjent el-installerør. Hafslund installerte aut. måler i ca 2017/18 opplyst fra tidligere prospekt.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

- 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**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?



# Tilstandsrapport

Ja Generelt om anlegget og Inntak og sikringsskap er ikke vurdert av eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider som er gjort etter 1999. Det er også begrenset kunnskap om hva som er gjort.

## Generell kommentar

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## 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.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
- Er det skader på røykvarslere?  
Nei

## TG 0 Branntekniske forhold - 2

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.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
- Er det skader på røykvarslere?  
Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

# Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av fjell.

## TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1930.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig noen type fuktsikring eller drenasje på og rundt grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det er fukt i kjeller og samt at det opplyses om at det kan forekomme vann i kjeller ved stor nedbør og issmelting. Derfor må det foretas tiltak av fuktsikring av utvendig grunnmur.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og steinmur. Støpt dekke i kjeller.

## TG 2 Terrengforhold

Tomten er delvis skrående på fjellgrunn.

### Vurdering av avvik:

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

Det kan forekomme at vann ikke renner tilfredsstillende bort fra boligen ved flate tomter. Et fall på minimum 1:15 i en bredde av minst en meter rundt huset anbefales. Det vil si at terrenget skal ligge minst 7 cm lavere én meter ut fra huset enn inne ved grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Der det er mulighet for terrengjustering mot grunnmur, bør dette justeres. Der det er fjell i omkringliggende grunnmuren er det ikke lett å justere terreng. Det anbefales ikke planter og lignende inntil grunnmur og taknedløp bør føres bort fra huset.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 2020 opplyst av eier. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og privat grunnboret brønn.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

### Konsekvens/tiltak





# Tilstandsrapport

- Vannkvalitet må dokumenteres
- Vannkvalitet må testes og dokumenteres, hvis ikke dokumentasjon finnes. Boligen ble koblet til offentlig avløp i 2020. Det tas spesifikk forbehold om tilstand av vann og avløpsrør som beskrevet, da disse er skjult under boligen.



# Bygninger på eiendommen

## Anneks

|  |                        |                                                                   |
|--|------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Anvendelse</b>      |                                                                   |
|  | <b>Byggeår</b><br>1940 | <b>Kommentar</b><br>Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. |
|  | <b>Standard</b>        |                                                                   |
|  | <b>Vedlikehold</b>     |                                                                   |

**Beskrivelse**  
Anneks er etablert på ringmur av stein og potetkjeller med betong i grunnmur og betong etasjeskille. Øvrig etasjeskille er av trebjelkelag. Bindingsverk av tre kledd med utvendig trekledning. Saltak tekke med shingel. Overbygget inngangsparti. Innvendig med panel på vegger og tak. Furu gulvpank. Etablert enkel plassbygget kjøkkenbenk med skap og Vegghengt utslagsvask. Det er etablerte 2 vedovner tilknyttet mursteinspipe. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte vurdering. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

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

## Stabbur

|  |                        |                                                                   |
|--|------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Anvendelse</b>      |                                                                   |
|  | <b>Byggeår</b><br>1930 | <b>Kommentar</b><br>Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. |
|  | <b>Standard</b>        |                                                                   |
|  | <b>Vedlikehold</b>     |                                                                   |

**Beskrivelse**  
Stabbur er oppført i tømmer og enkelt bindingsverk. Etablert på punktfundament. Saltak tekket med torv. Vinduer med enkelt glass og heltre dører innvendig og hovedytterdør. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte vurdering. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

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



Garasje



| Anvendelse  |           |
|-------------|-----------|
| Byggeår     | Kommentar |
| 0           | Ukjent    |
| Standard    |           |
| Vedlikehold |           |

**Beskrivelse**  
Garasje er ført opp i enkelt bindingsverk i tre med utvendig trekledning. Saltak med torvtak. To-delt låveport i tre. Garasjen er etablert på grunnforhold. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte vurdering. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

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

Uthus



| Anvendelse  |                                               |
|-------------|-----------------------------------------------|
| Byggeår     | Kommentar                                     |
| 1930        | Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. |
| Standard    |                                               |
| Vedlikehold |                                               |

**Beskrivelse**  
Etablert med bindingsverk i tre og på punktfundament. Trebjelkelag med furugulv. Saltak typen Sperrekonstruksjon med bordet undertak. Etablert på stein punktfundament. Tak tekket med torv. Det anbefales alltid en tilstandsvurdering utover nevnte vurdering. Ytterligere undersøkelser tilføres kjøper.

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

Lekestue



| Anvendelse  |           |
|-------------|-----------|
| Byggeår     | Kommentar |
|             | Ukjent    |
| Standard    |           |
| Vedlikehold |           |

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Hovedbyggets BRA/BRA-i</div> <div>123 m²/123 m²</div> <div>Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Spiskammer, Trapperom, 2 Soverom, Bad, Uinnredet kjellerrom, Potetkjeller</div> <div>Andre bygg: Anneks, Stabbur, Garasje, Uthus, Lekestue</div> <div>Bruksareal andre bygg: 107 m²</div> <div>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</div> | <div>Markedsverdi</div> <div>Kr 17 900 000</div> <div>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</div> <div>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</div> |
| <div>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</div> <div>Kr 17 900 000</div> <div>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</div> <div>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</div>                | <div>Markedsverdi</div> <div>17 900 000</div> <div>Konklusjon markedsverdi</div> <div>17 900 000</div>                                                                                                                                                                                                                                  |



**Markedsvurdering**  
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

| Sammenlignbare salg                                     |            |            |           |           |           |         |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|---------|
| EIENDOM                                                 | SALGSDATO  | PRISANT    | PRIS      | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
| 1 Kirkebyvegen 21 ,2008 FJERDINGBY<br>122 m² 1930 2 sov |            | 17 900 000 |           |           |           | 146 721 |
| 2 Skovengvegen 8 ,2008 FJERDINGBY<br>132 m² 1997 5 sov  | 12-06-2023 | 7 500 000  | 7 450 000 |           | 7 450 000 | 56 439  |
| 3 Tangerudvegen 4 ,2008 FJERDINGBY<br>136 m² 1978 3 sov | 05-03-2023 | 7 590 000  | 7 500 000 |           | 7 500 000 | 55 147  |
| 4 Tajevegen 10A ,2008 FJERDINGBY<br>172 m² 1977 3 sov   | 14-11-2021 | 7 600 000  | 7 550 000 |           | 7 550 000 | 43 895  |
| 5 Tajevegen 10B ,2008 FJERDINGBY<br>183 m² 1984 5 sov   | 13-05-2021 | 7 000 000  | 7 500 000 |           | 7 500 000 | 40 984  |
| 6 Bergerudvegen 1 ,2008 FJERDINGBY<br>223 m² 1977 5 sov | 06-10-2021 | 7 950 000  | 7 600 000 |           | 7 600 000 | 34 081  |

**Om sammenlignbare salg**  
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

| Årlige kostnader                |     |       |
|---------------------------------|-----|-------|
| Kommunale avgifter              | Kr. | 9 322 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 9 500 |

### Teknisk verdi bygninger

| Enebolig                                                                                                  |     |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr. | 4 750 000   |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 2 800 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig                                                                              | Kr. | 1 950 000   |

| Anneks                                                                                                    |     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr. | 1 800 000 |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 950 000 |
| Sum teknisk verdi - Anneks                                                                                | Kr. | 850 000   |

| Stabbur                                                                                                   |     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr. | 1 000 000 |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | -         |
| Sum teknisk verdi - Stabbur                                                                               | Kr. | 1 000 000 |

| Garasje                                                                                                   |     |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr. | 100 000 |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | -       |
| Sum teknisk verdi - Garasje                                                                               | Kr. | 100 000 |

| Uthus                                                                                                     |     |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr. | 600 000 |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | -       |
| Sum teknisk verdi - Uthus                                                                                 | Kr. | 600 000 |

| Lekestue                                                                                                  |     |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr. | 50 000 |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | -      |
| Sum teknisk verdi - Lekestue                                                                              | Kr. | 50 000 |

|                             |     |           |
|-----------------------------|-----|-----------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 4 550 000 |
|-----------------------------|-----|-----------|

| Tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet. |     |            |
| Normal tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kr. | 13 350 000 |
| Beregnet tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Kr. | 13 350 000 |



**Kommentar**  
Markedsverdien er vurdert ut fra potensiale med tanke på tomtens størrelse og nåværende utbygging i området fra Block Watne. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er undersøkt kommunen for IG for denne tomten

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                 |     |            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 17 900 000 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

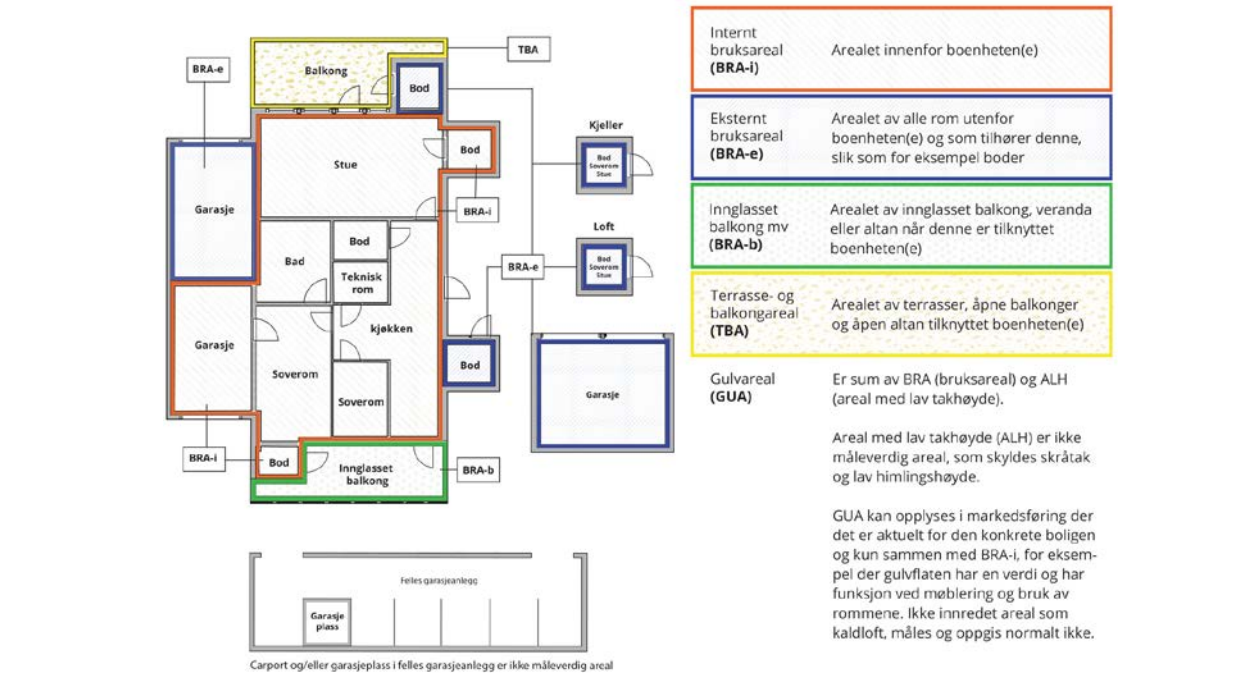
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## 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.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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





# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Bruksareal BRA m² |                            |                             |                             |     |                                 |                             |                 |
|-------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Etasje            | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasstet balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1. Etasje         | 87                         |                             |                             | 87  | 8                               |                             | 87              |
| 2. Etasje         | 36                         |                             |                             | 36  |                                 | 3                           | 39              |
| Kjeller           |                            |                             |                             |     |                                 | 57                          | 57              |
| SUM               | 123                        |                             |                             |     | 8                               | 60                          | 183             |
| SUM BRA           | 123                        |                             |                             |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                        | Eksternt bruksareal (BRA-e)                | Innglasstet balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|
| 1. Etasje | Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Spiskammer |                                            |                             |
| 2. Etasje | Trapperom, Soverom, Soverom 2, Bad                |                                            |                             |
| Kjeller   |                                                   | Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom |                             |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke bygningstegninger hos kommunen. Deler av stue i 1.etasje i hovedhuset er tilbygget i ettertid. Det gjøres oppmerksom på at dette kan være et søknadspliktig tiltak. Det er ikke kjent om tiltaket er søkt om eller godkjent. Arealene er omtalt i rapporten etter dagens bruk.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Anneks

### Ny arealstandard



| Bruksareal BRA m² |                            |                             |                             |     |                                 |                             |                 |
|-------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Etasje            | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasstet balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1. Etasje         | 26                         |                             |                             | 26  |                                 |                             | 26              |
| Kjeller           |                            |                             |                             |     |                                 | 7                           | 7               |
| SUM               | 26                         |                             |                             |     |                                 | 7                           | 33              |
| SUM BRA           | 26                         |                             |                             |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasstet balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. Etasje | Entré, Kjøkken, Soverom, Stue |                             |                             |
| Kjeller   |                               | Grovkjeller                 |                             |

#### Kommentar

Potetkjeller er ikke måleverdig og er under 1.90 m.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Stabbur

### Ny arealstandard

| Bruksareal BRA m² |                            |                             |                             |     |                                 |
|-------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----|---------------------------------|
| Etasje            | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasstet balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. Etasje         |                            | 12                          |                             | 12  |                                 |
| 2. Etasje         |                            | 25                          |                             | 25  |                                 |
| SUM               |                            | 37                          |                             |     |                                 |
| SUM BRA           | 37                         |                             |                             |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasstet balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1. Etasje |                            | Innredet rom                |                             |
| 2. Etasje |                            | Innredet gjesterom          |                             |



Garasje

Ny arealstandard

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje |                            | 15                          |                            | 15  |                                 |
| SUM       |                            | 15                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA   | 15                         |                             |                            |     |                                 |

Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje |                            | Garasje/bod                 |                            |

Kommentar

Garajeport er for høy til at bil kan komme inn i port og vurderes å være en bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje |                            | 24                          |                            | 24  |                                 |
| SUM       |                            | 24                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA   | 24                         |                             |                            |     |                                 |

Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje |                            | Vedskjul, Snekkerbod, Utedo |                            |

Lekestue

Ny arealstandard

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje |                            | 5                           |                            | 5   |                                 |
| SUM       |                            | 5                           |                            |     |                                 |

SUM BRA5

Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje |                            | Annet                       |                            |

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 122        | 1          |
| Anneks   | 26         | 0          |
| Stabbur  | 0          | 37         |
| Garasje  | 0          | 15         |
| Uthus    | 0          | 24         |
| Lekestue | 0          | 5          |

Kommentar

EneboligSpiskammer er benevnt som S-rom.

Anneks

Stabbur

Garasje

Uthus



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 03.4.2025 | Øyvind Nåmo Rønning | Takstingeniør |
|           | Nils Rune Kind      | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune                                | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal      | Kilde                   | Eieforhold |
|----------------------------------------|------|------|------|------|------------|-------------------------|------------|
| 3224 RÆLINGEN                          | 99   | 23   |      | 0    | 14453.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Kirkebyvegen 21      |      |      |      |      |            |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Kind Nils Rune |      |      |      |      |            |                         |            |

## Eiendomsopplysninger

|                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beliggenhet</b><br>Eiendommen ligger på et høydedrag sentralt i Rælingen kommune. Fra området er det kort avstand til bussforbindelse, servicetilbud på Marikollen torg og en kort kjøretur til Lillestrøm sentrum. |
| <b>Adkomstvei</b><br>Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.                                                                                                      |
| <b>Tilknytning vann</b><br>Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.                                                                                                                  |
| <b>Tilknytning avløp</b><br>Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.                                                                                                                  |
| <b>Regulering</b><br>Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.                                                                                                                                   |
| <b>Om tomten</b><br>Stor tomt med opparbeidet grøntareal og naturtomt.                                                                                                                                                 |
| <b>Tinglyste/andre forhold</b><br>Selve bygget og tunet på eiendommen anses å ha verneverdi. For nærmere informasjon angående verneverdien må kommunen kontaktes.                                                      |
| <b>Diverse frittstående bygg.</b><br>Brakke på tomt er ikke vurdert og anses ikke å ha noen verdi.                                                                                                                     |

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type |
|----------|------|------|
| 0        | 2023 | Gave |

| Forsikring                        |                              |                          |                       |                     |
|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Selskap</b><br>KNIF Forsikring | <b>Avtalenr</b><br>630756.31 | <b>Type</b><br>Fullverdi | <b>Forsikringssum</b> | <b>Årlig premie</b> |
| <b>Kommentar</b>                  |                              |                          |                       |                     |

# Kilder og vedlegg

| Dokumenter                  |      |                                                      |             |       |         |
|-----------------------------|------|------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse                 | Dato | Kommentar                                            | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring               |      |                                                      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart              |      |                                                      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kvitt. off. avgifter        |      |                                                      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no            |      |                                                      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Vann- og avløpsverk         |      |                                                      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Salgsprospekt               |      |                                                      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                        |      |                                                      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tidligere boligsalgsrapport |      |                                                      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt.     |      | Boligen er kun registrert som tatt i bruk i kommunen | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift            |      |                                                      | Gjennomgått |       | Nei     |
| Megler                      |      |                                                      | Gjennomgått |       | Nei     |





## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 23.04.2024 |           |
| 2       | 23.04.2024 |           |
| 3       | 25.04.2024 |           |
| 4       | 26.04.2024 |           |
| 5       | 26.04.2024 |           |
| 6       | 26.04.2024 |           |
| 7       | 29.04.2024 |           |
| 8       | 03.04.2025 |           |

## 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

### 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.



# 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/SZ5084>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                          |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Meglerfirma                                                         |                          |
| Aktiv EM Sørumsand                                                  |                          |
| Oppdragsnr.                                                         |                          |
| 1106240092                                                          |                          |
|                                                                     |                          |
| Selger 1 navn                                                       |                          |
| Nils Rune Kind                                                      |                          |
|                                                                     |                          |
| Gateadresse                                                         |                          |
| Kirkebyvegen 21                                                     |                          |
| Poststed                                                            | Postnr                   |
| FJERDINGBY                                                          | 2008                     |
| Er det dødsbo?                                                      |                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                          |
| Avdødes navn                                                        |                          |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                          |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                          |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                          |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                          |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                          |
| År                                                                  | 2023                     |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                          |
| Antall år                                                           | 2                        |
| Antall måneder                                                      | 0                        |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                          |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                          |
| Forsikringsselskap                                                  | KNIF Trygghet Forsikring |
| Polise/avtalennr.                                                   | 630756.31                |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: NRK







Viktig info: Jeg overtok eiendommen etter mine foreldre i 2023. Det er min far som ville vært den naturlige person til å svare på alle spørsmål i denne egenerklæringen. Det er han som har kjent til alle forhold, forestått nesten alt av vedlikehold og utbedringer og hatt med alle offentlige etater å gjøre. Men han fikk dessverre Alzheimer i 2017 og husker ikke lenger noe vedrørende eiendommen. Jeg vokste opp her sammen med mine foreldre og bodde her fra 1974 (da var jeg 8 år) og frem til 1991. Jeg har ikke bodd her etter det. Siden min far ikke kan svare på spørsmålene er det derfor min mor (og delvis jeg) som etter beste evne har prøvd å svare i henhold til det vi kjenner til og husker. Grunnet min fars sykdom har han ikke vært i stand til å foreta vedlikeholds- eller reparasjonsarbeid på eiendommen siden 2017/18. Det må derfor påregnes generelle behov for vedlikehold og utbedringer. Spesielt bør nevnes at det nå er over 40 år siden deler av taket på boligen ble byttet av min far, og at taket nok på generelt grunnlag bør sjekkes på nytt og utbedres etter behov.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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



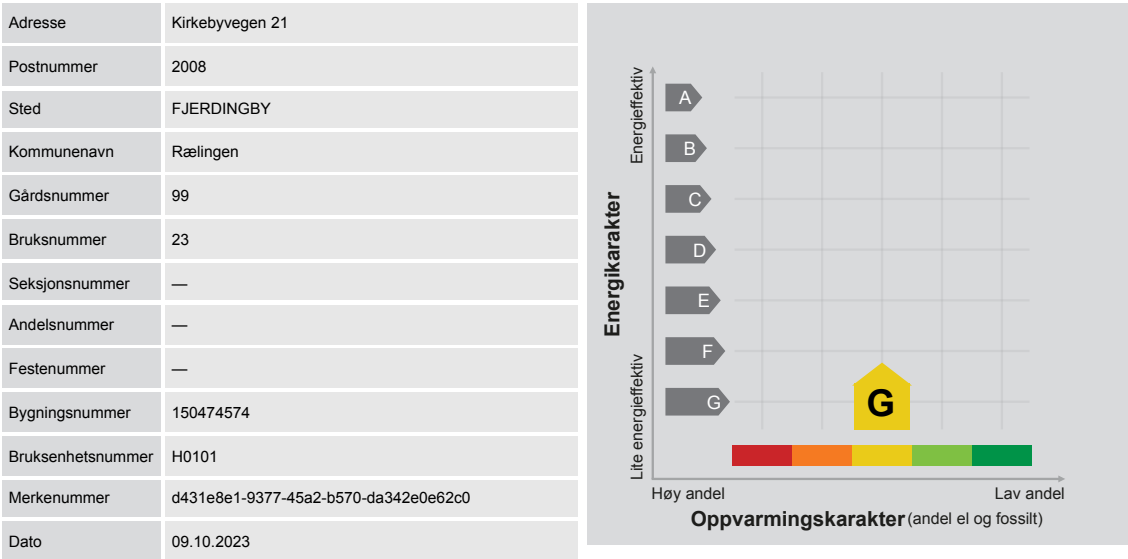
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Nils Rune Kind | b32acaceafd917bb7b984ffd<br>44f1ee64959c26b3 | 28.03.2025<br>16:04:20 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1106240092

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



## ENERGIATTEST



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](https://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- 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
- Vask med fulle maskiner

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

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin
  - Tiltak utendørs
- 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 [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Bygningskategori:        | Småhus   |
| Bygningstype:            | Enebolig |
| Byggeår                  | 1930     |
| Bygningsmateriale:       | Tre      |
| BRA:                     | 118.1    |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2        |
| Detaljert vegger:        | Nei      |
| Detaljert vindu:         | Nei      |

Teknisk installasjon

|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| Ventilasjon | Naturlig ventilasjon           |





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kirkebyvegen 21  
Postnummer: 2008  
Sted: FJERDINGBY  
Kommune: Rælingen  
Bolignummer: H0101  
Dato: 09.10.2023 9:07:24  
Energimerkenummer: d431e8e1-9377-45a2-b570-da342e0e62c0

Kommunenummer: 3027  
Gårdsnummer: 99  
Bruksnummer: 23  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 150474574

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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



#### Tiltak 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 11: 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 12: 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 på varmeanlegg

#### Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

#### Tiltak 14: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 21: 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 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 23: 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 på elektriske anlegg

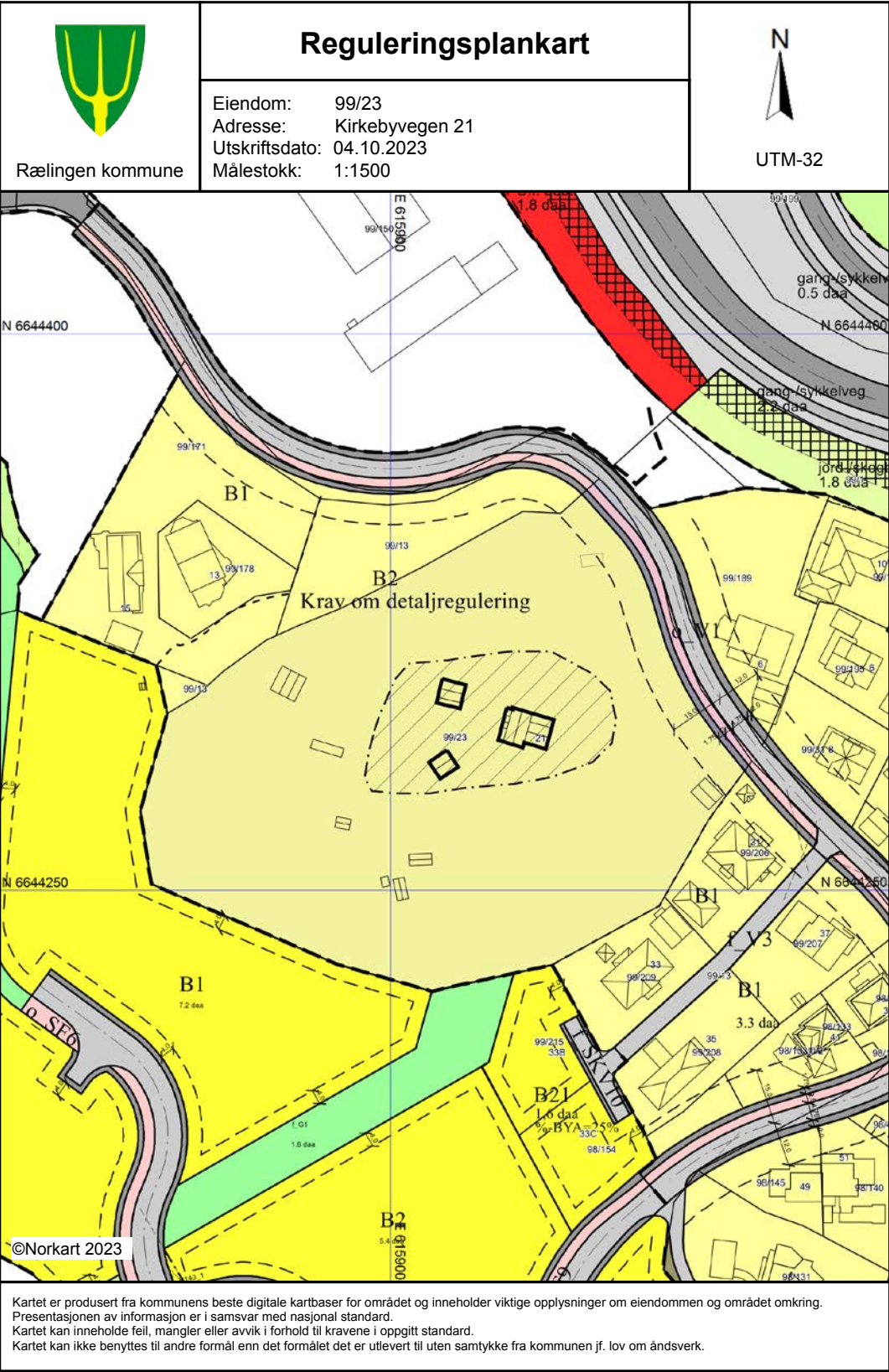
#### Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 25: Tidsstyring av panelovner

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











På 1600-tallet var det tingstue i stua på Søndre Fjerdingby. Sammen med kirken og aktiviteten på kirkebakken, viser tingstua at Fjerdingby var et viktig område for de offentlige myndighetene i bygda.

På 1950-tallet ble det gamle våningshuset med hage på Søndre Fjerdingby kjøpt av Rælingen kommune. Formålet var å opprette et bygdetun der kommunen kunne vise hvordan man levde i Rælingen i eldre tid. I tillegg ønsket man seg et egnet selskapslokale for ulike markeringer.

REGISTRERINGER

**Automatisk fredede kulturminner**

Gravhaugen på Fjerdingby og middelalderkirkegården rundt kirken er automatisk fredet. Kirken og gravminner eldre enn 100 år er listeført (se delområde 16 Kirken og kirkegården). Kongevegen er et uavklart fredet kulturminne. Kongevegen går gjennom hele området og er registrert i databasen «Askeladden» som *uavklart arkeologisk minne*. Veien er også vist på kommuneplankartet, og skal bevares sammenhengende gjennom kommunen.

**Nyere tids kulturminner**

Søndre Fjerdingby og Bygdetunet: Gårdstunet på Søndre Fjerdingby ligger på høyden syd for Bygdetunet og består av låve og våningshus, begge bygget i tiåret etter andre verdenskrig. Rælingen bygdetun består av den tidligere hovedbygningen på Søndre Fjerdingby. I tillegg er bua fra gården bevart, men flyttet fra der parkeringsplassen er i dag til inn vedsiden av stuebygningen. I hjørnet mellom disse står en dobbel utedo som er flyttet fra Nordre Hektner. Nede mot kirkegården står den gamle husmannsstua fra Svingen i Nordbydalen. Begge de to siste bygningene ble flyttet til Bygdetunet på 2000-tallet. Bak hovedhuset på Bygdetunet, i veikanten, står en milestein som tidligere sto ved Fylkesvei 120 nedenfor Kirkeby. Denne ble flyttet til Bygdetunet i forbindelse med bygging av gangvei for å år tilbake. Tuntreet, asken bak Bygdetunet og de gamle frukttrærne er alle fra 1800-tallet eller tidligere.

På nedsiden av kirkegården står et almetre. Dette skal etter hva som har blitt fortalt, være et tre som ble benyttet til å hente almebark fra i uårene tidlig på 1800-tallet. Barken ble brukt for å drøye melet når man bakte brød. I senere tid har treet blitt styvet, kvistet for å sanke løv til dyrefôr.

Bårdse- og Taje-Fjerdingby: På Bårdsefjerdingby som ligger nord for Bygdetunet er det en gammel låve som har blitt om og påbygd i flere omganger. I tillegg er kjernen i våningshuset gammel. Rett nordvest for låven på Bårdsefjerdingby står uthusene på Taje-Fjerdingby. Låven er revet her, men deler av en syku (et tilbygg med skråtak) mot nord, og det gamle tømmerfjøsset står fremdeles intakte. Mot Kirkevegen står ei bu fra første halvdel av 1900-tallet. Også her har våningshuset en gammel tømmerkjerne i første etasje. Sammen danner gårdsbebyggelsen på Bårdsefjerdingby og Taje et rekketun langs med Kirkeveien, noe som er enestående i Rælingen.

Nordre Fjerdingby: Dette er den av Fjerdingbygårdene som har flest bevarte gamle bygninger. Husene er organisert rundt et firkanttun. Alle bygningene er trolig fra tiden rundt år 1900, og består av våningshus, bu, drengestue/bryggerhus og låve med fjøs.

Kulturlandskapet rundt Fjerdingbygårdene er et karakteristisk ravinelandskap med bratte lier som fremdeles i stor grad er i aktiv bruk som beitemark for sau og storfé.

Trollheim: Ved Kirkebyvegen ligger den gamle fritidsboligen Trollheim. Hele anlegget med bolig og uthus er bygget i dragestil.

VURDERING AV VERNEVERDI OG BEGRUNNELSE FOR VERN

Fjerdingbyområdets markante plass i bygdas offentlige historie gjør området verneverdig i seg selv. I tillegg kommer de mange enkeltobjektene med høy verneverdi som finnes i området. Kirken,

gravhaugen og Bygdetunet er opplagte elementer som både gir stedet tidsdybde og estetiske kvaliteter. I tillegg kommer kulturlandskapet rundt med ravinene, gårdstunene med bebyggelse og det gamle veifaret, kongevegen, som går som en tråd gjennom landskapet. Nærheten som området har til både skoler, aldershjem og rådhuset gjør Fjerdingby til et viktig identitetsskapende kulturmiljø.

Bebyggelsen på Trollheim er unikt i Rælingen med sin flotte dragestil.

FORSLAG TIL TILTAK

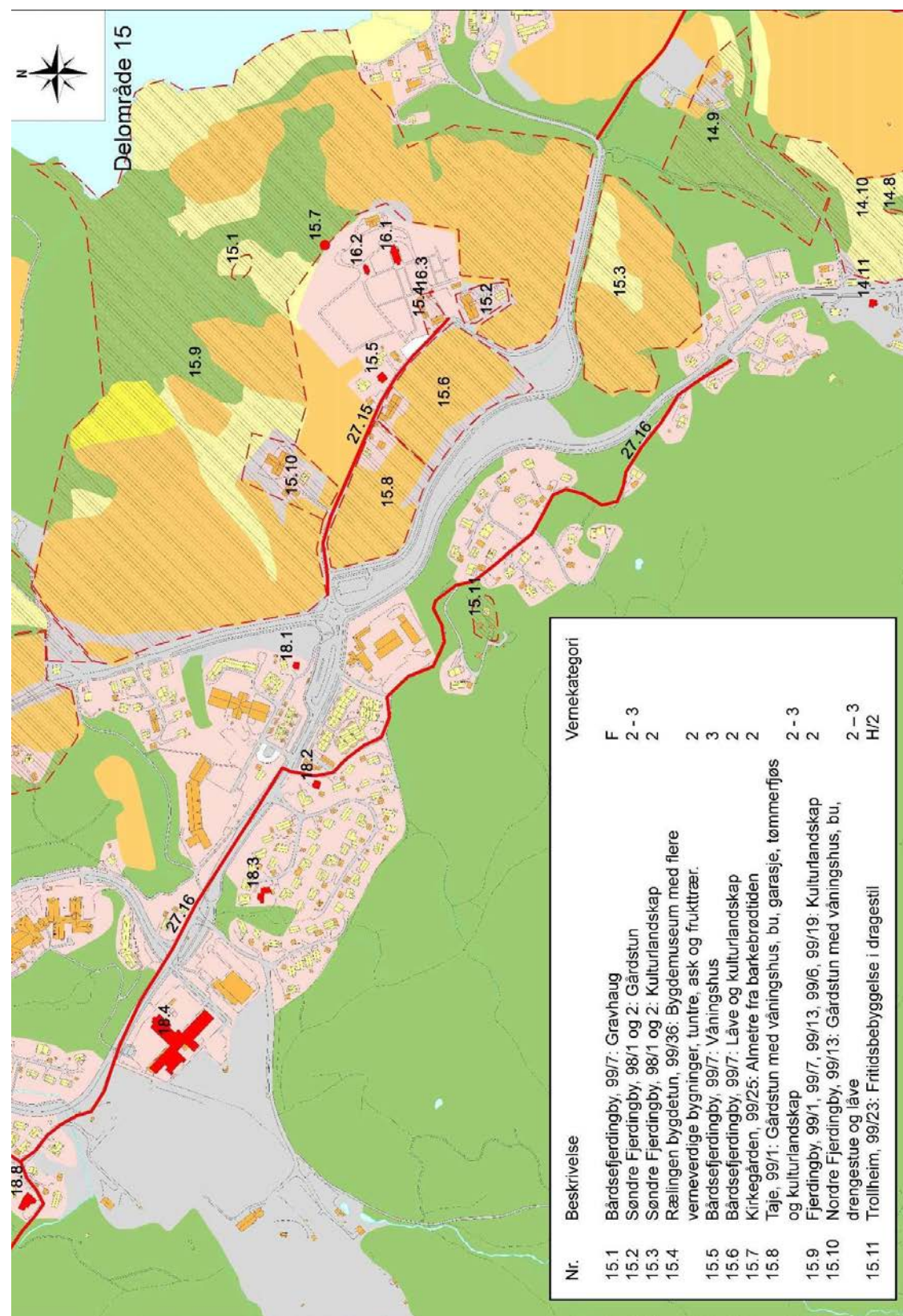
Det bør utarbeides en egen skjøtselsplan for Fjerdingbyområdet der de ulike verneverdige elementene sees som en helhet sammen med landskapet. Opplevelsesverdien til området bør framheves både som egnet turområde, men også den viktige fjernvirkningen området med landskapet rundt har sett fra Fylkesveg 120 og fra Nitelva.

Hele området øst for Fylkesveg 120 har kulturminnekvaliteter som bør sikres sammen med et fortsatt aktivt jordbruk.

Bebyggelsen på Trollheim bør bevares.

Det bør gjenreises et bygningsvolum der låven på Taje tidligere sto, slik at rekketunet igjen blir komplett.





**Delområde 15 Fjerdingby. Gårdsnummer 98 og 99**

| Objekt                                                                                            | Alders-verdi | Historisk verdi | Miljøverdi | Tilgjengelighet | Spjendhet | Representativitet | Autentisitet | Vernekategori |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|------------|-----------------|-----------|-------------------|--------------|---------------|
| Bårdsefjerdingsby, 99/7: Gravhaug                                                                 | Høy          | Høy             | Høy        | Høy             | Høy       | Høy               | Høy          | F             |
| Søndre Fjerdingby, 98/1 og 2: Gårdstun                                                            | Middels      | Høy             | Høy        | Middels         | Middels   | Middels           | Middels      | 2 – 3         |
| Søndre Fjerdingby, 98/1 og 2: Kulturelandskap                                                     | Høy          | Høy             | Høy        | Middels         | Middels   | Middels           | Høy          | 2             |
| Rælingen bygdetun, 99/36: Bygdemuseum med flere verneverdige bygninger, tuntre, ask og frukttrær. | Høy          | Høy             | Høy        | Høy             | Høy       | Høy               | Middels      | 2             |
| Bårdsefjerdingsby, 99/7: Våningshus                                                               | Middels      | Middels         | Høy        | Middels         | Middels   | Middels           | Lav          | 3             |
| Bårdsefjerdingsby, 99/7: Låve og kulturelandskap                                                  | Middels      | Høy             | Høy        | Middels         | Middels   | Middels           | Middels      | 2             |
| Kirkegården, 99/25: Almetre fra barkebrødtiden                                                    | Høy          | Høy             | Høy        | Høy             | Høy       | Høy               | Høy          | 2             |
| Taje, 99/1: Gårdstun med våningshus, bu., garasje og tømmerfjøs                                   | Middels      | Middels         | Høy        | Middels         | Middels   | Middels           | Middels      | 2 – 3         |
| Fjerdingby, 99/1, 99/7, 99/13, 99/6, 99/19: Kulturelandskap                                       | Høy          | Høy             | Høy        | Middels         | Middels   | Middels           | Høy          | 2             |
| Nordre Fjerdingby, 99/13: Gårdstun med våningshus, bu., drengestue og låve                        | Middels      | Høy             | Høy        | Middels         | Middels   | Middels           | Middels      | 2 – 3         |
| Trollheim, 99/23: Fritidsbebyggelse i dragestil                                                   | Middels      | Høy             | Høy        | Middels         | Høy       | Høy               | Høy          | H / 2         |



RÆLINGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til  
**reguleringsplan for Kirkebyvegen og omkringliggende boligområde,  
gnr. 98 bnr. 116 m.fl.**

Reguleringsplan og bestemmelser er vedtatt i kommunestyret 20.06.2012

ordfører



**Følgende planer utgår ved vedtak av reguleringsplanen:**

(170) Del av reguleringsplan for g/s-veg, rv. 120 – Kirkebyvegen – Fjerdingsbykrysset, vedtatt 14.03.2007

(53) Del av reguleringsplan for kommunalt sentralverksted og lager, vedtatt 18.06.1975

**1. Avgrensing, arealformål og hensynssoner**

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist på plankartet. Innenfor planområdet er det vist:

- bebyggelse og anlegg
  - boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, område B1-B2
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - veg V2-V4
  - kjøreveg V1
  - fortau
  - annen veggrunn – tekniske anlegg
  - annen veggrunn – grøntareal
  - kombinerte tekniske infrastrukturtraseer – kjørbar gang- og sykkelveg KV/GSV
- grønnstruktur
  - naturområde N1
- hensynssoner
  - sikringssone - friskt
  - angitt hensynssone - bevaring av kulturmiljø
- andre juridiske flater
  - bestemmelsesområde - krav om detaljregulering, område B2

**2. Fellesbestemmelser**

2.1 Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger og uteområder.

2.2 Før det gis brukstillatelse til boliger eller andre bygninger med støyfølsomt bruksformål må det dokumenteres at det er gjennomført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs støy nivå ved fasadene til bolig/bygning og innendørs støy nivå ikke overskrider grenseverdiene for støy gitt i retningslinje T-1442, tabell 2 og i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS8175, klasse C.

**3. Bebyggelse og anlegg**

**3.1 Byggeområde for boliger – frittliggende småhusbebyggelse, område B1-B2**

- 3.1.1 I området kan det oppføres frittliggende eneboliger, evt. med hybelleiligheter, og tomannsboliger.
- 3.1.2 For eneboliger er maks. tillatt bebygd areal 25 % BYA. For eneboliger med hybelleilighet og for tomannsboliger er maks. tillatt bebygd areal 30 % BYA. Grad av utnyttelse beregnes i henhold til Miljøverndepartementets veileder T-1459. Bruksareal for boliger beregnes etter NS 3940.
- 3.1.3 For nye bolighus og for påbygg og tilbygg til, og ombygging av, eksisterende bolighus gjelder følgende maks. høyder: maks. gesimshøyde må ikke overstige 6,5 m og maks. mønehøyde/høyeste gesims ved pulttak må ikke overstige 8,4 m, regnet fra ferdig planert terreng. Arker eller takoppløft tillates i tillegg til angitt gesimshøyde i inntil 1/3 av takflatens lengde. På hus med flate tak er maks. gesimshøyde 6,5 m, og i tillegg til angitt gesimshøyde tillates rekkverk.
- 3.1.4 Nye bolighus skal oppføres med saltak, halvvalmet eller valmet tak. Takvinkel skal være mellom 25 og 38 grader. Andre takformer og/eller takvinkler kan tillates på nye bolighus dersom det oppføres en gruppe på minst 4 bolighus samlet innenfor et avgrenset område, så fremt det oppnås et enhetlig miljø. Tilbygg og påbygg til, og ombygging av, eksisterende bolighus skal i takform og takvinkel tilpasses eksisterende tak, eller bygges om slik at det oppfyller kravene til nye bolighus.
- 3.1.5 Det stilles krav om 3 biloppstillingsplasser pr. enebolig/leilighet i tomannsbolig. For første hybelleilighet kreves det 2 plasser og for de etterfølgende kreves en plass pr. leilighet. Bolig med hybelleilighet over 55 m<sup>2</sup> defineres som en tomannsbolig.
- 3.1.6 Garasje/carport og bod skal i farge, materialbruk og takform harmonere med tilhørende boligbebyggelse. Maks gesimshøyde er 3 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. For garasje/carport på nedsiden av vei i hellende terreng kan ikke gesimshøyden overstige 5 m. Maks mønehøyde eller høyeste gesims ved pulttak er 4,5 m regnet fra topp møne/gesims til ferdig planert terreng ved innkjøring i garasje/carport. Ved flatt tak skal ikke høyeste gesims overstige 3 m regnet fra ferdig planert terreng ved innkjøring, men rekkverk tillates i tillegg til angitt gesimshøyde.
- 3.1.7 Garasje tillates oppført utenfor byggegrense inntil 2 m fra regulert veiformål dersom den bygges parallelt med veien/med garasjeporter tilnærmet vinkelrett på veien. Eiendommer med atkomst fra offentlig vei skal kunne snu på egen eiendom, slik at rygging ut på veien unngås.
- 3.1.8 Kommunen skal ved sin behandling av søknader om tillatelser påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til plassering, takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus m.v.
- 3.1.9 Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødvendige terrenginngrep unngås. På de tomter hvor det terrengmessig ligger til rette for det, kan kommunen kreve at det bygges hus med underetasje.



- 3.1.10 Ved søknad om tillatelse til oppføring av boligbebyggelse skal det på situasjonskart være inntegnet følgende:
- bebyggelsens plassering (bolig, garasje/carport m.m.)
  - eksisterende og fremtidige terrenghøyder
  - atkomst til tomt/bolig
  - parkering/biloppstillingsplasser
  - eventuelle støttemurer og gjerder/skjermvegger
  - planlagt vegetasjon og eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart
- 3.1.11 Ved søknad om tillatelse til oppføring av boligbebyggelse skal det på situasjonskartet vises plassering av garasje/carport, selv om den ikke skal oppføres samtidig som boligen.
- 3.1.12 Der situasjonen etter kommunens skjønn tilsier det, kan det i tillegg kreves utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkninger, herunder også oppriss av fasaderekker, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak.
- 3.2 Hensynssone bevaring av kulturminner/kulturmiljø
- 3.2.1 Bygninger som er særskilt avmerket på plankartet kan tillates om-, på- eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret hoveduttrykk og -karakter bevares. Eventuelle forandringer skal tilpasses bygningens form, dimensjoner, materialbruk og farge, samt detaljer i vindus- og dørutforming, takutstikk, m.m.
- 3.2.2 Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved for eksempel brann skal ny bebyggelse utformes i harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om-, på- eller tilbygging. Reparasjon/restaurering av bygningsdeler skal tilstrebes framfor utskiftning. Ved utskiftning av bygningsdeler skal de skiftes ut med materialer i samme utførelse, med samme materialer og dimensjoner.
- 3.2.3 Innenfor sonen avmerket bevaring av kulturmiljø kan det, såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, tillates oppført supplerende bebyggelse tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.
- 3.2.4 Før det blir gitt tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse skal kommunen innhente uttalelse fra kulturminnemyndighetene.
- 3.3 Bestemmelsesområde – krav om detaljregulering
- 3.3.1 Før det kan bli gitt bygge- eller delingstillatelse innenfor område B2 må området detaljreguleres. Tilbygg- og påbygg, samt garasje/carport og bod i tilknytning til eksisterende bolig kan tillates uten at detaljregulering ligger til grunn.
- 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- 4.1 V1 reguleres til offentlig kjøreveg  
V2 reguleres til felles atkomstveg for gnr. 98 bnr. 15, 34, 99, 109 og 115, og gnr. 99 bnr. 165, 166, 167, 191 og 195  
V3 reguleres til felles atkomstveg for gnr. 99 bnr. 13, 206, 207, 208 og 209  
V4 reguleres til felles atkomstveg for gnr. 98 bnr. 17 og 131

KV/GSV reguleres til kjørbare gang- og sykkelveg. Kjøring er kun tillatt til eiendommer med atkomst til denne veien. Ved fradeling av tomter fra gnr. 98 bnr. 45 skal disse ha atkomst til KV/GSV.

- 4.2 Det kan opparbeides fortau langs Kirkebyvegen slik planen viser. Fortauet skal opparbeides i overensstemmelse med detaljplan godkjent av kommunen. Skjæringer og fyllinger i tilknytning til veganlegget kan tillates inn på private tomter. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes før veganlegget kan godkjennes ferdigstilt.

## **5. Sikringssone**

### 5.1 Frisikt

- 5.1.1 I frisiktsonen tillates ikke bygg, konstruksjoner, terreng eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

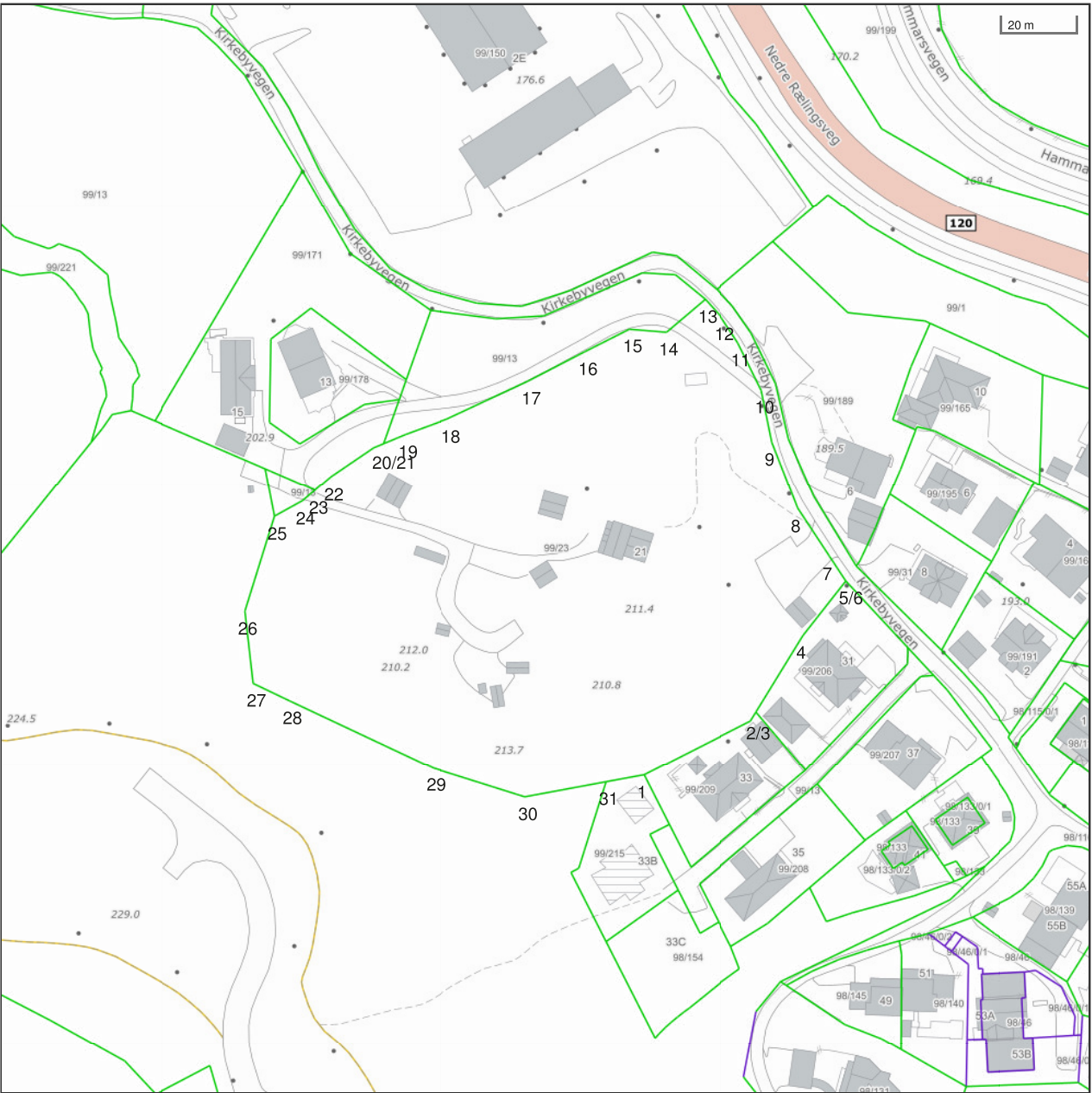
## **6. Grønnstruktur**

### 6.1 Naturområde, område N1

- 6.1.1 Innenfor område N1 kan nødvendig skjøtsel tillates for å oppnå en fleraldret og flerartet bestand av den naturlige vegetasjonen.



Eiendomskart for eiendom 3027 - 99/23//



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

- -----

-----

-----

-----

Eiendomsgrense - omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfaste

Hjelpelinje vannkant
- -----

-----

-----

-----

Eiendomsgrense - lite nøyaktig

Eiendomsgrense - mindre nøyaktig

Eiendomsgrense - middels nøyaktig

Eiendomsgrense - nøyaktig

Eiendomsgrense - svært nøyaktig

Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- ●

●

●

●

Grensepunkt - lite nøyaktig

Grensepunkt - mindre nøyaktig

Grensepunkt - middels nøyaktig

Grensepunkt - nøyaktig

Grensepunkt - svært nøyaktig
- ⊙

⊙

⊙

⊙

⊙

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

Grensepunkt - hjelpepunkt / annet

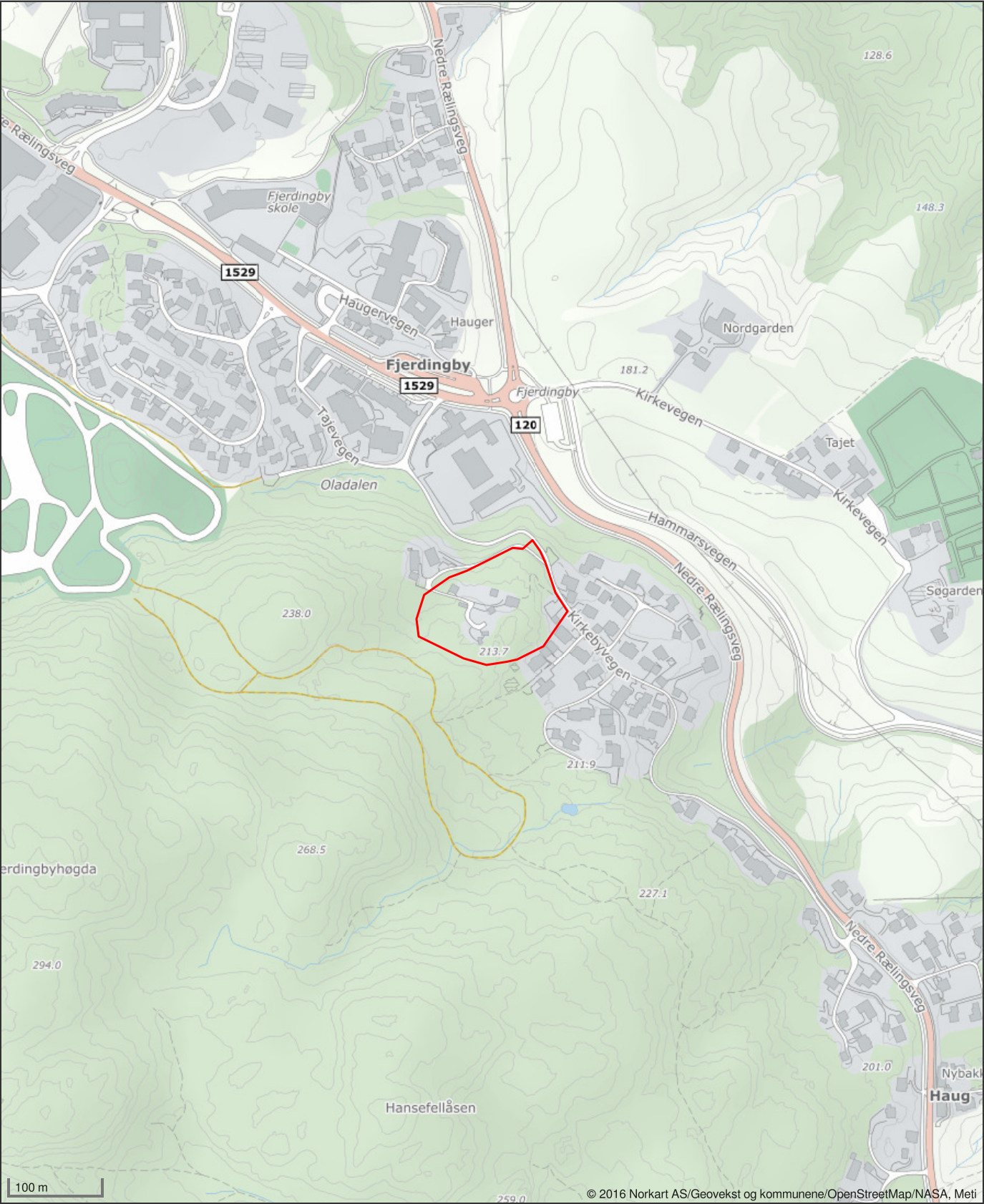
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

| Areal                |            | 14 453,30 m²    |            | Arealmerknad          |                                |        |            |                  |           |
|----------------------|------------|-----------------|------------|-----------------------|--------------------------------|--------|------------|------------------|-----------|
| Representasjonspunkt |            | Koordinatsystem |            | EUREF89 UTM Sone 32   |                                | Nord   | 6644291,71 | Øst              | 615914,55 |
| Grensepunkter        |            |                 |            |                       |                                |        |            | Grenselinjer (m) |           |
| #                    | Nord       | Øst             | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype                | Lengde | Radius     |                  |           |
| 1                    | 6644229,95 | 615943,52       | 10 cm      | Fjell (FJ)            | Kamjern (67)                   | 10,60  |            |                  |           |
| 2                    | 6644245,75 | 615972,37       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 32,89  |            |                  |           |
| 3                    | 6644248,24 | 615973,8        | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 2,87   |            |                  |           |
| 4                    | 6644269,51 | 615986,03       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 24,54  |            |                  |           |
| 5                    | 6644284,63 | 615997,23       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 18,82  |            |                  |           |
| 6                    | 6644284,82 | 615997,35       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 0,22   |            |                  |           |
| 7                    | 6644291,39 | 615992,7        | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 8,05   |            |                  |           |
| 8                    | 6644304,3  | 615983,55       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 15,82  |            |                  |           |
| 9                    | 6644322,29 | 615975,85       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 19,57  |            |                  |           |
| 10                   | 6644336,45 | 615972,48       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 14,56  |            |                  |           |
| 11                   | 6644349,25 | 615965,63       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 14,52  |            |                  |           |
| 12                   | 6644356,18 | 615960,76       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 8,47   |            |                  |           |
| 13                   | 6644360,94 | 615956,2        | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 6,59   |            |                  |           |
| 14                   | 6644351,56 | 615945,83       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 13,98  |            |                  |           |
| 15                   | 6644352,07 | 615935,62       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 10,22  |            |                  |           |
| 16                   | 6644345,53 | 615923,62       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 13,67  |            |                  |           |
| 17                   | 6644336,93 | 615908,21       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 17,65  |            |                  |           |
| 18                   | 6644325,89 | 615886,4        | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 24,44  |            |                  |           |
| 19                   | 6644321,26 | 615874,97       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 12,33  |            |                  |           |
| 20                   | 6644318,59 | 615869,09       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 6,46   |            |                  |           |
| 21                   | 6644317,36 | 615866,39       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 2,97   |            |                  |           |
| 22                   | 6644308,98 | 615854,86       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 14,25  |            |                  |           |
| 23                   | 6644305,17 | 615850,68       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 5,66   |            |                  |           |
| 24                   | 6644302,11 | 615847,34       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 4,53   |            |                  |           |
| 25                   | 6644297,63 | 615839,77       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 8,80   |            |                  |           |
| 26                   | 6644271,42 | 615832,46       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 27,21  |            |                  |           |
| 27                   | 6644251,74 | 615835,34       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 19,89  |            |                  |           |
| 28                   | 6644247,3  | 615845,46       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 11,05  |            |                  |           |
| 29                   | 6644230    | 615885,6        | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 43,71  |            |                  |           |
| 30                   | 6644222,85 | 615911,02       | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 26,41  |            |                  |           |



Oversiktskart for eiendom 3027 - 99/23//





Aurskog, 09.01.25

## Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale for Hansefellåsen, Rælingen kommune

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles herved om oppstart av planarbeid for detaljregulering av Hansefellåsen. Området ligger sør for Fjerdingby i Rælingen kommune.

I henhold til plan- og bygningslovens § 17-4 kunngjøres samtidig varsel om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale knyttet til reguleringsplanen.

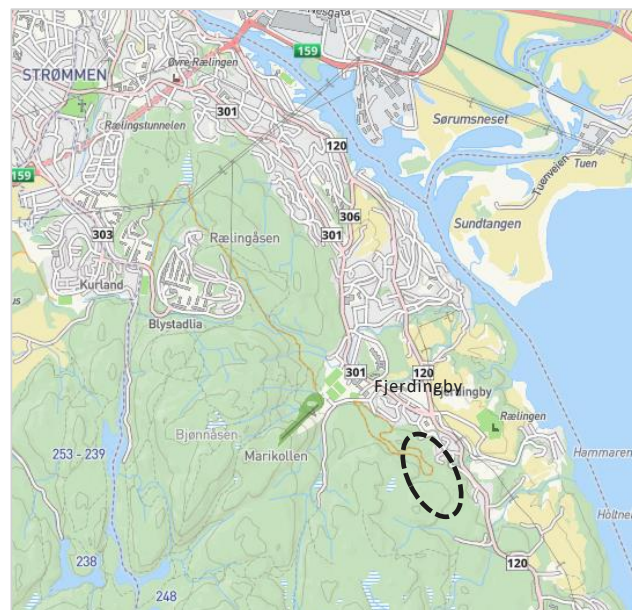
Forslagstiller er OBOS Block Watne AS. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligutvikling i samsvar med føringer gitt i områdereguleringsplan for Hansefellåsen, vedtatt 12.06.24. Planområdet er ca 146 daa og omfatter midtre og nordlige del av områdereguleringsplanen (gnr. 98 bnr 156 m fl.). Sørlig del er under utbygging i samsvar med detaljregulering vedtatt i 2022.

Deler av reguleringsplan for Kirkebyvegen ID 184 (vedtatt 20.06.12) er innlemmet i planområdet for å fastsette arealbehov til trafikkformål. Rekkefølgekrav i områdeplanens bestemmelser forutsetter at Kirkebyvegen med fortau skal oppgraderes.

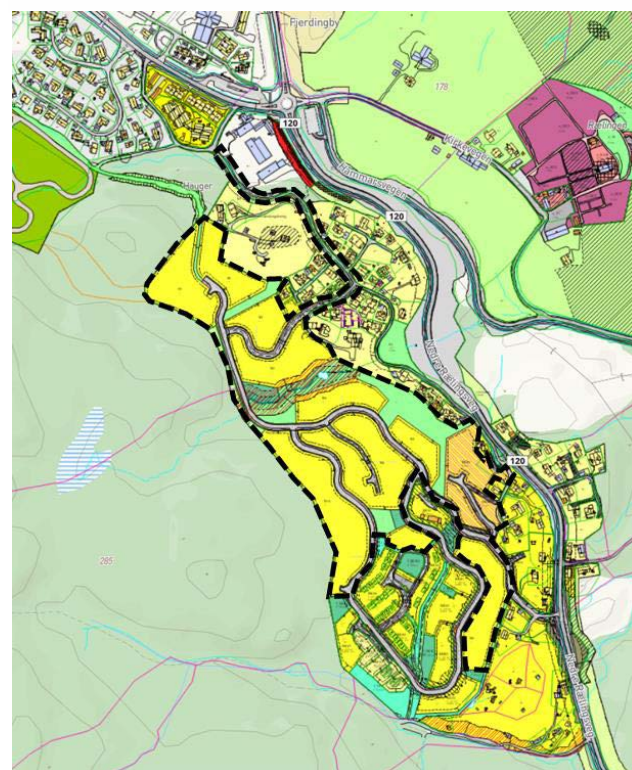
Forslagstillers foreløpige vurdering av planområdets utbyggingspotensiale tilsier 200-230 boenheter fordelt på frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse samt lavblokk, evt. rekkehus over mer enn to plan for best mulig terrengtilpasning.

Det er gjennomført oppstartmøte med Rælingen kommune 19.11.24. Rælingen kommune har vurdert at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning etter forskrift (FOR-2017-06-21-854). Tildelt planID er 266.

Planinitiativ og referat fra oppstartmøte er publisert på Rælingen kommunes hjemmeside [www.ralingen.kommune.no](http://www.ralingen.kommune.no). Det henvises til disse dokumentene for nærmere beskrivelse av varsel planarbeid.



Varslet planområde – oversiktskart



Områderegulering Hansefellåsen med planområdet avmerket

### For nærmere informasjon om planarbeidet kontakt:

Hanne Karin Tollan, Nordvegen 72, 1930 Aurskog  
[post@hannekarin.no](mailto:post@hannekarin.no), tlf 470 56 930

### Innspill til dette oppstartvarslet sendes skriftlig til:

Hanne Karin Tollan, Nordvegen 72, 1930 Aurskog  
[post@hannekarin.no](mailto:post@hannekarin.no), tlf 470 56 930

Det bes om at kopi sendes til:

[postmottak@ralingen.kommune.no](mailto:postmottak@ralingen.kommune.no) evt. i brev til Rælingen kommune,  
Bjørnholtgatan 6, 2008 Fjerdingby.

### Spørsmål og innspill til utbyggingsavtale rettes skriftlig til:

Rælingen kommune, v/enhet stedsutvikling, Postboks 100, 2025 Fjerdingby  
[postmottak@ralingen.kommune.no](mailto:postmottak@ralingen.kommune.no)

**Frist for innspill er 15. februar 2025**

Innspill merkes med saksnr.: 2024/3237

Med hilsen

*Hanne Karin Tollan*

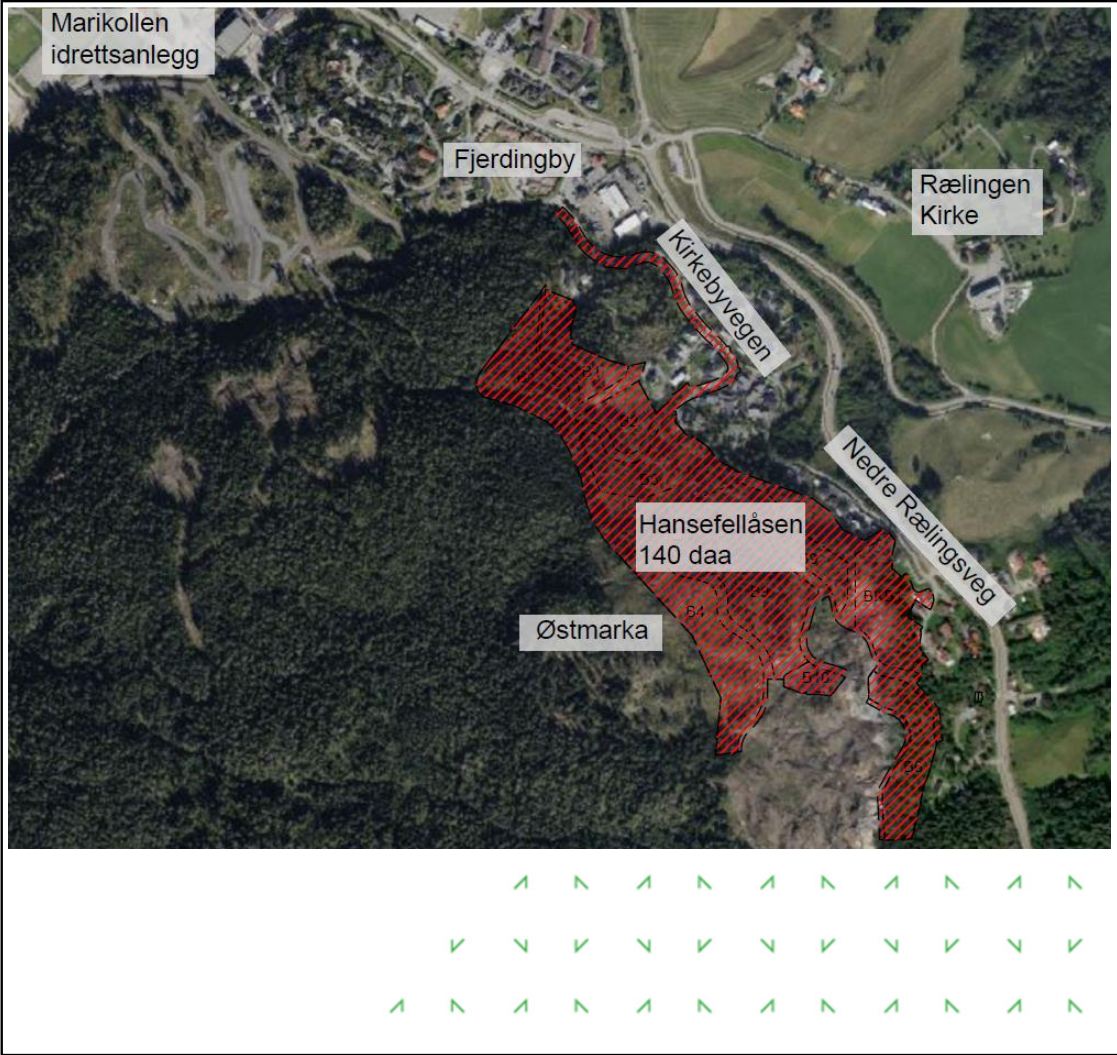
Hanne Karin Tollan  
landskapsarkitekt





RÆLINGEN KOMMUNE  
**DETALJREGULERINGSPLAN FOR HANSEFELLÅSEN**  
Planid: 266  
Dato: 09.01.25

Planinitiativ



Innhold

|          |                                                        |           |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Innledning.....</b>                                 | <b>3</b>  |
| 1.1      | Sammendrag .....                                       | 3         |
| 1.2      | Forslagsstiller og plankonsulent.....                  | 3         |
| 1.3      | Plannavn .....                                         | 3         |
| <b>2</b> | <b>Overordna føringer .....</b>                        | <b>4</b>  |
| 2.1      | Gjeldende plansituasjon .....                          | 4         |
| 2.2      | Nasjonale føringer og statlige planretningslinjer..... | 5         |
| 2.3      | Regionale føringer .....                               | 6         |
| 2.4      | Kommunale føringer .....                               | 6         |
| 2.5      | Eiendomsforhold.....                                   | 6         |
| <b>3</b> | <b>Viktige innledende vurderinger .....</b>            | <b>7</b>  |
| 3.1      | Historikk regulering .....                             | 7         |
| 3.2      | Kirkebyvegen – fortau og normkrav .....                | 7         |
| 3.3      | Steds- og tomteanalyse - egnethet .....                | 8         |
| 3.4      | Vurdering av viktige hensyn.....                       | 8         |
| <b>4</b> | <b>Planforslaget .....</b>                             | <b>10</b> |
| 4.1      | Formål .....                                           | 10        |
| 4.2      | Avgrensning .....                                      | 10        |
| 4.3      | Forventede problemstillinger.....                      | 11        |
| 4.4      | Virkninger .....                                       | 11        |
| 4.5      | Alternativer .....                                     | 11        |
| 4.6      | Planområdets omfang.....                               | 12        |
| 4.7      | Skisser av forslag .....                               | 12        |
| 4.8      | Samfunnssikkerhet .....                                | 13        |
| 4.9      | Utbyggingsavtale .....                                 | 13        |
| <b>5</b> | <b>Om planprosessen .....</b>                          | <b>14</b> |
| 5.1      | Forslag til fremdrift.....                             | 14        |
| 5.2      | Varsel om oppstart .....                               | 14        |
| 5.3      | Medvirkning .....                                      | 14        |
| <b>6</b> | <b>Vurdering av konsekvensutredning.....</b>           | <b>14</b> |

**VEDLEGG:**  
Områdereguleringsplan for Hansefellåsen ID 210, vedtatt 12.06.21  
Detaljreguleringsplan Hansefell sør ID 230, vedtatt 22.06.22  
Varslingsområde ID 266, datert 09.01.25



# 1 Innledning

## 1.1 Sammendrag

OBOS Block Watne as har til hensikt å tilrettelegge for videre boligutvikling på Hansefellåsen som ligger sør for Fjerdingby i Rælingen kommune. Planinitiativet fremmes i samsvar med gjeldende kommuneplan for Rælingen 2022-2033 og vedtatt områdereguleringsplan for Hansefellåsen 2019.

Planområdet omfatter midtre og nordlige del av områdereguleringsplanen. Sørlig del er under utbygging i samsvar med detaljregulering vedtatt i 2022. Kirkebyvegen med fortau er innlemmet i planområdet for å fastsette arealbehov til trafikkformål.

Planområdet er ca 146 daa, hvorav ca 12 daa er formålsavklart til overordnet grøntstruktur i områderegulering. Foreløpig vurdering av utbyggingspotensialet tilsier 200-230 boenheter tilpasset det stedvis krevende terrenget og med variert typologi. Rammer og føringer for detaljregulering og utbygging er avklart og hjemlet i vedtatt områdereguleringsplan, hvor i tillegg rekkefølgekrav sikrer at nødvendige hensyn, funksjoner og teknisk infrastruktur blir ivaretatt og etablert før ny bebyggelse kan tas i bruk.

OBOS Block Watne as har tidligere gjennomført oppstart og varsling av planarbeid for utvalgte delfelt i Hansefellåsen. I samråd med Rælingen kommunen er det nå vurdert mest hensiktsmessig å slå disse sammen til én detaljreguleringsplan for bedre å ivareta og sikre gode helhetlige løsninger og strukturer.

Rekkefølgekrav i områdereguleringen forutsetter at Kirkebyvegen med fortau skal oppgraderes før det kan gis brukstillatelse for nye boliger i planområdet (med unntak av områdeplanens felt B6 i sør). Kirkebyvegen skal ikke benyttes som adkomstvei til planlagt ny boligbebyggelse i Hansefellåsen, men ha funksjon som beredskapsvei og gangfor-bindelse nordover til Tajevegen og Fjerdingby.

Kjøreadkomst er forutsatt fra etablert samlevei SKV1 via nytt opparbeidet kryss med Nedre Rælingsvei. Etablert turvei GTV1 gir gangfor-bindelse fra Hansefellåsen til Fjerdingby i nord. Planarbeidet utløser krav til utbyggingsavtale.



Kartutsnitt hvor planområdet er merket med stiplede linje og skråkravur

## 1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

### Forslagstiller:

OBOS Block Watne AS, Hvamstubben 17, 2013 Skjetten  
v/Anne-Synnøve k. Thorenfeldt, tlf: 908 64 847, [anne-synnove.thorenfeldt@obos.no](mailto:anne-synnove.thorenfeldt@obos.no)

### Plankonsulent:

landskapsarkitekt Hanne Karin Tollan, Nordveien 72, 1930 Aurskog,  
tlf: 470 56 930, [post@hannekarin.no](mailto:post@hannekarin.no)

## 1.3 Plannavn

Detaljregulering for Hansefellåsen

# 2 Overordna føringer

## 2.1 Gjeldende plansituasjon

### Kommuneplan for Rælingen 2022 - 2033

- Samfunnsdel med langsiktig arealstrategi, vedtatt 27.10.21
- Arealplan, vedtatt 15.02.23

Det er anslått opp mot 2580 nye boliger i kommunen frem mot 2033, med forventet størst boligtilvekst på Fjerdingby.

Planområdet er avsatt til framtidig boligformål i gjeldende kommuneplan. Området ligger ca 1,5 km sør for Fjerdingby. Kommuneplanens bestemmelser hjemler plankrav og gir føringer for utforming av reguleringsplan og utbyggingsprosjekt.

### Områderegulering for Hansefellåsen PlanID 210

Områdereguleringsplan for Hansefellåsen ble vedtatt av Rælingen kommunestyre 12.06.2019, sak 19/46. Områdereguleringsplanen gjelder foran vedtatt kommuneplan, ref. kommuneplanens bestemmelser § 1.2.1.

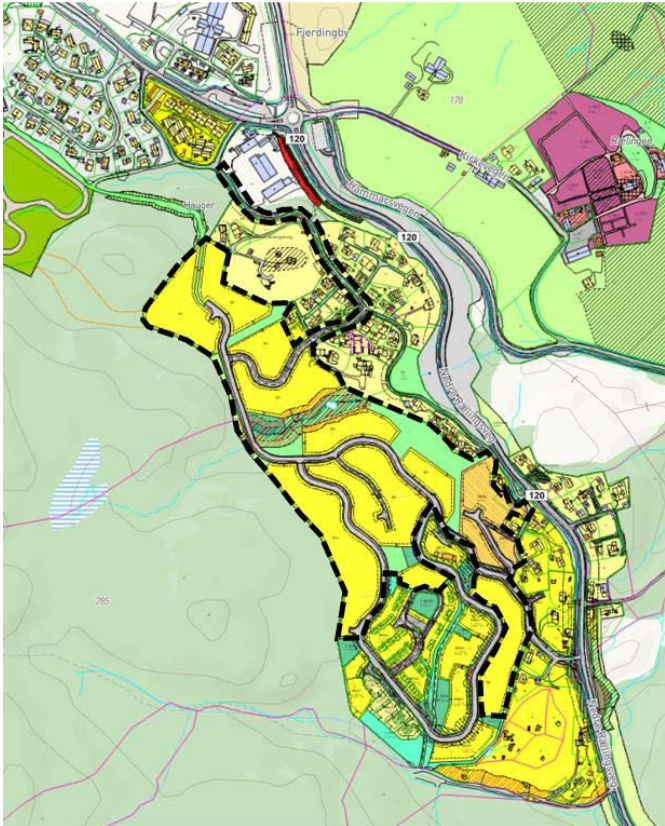
Rådmannens oppsummering og konklusjon ved kommunestyrets vedtak av områdeplanen (sak 19/46): «*Utbyggingen av Hansefellåsen vil sikre en god samfunnsutvikling i Fjerdingbyområdet med variert boligutbygging. Sett i lys av befolkningsveksten på Nedre Romerike vil denne utbyggingen kunne være et godt bidrag til å huse nye beboere da det kan bli bygget opp mot 400 boliger samlet for hele Hansefellåsen.*».

Detaljregulering for Hansefellåsen sør planID 230 ble vedtatt 22.06.22. Området er under utbygging. Plankart ID 230 er vedlagt.

Planinitiativet omfatter for midtre og nordre del av områdereguleringen, og inkluderer følgende felt til boligformål: B1-B4, B8, B9, B14 og BKB1. I tillegg inngår den del av felt B6 og B10 som ikke er med i vedtatt detaljregulering for Hansefellåsen sør.

All formålsavklart arealbruk i områdeplanen er forutsatt videreført i detaljregulering, dette med unntak av barnehage i kombinasjonsformål felt BKB1 som foreslås flyttet til felt B9, og boligformål i nordre del av felt B10 som foreslås endret til grøntstruktur.

Områdeplanens bestemmelser gir krav til videre utforming og detaljregulering av de ulike feltene. Dette gjelder bl.a. krav til utredning og dokumentasjon, terrengtilpasning, håndtering av overvann, masseforvaltning, innhold og lokalisering lekeplasser, støy, grøntstruktur mv.



Gjeldende reguleringsplaner med planområdet avmerket

For felthenvvisning se vedlagte områdereguleringsplan.



Områdeplanens rekkefølgebestemmelser hjemler krav til hensyn som skal ivaretas og anlegg som må opparbeides før ny bebyggelse kan tas i bruk. Det vil gjennom detaljreguleringsprosess bli avklart behov for ytterligere rekkefølgekrav.

Planbestemmelsene åpner for både frittliggende og konsentrert småhus-bebyggelse samt lavblokk. Antall boenheter og tillatt boligtype for det enkelte delfelt skal fastsettes i detaljregulering.

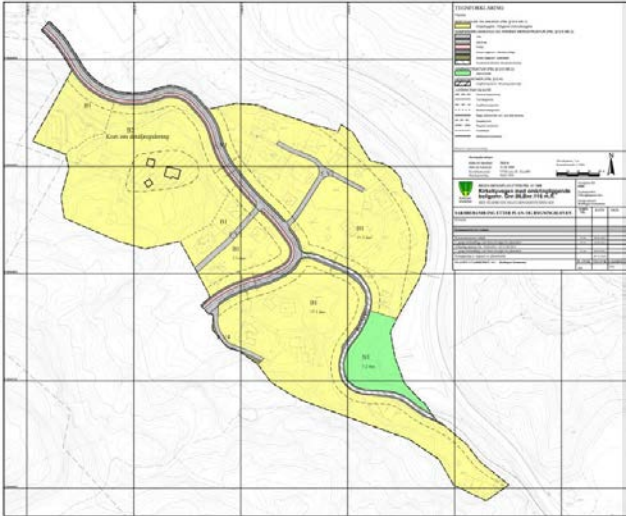
**Kirkebyveien, PlanID 184, vedtatt 20.06.12**

Reguleringsplanen omfatter Kirkebyvegen med fortau og tilliggende boligområder. Planen ble vedtatt i 2012, og derved foreldet både mht. vegtekniske normkrav og som hjemmelsgrunnlag for eventuell ekspropriasjon.

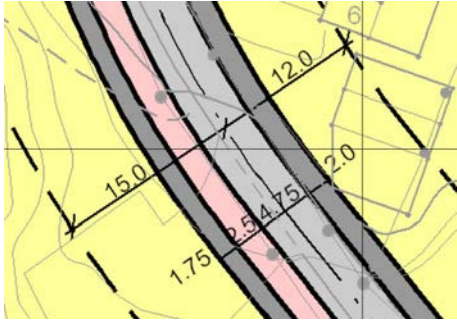
Rekkefølgekrav i områdereguleringen forutsetter at Kirkebyvegen med fortau skal oppgraderes før det kan gis brukstillatelse for nye boliger i Hansefellåsen. Kirkebyvegen skal ikke benyttes som adkomstvei, men ha funksjon som beredskapsvei og gangforbindelse nordover til Tajevegen.

I samsvar med føringer fra Rælingen kommune er Kirkebyvegen med nærmeste sideareal innlemmet i planinitiativet for å fastsette arealbehov til trafikkformål.

Planarbeidet er derfor forutsatt behandlet som reguleringsendring av plan ID 184.



Reguleringsplan for Kirkebyvegen (ID 184)



Regulert tverrprofil: grøft 1,75m, fortau 2,5m, kjørebane 4,5m, grøft 2,0m

**2.2 Nasjonale føringer og statlige planretningslinjer**

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Regjeringen legger vekt på fem hovedområder på bakgrunn av de mest aktuelle bærekrafts-målene og regjeringens prioriteringer for hvordan aktuelle utfordringer på områdene kan møtes gjennom den regionale og kommunale samfunns- og arealplanleggingen:

- Samordning og samarbeid i planleggingen
- Trygge og inkluderende lokalsamfunn
- Velferd og bærekraftig verdiskaping
- Klima, natur og miljø for fremtiden
- Samfunnssikkerhet og beredskap

Statsforvalterens forventningsbrev til kommunene 2024 (01.02.24) og «Overordnede føringer for kommunal planlegging» (sist oppdatert 02.07.24) presiserer viktige prioriteringer ut fra regjeringens politikk og gitte føringer om nasjonale og regionale hensyn som skal vektlegges i arealplanleggingen.

Statlige planretningslinjer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 2014
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen 1995
- Statlig planretningslinjer for klima- energiplanlegging og klimatilpasning i kommunene 2018

Vurdering:

Nasjonale føringer og statlige planretningslinjer er lagt til grunn for utforming av gjeldende kommuneplan og områdereguleringsplan. Detaljregulering er forutsatt utformet i samsvar med føringer og krav gitt i gjeldende kommuneplan og områdereguleringsplan. Detaljreguleringen skal ivareta gjeldende føringer til f.eks. trygge og inkluderende lokalsamfunn mht. plassering og utforming av lekeplasser.

**2.3 Regionale føringer**

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus 2016  
Regional plan for nyskaping og innovasjon i Akershus og Oslo 2015  
Regional plan for masseforvaltning i Akershus 2016  
Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken 2022-2027  
Regional plan for klima og energi 2019-2022

Vurdering:

Regionale planer og føringer er lagt til grunn for utforming av gjeldende kommuneplan og områdereguleringsplan. Detaljregulering er forutsatt utformet i samsvar med føringer og krav gitt i gjeldende kommuneplan og områdereguleringsplan.

**2.4 Kommunale føringer**

Kommuneplanens arealdel 2022-2033  
Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2033  
Hovedplan vei og veilys 2016-2026  
Temaplan vann og vannmiljø 2023-2034  
Trafikksikkerhetsplan 2021-2026  
Kommunedelplan for klima, energi og sirkulær økonomi 2022-2033  
Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2023-2034  
Helhetlig ROS-analyse Rælingen 2022  
Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2017-2028  
Kommunal veinorm 2019  
Kommunal veilysnorm 2019  
Kommunal VA-norm 2023  
Retningslinjer for overvannshåndtering  
Krav til kartlegging av natur i reguleringssaker  
Veileder i estetikk og bokvalitet i plan og byggesaker 2018  
Krav til teknisk plan - sjekklister

Vurdering:

Kommunale planer og føringer er lagt til grunn for utforming av gjeldende områderegulering, og forutsatt lagt til grunn for detaljreguleringsplan.

Kommunal veinorm er revidert etter vedtak av områdeplan for Hansefellåsen og reguleringsplan for Kirkebyvegen. Dette innebærer at tverrprofil for kjørebane og fortau må justeres i detaljregulering.

**2.5 Eiendomsforhold**

OBOS Block Watne as er hjemmelshaver for utbyggingsområdet i Hansefellåsen, gnr 98, bnr 156  
Ca 30 grunneiere/boligeiendommer langs Kirkebyvegen blir berørt av planarbeidet.



### 3 Viktige innledende vurderinger

#### 3.1 Historikk regulering

Vedtatt områderegulering, 2019

Områdereguleringsplan for Hansefellåsen fastlegger rammer og føringer for etappevis boligutbygging samt hovedstrukturer for veier, kommunalteknikk og grøntområder.

Områdeplanens turvei til Fjerdingsby (GTV1) og hovedsamlevei (SKV1) inkl. nytt kryss med Nedre Rælingsvei er under etablering.

Områdeplanens tekniske infrastruktur (VVAO) er dimensjonert for opparbeiding av inntil 400 boenheter.

Det er forutsatt at grad av utnytting, boligtype og antall boenheter skal utredes og endelig fastsettes i detaljregulering. Rælingen kommune har signalisert at det er ønskelig med lavere boligtetthet i detaljregulering enn det områdereguleringsplanen legger opp til.

Vedtatt detaljregulering Hansefellåsen, sør 2022

Planen hjemler tillatelse til etablering av 117 boenheter med følgende fordeling på boligtype: 52 rekkehus/kjederhus, 15 ene-/tomannsboliger, 50 leiligheter.

Tidligere igangsatte delplanprosesser 2018 - 2023

2018: Varslet igangsetting av detaljregulering felt B1-B3 - 90 boenheter.

2022: Varslet igangsetting av detaljregulering felt BKB1 - 39 boenheter

2023: Varslet igangsetting av detaljregulering felt B4, B6, B8, B9, B10 og B14 – 134 boenheter

*Hovedargumenter for å samle tidligere varslede planarbeid til en detaljreguleringsplan:*

- Hensiktsmessig å prosjektere samlet og helhetlig løsning for teknisk infrastruktur (VVAO) og utbyggings-/anleggsplan med miljøoppfølging
- Oppdatert vurdering av egnethet tilsier flytting av områdeplanens barnehagetomt (felt BKB1)
- Områdeplanens rekkefølgekrav til oppgradering av Kirkebyvegen med fortau gjelder hele planområdet (med unntak av felt B6)

#### 3.2 Kirkebyvegen – fortau og normkrav

Rekkefølgekrav i områdeplanens bestemmelser forutsetter at Kirkebyvegen med fortau blir oppgradert før det kan gis brukstillatelse for nye boliger i planområdet:

##### 9.1.3

Gangforbindelse og beredskapsvei fra SKV1 til Kirkebyvegen og oppgradering av Kirkebyvegen

*Gangforbindelse/beredskapsvei fra SKV1 via SKV7 til Kirkebyvegen skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor felt B1-4, B8-9 og B14. Ved detaljregulering av felt B2 og B3 skal det vurderes hvor Kirkebyvegen skal stenges for ordinær biltrafikk fra Hansefellåsen.*

*Kirkebyvegen med fortau skal oppgraderes fra SKV7 til Tajevegen, og skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan i tråd med reguleringsplanen for Kirkebyvegen før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor felt B1-4, B8-9 og B14.*

Gjeldende reguleringsplan for Kirkebyvegen med fortau ble vedtatt i 2012. Gjeldende veinorm for Rælingen som ble vedtatt i 2019 forutsetter bredere tverrprofil, spesielt i svingene. Det er også behov for utredning og avklaring av nødvendig arealbeslag og konsekvenser knyttet til skjæring/fylling og bearbeiding av sideterreng (mur). Breddeutvidelse langs den ca 400 m lange traseen fra SKV7 til Tajevegen berører ca 30 grunneiere/boligeiendommer.

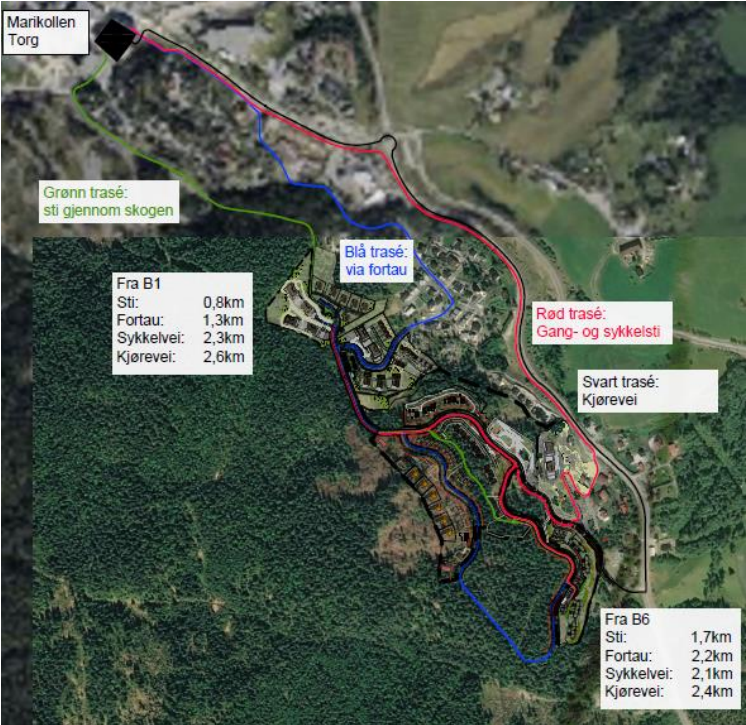
Muligheten for ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan planen utløper etter 10 år, ref. plan- og bygningsloven § 16-2.

Det er ca. 50 boenheter som bruker Kirkebyvegen i dag, medregnet boliger fra Tajevegen. For planområdet skal veien kun benyttes som gangforbindelse (fortau), for renovasjons- og brøytebiler/veivedlikehold, og som beredskaps veg for nødetater (SKV7 skal stenges med bom), altså ingen økning i boligbiltrafikk.

#### 3.3 Steds- og tomteanalyse - egnethet

Planområdet ligger sør for Fjerdingsby sentrum, i østvendt skrånende terreng overfor Nedre Rælingsvei og tilgrensende Marka i vest. Planareal uten Kirkevegen inkludert er ca 140 daa. Dagens arealbruk er skog med lav til høy bonitet. Det er ikke eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

Det henvises generelt til gjennomført registrering, analyse og utredning som beslutningsgrunnlag for vedtatt områdereguleringsplan hvor planområdet feltvis er fastslått egnet til boligformål. I arbeidet med områdereguleringsplanen er det gjennomført analyse av landskap og terreng, inkl. hellingsanalyse og høydelagsanalyse som grunnlag for feltinndeling, vei- og grøntstruktur. Terrengtilpasset veiføring og hovedgrep fra områdeplanen videreføres til detaljregulering. Utrednings- og dokumentasjonskrav hjemlet i områdereguleringen sikrer nødvendige hensyn ivaretatt ved detaljprosjektering.



#### 3.4 Vurdering av viktige hensyn

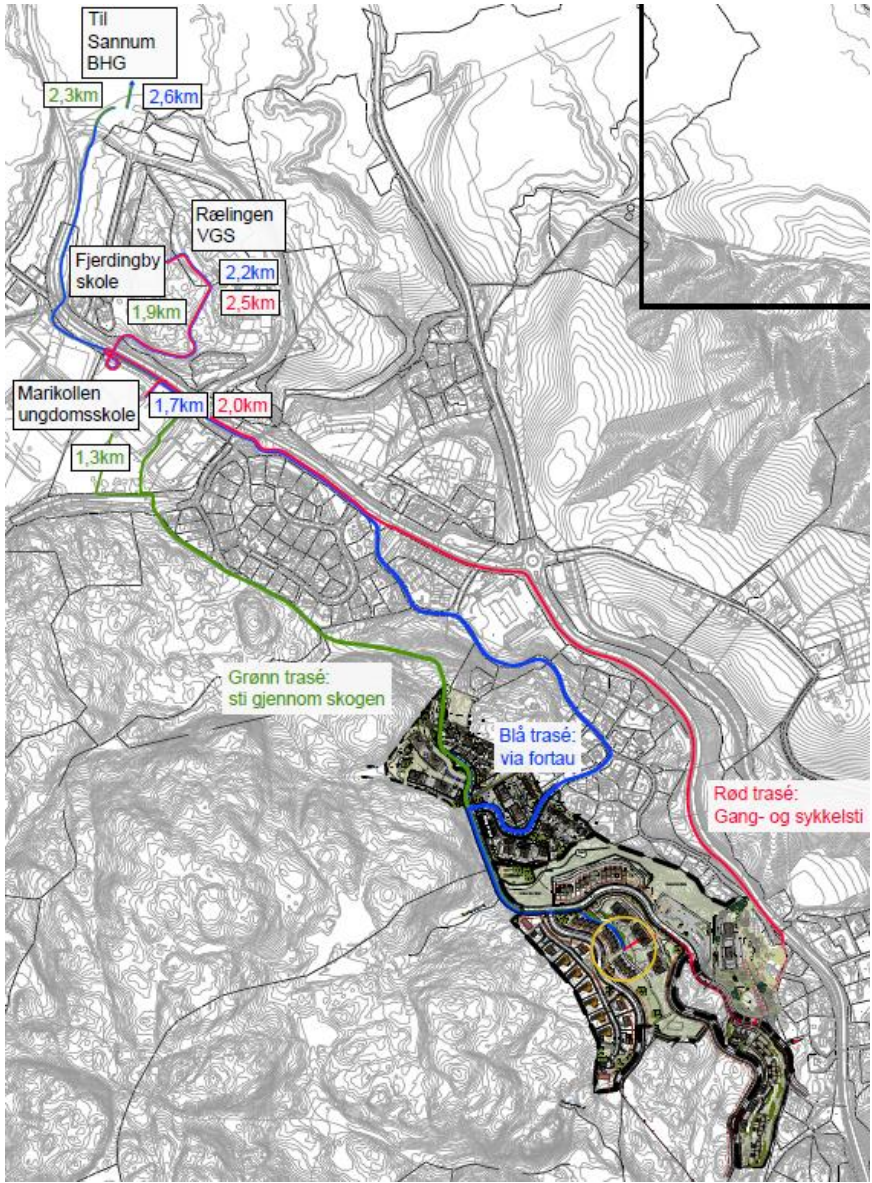
Gjennom planprosess for områdeplanen er viktige kvaliteter og hensyn innenfor og i tilknytning til planområdet utredet og kartlagt. Områdeplanens reguleringskart og planbestemmelser hjemler krav og føringer med intensjon om minst mulig negativ konsekvens som følge av detaljregulering og utbygging.

Det er gjennomført kartlegging av naturmangfold innenfor områdeplanen, inkl. konsekvensvurdering som følge av planlagt utbygging (Rapport MU2016-21, rev. mars 2017, Miljøfaglig utredning AS). Rælingen kommune har i notat datert 10.05.19 gjennomført vurdering av naturmangfold i forbindelse med 2. gangs behandling av områderegulering for Hansefellåsen.

Det skal gjennomføres en ny kartlegging av naturmangfold knyttet til Kirkebydammen med bekkeløp. Kirkebydammen og bekken i felt VNV1 er et viktig naturelement i planområdet som også er leveområde for vannorganismer og amfibier. Vassdraget er derfor regulert med hensynssone naturmiljø for å bevare bekken, dammen og det biologiske mangfoldet. Tilgrensende areal er i tillegg formållssikret til grøntstruktur for ytterligere å ivareta naturmiljøhensyn.



- Følgende hensyn og kvaliteter er kartlagt særskilt i områdeplanen og vil tilsvarende bli vektlagt særskilt ved utforming av detaljregulering og utbyggingsplaner:
- Kirkebydammen med bekkeløp – naturmiljø, eksisterende demning må sikres. Krav til miljøoppfølgingsplan i områdeplanens bestemmelser § 10
  - Støyhensyn (felt B4, B6, B8 og B9 ligger i gul støysone) - inkl. støy fra interne veier og forventet trafikkøkning som følge av planlagt utbygging.
  - Flomhensyn og overvannshåndtering
  - Trafikksikkerhet, inkl. i anleggsperioden
  - Terrengtilpasning, geoteknikk og massehåndtering
  - Barn- og unges interesser – trygge ganglinjer, lekeplasser og grønnstruktur/naturområder
  - Turvegforbindelser til marka i vest
  - Bomiljø og trafikksikkerhet Kirkebyvegen



Gangtraseer til skoler og barnehager

## 4 Planforslaget

### 4.1 Formål

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligutvikling med tilhørende infrastruktur og grønt-/utomhusanlegg i samsvar med gjeldende kommuneplan og vedtatt områdereguleringsplan. Terrengtilpasning, variasjon i boligtyper og gode bomiljø skal vektlegges.

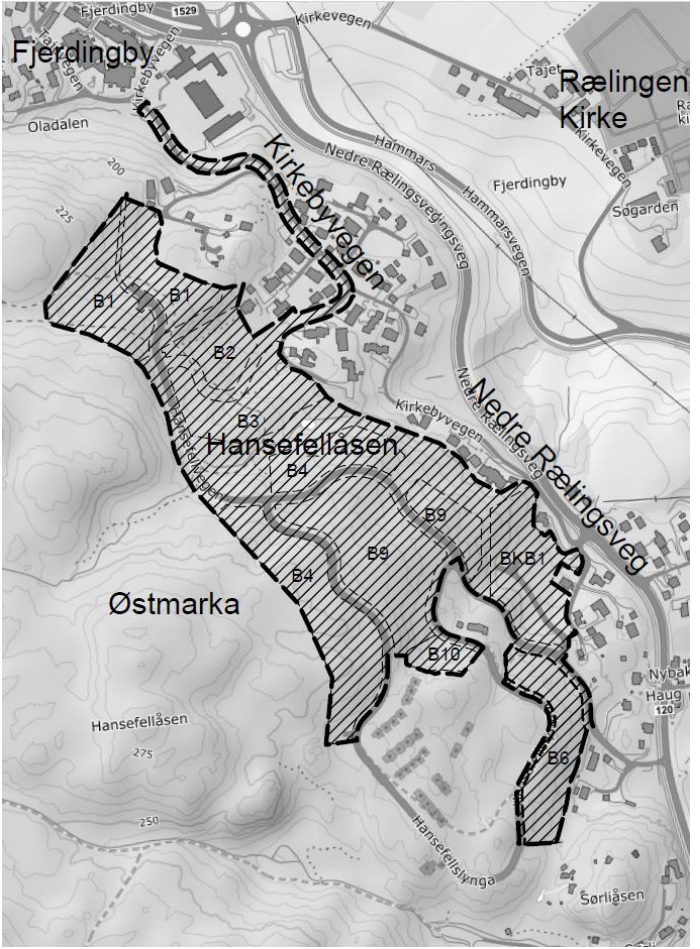
Planområdet ligger i østvendt skrånende og kupert terreng med stedvis bratte hellinger og terrengsprang. Plangrep formes naturlig av terreng-/landskapshensyn, overordnet veisystem og øvrige føringer i vedtatt områdereguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal følge opp bestemmelsene i områdereguleringsplanen.

Områdeplanen hjemler plankrav, utrednings-/dokumentasjonskrav, felles- og formålsbestemmelser med funksjons- og kvalitetskrav til planlagt utbygging, samt rekkefølgekrav som sikrer etablering av nødvendig infrastruktur og fellesareal for planlagt bebyggelse.

Internveisystem i vedtatt områdeplan gir hensiktsmessig grunnlag for etappevis utbygging fra sør til nord, hvor samlevei med fortau og uten boligavkjørsler leder boligtrafikk ut på Nedre Rælingsvei i kryss dimensjonert og opparbeidet for denne trafikkmengden.

### 4.2 Avgrensning

Planens avgrensning følger områdeplanens plangrense og formålsgrenser som vist med stiplet linje i kartutsnittet under (vedlagt). I tillegg er Kirkebyvegen inkludert for oppdatert regulering av vei- og fortausformål.



Planavgrensning markert med stiplet linje



4.3 Forventede problemstillinger

- Skrånende, østvendt og kupert terreng med stedvis bratte hellinger og terrengsprang gir særskilte utfordringer knyttet til landskapshensyn, terrengtilpasning og massehåndtering
- Hensiktsmessig terrengtilpasning i bratt terrenget kan innebære at ny bebyggelse legges inn i terrenget med opptil flere underetasjer, og følgelig høyere/flere etasjer over terreng mot øst enn mot vest. Aktuell problemstilling for nærmere avklaring og diskusjon i planprosessen vil derfor være fordeler og ulemper med leiligheter ensidig vendt mot øst, kontra terrengtilpasning og byggehøyder/etasjetall.
- Geoteknikk og stabilitet – en mindre del av planområdet i øst ligger under marin grense
- Tilfredsstillende støyforhold - deler av planområdet ligger i gul støysone – behov for oppdatert støytutredning som inkluderer intern boligtrafikk
- Hensyn naturmiljø og sikring/oppgradering av Kirkebydammen
- Hensyn eksisterende bomiljø i anleggsperioden – støy, støv, sikkerhet
- Plassering av midlertidig anleggsområde, inkl. knuseverk – hensyn omgivelser/skjermet mot bebyggelse
- Trafikksikkerhet og trygge ganglinjer internt og ut av planområdet til aktuelle målpunkt (skole, handel/service, idrettsanlegg, kollektivtilbud, marka, mv)
- Oppdatert reguleringsvedtak for Kirkebyvegen berører ca 50 grunneiere/boligeiendommer
- Vurdere og fastsette hvor Kirkebyvegen skal stenges for ordinær biltrafikk til/fra Hansefellåsen.
- Kommunaltekniske anlegg, inkl. renovasjon og energiforsyning – kapasitet og forsyningssikkerhet for hele utbyggingsområdet i Hansefellåsen.
- Flom hensyn og overvannsløsninger (opsamling, fordrøying og bortledning/trygge flomveier)
- Visuelle kvaliteter – estetikk, arkitektur, fargebruk – nær-/fjernvirkning
- Bokvalitet, boligtype og grad av utnytting - sol/skygge, utemiljø/lek

Som del av planprosess og beslutningsgrunnlag skal planlagt bebyggelse med tilhørende veianlegg, fellesområder og utomhusanlegg presenteres i 3D-terrengmodell egnet for dokumentasjon av landskapshensyn, sol-/skygge, mv. Terrengmodellen skal gi en helhetlig dokumentasjon av terrengtilpasning, utforming, byggehøyder og solforhold både for den enkelte bolig og for utbyggingsområdet samlet. Det er forutsatt at terrengmodellen også skal ivareta dokumentasjonskrav mht. visuell nær-/fjernvirkning og håndtering av terrengsprang, inkl. fjellskjæring og murer.

4.4 Virkninger

Konsekvens/virkning utenfor planområdet er utredet som grunnlag for områdereguleringsplan i 2019. Områdeplanen hjemler krav til utredning av støy, stråling og sol/skygge. Områdeplanens veianlegg og kryss med Nedre Rælingsvei er dimensjonert for trafikkmengde tilsvarende inntil 400 boenheter.

Detaljregulering for Hansefellåsen er forutsatt utformet innenfor rammene gitt av områdeplanen og er på den bakgrunn vurdert å ikke medføre vesentlige konsekvenser for omkringliggende arealbruk og omgivelser, herunder også trafikk og sol-/utsiktsforhold.

4.5 Alternativer

Som grunnlag for områdeplanen ble utviklings- og formålsalternativer vurdert og utredet. Adkomst til utbyggingsområdet ble særskilt drøftet i fire alternativ, hvor det ble konkludert med at sørlig adkomst med nytt kryss med Nedre Rælingsveg var beste alternativ.

4.6 Planområdets omfang

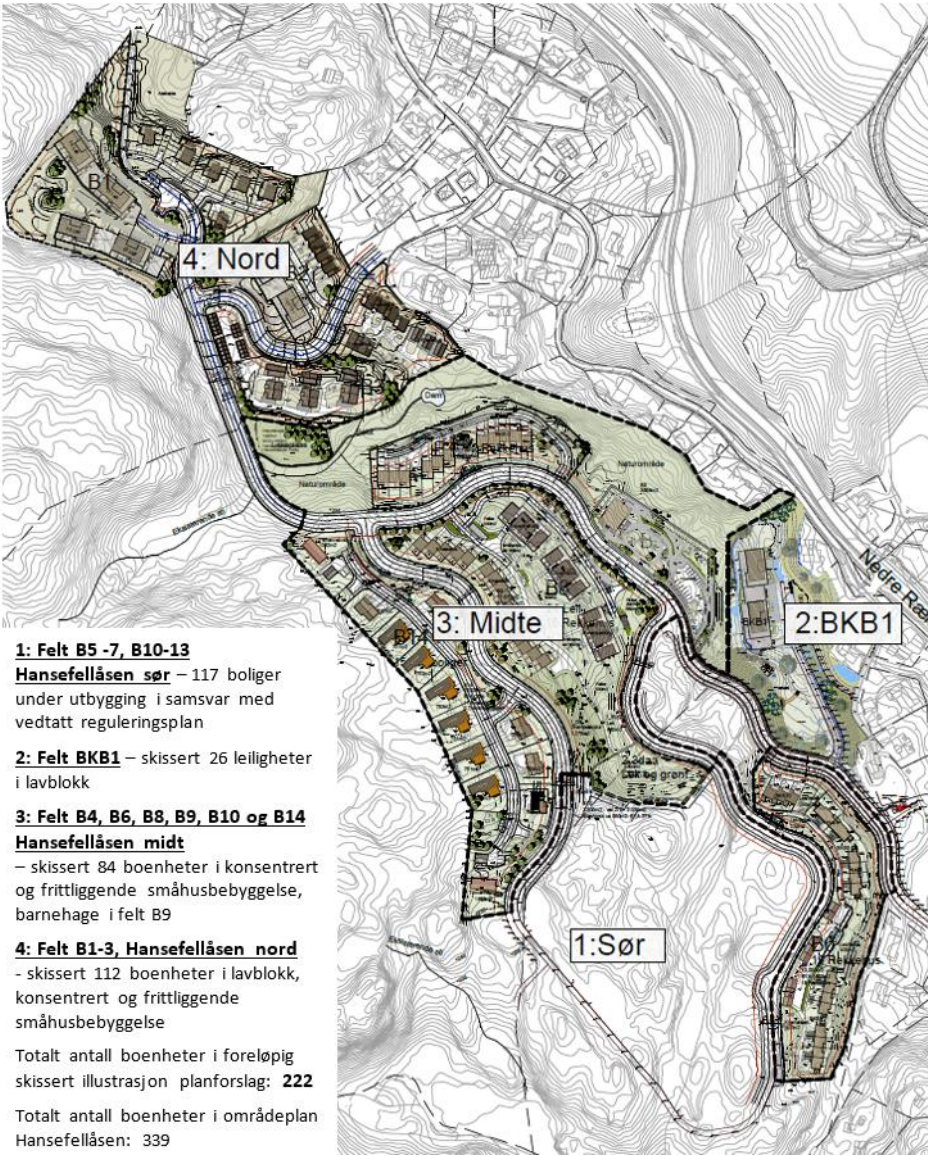
Vedtatt områderegulering åpner for mellom 250 og 400 boliger. Vedtatt detaljregulering for Hansefellåsen sør tilrettelegger for 117 boliger. Restvolum for øvrige delområder i Hansefellåsen er derved inntil 280 boliger.

Foreløpige skisser og terreng-/volumstudier tilsier ca 220-230 boliger innenfor planområdet. Byggeområde for barnehage foreslås flyttet fra felt BKB1 til B9.

4.7 Skisser av forslag

Planområdet ligger i en østvendt helling med utsyn mot kulturlandskapet og Øyeren. Hensyn til terreng, adkomst og solforhold for den enkelte bolig er vektlagt ved utforming og plassering av bebyggelsen og ved tilpasning av boligtyper og byggehøyder.

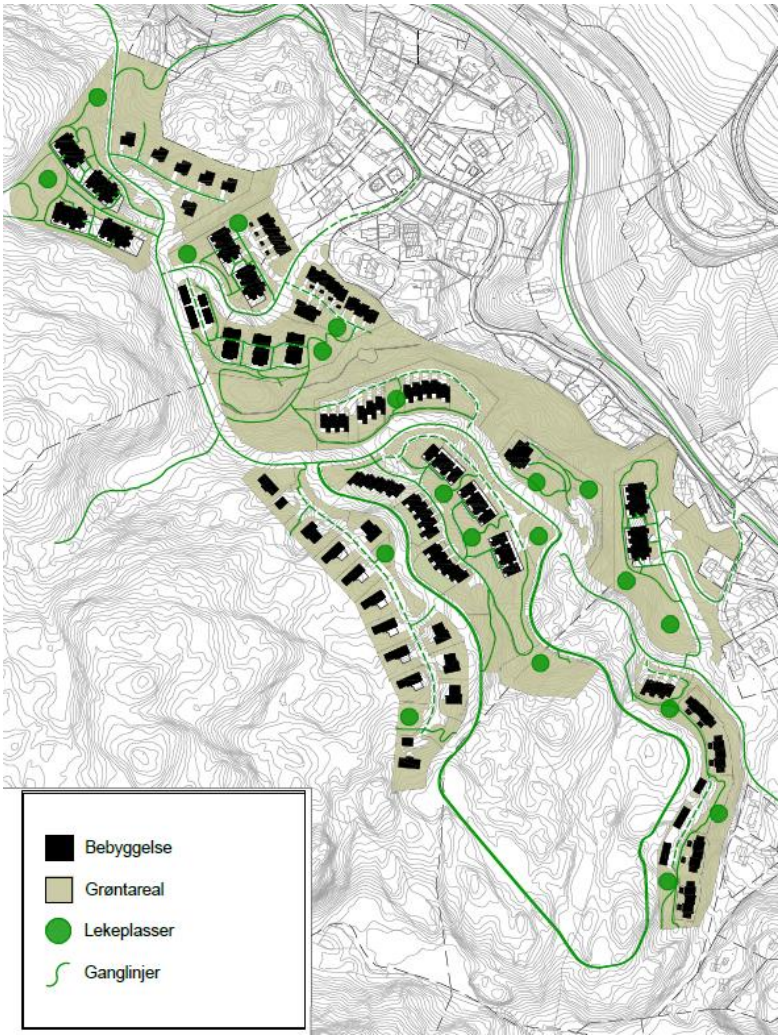
Foreløpig illustrasjonsskisse under viser aktuell utnyttelse av planområdet. Skissen viser 79 boenheter i konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, 42 boenheter i 6- og 8-mannsboliger og 101 leiligheter i lavblokk. Totalt 222 boliger. Barnehage i felt B9.



Illustrasjonsskisse planforslag

For felthenvi-  
sing: se vedlagte  
områdereguleringsplan





Grøntstruktur og ganglinjer

4.8 Samfunnssikkerhet

Det vil bli gjennomført risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) i samsvar med veileder fra Direktoratet for beredskap og samfunnssikkerhet. ROS-analysen skal utformes i tråd med kommunens mal og vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging, inkl. i anleggsperioden. Foreløpig vurdering tilsier at hensynet til flom/overvann, byggegrunn/geoteknikk inkl. steinsprang og trafiksikkerhet skal vektlegges særskilt både ved detaljutforming/prosjektering og i anleggsperioden.

4.9 Utbyggingsavtale

Planforslaget utløser krav til utbyggingsavtale i samsvar med § 2.2 i bestemmelser til kommuneplan for Rælingen. Oppstart av utbyggingsavtale vil bli varslet i samsvar med plan- og bygningsloven § 17-4. Fremforhandling av utbyggingsavtalen er forutsatt å skje parallelt med planbehandlingen.

5 Om planprosessen

5.1 Forslag til fremdrift

Planarbeid og planprosess gjennomføres i samsvar med krav i plan- og bygningsloven. Tilrettelegging for aktiv medvirkning, samarbeid og dialog med Rælingen kommune og berørte parter er forutsatt som grunnlag for plan- og utredningsarbeidet.

| Aktivitet                                                                                                                                                              | nov   | des | jan | feb | mars | april | mai | juni | juli | aug | sept | okt | nov | des | jan | feb | mars | april | mai |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|-----|-----|------|-------|-----|------|------|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|------|-------|-----|
| Oppstartmøte Rælingen kommune                                                                                                                                          | 19.11 |     |     |     |      |       |     |      |      |     |      |     |     |     |     |     |      |       |     |
| Varsle oppstart av planarbeid                                                                                                                                          |       |     | ■   | ■   |      |       |     |      |      |     |      |     |     |     |     |     |      |       |     |
| Planarbeid og prosess - tema-utredninger og planfaglige analyser, utarbeidelse av plandokumenter inkl. medvirknings- og samarbeidsmøter med kommunen og berørte parter |       |     |     | ■   | ■    | ■     | ■   | ■    | ■    | ■   |      |     |     |     |     |     |      |       |     |
| Oversendelse til behandling i kommunen                                                                                                                                 |       |     |     |     |      |       |     |      | ■    | ■   |      |     |     |     |     |     |      |       |     |
| Kommunal saksbehandling                                                                                                                                                |       |     |     |     |      |       |     |      |      |     | ■    | ■   | ■   | ■   | ■   |     |      |       |     |
| 1. gangs behandling i planutvalg                                                                                                                                       |       |     |     |     |      |       |     |      |      |     |      |     | ■   | ■   | ■   |     |      |       |     |
| Offentlig ettersyn, merknadsbehandling og kommunal saksbehandling                                                                                                      |       |     |     |     |      |       |     |      |      |     |      |     | ■   | ■   | ■   | ■   | ■    | ■     | ■   |
| 2. gangs behandling og planvedtak                                                                                                                                      |       |     |     |     |      |       |     |      |      |     |      |     |     |     |     |     |      | ■     | ■   |

Tentativ framdriftsplan

5.2 Varsel om oppstart

Berørte grunneiere og offentlige organer, myndigheter og andre interesserte varsles ved brev og oppstart av planarbeidet kunngjøres i samsvar med plan- og bygningslovens krav og Rælingen kommunens varslingsrutiner/adresseliste.

5.3 Medvirkning

I løpet av planprosessen vil det bli avholdt møter i nødvendig omfang med berørte grunneiere/naboer, lokal og regional myndighet og andre høringsinstanser/berørte parter. Planarbeidet forutsettes gjennomført i nær dialog med planavdelingen i Rælingen kommune. Medvirkning og informasjon til berørte grunneiere langs Kirkebyvegen vil bli særskilt vektlagt.

6 Vurdering av konsekvensutredning

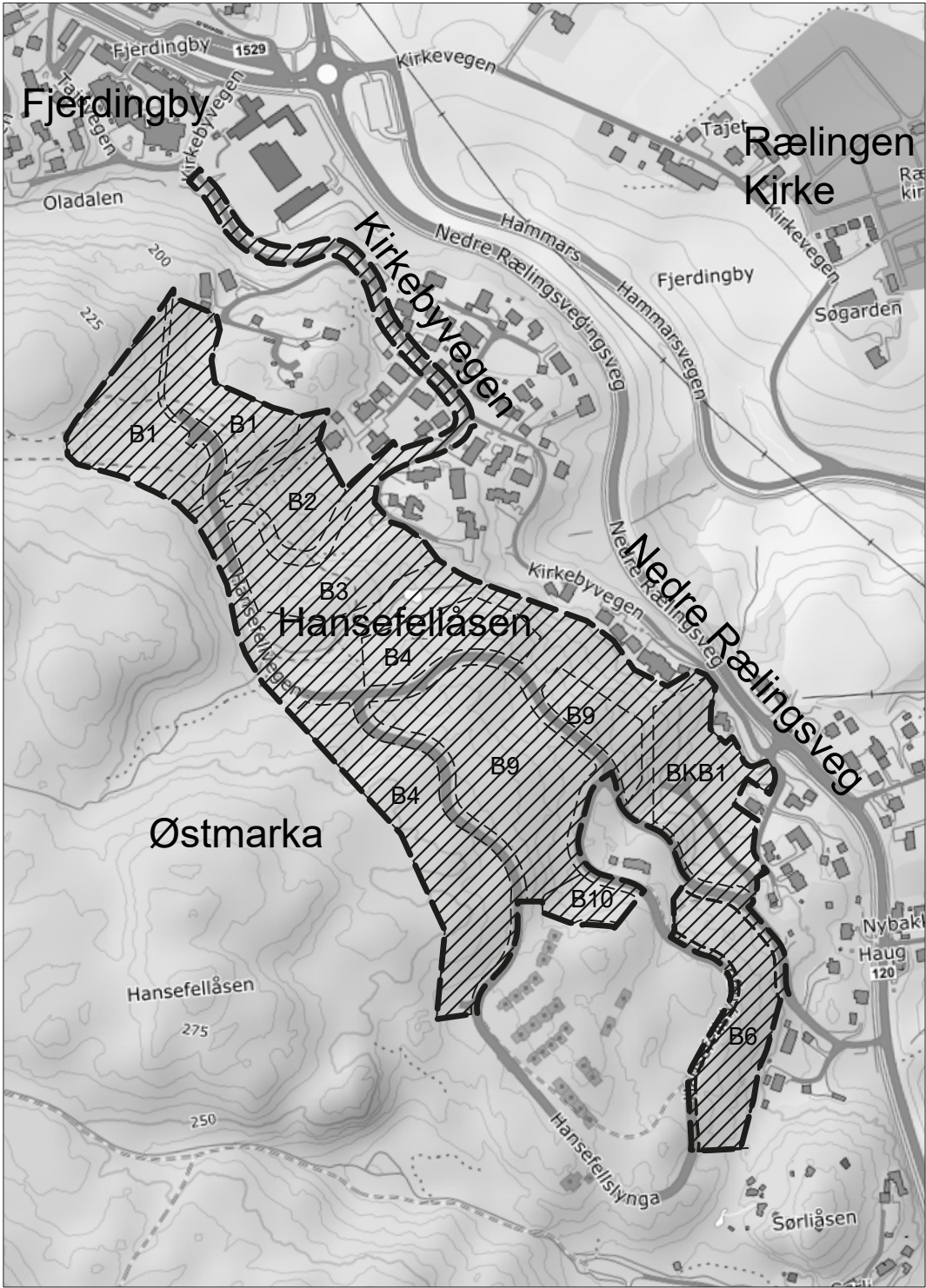
|                                                                                                                            |                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>FOR-2017-06-21-854:</u><br>§ 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvens-utredes og ha planprogram eller melding      | <u>Vurdering:</u><br>Planarbeidet er i samsvar med vedtatt kommuneplan og områdeplan, og omfatter ikke tiltak listet opp i forskriftens vedlegg I.                |
| § 7 Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding                              | Planarbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven - §7 kommer ikke til anvendelse.                                                                                |
| § 8 Planer og tiltak som skal konsekvens-utredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn (etter § 10) | Planarbeidet er i samsvar med vedtatt kommuneplan og områdeplan, omfatter ikke tiltak i vedlegg II og er i tillegg konsekvensutredet i kommuneplan og områdeplan. |

**Konklusjon:**  
Planarbeidet er i samsvar med overordnet plan og utløser ikke utredningsplikt etter forskrift om konsekvensutredning, FOR-2017-06-21-854.









# Kirkebyvegen 21

Nabolaget Lund/Rælingen kirke - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Fjerdingby             | 6 min   |
| Linje 310, 330, 350    | 0.4 km  |
| Lillestrøm stasjon     | 7 min   |
| Totalt 10 ulike linjer | 4.6 km  |
| Oslo S                 | 29 min  |
| Totalt 24 ulike linjer | 24.1 km |
| Oslo Gardermoen        | 35 min  |

## Skoler

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Fjerdingby skole (1-10 kl.)        | 19 min |
| 428 elever, 22 klasser             | 1.4 km |
| Smestad skole (1-7 kl.)            | 25 min |
| 474 elever, 29 klasser             | 1.8 km |
| Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) | 15 min |
| 465 elever, 23 klasser             | 1.1 km |
| Rælingen videregående skole        | 18 min |
| 579 elever                         | 1.3 km |
| Strømmen videregående skole        | 9 min  |
| 515 elever, 45 klasser             | 6.1 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Fjerdingby innfartsparkering | 10 min |
| Marikollen kultursal         | 13 min |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

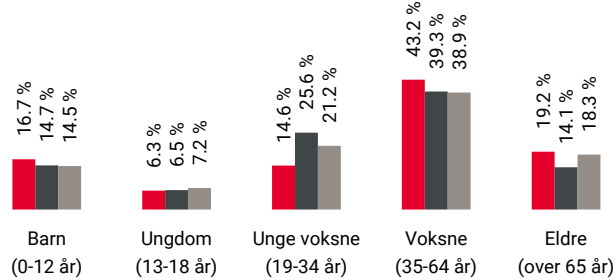


Naboskapet  
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene  
Bra 70/100

## Aldersfordeling



| Område              | Personer  | Husholdninger |
|---------------------|-----------|---------------|
| Lund/Rælingen kirke | 912       | 396           |
| Oslo og omegn       | 999 185   | 490 708       |
| Norge               | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Sannum barnehage (1-5 år)        | 25 min |
| 84 barn                          | 1.8 km |
| Tangen barnehage (1-5 år)        | 23 min |
| 35 barn                          | 1.8 km |
| Smestadtoppen barnehage (1-5 år) | 4 min  |
| 96 barn                          | 2.1 km |

## Dagligvare

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Rema 1000 Marikollen Torg | 11 min |
| Kiwi Rælingen             | 22 min |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Tog

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

 Støynivået

Lite støynivå 92/100

 Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

- 

Fjordingby skole

9 min 

Aktivitetshall

0.6 km
- 

Marikollen Idrettspark

11 min 

Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball

0.8 km
- 

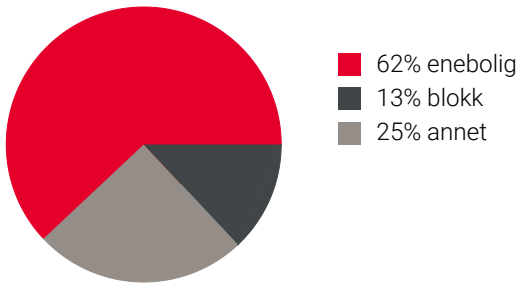
Fresh Fitness Lillestrøm

7 min 
- 

SATS Lillestrøm

7 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

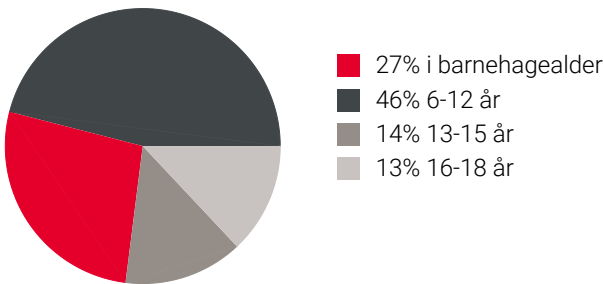
Lillestrøm Torv

8 min 
- 

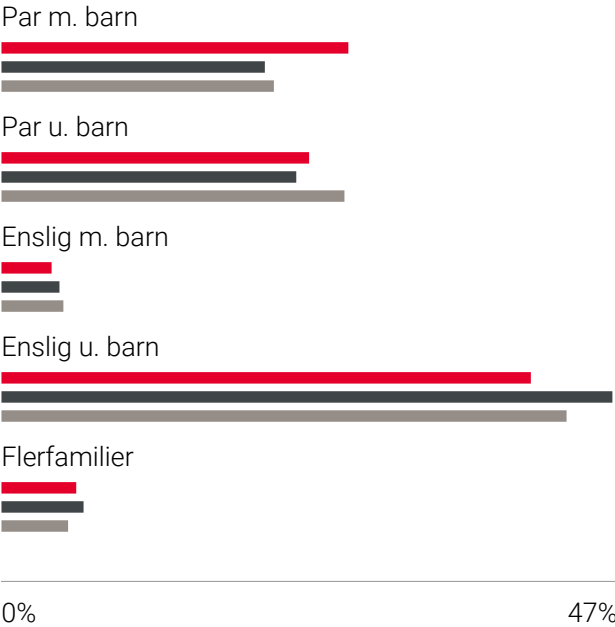
Vitusapotek Marikollen Torg

12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

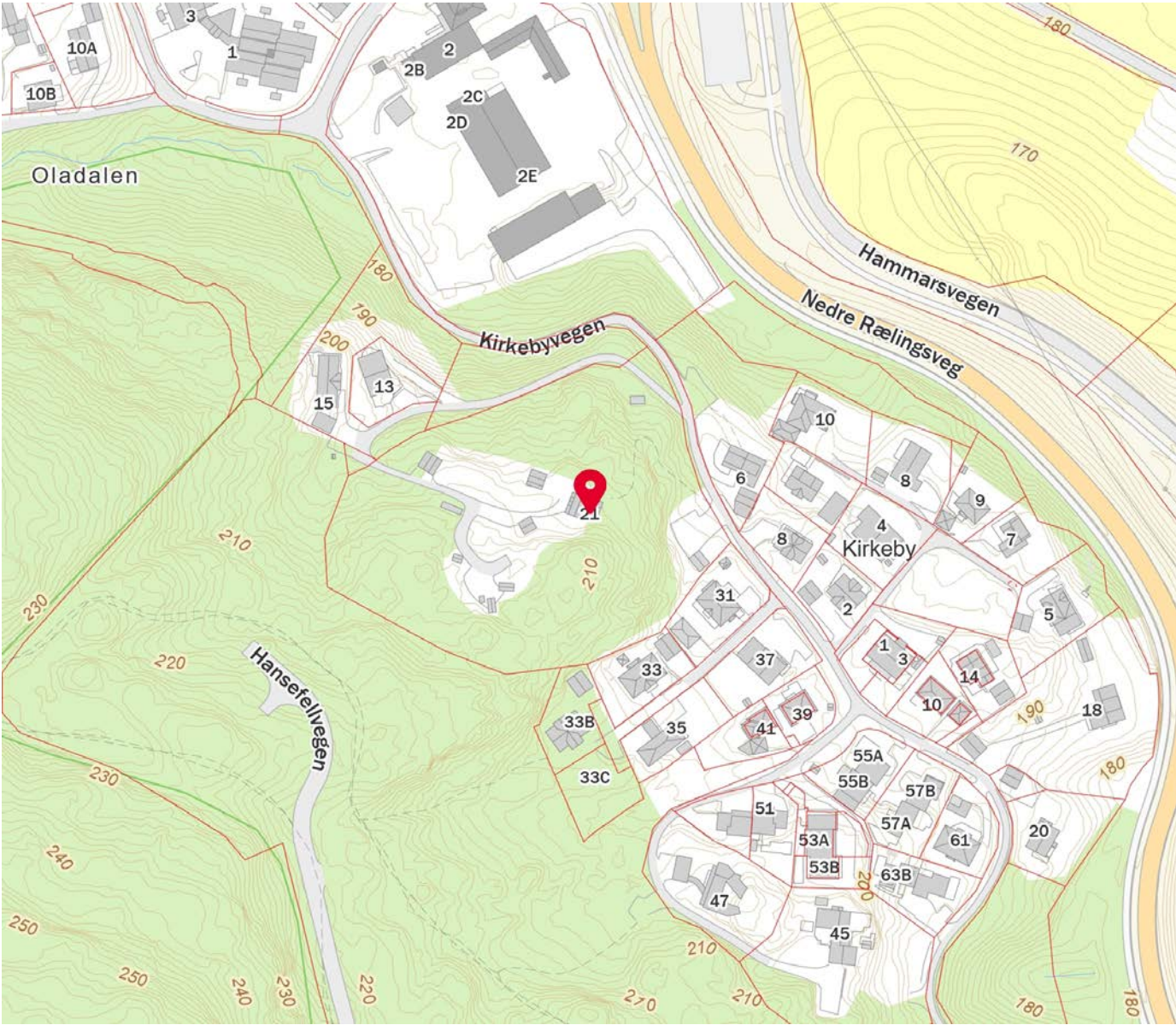
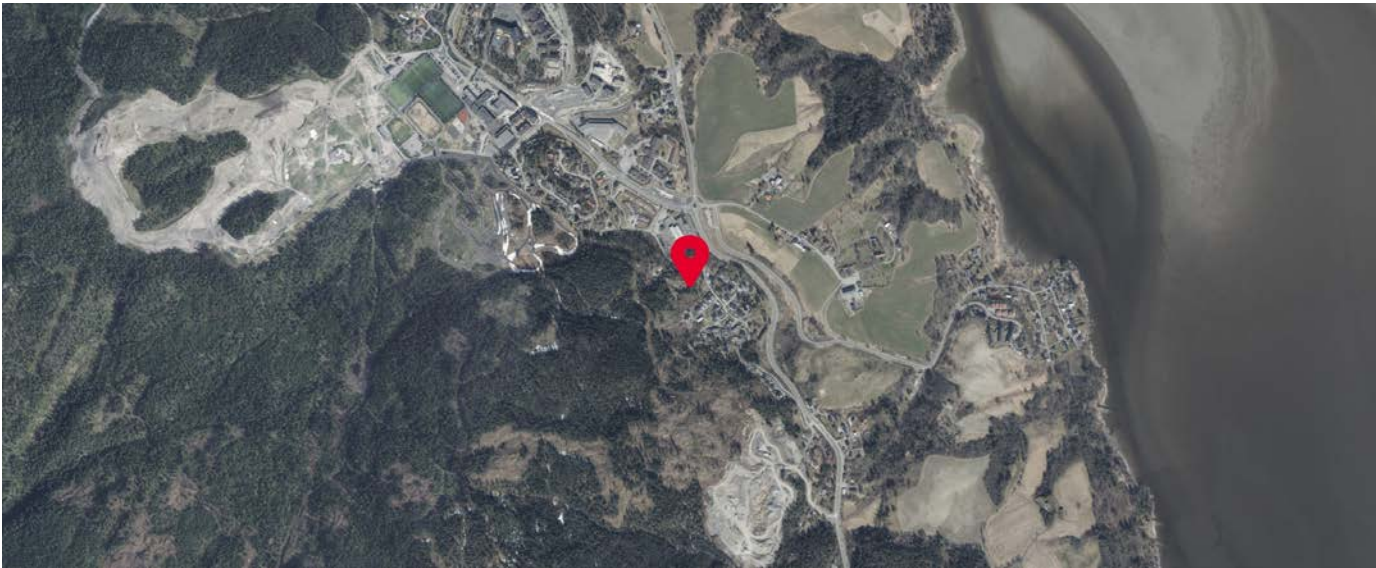


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sørumsand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:  | Kr 7 200  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | Kr 15 100 |

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)







Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

#### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

#### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning 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 eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Kirkebyvegen 21  
2008 FJERDINGBY

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand  
**Saksbehandler:** Alexander Søvik

**Oppdragsnummer:** 1106240092

**Telefon:** 982 39 649  
**E-post:** alexander.sovik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 11.04.2025

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon