



Æ

# Liavegen 7

2005 Rælingen · Rælingen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Usanthan Lucas

EIENDOMSMEGLER

97 98 44 18

ul@eie.no

EIE Lillestrøm



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	15
Informasjon & dokumenter .....	80
Kort om oss .....	188

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Liavegen 7, 2005 Rælingen

## MATRIKSEL

Gnr. 105 Bnr. 343 i Rælingen kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

Totalt BRA 341 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 231 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 110 kvm

Det gjøres oppmerksom på at dagens bruk avviker fra faktisk godkjente byggetegninger.

Avvikene gjelder:

Sokkeletasje: Soverom i sokkel er beskrevet som hobbyrom.

Sluse fra garasje er opprinnelig bod og dør er innsatt.

1.etasje: Tv-stue er opprinnelig trimrom og 2 soverom. Vaskerom er opprinnelig bod/teknisk rom.

2.etasje: Vaskerom er omgjort til garderoberom. Verandadør er erstattet med vindu. Vinduer i stuen mot Liavegen 5 er tettet for å unngå innsyn.

Omgjøringene/avvikene er ikke byggemeldt hos Rælingen kommune og kjøper overtar ansvar/risiko forbundet med dette.

## AREAL

BRA-I: 231 kvm, BRA-E: 0 kvm, TBA: 110 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

2008

## TOMT

Eiet tomt 715 kvm

## PRISANTYDNING

7 590 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Stigen Boligtakst AS Takstdato: 26.06.24

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 189 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 590 000,-))

-----  
kr 190 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 780 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

## EIER

Terje Halvorsen Marit Røed Halvorsen

## SELGER

Romerike og Glåmdal tingrett

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

EIE EIENDOMSMEGLING HAR GLEDEN AV Å PRESENTERE LIAVEGEN - EN SJARMERENDE EIENDOM I SÆREGNE OMGIVELSER.

Her finner vi en av Rælingens fremste utsiktsperser - et familievennlig eiendom fra 2008 fordelt over 3 plan i et idyllisk nabolag. Boligen har blant annet åpen stue & kjøkkenløsning (2022), to soverom med mulighet for 4 sovrrom, separat tv-stue, 2 romslige bad, eget vaskerom og dobbelgarasje. Boligen er en av få boliger på Rælingen som har egen basseng! - noe som gjør boligen ekstra attraktiv. (Bassenget er p.d.d. ikke i bruk og uvisst stand)

Kort fortalt:

- Enebolig fra 2008 på ca. 231 kvm BRA
- 3 etasjer med uteplasser i flere himmelretninger
- Dobbeltgarasje integrert i underetasje
- Boligen har en gjennomgående god standard
- Praktiske romløsninger og tidløse materialvalg
- Lillestrøm stasjon er ca. 900 m unna.

Rælingen kommune har omregulert området Dammensvika og her er det planer om fortetting. Kontakt megler for merinformasjon.

## PARKERING

Dobbeltgarasje i underetasje samt parkering på egen grunn.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde i Rælingen kommune. Boligen er høytliggende med svært gode lysforhold. Omgivelsene er barnevennlige og det er umiddelbar nærhet til barnehager (Lilleborg barnehage og Heimen barnehage). Det er for øvrig kort vei til skoler og offentlig kommunikasjon.

Lillestrøm sentrum er innen kort gangavstand og tilbyr togstasjon og et rikt utvalg av butikker for enhver smak. Det er fine turmuligheter ved friarealene langs Nitelva med båthavner og ballplass på Torva. En kort sykkeltur unna ligger Nebbursvollen Friluftsbad som et populært badested med basseng, vannsklier, grøntområder, kiosk m.m. Det er nærhet til Østmarka med turmuligheter både sommer og vinter, for både gå-, fiske-, sykkel- og skiturer. Rælingen har et aktivt idrettsmiljø innenfor mange idretter både for barn og voksne. I Marikollen idrettspark er det hopp- og alpinbakke, lysløyper, skøytebane, samt en romslig kafeteria/varmestue. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med bl.a. et nytt skilek og akeområde for de aller minste. Anlegget har gode parkeringsmuligheter og er et gunstig utgangspunkt for turer innover Østmarka. Ved Nordby ligger idylliske Myrdammen med godt tilrettelagt badeplass, stupebrett, badebrygge og rullestolrampe i naturskjønne omgivelser.

Eiendommen er plassert mellom Oslo og Gardermoen flyplass. Med gode kollektivmuligheter er det lett å komme seg rundt.

Dette er et flott sted å bo - velkommen til en hyggelig visning.

#### **BEBYGGELSE**

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

#### **TOMT**

Eiet tomt, 715 kvm

Skrånende tomt med hage og områder med belegningsstein.

#### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

#### **SKOLE/BARNEHAGE**

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Skoletilbud i nærheten av eiendommen:

Rud skole (1-7 kl.) som ligger ca. 1 km unna eiendommen.

Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) som ligger ca. 3,6 km unna eiendommen.

Lillestrøm videregående skole som ligger ca. 1,8 km unna

eiendommen.

Strømmen videregående skole som ligger ca. 1,8 km unna eiendommen.

Det er også en rekke barnehage tilbud i umiddelbar nærhet:

Lilleborg barnehage (0-5 år) som ligger ca. 200 meter unna eiendommen.

Petrine barnehage (1-5 år) som ligger ca. 400 meter unna eiendommen.

Heimen barnehage (1-5 år) som ligger ca. 500 meter unna eiendommen.

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Nærmeste busstopp er Eikeliveien som er ca. 500 meter unna eiendommen.

Lillestrøm stasjon ligger ca. 1,1 km unna eiendommen.

Oslo S er ca. 25 minutter med kjøring unna.

Oslo Gardermoen er ca. 30 minutter med kjøring unna.

## **Innhold**

#### **OPPGRADERINGER/PÅKOSTNINGER**

Eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- 2011, parkett i hele 2 etg, skyvedørsgarderobe i walk-in garderobe + stor skyvedørsgarderobe i 1 etg. Tak og vegger malt.
- Integrert høyttalere 2010
- 2014, fliser i storparten av 1etg og bygde om 2 sov + treningsrom til stor tv stue + gjorde om del til walk-in Garderobe. Tak og vegger malt
- 2019, flislågt sov. I underetasje
- Skyvedørs garderober(2) i 2011/2012 O. Johansen & Sønner
- Sentralstøvsuger må ettergås av Flexit elektrikker. Skal starte/stoppe på veggkontakt, det gjør den ikke.
- Asfaltert gårdsplass
- Bygd ny/større nors/øst vendt terrasse

2 etg.:

- Garderobe, dør tettet/vindu satt inn
- 5 Husmorvindu tettet (øst/syd), liggende vindu syd og stående vindu øst satt inn (hindre innsyn).
- Nytt kvikk kjøkken og stue malt

#### **INNEHOLDER**

Underetasje 31 kvm som inneholder:

Soverom og hall. 2 stk boder og garasjerom utgjør 43 kvm i underetasje.

1. etasje: 76 kvm som inneholder:

Entré, badrom, vaskerom, omkleddingsrom og stue.

2. etasje: 81 kvm som inneholder:

Baderom, soverom, omkleddingsrom, kjøkken og stue.

Adkomstterrasse ved entré på 20 kvm.

Balkong tilgjengelig fra soverom på 10 kvm. 2 uteplasser, hvorav en på 15 kvm og en med basseng. Bassenget er 41 kvm. Bassenget må enten utbedres, eller så kan det senkes ned en jacuzzi.

## **BYGGEMÅTE**

Tak som er tekket med takstein fra byggeåret. Helbeslått pipe over tak.

Yttertaket er besikket fra bakkeplan.

Enebolig med valmet takkonstruksjon tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre og betongelementer. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn. Basseng på 41m<sup>2</sup> iflg. kunde. Bassenget må utbedres.

Valmet takkonstruksjon. Adkomst til loft via loftsluke. Konstruksjon er ikke inspisert grunnet manglene gangbart gulv. Det anbefales nærmere undersøkelse.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget Ved stikktagninger ble ingen råte observert på tilfeldige valgte punkter.

Ytterkledning virker ellers å være godt vedlikeholdt med overflatebehandling. Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Vinduer med trekarmer og med 2-lags energiglass med sprosser. Produksjonsår 2008. 2 vinduer med 3-lags glass, skiftet i 2021.

Vinduer fremstår som normalt vedlikeholdt med maling og med normal bruksslitasje på befaringsdagen. Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass. De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er innredede arealer og utforede vegger mot mur. Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen.

Det bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner.

Det ble utført hulltaking i bod. Det er ikke registrert noe forhøyede verdier i dette området.

Vannrør av materialtype synlig kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult. Avløpsrør av synlig plast fra byggeår. Øvrig anlegg ligger skjult. 200 liters varmtvannstank fra 2008.

Byggegrunn av fjell. Byggeåret tilsier at det er drenerør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast. Bygget er antatt fundamentert med lettklinker/betong og støpte kjellergulv.

Det er en forstøtningsmur rundt gårdsplassen. Tomta ligger i skrånende terreng. Tomta var på befaringsdagen snødekket slik at opparbeidingen i liten grad var synlig.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger. Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 02.03.22.

## **BODER**

2 stk. boder.

## **Standard**

### **STANDARD**

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Følgende punkter har fått TG-2 i tilstandsrapport:

### **Utvendig**

Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav, ved horisontale spiler skal åpningen maksimalt være 2 cm.

§ 12-15. Utforming av rekkverk:

(1) Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.

Rekkverk er målt til ca. 92cm.

Værslitt plating og det er observert ujevnheter på steinbelagt uteplass ved bassenget.

Utvendige trapper - 2

Enkelte trinn er løse.

### **Innvendig**

Gulv

Det er registrert bom i flere fliser.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. 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.

Radon

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

Innvendige trapper

Det er registrert noe knirk. Enkelte trappetrinn med noe

bruksslitasje.

Innvendige dører - 2

Dør tar i karm.

## Våtrom

### 1.etasie bad

Overflater vegger og himling

Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran som er er fuktsikret med antatt silikon.

Det er observert antydninger til svertesopp i mykfuge.

Overflater Gulv

Det kommenteres at fliser er ufagmessig utført/ujevnt lagt.

Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

### Bad i underetasie

Overflater vegger og himling

Det er observert svertesopp i mykfuge.

Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er tetningslist ved dusjsonen noe som er uheldig ved en eventuell vannlekkasje ellers på badet.

Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er påvist skader på innredning.

### Underetasie - vaskerom

Overflater Gulv

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er registrert noe ujevne flater

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Gulvbelegg har løsnet enkelte steder.

## Tekniske installasjoner

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ihht gjeldende forskrift.

Anlegg med automatsikringer fra byggeår iflg kunde.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? 2018 Nybygg. Nye varmekabler/spotter i TV stue 2.utg (ca. 4 år siden)

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring. Ja Byggeår + oppgradering (ca. 4 år siden)

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999. Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)? 2014 Det har vært 1 el-tilsyn, ca. 2014-2015 (vet ikke hvor dette er registrert). Utbedring som nevnt over - gjort av autorisert elektriker.

6. 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? Ukjent 1 tilsyn - ikke avvik

7. Forekommer det at sikringene løses ut? Nei

8. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei

9. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank. Nei

10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr? Nei

11. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig

festet? Nei

12. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet? Nei

13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent? Nei

14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler? Nei

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

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

17. 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? Ukjent

### **Tomteforhold**

Terrengforhold

Det kommenteres at boligen ligger i skrånende terreng noe som gir økt vanntrykk mot grunnmuren.

Følgende punkter har fått TG-3 i tilstandsrapport:

### **Tomteforhold**

Forstøtningsmurer

Det er ikke montert opp rekkverk på forstøttingsmur ved entre og der rekkverk er montert er utformet til å klatre i.

Det er observert sprekk i skjøt i støttemur i hjørne mot garasje

### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det er utstedt ferdigattest for nybygg, bolig datert den 15.07.08.

## **Energi**

### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

### **OPPVARMING**

Boligen blir oppvarmet med panelovner og gulvvarme på badene og hele 2. underetasje unntatt vaskerom. Peisovn.

### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter C

## **Økonomi/drift**

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Fakturerte kommunale avgifter for år 20233 utgjør kr. 25 808,32.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen innværende år:

Vanngebyr kr 8 590,50 (Fakturert hittil kr 7 874,63)

Abonnem. vann privat kr 1 631,25 (Fakturert hittil kr 1 495,31)

Kloakkgebyr kr 8 855 ( Faktuerert hittil kr 8 117,04)

Abonnem. kloakk privat kr 1 792,50 (Fakturert hittil kr 1 643,13)

Renovasjon 240 l kr 8 087,50 (Faktuert hittil kr 7 413,59)

Feiegebyr kr 595 (Faktuert hittil kr 543,38)

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

### **EIENDOMSSKATT**

Rælingen kommune har p.t. ikke innført eiendomsskatt.

### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Kommunale avg., tv/internett, forsikring. Listen er ikke uttømmende.

### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Eika

Polisenummer: 3674963

### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 386 478,- Som sekundærbolig Kr. 9 068 617,-

## **Diverse**

### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

### **ANNET**

Eiendommen selges som tvangssalg ved medhjelper og i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse. Medhjelper er Romeriksmegleren AS v/Usanthan Lucas. Avhendingslova er i sin helhet tilsidesatt. Dette innebærer vesentlige avvik fra normale boligsalg ved at kjøper bærer større risiko for eiendommens tekniske tilstand. Interessenter må være klar over at det vil være vanskeligere å nå frem med en eventuell reklamasjon i etterkant av kjøpet, og at kravet må rettes tidligere selgers kreditorer. Vi gjør oppmerksom på at tidsfrister for bud, regler for overtakelse og rutiner for oppgjør avviker fra et normalt salg. Det gjøres videre oppmerksom på at det ikke er mulig å bestille eierskifteforsikring/ boligkjøperforsikring i forbindelse med tvangssalg. NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør fravikes dersom løsøre og tilbehør mangler ved tiltredelse. Eiendomsmegler bes kontaktet dersom noe skulle være uklart.

### **RADONMÅLING**



Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

### VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei, vann og kloakk.

### REGULERING

Eiendommen ligger i område som er avsatt til Boligbebyggelse.

Området rundt består av bolig, friområde og kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Reguleringsplan: Områderegulering for Dammensvika.

Kommuneplan: Kommuneplan mot 2025

Del av eiendommen gnr/bnr 105/343 ligger i kommuneplanen innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Dette er en hensynssone for bevaringsverdige bygninger som ikke tillates revet, og har dermed ikke konsekvenser for den aktuelle eiendommen og nybygg på denne.

Eiendommen grenser til område med hensynssone med krav om felles planlegging. I dette området er det igangsatt arbeid med områderegulering som skal legge til rette for ny bebyggelse med høyere utnyttelse enn dagens eneboligområde. Her planlegges boliger, forretning og kontor.

Rælingen kommune har langsiktige planer om fortetting/ny regulering av området nedenfor boligen i Dammensvika. Reguleringsforlag om Dammensvika er nå vedtatt i kommunestyret og det vil komme en positiv utvikling av eiendommen på nedsiden med blokkbebyggelser.

I forbindelse med dette har eier utført et utsiktsanalyse som viser hvordan utsiktsforholdene påvirkes av dette. Se vedlagt utsiktsanalyse.

Kontakt megler for mer informasjon.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Ved tvangssalg er det spesielle regler for når oppgjør og overtagelse skal finne sted. Loven bestemmer at oppgjørsdagen/overtakelsesdagen (den dag kjøper plikter å betale) inntre tre måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Dog anbefales ikke overtagelse før ankefristen er utløpt..

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 189 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 590 000,-))

-----  
kr 190 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 780 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mulig å bestille eierskifteforsikring/ boligkjøperforsikring i forbindelse med tvangssalg.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Selger betaler provisjon til medhjelper, utlegg og eventuelle andre kostnader som følge av tvangssalget. Medhjelper godtgjøres ihht forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper. Ihht forskriften § 3-3 har medhjelper ved gjennomført salg krav på godtgjørelse etter følgende satser:

3% av kjøpesum til og med kr 500 000,-

2% av det overskytende til og med kr 1 000 000,-

1% av det overskytende til og med kr. 3 000 000,-

Ekstragodtgjørelse kan innvilges, jfr. forskriftenes § 3-6.

For salgsobjekter med en kjøpesum på mellom kr 3 millioner og kr 6 millioner har retten fastsatt at godtgjørelsen beregnes med 1 % av det som overstiger kr 3 millioner. For salgsobjekter med en forventet salgssum på over kr 6 millioner må godtgjørelsen avtales særskilt med retten.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedsplan samt utlegg.

#### OPPDRAKSNUMMER

77-23-0151

## Kjøpsinformasjon

#### BUDGIVNING

Bud skal av hensyn til partene fylles ut nøyaktig. Bud må være skriftlig og legitimert, samt finansieringsplan må oppgis. Dersom låneopptak er aktuelt, skal finansinstitusjon og saksbehandler oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Etter loven kan megler bare hensynta bud med minst seks - 6 - ukers bindingstid, men det er ikke til hinder for at budgiver etter avtale med megler kan påføre kortere frist, og at denne forlenges når budet oversendes Tingretten. Budjournal vil tidligst utleveres kjøper ved stadfestelse av bud, dog kan budjournal i anonymisert form utleveres ved innsending av bud til Tingretten.

Grunnet systembegrensninger er det dessverre ikke anledning til å gi inn bud elektronisk med bank-ID på tvangssalg. Tradisjonelt budskjema fra salgsoppgaven må benyttes, sammen med godkjent legitimasjon.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

#### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det er ikke anledning til å kjøpe Boligkjøperpakke eller tegne boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

#### HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

#### LOVANVENDELSE

Salget gjennomføres etter tvangssalglovens regler. Interessenter oppfordres til å lese vedlegget med informasjon til kjøper av eiendom som selges på tvangssalg. Salgsoppgaven består av en **prospektdel** med bilder og informasjon om boligen, og en **dokumentdel** med bl.a. takst, budskjema og andre relevante dokumenter for kjøpet. Hele salgsoppgaven, dvs. både prospektdel og dokumentdel må grundig gjennomgås av interessenten(e). Kjøper har ingen, eller begrensede muligheter til å framsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige bli erstatningspliktig, eller prisavslag kreves, jfr § 11-39. Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

## Megler

#### AVDELING

Romeriksmegleren AS  
EIE Lillestrøm  
Org. nr: 976320492  
Storgata 29  
2000 Lillestrøm

Tlf: 63 80 54 10

**ANSVARLIG MEGLER**

Salgsleder | Eiendomsmegler Usanthan Lucas

**SAKSBEHANDLERE**

Usanthan Lucas

EIE Lillestrøm

Salgsleder | Eiendomsmegler

Mob: 97 98 44 18 / E-post: ul@eie.no

DITT NYE  
HJEM?











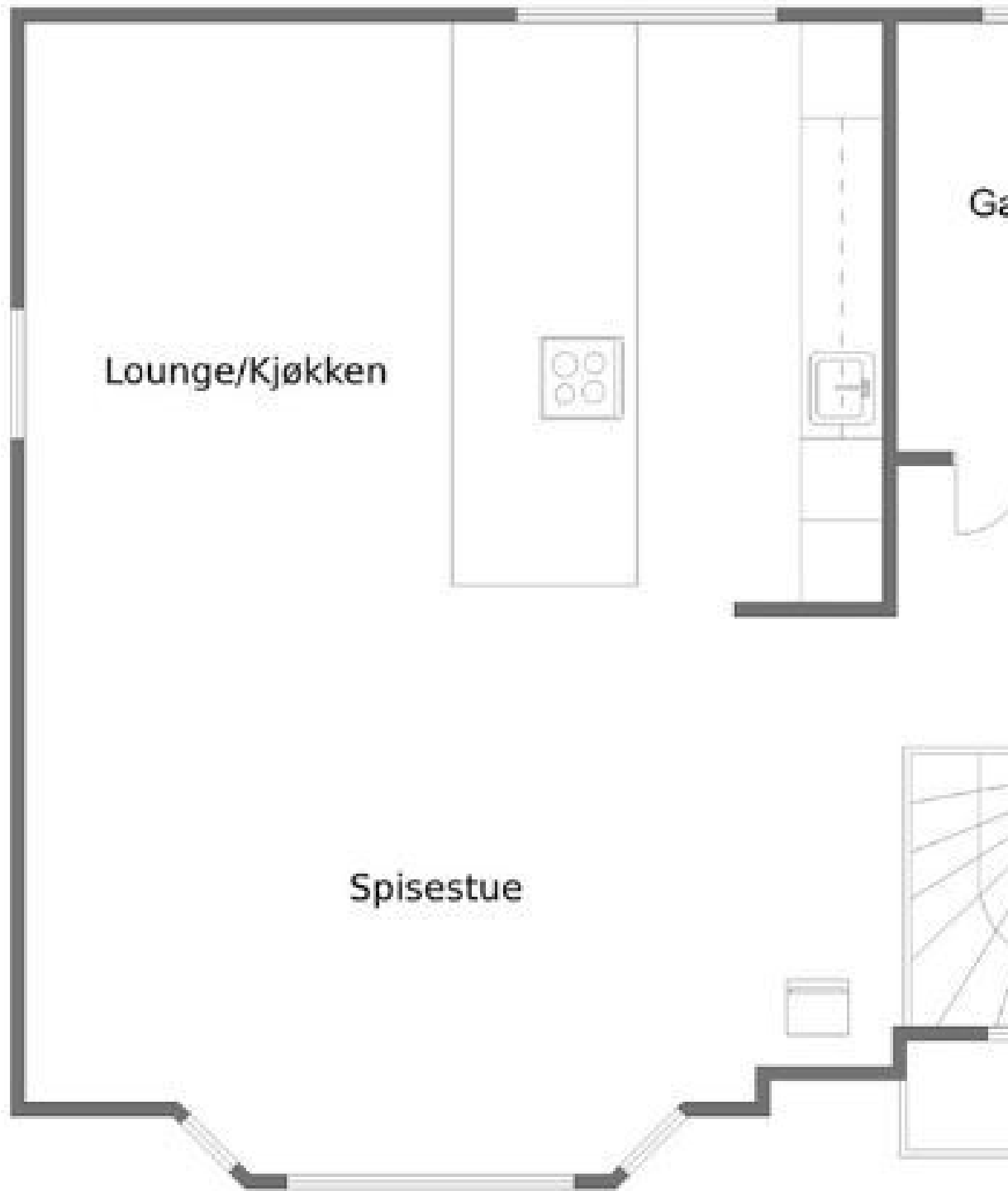






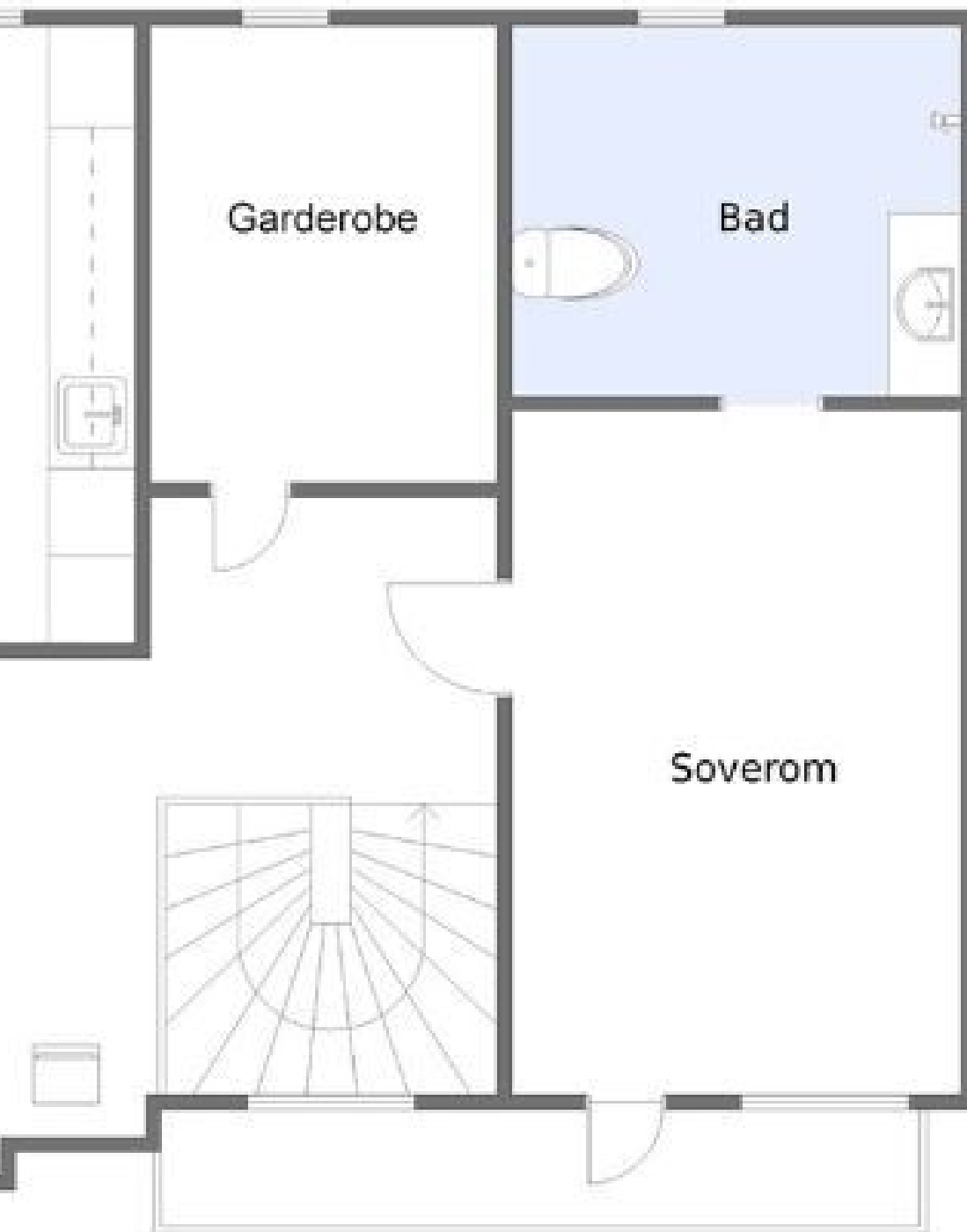


Liavegen 7  
2. Etg





avegen 7  
2. Etg























































































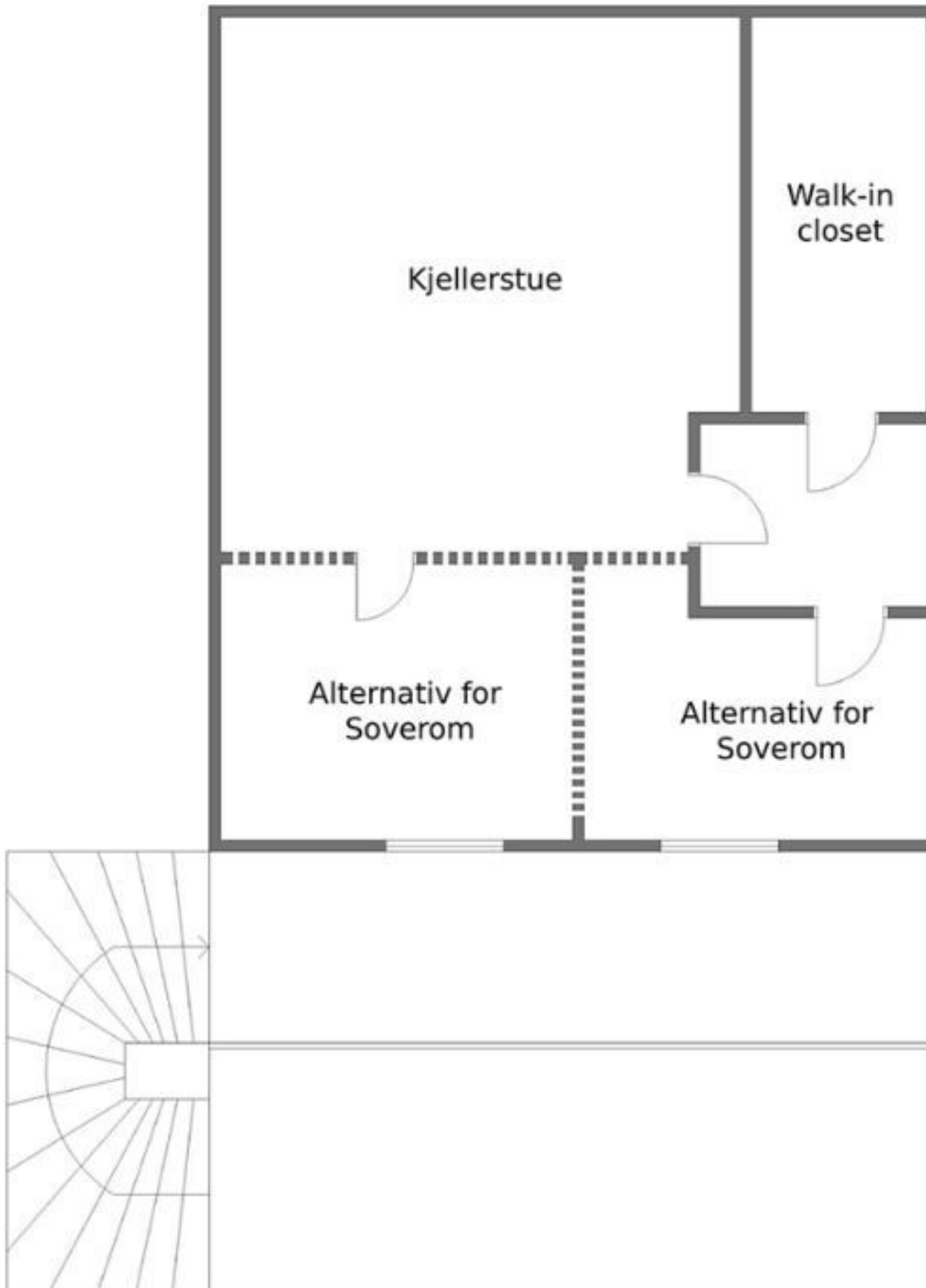




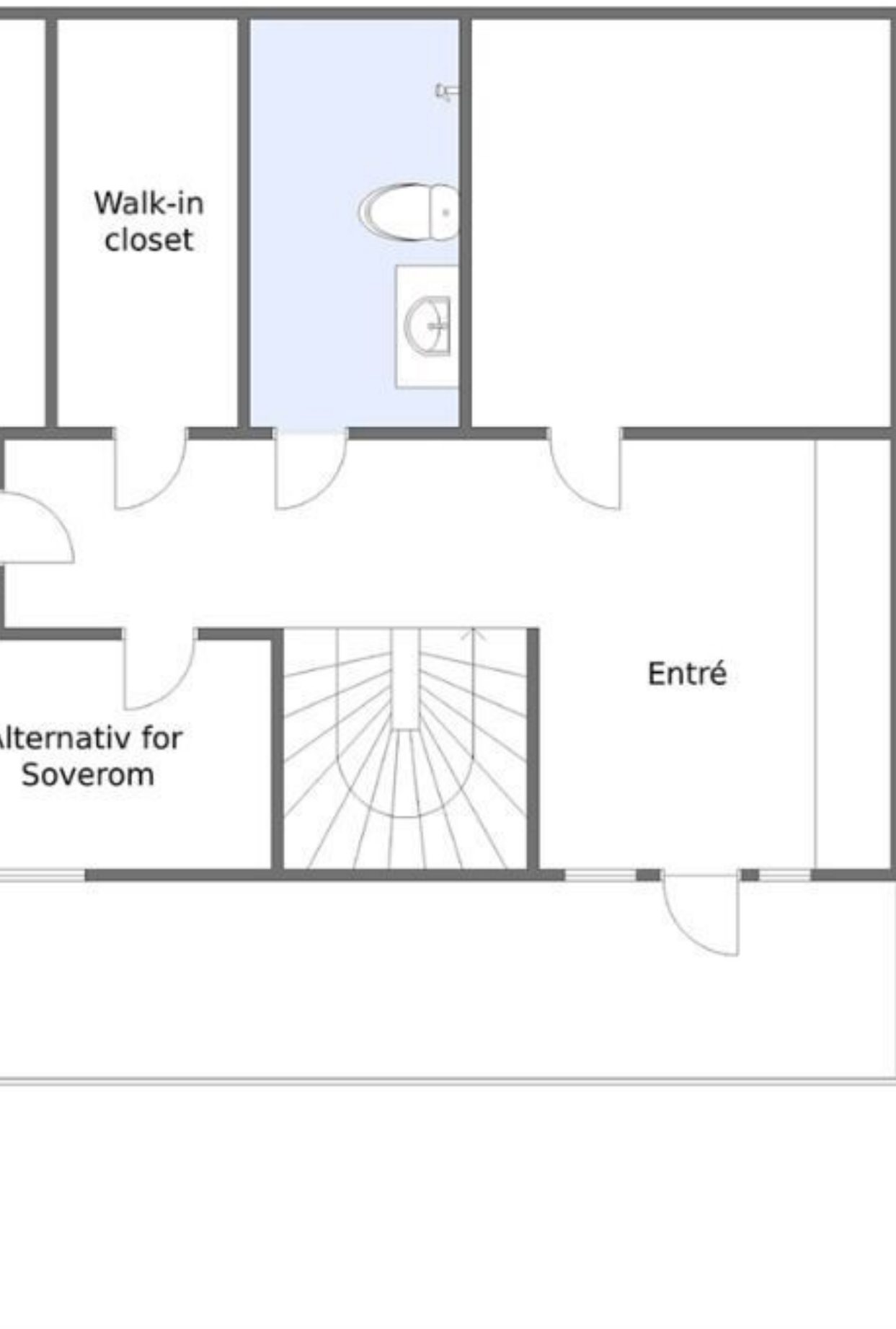




Liavegen 7  
1. Etg



avegen 7  
1. Etg





































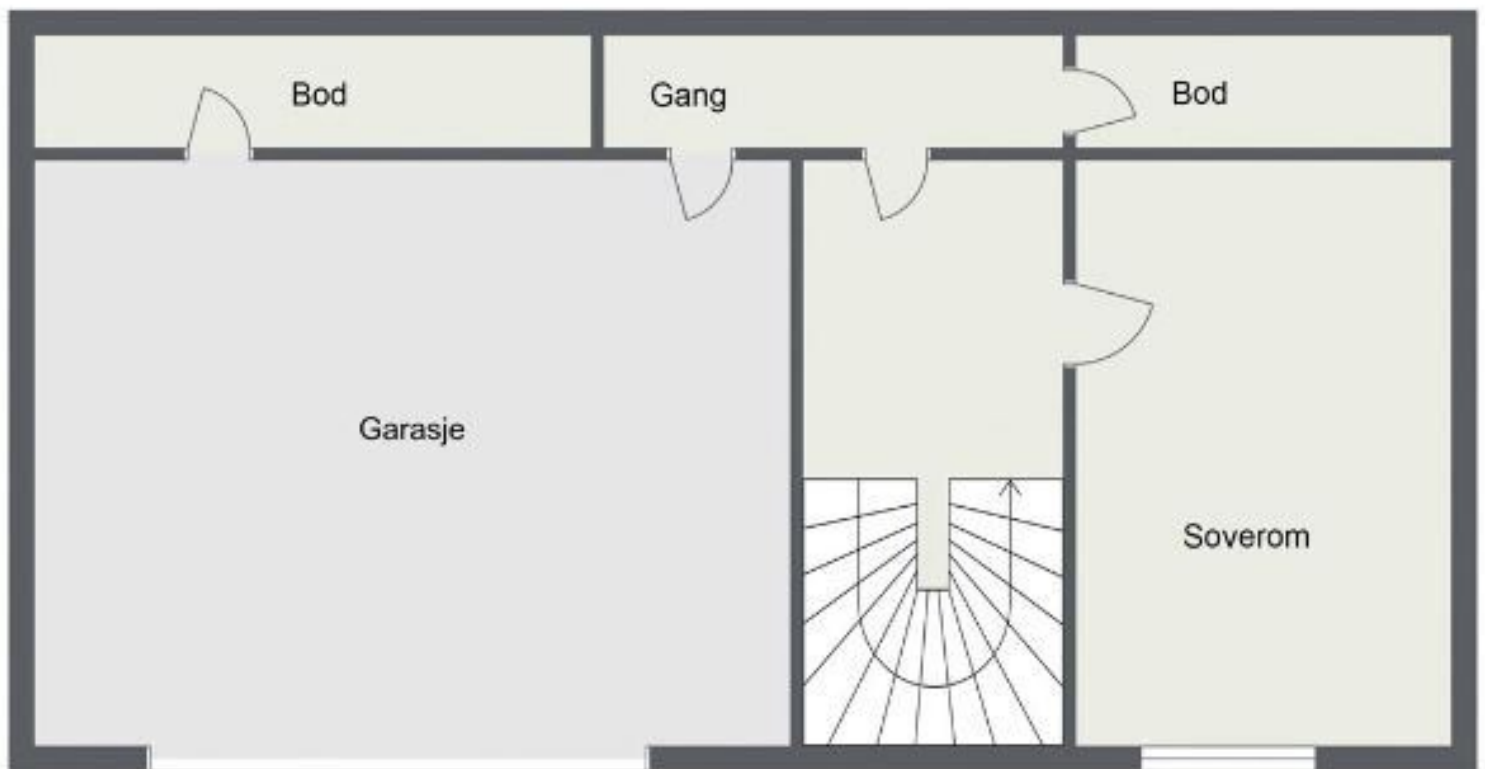






# Liavegen 7

## 0. Etasje





# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)























































7











# INFORMASJON & DOKUMENTER

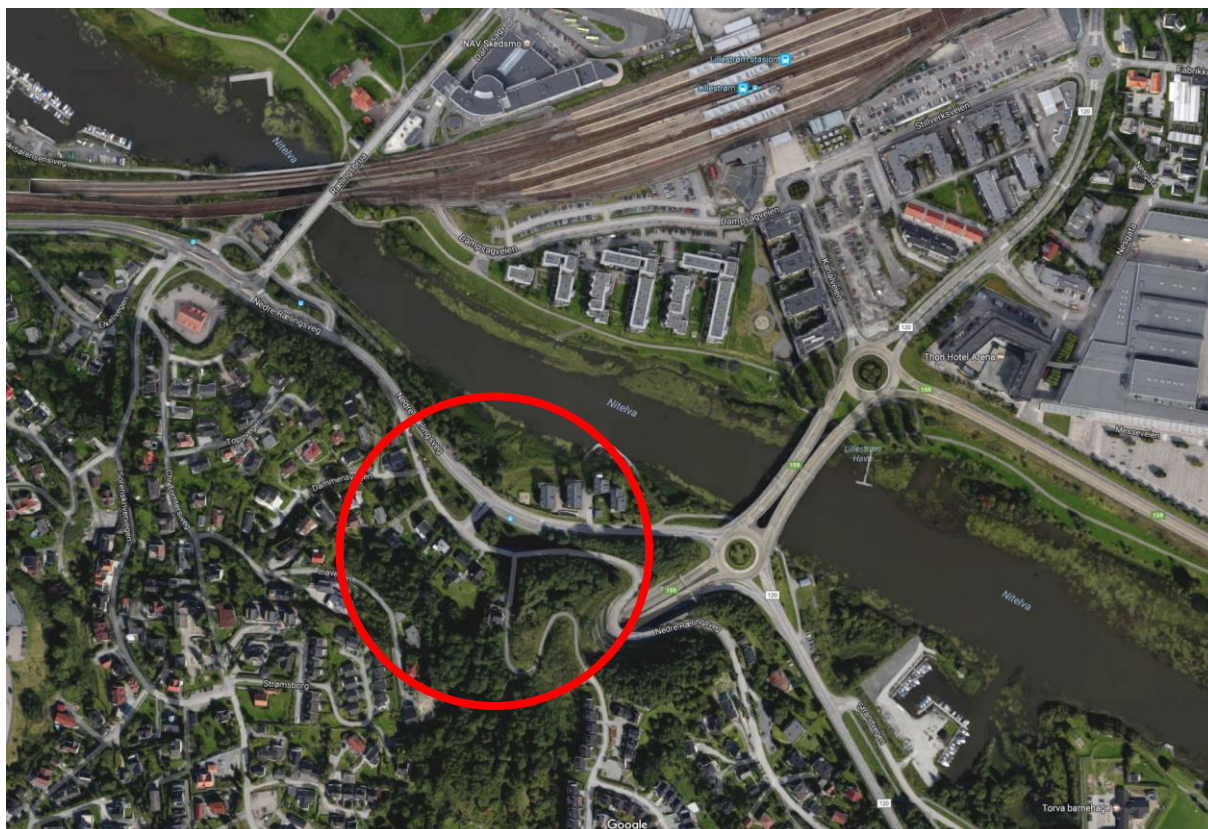




# Planbeskrivelse

## for områderegulering

### Dammensvika



**Gnr./bnr: 105/92, 105/208, 105/119, 105/187, 105/80, 105/225, 105/120, 105/88, 105/55, 105/133, 105/81, 105/72, 115/6, 105/76, 105/232, 104/1, 105/17, 104/203, 105/55, 104/693, 105/334 m.fl.**

Forslagsstiller: Rælingen kommune

Plankonsulent: ARCASA arkitekter AS

Dato: 16.07.18

Revidert:

## Innholdsfortegnelse

---

1	Saksopplysninger.....	5
1.1	Oversiktskart .....	5
1.2	Eksisterende situasjon.....	6
1.3	Fremtidig byplangrep .....	6
1.4	Bakgrunn for saken.....	7
1.4.1	Forslagets nøkkelopplysninger .....	7
1.5	Planprosess.....	9
2	Overordnete føringer og gjeldende planer .....	10
2.1	Nasjonale og regionale rammer og føringer .....	10
2.2	Kommunale planer og føringer .....	12
2.2.1	Kommuneplan mot 2025 (vedtatt 26.08.2015).....	12
2.2.2	Forurensning og støy .....	13
2.2.3	Flom .....	13
2.2.4	Kommunedelplan for klima og energi(2009-2020) .....	14
2.2.5	Kommunedelplan for trafiksikkerhet (2016-2027).....	14
2.2.6	Kommunedelplan grønn plan .....	14
2.2.7	Kommunedelplan idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv .....	14
2.3	Gjeldende reguleringsplaner .....	15
3	Beskrivelse av planområdet .....	17
3.1	Beliggenhet.....	17
3.2	Planavgrensning .....	18
3.3	Arealbruk .....	18
3.4	Landskap, topografi og solforhold.....	19
3.5	Grønnstruktur og friluftsliv.....	19
3.6	Naturmangfold .....	19
3.7	Trafikkforhold .....	19
3.8	Barn- og unge .....	20
3.9	Kulturminner og kulturmiljø.....	20
3.10	Miljøfaglige forhold .....	20
3.11	Teknisk infrastruktur .....	21
3.12	Sosial infrastruktur .....	21
3.13	ROS analyse .....	21
4	Beskrivelse av planforslag .....	22



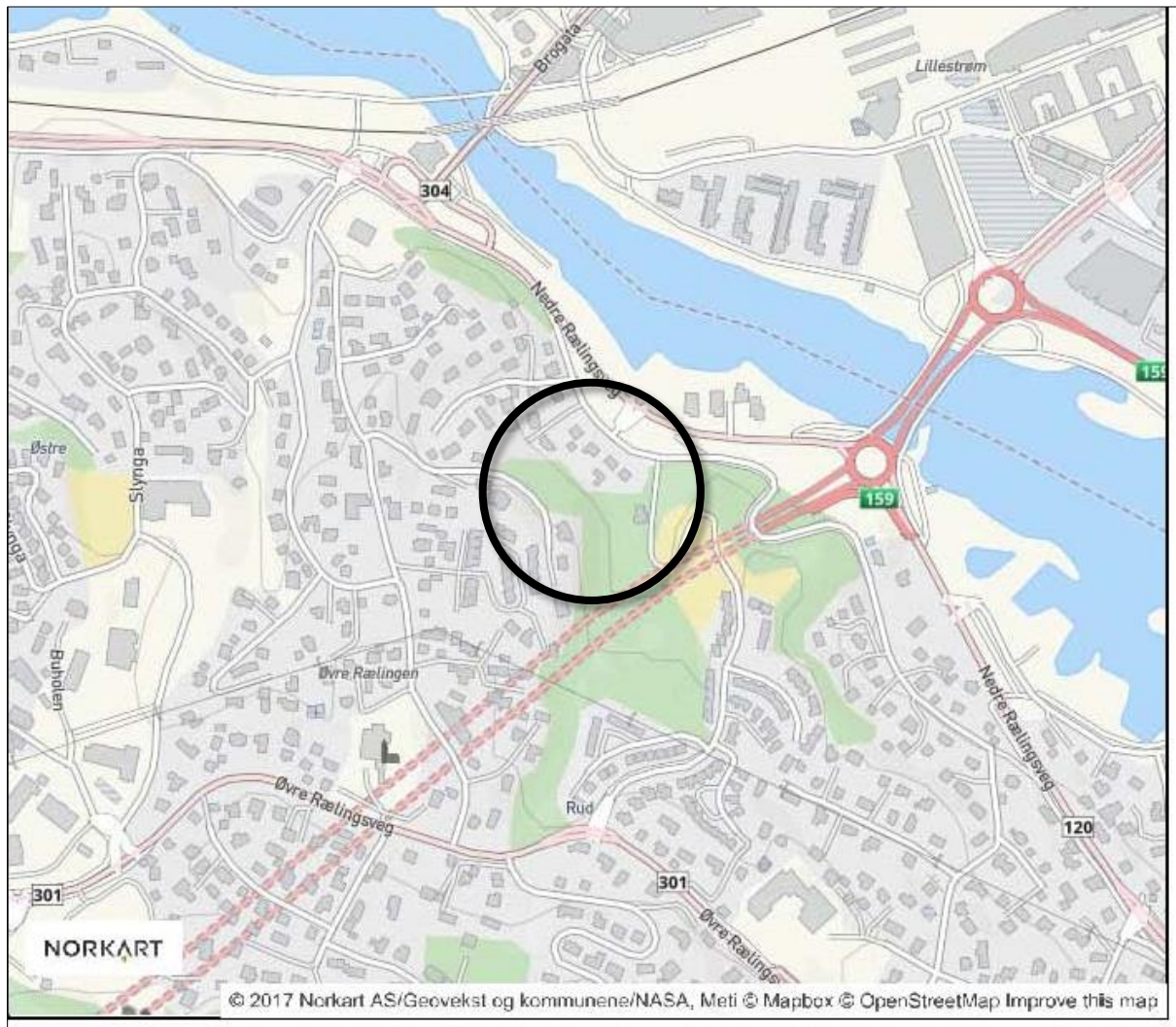
4.1	Reguleringsformål .....	22
4.1.1	Bebyggelse og anlegg (pbl §12.5 nr. 1).....	22
4.1.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2) .....	22
4.1.3	Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3).....	22
4.1.4	Hensynssoner (pbl §12-6).....	22
4.2	Fellesbestemmelser.....	23
4.2.1	Plankrav .....	23
4.2.2	Rekkefølgekrav .....	23
4.2.3	Miljøfaglig forhold .....	24
4.2.4	Kvalitetsprogram .....	24
4.3	Områder for bebyggelse og anlegg .....	24
4.3.1	Bruk .....	24
4.3.2	Grad av utnytting.....	25
4.3.3	Bebyggelsens plassering og høyder.....	25
4.3.4	Utforming og estetikk.....	25
4.3.5	Leiligheter og bokvalitet .....	25
4.3.6	Uteoppholdsarealer og utomhusplan .....	26
4.3.7	Parkering.....	26
4.3.8	Byggefeltene.....	26
4.4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	26
4.5	Grønnstruktur.....	27
4.6	Hensynssoner .....	27
4.7	Illustrasjoner av planforslaget.....	27
5	Konsekvenser av planforslaget/ROS-analyse .....	30
5.1	Nasjonale og regionale rammer og føringer .....	30
5.2	Kommunale planer og føringer .....	30
5.3	Stedsutvikling .....	30
5.4	Landskap, topografi og solforhold.....	31
5.5	Byggeskikk og estetikk.....	31
5.6	Naturmangfold .....	31
5.7	Trafikkforhold .....	33
5.8	Barn- og unge .....	37
5.9	Kulturminner og kulturmiljø.....	37
5.10	Miljøfaglige forhold .....	37
5.11	Teknisk infrastruktur .....	40
5.12	Sosial infrastruktur .....	41

5.13	Universell utforming.....	41
5.14	Økonomiske konsekvenser og juridiske forhold .....	41
5.15	ROS analyse .....	41
6	Forslagsstillers argumentasjon.....	43
6.1	Bebyggelsesstruktur .....	45
6.1.1	Bolig.....	46
6.1.2	Næring.....	46
6.2	Kvalitetsprogram .....	46
6.3	Grønn mobilitet .....	47
6.4	Trafikk.....	47
6.5	Utearealer.....	47
6.6	Naturmangfold .....	48
6.7	Teknisk infrastruktur .....	48
6.8	Trinnvis utbygging .....	48



# 1 Saksopplysninger

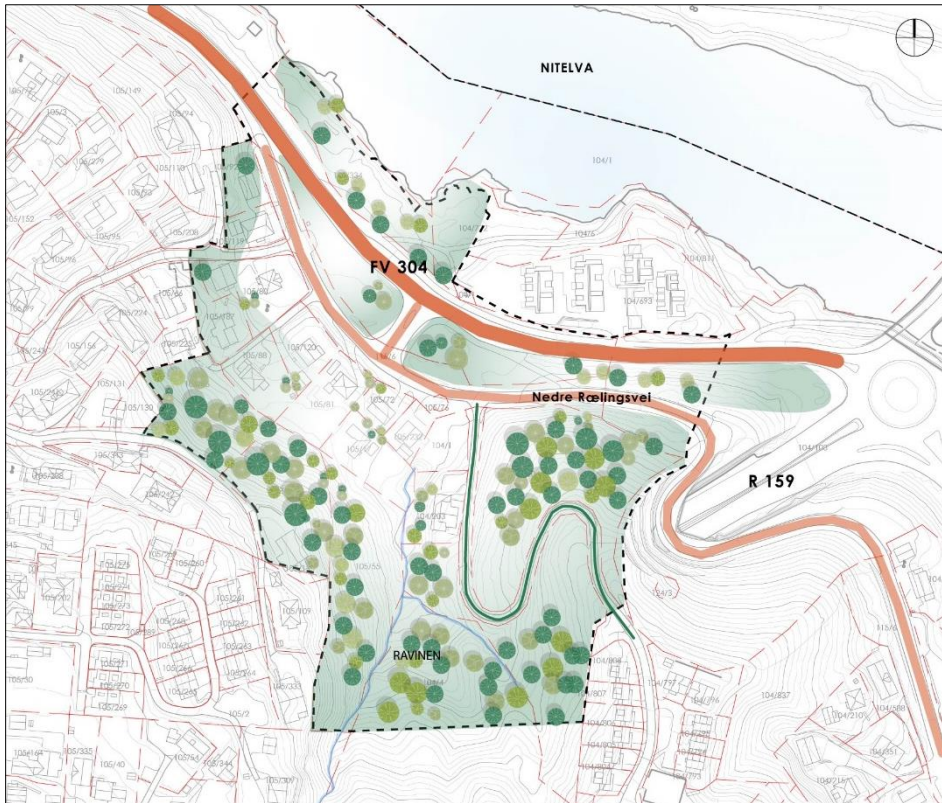
## 1.1 Oversiktskart



Vedlegg:

01. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 16.07.18
02. Forslag til plankart, datert 06.07.18
03. Kunngjøringsannonse, datert 12.06.17
04. Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelser, datert 15.11.17
05. Illustrasjonsplan LARK, datert 25.06.18
06. ROS- analyse utført av Rambøll, datert 06.07.18
07. Geoteknisk vurdering utført av Rambøll, datert 15.12.17 og 06.04.18
08. Ingeniørgeoteknisk vurdering utført av Rambøll, datert 31.01.18
09. Støyanalyse utført av Rambøll, datert 29.06.18
10. Trafikkanalyse utført av Rambøll, datert 07.08.18
11. Utredning naturmangfold utført av Rambøll, datert 14.05.18 og
12. Overvann og VA infrastruktur utført av Rambøll, datert 13.06.18
13. Sol og skyggediagram, Link arkitektur datert 21.06.18
14. Møtereferat fra møte Statens vegvesen, datert 13.04.18
15. Kvalitetsprogram, datert 16.07.18

## 1.2 Eksisterende situasjon



## 1.3 Fremtidig byplangrep





## 1.4 Bakgrunn for saken

Dammensvika ligger helt nord i Rælingen kommunen med umiddelbar nærhet til Lillestrøm stasjon og Nitelva. Kommuneplanen legger til rette for en fortetting og utvikling av området, men det forutsettes regulering før utbygging.

Bakgrunn for saken er kommunens ønske om at området i Dammensvika skal gis en mer effektiv arealutnyttelse siden arealet ligger nært Lillestrøm stasjon og med gang- og sykkelavstand til sentrumsfunksjoner. I arealdelen til kommuneplanen, vedtatt august 2015, er det satt krav til felles planlegging for området Dammensvika. Det er bestemt at alle eiendommene innenfor hensynssonen skal undergis felles planlegging og at området skal omformes og fornyes.

Med bakgrunn i dette ble det fattet vedtak februar 2017 om utarbeidelse av områderegulering med planavgrensning som vist på kartutsnitt over. Det er inngått en samarbeidsavtale mellom kommunen og grunneierinteresser som innebærer at disse har påtatt seg kostnader og ansvaret for å utarbeide en samlet områderegulering for hele planområdet.

Hensikten med reguleringen er å fastsette rammer for videre utvikling av området i Dammensvika. Planen skal gi grunnlag for en utvikling av området med flere boliger i kombinasjon med noe næring, kontor og tjenesteyting. Samtidig er det viktig å legge til rette for gode gang- og sykkelforbindelser samt fremkommelighet for kollektivtrafikken. Det er ønskelig å tilrettelegge for mer urbane kvaliteter og gode møteplasser for de nye beboerne og brukerne av området.

Formålet med områdereguleringen er å videreføre og konkretisere føringer lagt i kommuneplanen og regulere området til:

- Bebyggelse og anlegg – Bolig blokkbebyggelse/ forretning/bevertning/ kontor/ tjenesteyting/
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – vei, g-/sykkelvei, fortau, gatetun, annen veggrunn
- Grønnstruktur – friområde, naturområde

Det stilles ikke krav om konsekvensutredning for området da dette er utredet i kommuneplanen.

### 1.4.1 Forslagets nøkkelopplysninger

Forslaget er utarbeidet av Rælingen kommune i samarbeid med grunneiere for Gnr. 105/Bnr. 55 og Gnr. 105/ Bnr. 133.

Kontaktpersoner for grunneiere og kommunen:

- Rælingen kommune v/  
Christanse Reitan Yttervik, tlf:63835182, e-post:  
[christanse.reitan.yttervik@ralingen.kommune.no](mailto:christanse.reitan.yttervik@ralingen.kommune.no)
- Helga Sørby, tlf:63835120, e-post:  
[helga.sorby@ralingen.kommune.no](mailto:helga.sorby@ralingen.kommune.no)
- Jan Larsen, e-post: [jan.larsen@eurosko.no](mailto:jan.larsen@eurosko.no)

Fagkyndig bistand fra:

- Arcasa Arkitekter as, v/ Anne Lee Holm, tlf: 92436932, e-post: [annelee@arcasa.no](mailto:annelee@arcasa.no)

## Eieropplysninger

Planområdet er på ca. 51 daa. og består av flere eiendommer som listet opp under:

Gnr/Bnr	Adresse	Hjemmelshaver	Areal ca.
104/1		Tomter Anne-Margrethe/ Sørlied Eldbjørg Astrid/ Halvorsen Siri Kamhaug	57 640 5645 5099
104/4		Tomter Anne-Margrethe/ Sørlied Eldbjørg Astrid/ Halvorsen Siri Kamhaug	15318
105/55		Larsen Jan Albert/ Larsen Tor/ Nærstad Aksel/ Nærstad Bjørn	3982 3704
105/133		Larsen Jan Albert/ Larsen Tor/ Brekke-Nærstad Ingvild C	2712
104/203		Øyan Mats Jørgen	971
105/17	Nedre Rælingsveg 121 B	Hjelmtveit Line/ Sørhus Peder Christian	1125
105/232	Nedre Rælingsveg 121 C	Fet Eivind Kristoffer	421
105/72	Nedre Rælingsveg 121 C	Fet Eivind Kristoffer	442
105/76		Fossum Ragnvald	50
105/80	Nedre Rælingsveg 115 A	Mohammad Amjad/ Sadiah Amjad	1290
105/81	Nedre Rælingsveg 119	Nordbø Sverre/ Wallenholt Jimmy	1140
105/88	Nedre Rælingsveg 117 C	Mordt Magnus Mikael/ Larsen Tor/ Nærstad Sara/ Larsen Jan Albert/ Nærstad Jonas	967
105/92	Nedre Rælingsveg 111	Karlsen Sylvi Helen	641
105/119	Nedre Rælingsveg 113	Panchalingam Komalanithi/ Veerasingam Panchalingam	504
105/120	Nedre Rælingsveg 117 A	Tuvrønningen Håkon/ Solberg Marte Rotnes	859



105/187	Nedre Rælingsveg 115 B	Cicek Tahsin/ Omari Zeinab Zeina	802
105/243	Dammensvegen		1226
105/334		STRANDVEIEN 1 AS	2468
104/772		STRANDVEIEN 1 AS	2160
115/6			
119/21	Fv 304	Akershus Fylkeskommune	

### Arealstørrelser planområde

Planområdet totalt ca. 51 daa. Arealer for hver formål, hentet fra plankart:

Formål	Areal m2
Bebyggelse og anlegg	24930
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	11808
Grønnstruktur	13912
Byggeforbud rundt veg ..	9919
Andre sikringssoner	6837
Flomfare	3649
Bevaring naturmiljø	4928

### Utnyttelse m.m. (mulig utvikling av felt med plankrav.)

Formål	Bruksareal m2
Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål	Ca. 25000
Bebyggelse og anlegg – blokkbebyggelse	Ca. 21000
Totalt over bakken	Ca. 46000 m2

### Boliger

Antatt antall boligenheter: ca. 400

Antatt boligtype: Blokkbebyggelse

Antatt leilighetsfordeling: Det stilles krav til leilighetsstørrelser for leilighetene i blokkbebyggelse.

Endelig leilighetsfordeling avklares i detaljregulering

### Parkering

Parkeringskrav er angitt i bestemmelsene til reguleringsplanen.

Dette innebærer anslagsvis:

Bilplasser: ca 280 stk.

Sykkelplasser: ca. 810 stk.

## 1.5 Planprosess

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 12.06.17 i Romerikes Blad. Grunneiere, rettighetshavere og andre berørte parter er varslet ved brev av 12.06.17. Innkomne bemerkninger er referert og kommentert i eget vedlegg.

I tillegg har saken ligget ute på kommunens hjemmesider.

## 2 Overordnede føringer og gjeldende planer

---

### 2.1 Nasjonale og regionale rammer og føringer

#### Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Retningslinjene legger opp til en arealbruk og et transportsystem som skal fremme en samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse og bidra til en bærekraftig utvikling. Det skal sikres et samordnet utbyggingsmønster og transportsystem, slik at transportbehovet kan begrenses og det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet.

#### RPR for barn og unges interesser i planleggingen/ T-2/2008

Retningslinjene skal bidra til å styrke barn og unges interesser i arealplanleggingen. Ved boligutbygging er det viktig å vurdere skole- og barnehagekapasitet, samt å opparbeide gode utearealer for variert bruk. I henhold til retningslinjene skal det stilles krav til fysisk utforming; blant annet skal arealer og anlegg som brukes av barn og unge være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

#### T-1442/2012 Støy i arealplanlegging

Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål skal kommunen kreve en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteplass. Utredningen bør foreligge samtidig med planforslag. Utredningen skal belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse og aktuelle avbøtende tiltak.

#### T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

Hensikten med anbefalingene i denne retningslinjen er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer.

#### Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.

Denne pålegger kommunene å gjøre en helhetlig og langsiktig klima- og energiplanlegging, som omfatter alle deler av kommunens virksomhet og ansvarsområder.

#### Naturmangfoldloven

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser, tas vare på ved bærekraftig bruk og vern. Loven gjelder for alt naturmangfold og skal følge opp nasjonale mål om å stanse tap av biologisk mangfold, samt å oppfylle målene til FN om en miljømessig bærekraftig utvikling.

#### Regional planstrategi

I regional planstrategi for Akershus 2017-2020 er utfordringene for regionen definert og hvordan de skal følges opp i regionale planer. Utfordringene knyttet til vekst må løses, og muligheten veksten gir må utnyttes og videreutvikles. Prioriterte tema er areal og transport, utdanning og næringsutvikling, bomiljø, inkludering og mangfold samt klima og miljø.

En større satsing på kollektivtransport, sykkel og gange skal bidra til å redusere klimagassutslippene og styrke byer og tettsteder i Oslo og Akershus.

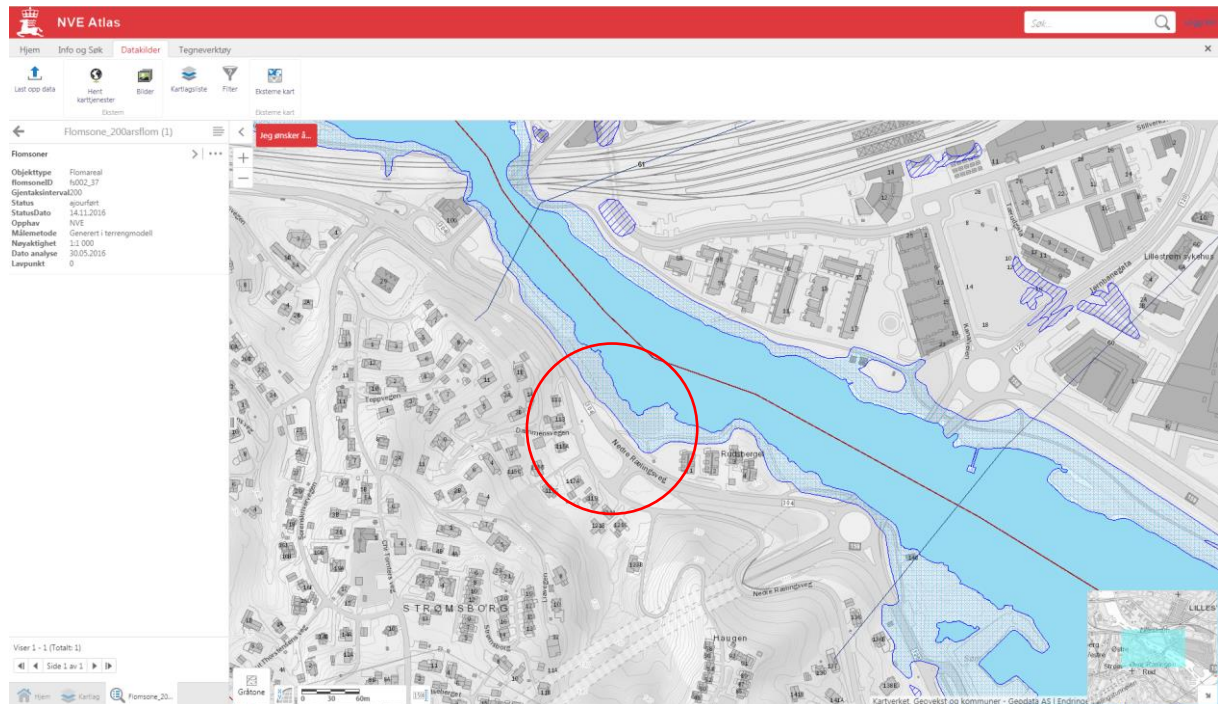


### Rikspolitisk retningslinjer for vernede vassdrag 10.11.1994

Ved kongelig resolusjon 10.11.1994 ble det gitt rikspolitisk retningslinjer for vernede vassdrag. Disse gjelder for et område i 100-metersbeltet langs strandlinjen. De nasjonale målene for forvaltningen av vernede vassdrag er bl.a. å unngå inngrep som reduserer verdien av landskapsbildet, naturvern, friluftsliv, vilt, fiske, kulturminner og kulturmiljø.

### NVE 1/2008 Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag

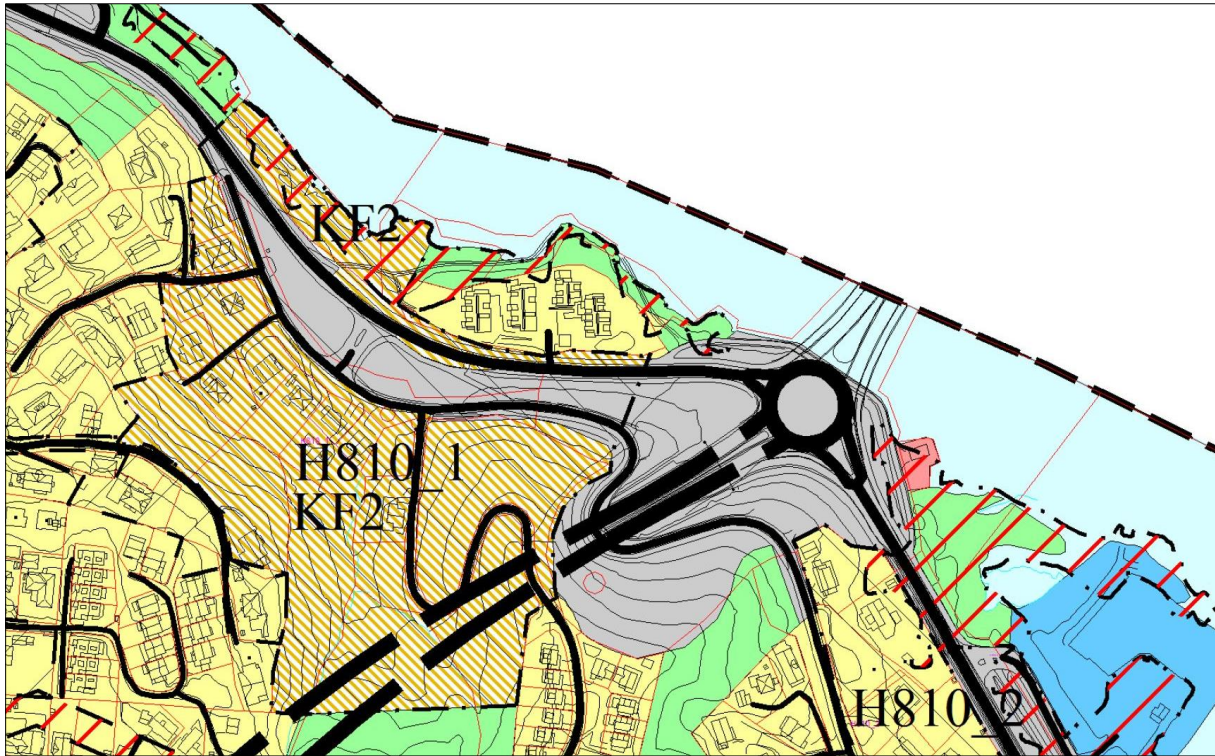
Retningslinjene for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag (NVE 1-2008) beskriver blant annet hvordan fare for flom og kvikkleireskred bør utredes på reguleringsplannivå, samt anbefalte sikkerhetsnivåer.



Kart fra NVE Atlas som viser flomsone

## 2.2 Kommunale planer og føringer

### 2.2.1 Kommuneplan mot 2025 (vedtatt 26.08.2015)



Utsnitt av kommuneplanen arealdel kart

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål samt veg. Videre er planområdet underlagt hensynssone H810\_1 krav til felles planlegging og nordre del mot Nitelva ligger innenfor faresone H320\_1 flomfare langs Nitelva og Øyeren.

Den forventede sterke befolkningsveksten på Nedre Romerike gjør at Rælingen kommune må finne egnede fremtidige arealer for utbygging slik at veksten blir styrt i riktig retning med tanke på de arealstrategiske retningslinjene som legges til grunn for dette planarbeidet.

Kommuneplanen legger opp til en fortetting med omforming og fornying av byggeområder med en mer effektiv arealutnyttelse i gangavstand fra kollektivknutepunkt.

I forbindelse med fortetting sentralt på Løvenstad og i Dammensvika, forutsettes det at det er potensiale for både forretnings- og kontoretablering sammen med den boligutviklingen som forventes her. Spesielt Dammensvika, med sin sentrale beliggenhet i forhold til Lillestrøm sentrum og gangavstand til jernbanestasjonen, forventes å ha et potensiale. Å legge til rette for kombinert arealbruk i områder som er sentrale vil redusere behovet for bruk av privatbil og gi grunnlag for å øke kollektivandelen.

Kommuneplanens rammeplan for avkjørsler åpner for flere avkjørsler på dette strekket av fylkesveien. Stekket er definert som holdningsklasse streng hvor antall direkte avkjørsler skal være begrenset. Nye boligavkjørsler kan bare tillates etter reguleringsplan.

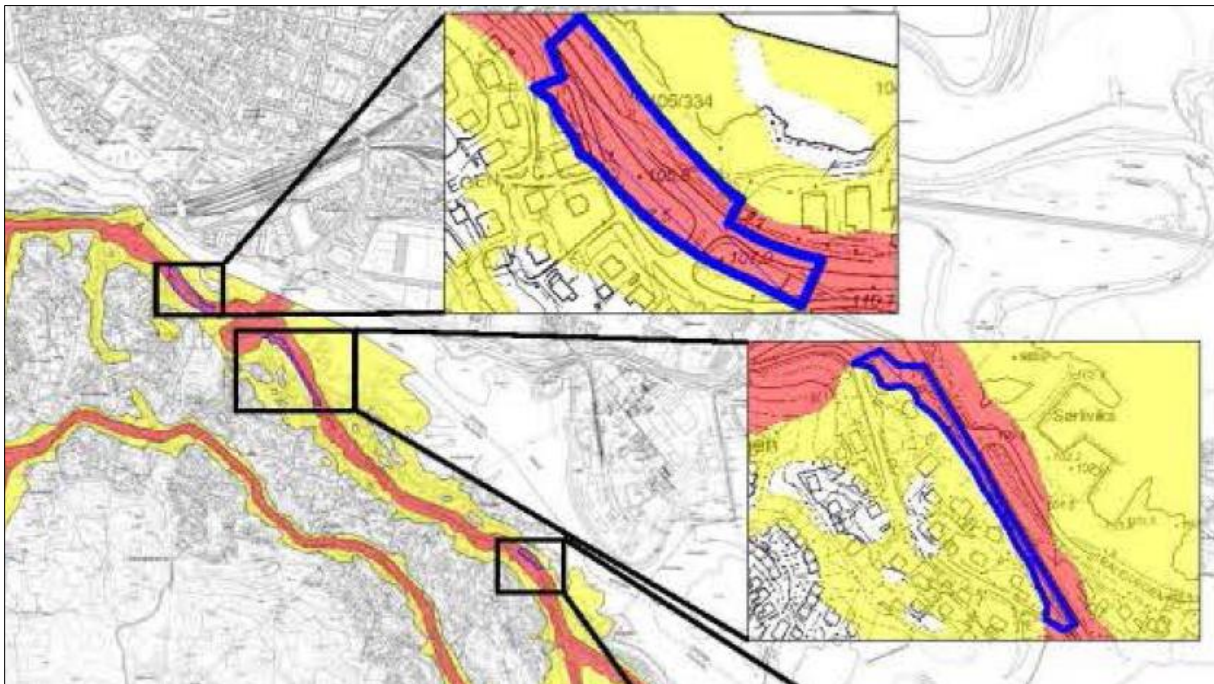
Bestemmelsene til kommuneplanen sier blant annet:

- Energiforsyning skal skje ved bruk av fornybare energikilder. Tilknytning til fjernvarme kreves innenfor konsesjonsområdet.
- Renovasjon skal skje ved mobilt avfallssug for 100 boenheter eller mer, og ved stasjonært avfallssug for 250 enheter eller flere.
- Nye byggeområder skal tilrettelegges for tosidig vannforsyning.



- Ved ny bebyggelse stilles det krav til utredning av trafikk, biologisk mangfold og gjennomføring av geotekniske undersøkelser.
- Parkeringsnorm i nordområdene (inklusive Fjerdingby):
  - Blokkbebyggelse: Bil: 1,25 pl./ enhet Sykkel: 2 pl./ enhet
  - Forretning: Bil: 1,7 pl/ 100 m<sup>2</sup> Sykkel: 1pl/ 100 m<sup>2</sup>
  - Kontor: Bil: 1 pl/ 100 m<sup>2</sup> Sykkel: 2 pl/ 100 m<sup>2</sup>
- Krav til lekeplasser:
  - Min. 20 m<sup>2</sup> pr. boenhet (5m<sup>2</sup> nærlekeplass, 15 m<sup>2</sup> kvartalslekeplass)
- Krav til uteoppholdsarealer:
  - Blokkbebyggelse og terrassert bebyggelse: 80 m<sup>2</sup> pr. boenhet.
- Krav til dokumentasjon ved regulering:
  - Fravær av forurensning
  - Vurdering av bebyggelses plassering i forhold til elektromagnetiske felt
  - Lokalklima og luftkvalitet
  - Støyforhold
  - Konsekvenser av klimaendringer
  - Vannkvalitet og vannmiljø i vassdrag
  - Estetikk
  - Naturtyper og biologisk mangfold

## 2.2.2 Forurensning og støy



*Utsnitt temakart for støy*

Planområdet ligger innenfor avviksområde for støy på støykart som er vedlegg til plankartet. Her er det tillatt å bygge innenfor rød støysone etter visse vilkår i bestemmelsene jfr. § 5.4.

## 2.2.3 Flom

I arealdelen til kommuneplanen er det lagt inn en hensynssone for 200-års flom. Dersom slike flomutsatte områder planlegges utbygget må det undersøkes om det er mulighet for en fylling/forebygging slik at man kommer over flomkoten for 200-års flom ved en utbygging, dvs. kote + 106,2 som er satt som nedre grense for oppføring av bygninger i bestemmelsene til planen.

#### **2.2.4 Kommunedelplan for klima og energi(2009-2020)**

Kommunedelplanens formål er å bidra til reduksjon i klimagassutslipp og energiforbruk, samt være forberedt på de utfordringer et endret klima vil medføre. I kommunedelplanen er det satt mål om at bilbruken skal reduseres med påfølgende reduserte miljøbelastninger, at andelen som velger å gå eller sykle framfor å bruke bil økes og at andel som reiser kollektivt økes. Blant strategier som skal føre fram til disse målene er at utbyggingsmønster og nærmiljø skal bidra til redusert bilbruk og gi grunnlag for et styrket kollektivtilbud. Det kan legges til rette for redusert avstand mellom bolig, servicetilbud og arbeidsplasser.

#### **2.2.5 Kommunedelplan for trafiksikkerhet (2016-2027)**

Kommunen skal jobbe for å ivareta trafiksikkerheten og best mulig fremkommelighet for innbyggerne. Det vil være viktig å prioritere areal- og transporteffektivt utbyggingsmønster, og utvikling av områder med kvalitet. For å realisere styringsmålet om et areal- og transporteffektivt utbyggingsmønster og utvikling av områder med kvalitet vil fokus på gode ferdselsmuligheter som oppleves som lettvinne, trygge og attraktive, ved bruk av kollektiv, sykkel eller gange være viktige kriterier.

#### **2.2.6 Kommunedelplan grønn plan**

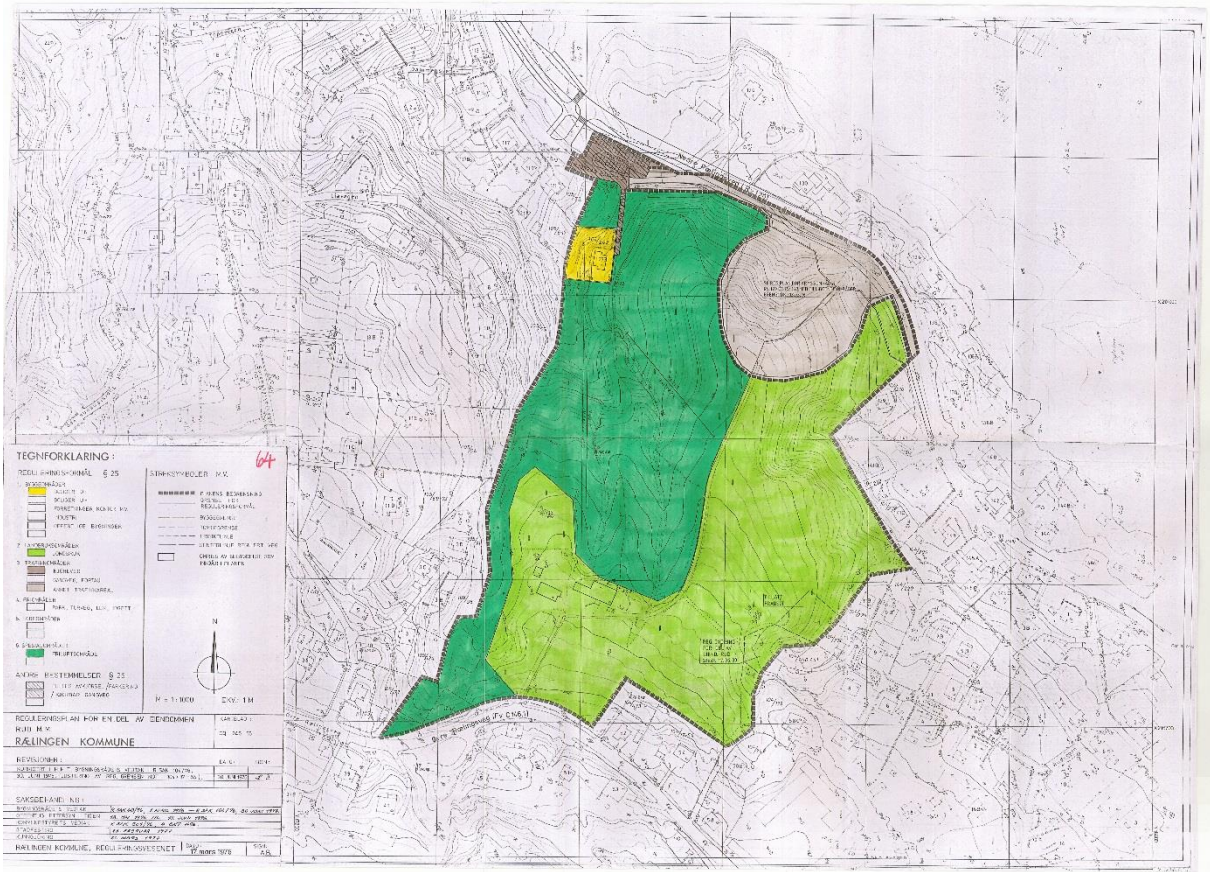
Planen skal sikre grønne verdier, bevaring av biologisk mangfold og tilrettelegging for friluftsliv og fysisk aktivitet som en viktig del av arbeidet med å fremme trivsel og folkehelse.

#### **2.2.7 Kommunedelplan idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv**

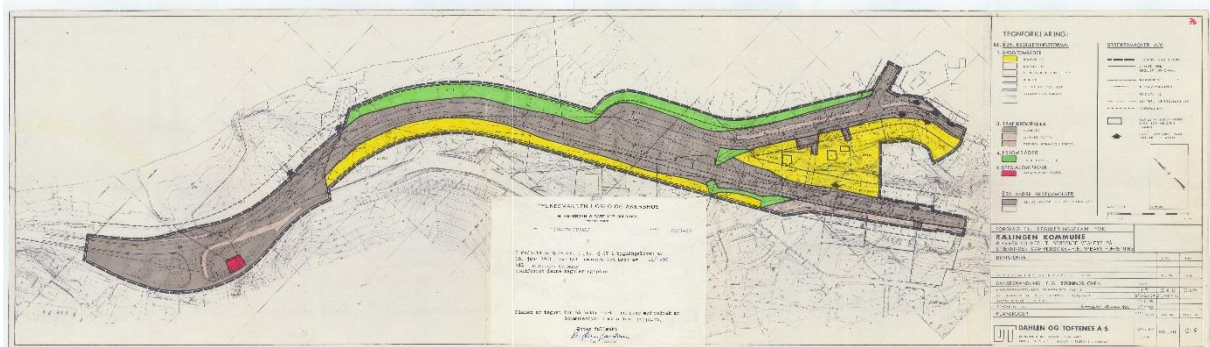
Planen har som hovedmålsetting at flest mulig kan å være aktive i sitt nærmiljø og god tilgang til Østmarka og Øyeren. Det skal utredes muligheten for en turvei/tursti fra Dammensvika forbi Rudsberget.



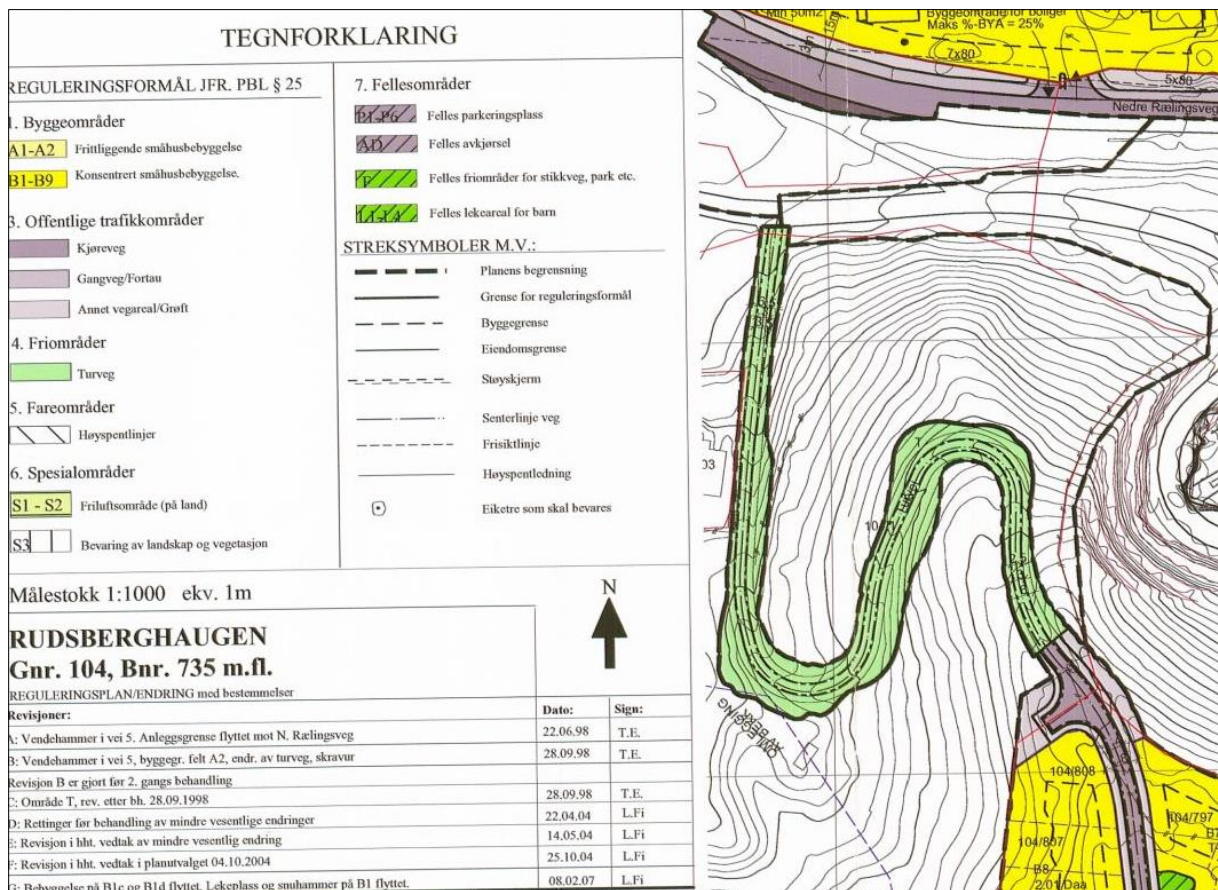
### 2.3 Gjeldende reguleringsplaner



Deler av planområdet omfattes av reguleringsplanen 064 for del av eiendommen Rud m.m., vedtatt 25.2.1977. Gnr/Bnr 104/203 er regulert til bolig. 104/1 og 104/4 er regulert til friluftsområde.



En del av planområdet inngår i reguleringsplan 076 for riksveg 120 med tilstøtende vegnett på strekningen Dammensvika – H. E. Nybaks forretning, stadfestet 25.01.1980.



Det er regulert inn turvei over planområdet i reguleringsplan for Rudsberghaugen, vedtatt 11.11.98. De andre eiendommene er uregulert.

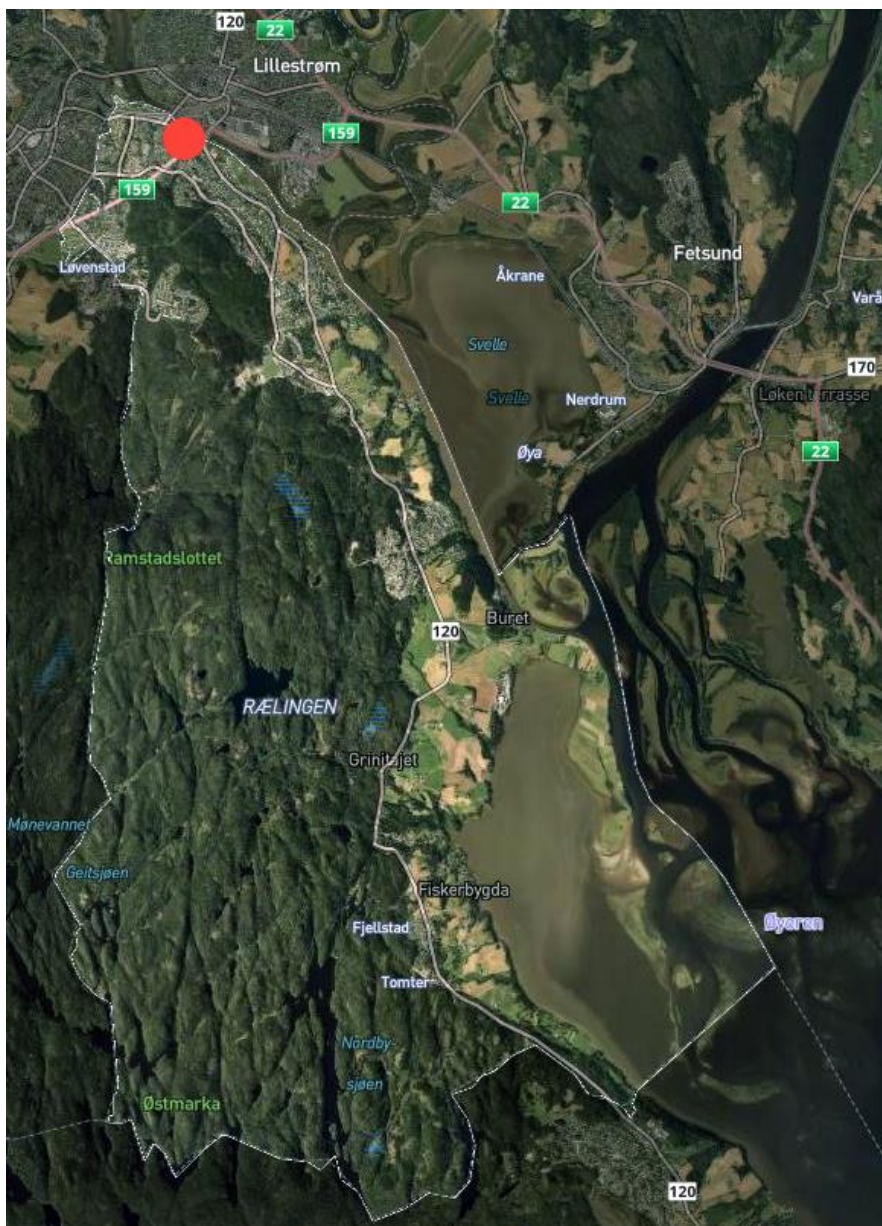


### 3 Beskrivelse av planområdet

---

#### 3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Rælingen kommune. Kommunen er en del av Nedre Romerike, med sentral beliggenhet og gode muligheter for naturopplevelser. Det bor over 17 000 personer i kommunen. Etablering av hovedflyplassen Gardemoen med medfølgende infrastruktur Gardermobanen, RV 159 og oppgradering av E6 har ført til den såkalte Gardemoeffekten. Rælingen har hatt en befolkningsvekst godt over landsgjennomsnittet og prognoser viser fortsatt høy vekst i perioden fremover. Nærheten til Oslo gjør at mange bor her og pendler inn til jobb og studier i Oslo. Lillestrøm stasjon ligger i gangavstand, ca. 700 m fra planområdet. Denne stasjonen har hyppige togavganger både mot Oslo og mot nord. Dette gjør at planområdet vil ligge svært nær et av landets best betjente kollektivknutepunkt for tog og buss.



Oversiktskart – områdets plassering i kommunen

### 3.2 Planavgrensning

Planavgrensning er gitt i kommuneplanen og omfatter 12 boligeiendommer samt flere ubebygde parseller. Området er på ca. 51 daa. Det er i kommuneplanens arealdel disponert til framtidig område for kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/forretning og kontor og trafikkareal, med krav om felles planlegging. FV304 og Nedre Rælingsvei går gjennom planområdet. Mot nordvest grenser planområdet mot Nitelva mens det mot syddøst grenser mot et nyere boligfelt med leiligheter, Rudsberget. Mot øst grenser planområdet mot tunnelkulverten for Riksvei 159 og Nedre Rælingsvei som ligger over tunnelen. Planområdet er ellers omkranset av småhusbebyggelse. Deler av et grøntdrag inngår i planområdets søndre del. I avsnitt 1.3 gis en fullstendig oversikt over eiendommer og eiere.



Oversiktskart med planavgrensning

### 3.3 Arealbruk

Hoveddelen av planområdet består av boligparseller med frittliggende småhusbebyggelse. Nord i planområdet går FV304 og Nedre Rælingsvei som opptar store arealer. Mot syd og øst ligger flere naturtomter med bratt terreng som skiller boligene fra omkringliggende bebyggelse.

Nærområdet består i hovedsak av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med noen nyere boligblokker langs Nitelva. Det er ikke registrert bebyggelse eller anlegg med verneverdier i området.



### **3.4 Landskap, topografi og solforhold**

Planområdet domineres av store terrenghøydeforskjeller. Terrenget faller bratt fra et platå i syd og nordover ned mot Nitelva. Det flater noe ut mot nordvest hvor det i dag ligger flere boligeiendommer.

Det er gode solforhold til tross for de store høydeforskjellene. Det er lite av omkringliggende bebyggelse som påvirker planområdet med hensyn til sol og skygge.

### **3.5 Grønnstruktur og friluftsliv**

Den nordlige delen av planområdet består av et ubebygd «våtmarksareal» langs Nitelva. Nitelva ligger som en blågrønn korridor og representerer et stort potensial både som friluftsområde og turveidrag.

Syd i planområdet ligger fragmenter av en ravine som er del av grøntdraget som strekker seg sydover helt til Rælingsåsen på den andre siden av Øvre Rælingsvei.

Sydøst for planområdet, sør for Lillestrømbrua, finnes det statlig sikrede friluftsområdet «Torva/Nitelva», som er regionalt viktig for rekreasjon, tur, aktivitet og fiske. En parkeringsplass for 50 biler deles med barnehagen på området (Naturbase.no, 04.12.13).

### **3.6 Naturmangfold**

Det er lokalisert en ravine innenfor planområdet. Raviner er rødlistet som naturtype i kategorien sårbar (VU) og regnes således som truet.

Det er gråor-heggeskog (viktig) i deler av området der det er ravine. Det er potensiale for eddelløvskog, som i tillegg til gråor-heggeskog er naturtyper hvor potensialet for sjeldne arter er høyest i Rælingen.

Det har vært gjort en kartlegging i tilknytning til utredning om boligutbygging for deler av planområdet i 2013 utført av NINA og ny kartlegging av raviner i kommunens regi i 2017.

### **3.7 Trafikkforhold**

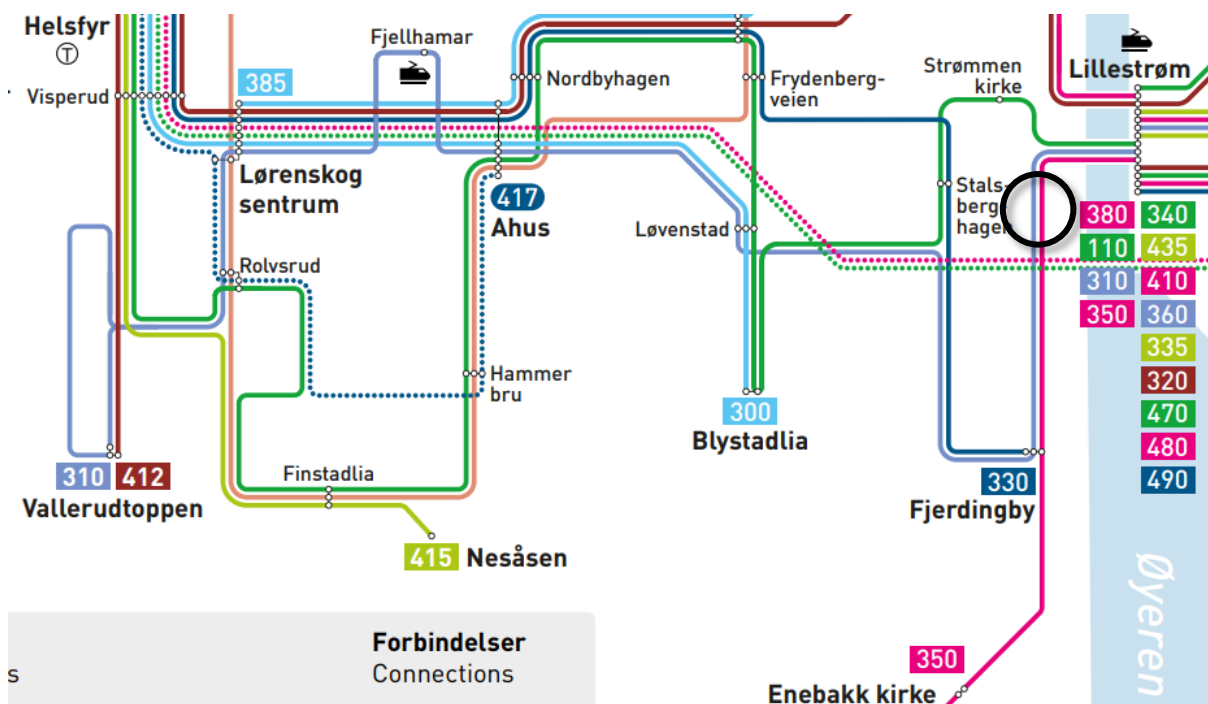
Planområdet ligger i tilknytning til Fv. 304/120 som kobler seg på det omkringliggende hovedveinettet. Rv159 går i tunnel (Rælingstunnelen) under søndre del av planområdet. Det er kjøreadkomst til dagens boliger fra Fv. 304 via Nedre Rælingsvei som går parallelt med fylkesveien. Dette er også hovedadkomst for flere boliger sydøst for Rælingstunnelen.

Det er lite gjennomkjøringstrafikk innenfor planområdet. Trafikken er hovedsakelig til boligene. Ellers er det mye trafikk på fylkesveien med kødannelser i rushtiden som preger trafikkbildet.

Det er fortau langs store deler av fylkesveien gjennom planområdet. Det er etablert en asfaltert turvei som er med å skape en forbindelse mellom Nedre og Øvre Rælingsvei.

Denne kobler boligområdene på bl.a. Rudshaugen til kollektivtilbudet på Fv. 304 samt gangmuligheter over elva til Lillestrøm sentrum.

Det er gangavstand til togstasjonen og bussterminal samt sentrumsfunksjoner i Lillestrøm. Mellom Oslo og Lillestrøm går det tog hvert 10. minutt, mens det mellom Lillestrøm og Gardemoen går tog hvert 12. minutt. Det er busstopp på Fv 304 med to lokale bussruter som har halvtimesavganger i begge retninger.



Oversikt over bussruter, kilde: Ruter.

### 3.8 Barn- og unge

Store deler av planområdet er i dag eneboligtomter med private hageflekker. Søndre del av planområdet er del av grøntdrag regulert til friområde i eldre reguleringsplan fra 1977. Området er svært bratt og med få terrenginngrep. Det går en turvei gjennom området opp til Rudsberghaugen og Øvre Rælingsvei.

### 3.9 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte fornminner innenfor planområdet. Potensialet for å gjøre funn av automatisk fredete kulturminner anses som lavt grunnet topografien.

### 3.10 Miljøfaglige forhold

#### Grunnforhold

Planområdet er ravinert med store sprang og høydeforskjeller, spesielt på sørsiden av Nedre Rælingsveg. Terrenget stiger mot sørvest fra kote +103 ved elva og opp til reguleringsgrensa på kote +137. Det bratteste området er i den sørvestlige delen, med helning ca. 1:1. Det renner to bekker inn i planområdet fra sør. Bekkene møtes når terrenghelningen avtar, omtrent midt i planområdet.

Tomten ligger under marin grense. Kvartærgeologisk kart indikerer at løsmassene i området består av tykk marin avsetning.

Like ved Nitelva på sør for reguleringsområdet er det registrert ett kvikkleirepunkt på NVEs kartlagte soner for kvikkleire. Punktet ligger på kote +102 og ca. 150 m fra reguleringsgrensen. Kvikkleirepunkt er borhull med sikker påvisning av kvikkleire eller antydning til kvikkleire.

Statens Vegvesen har gjennomført flere grunnundersøkelser i forbindelse med bygging av Rv. 159. Undersøkelsene viser at løsmassene der Rv. 159 krysser Nitelva består av bløt til middels fast siltig leire. Ved rundkjøringen på sørsiden av Nitelva er det registrert ca. 10-15 m til berg.



Lengre sør for krysset, på vestsiden av innløpet til Rælingstunnelen, er det registrert dybder til berg på 0-10 meter. Massene her består av i hovedsak av leire med noe innhold av silt og finsand. Det er utført grunnundersøkelser for vurdering områdestabiliteten og for å få kartlagt lokale grunnforhold.

Det er ikke registrert forurensning i grunnen som krever egne miljøtekniske undersøkelser jfr. Forurensningsforskriften.

### Støy

Deler av området er utsatt for veitrafikkstøy. Støykart viser at del av planområdet nærmest R159 og fylkesveien ligger i gul og rød støyzone. Veien har fartsgrense 50 km/t.

### Flom

Del av planområdet nord for fylkesveien ligger innenfor hensynssonen for 200-års flom. Området nærmest vannet som strekker seg bort til Rudsberget ligger på nivå med elva mens veien ligger høyere. Planområdet ligger med direkte avrenning til Nitelva. Overvannstrasé fra Dammensvegen blir ført til elven over tomten 105/334.

### Stråling

Temakart fra miljøstatus viser moderat til lav forekomst av radon i grunnen. Det går en høyspentlinje sør for planområdet, men med en avstand som ikke medfører noen risiko og ikke krever egne målinger.

## **3.11 Teknisk infrastruktur**

Det ligger offentlige vann og avløpsledninger langs Nedre Rælingsvei. Det må avklares kapasitet på dagens ledningsnett.

Det går en trase med fiberkabler og fjernvarmeledninger over tomtene 105/334 og 104/772 som krysser elven. Fjernvarmenettet driftes av Akershus Energi Varme AS. Fiberkabel driftes av Nedre Romerike Vannverk IKS og Nedre Romerike Avløpssekselskap IKS.

Renovasjon utføres av det interkommunale avfallsselskap Romerike Avfallsforedling IKS.

Det er plassert en nettstasjon på motsatt side av Fv. 304 i tilknytning til nye boligbebyggelse langs elven.

## **3.12 Sosial infrastruktur**

Det meste av offentlig servicetilbud og helsetjenester er lokalisert i Fjerdingby eller Løvenstad. Det ligger flere barnehager i kort kjøreavstand fra planområdet bl.a. Lilleborg barnehage, Heimen og Petrine barnehage. Nærmeste barneskole er Rud skole. For høyere trinn er Sandbekken Ungdomsskole og Marikollen Ungdomsskole de nærmeste samt Rælingen videregående.

Det er gangavstand til næringstilbudene i tilknytning til Lillestrøm togstasjon og torv. Ellers er det flere dagligvarebutikker i nærområdet. Strømmen storsenter ligger i kjøreavstand fra planområdet.

## **3.13 ROS analyse**

Det er utarbeidet en ROS-analyse for planen av Rambøll. Det er i dagens situasjon hendelser tilknyttet ras i tunnel og skred som er vurdert å utgjøre høyest og uakseptabel risiko.

## 4 Beskrivelse av planforslag

---

### 4.1 Reguleringsformål

Området reguleres til:

- 4.1.1 Bebyggelse og anlegg (pbl §12.5 nr. 1)
  - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
  - Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)
  
- 4.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr. 2)
  - Veg (2010)
  - Kjøreveg (2011)
  - Fortau (2012)
  - Gatetun (strøksakse) (2014)
  - Gang-/sykkelveg (2015)
  - Gangveg (2016)
  - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
  
- 4.1.3 Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)
  - Naturområde - grønnstruktur (3020)
  - Friområde (3040)
  
- 4.1.4 Hensynssoner (pbl §12-6)
  - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (130)
  - Andre sikringssoner (190)
  - Flomfare (320)

Det stilles ikke krav om konsekvensutredning for området da dette er utredet i kommuneplanen. Arealformål for bebyggelse og anlegg er inndelt i delområder: A, B og C. Delområdene er videre inndelt i felt med avgrensning som vist på plankartet.

Felt Aa	Bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Felt Ab	Bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Felt Ac	Bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Felt Ad	Forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Felt Ba	Bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Felt Bb	Bolig, forretning, kontor, privat og offentlig tjenesteyting og bevertning
Felt Ca	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Felt Cb	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Felt Cc	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse





Det skal sikres tilstrekkelig kapasitet på all teknisk infrastrukturen og tilfredsstillende barnehage- og skoledekning.

Det skal sikres fremkommelighet for rednings- og nyttetraffic.

#### 4.2.3 Miljøfaglig forhold

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om:

- Dokumentasjon av nødvendig stabilitet og grunnforhold og energiforsyning.
- Støyfaglig utredning i tilknytning til rammesøknad ved etablering av ny bebyggelse til støyfølsomme bruksformål i gul og evt. rød sone.
- Ved rammesøknad skal det redegjøres for hvordan bestemmelsene vedrørende miljøkrav er oppfylt. Det skal også gis en estetisk redegjørelse for tiltaket og for forholdet til omgivelsene.
- Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon, fordrøyning eller på annen måte brukes som ressurs. Ved rammesøknad skal det redegjøres for overvannsløsning.
- Bruk av hjemmehørende arter ved nyplanting, pluss min. angivelse av jorddybder.

#### 4.2.4 Kvalitetsprogram

Det er utarbeidet et kvalitetsprogram som vil være retningsgivende for videre arbeid med miljø, herunder energi og mobilitetstilbud, samt utforming av bygninger og uteområder som gatetun, felles uteoppholdsarealer og grønnstruktur. Kvalitetsprogrammet vil være forankret i områderegulering for Dammensvika med bestemmelser.

### 4.3 Områder for bebyggelse og anlegg

#### 4.3.1 Bruk

Området tenkes i hovedsak benyttes til boligbebyggelse. Det tilrettelegges for næring i de nederste etasjene langs fylkesveien og mot gatetun/strøksaksen.

Næring på gateplan etableres med egne innganger atskilt fra boligene og får en åpen karakter med utstrakt bruk av glass. Tilstøtende areal på gateplan vil kunne møbleres og brukes på en måte som bidrar til mer liv slik at gaterommet gis en merverdi.

Gjennomgående gangforbindelser gjennom planområdet bidrar til bedre tilgjengelighet mellom boligbebyggelsen rundt og funksjoner i tilknytning til planområdet.

#### Bolig

Planforslaget legger hovedsakelig til rette for boligbebyggelse innenfor planområdet, med høy utnyttelse og gode bokvaliteter.

En oppdeling av bebyggelsen med terrasserte blokker, punkthus og lameller gir rom for variasjon med tanke på bygningsstrukturer og type leiligheter.

#### Forretning, tjenesteyting, bevertning, kontor

Det reguleres arealer for næring i deler av bebyggelsen mot fylkesveien og strøksaksen. Primært organiseres dette i de nederste etasjene langs fylkesveien og på gateplan mot gatetunet. De ulike funksjonene på gatenivå, inngangspartier og innkjøring til parkering knytter bebyggelsen sammen med gatetunet og ivaretar en bymessig struktur.



#### 4.3.2 Grad av utnytting

Reguleringsforslaget forutsetter et samlet utnyttelse/bruksareal for hele området som tilsammen utgjør 46.200 m<sup>2</sup> BRA. Hvert felt kan utnyttes med en maksimal BRA som vist i tabell under:

Felt Aa	2.900 m <sup>2</sup> BRA
Felt Ab	8.800 m <sup>2</sup> BRA
Felt Ac	2.900 m <sup>2</sup> BRA
Felt Ad	2.200 m <sup>2</sup> BRA
Felt Ba	3.400 m <sup>2</sup> BRA
Felt Bb	4.900 m <sup>2</sup> BRA
Felt Ca	10.900 m <sup>2</sup> BRA
Felt Cb	2.500 m <sup>2</sup> BRA
Felt Cc	7.700 m <sup>2</sup> BRA

#### 4.3.3 Bebyggelsens plassering og høyder

Bebyggelsen tenkes feltinndelt med høyder og utnyttelse tilpasset det enkelte felt.

Parkeringsanlegg vil i hovedsak legges under bebyggelse eller under terreng.

Balkonger og andre mindre bygningsdeler kan stikke inntil 2,3 meter ut fra fasadelivet. Disse bygningsdeler kan bygges ut over byggegrenser og formålsgrenser.

For balkonger mot fylkesveien og gatetun forutsettes minimum fri høyde på 5 m fra ferdig planert terreng til underside balkong.

Teknisk infrastruktur, støttemurer, trapper, ramper, avfallsbeholdere og eventuelle støyskjermer kan plasseres utenfor byggegrensene.

#### 4.3.4 Utforming og estetikk

I prosjektet vil det legges vekt på en god arkitektonisk utforming med gode detaljer og materialbruk. Bebyggelsen får et moderne formspråk. Volumene gir mulighet for takterrasser. Takterrassene vil bli utformet til gode bruksarealer med takhager. Takene vil behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. vil bli integrert som del av den arkitektoniske utformingen.

Fasadeuttrykk er variert ved bruk av ulik detaljering samt farge og materialbruk. På gateplan vil fasadene få forskjellige funksjoner som publikumsrettet næring, inngangspartier til bolig og næring samt innkjøring til parkeringsanlegg.

#### 4.3.5 Leiligheter og bokvalitet

Det tilrettelegges for en leilighetsfordeling for de enkelte felt som gir varierte boligstørrelser.

Maks 20 % av leiligheter har en størrelse på 45- 50 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 20 % av leilighetene reguleres til over 75 m<sup>2</sup> BRA. Av disse kan inntil 20 % bygges med integrert utleieenhet.

Det skal ikke være leiligheter mindre enn 45 m<sup>2</sup>. I tillegg skal ingen leiligheter være ensidig orientert mot nord.

Leilighetsfordeling for det enkelte felt fastsettes i detaljregulering.

Ved planlegging av andre boformer som for eks. studentboliger vil andre krav gjelde.

#### 4.3.6 Uteoppholdsarealer og utomhusplan

Boligene skal ha uteareal (MUA) på min. 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

Til uteareal kan regnes areal på terreng/ lokk, takterrasser og balkonger.

Brattere areal enn 1:3 kan regnes som uteoppholdsareal dersom det består av naturlig terreng og skog som egner seg for lek og rekreasjon.

Gatetun kan regnes som uteoppholdsareal, men med følgende unntak: Areal til sykkelparkering, bilparkering og avfallshåndtering på terreng skal ikke medregnes. Deler av gatetun som belastes med daglig trafikk til parkeringskjellere kan ikke medregnes.

Der MUA ikke løses innenfor eget felt skal det være sikret opparbeidet i tilstøtende felt.

Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides parkmessig og gis et sammenhengende, helhetlig preg med variert beplantning. Møbler og utstyr tilrettelegges for fleksibel bruk. Arealene skal ha god kvalitet med hensyn til støy, luft og solforhold.

Det skal utarbeides utomhusplan basert på det overordnede kvalitetsprogrammet.

#### 4.3.7 Parkering

All parkering skjer under terreng i underjordisk garasjeanlegg. Antall parkeringsplasser for biler prosjekteres etter justert parkeringsnorm med 0,7 p-plass pr. bolig. Det avsettes plasser som dimensjoneres og reserveres for bevegelseshemmede.

Sykkelparkering vil etableres på terreng og i kjellerarealer. Sykkelparkering på terreng skal innpasses i tilknytning til innganger, kantsoner og sentrale gang-forbindelser. Ladepunkt for el-sykkel skal etableres i p-kjeller.

#### 4.3.8 Byggefeltene

Delområdene skal fremstå med en helhetlig bebyggelse med god arkitektonisk kvalitet. Endelig utforming av feltene avklares ved detaljregulering. Kvalitetsprogram gir retningslinjer for videre arbeid med miljø, samt utforming av bygninger og uteområder.

### 4.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveiene med tilhørende fortau og gang-sykkelveier skal være offentlig.

Det skal avsettes plass til fremtidig kollektivfelt i begge retninger på fylkesveien for å sikre fremkommelighet for buss. Det tilrettelegges for interne kjøreveier til alle boligene og tilgang for rednings- og nyttekjøretøy.

#### Gang- og sykkelveier

Eksisterende gangvei opprettholdes, men med mulighet for å justere traseen noe i en detaljregulering dersom det kan gi en mer hensiktsmessig linjeføring og stigningsforhold.

Gjennom planområdet tilrettelegges det for en videreføring av turvei langs Nitelva i tråd med kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv. Dette sikrer god kommunikasjon og forbindelse til naboområdene. Fotgjengere og syklistene skal gis en tydelig prioritet i trafikkbildet.

#### Strøksakse/gatetun

Det reguleres et gatetun parallelt med fylkesveien. Dette etableres som en strøksakse med utadrettede aktiviteter på gateplan og hovedinnganger til bolig og næringsarealene. Med bruk av varierende dekke og møbleringselementer vil de myke trafikanter få prioritet.



#### 4.5 Grønnstruktur

Grønnstruktur skal være allment tilgjengelig som del av friluftsområder for aktivitet og rekreasjon i nærområdet. Det skal opparbeides gangforbindelser og tillates skogrydding som gjør områdene lettere tilgjengelig.

#### 4.6 Hensynssoner

Det går en tunnel under den sydøstre del av planområdet.

Denne traseen er sikret med byggeforbudssone og sikringssone. Bygningmessige arbeider i prosjektet vil forholde seg til denne sonen. Tiltak i grunnen innenfor sikringssonen skal godkjennes av berørte samferdselsmyndigheter.

For bebyggelse innenfor flomsonen må det dokumenteres at bebyggelsen er tilstrekkelig sikret mot flom.

Det skal avsettes plass til kollektivfelt på fylkesveien, V1.

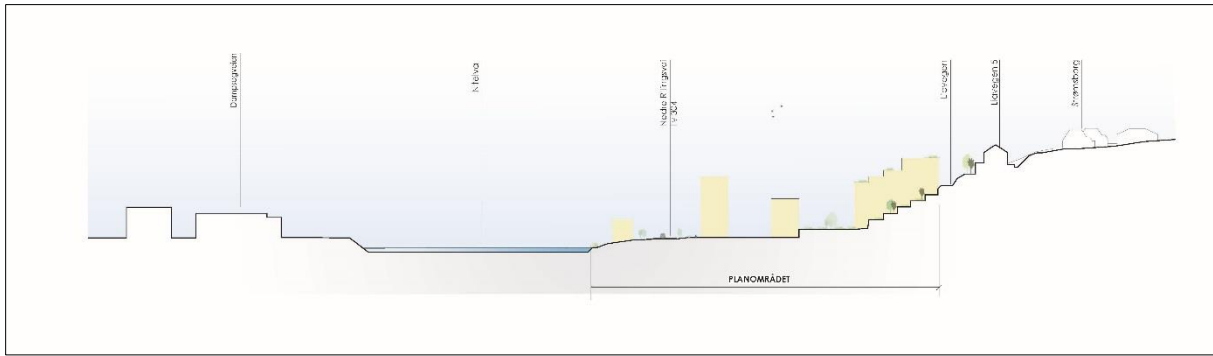
Det er registrert en naturtype ravine på den sydøstre del av planområdet. Innenfor hensynssonen skal alle tiltak skje så skånsomt som mulig og kun skje med godkjenning fra kommunen.

#### 4.7 Illustrasjoner av planforslaget

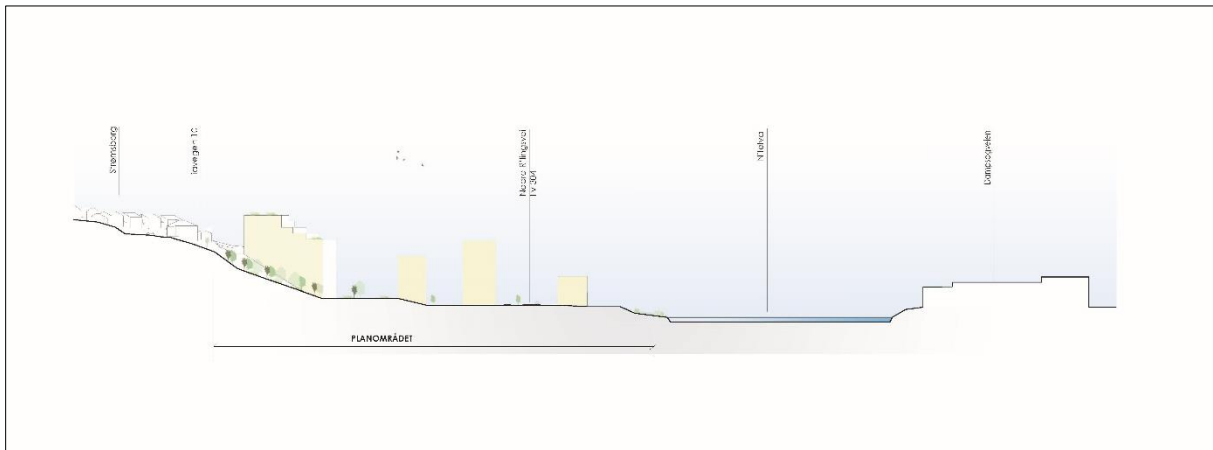
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig utbygging i henhold til reguleringsforslaget.



Illustrasjonsplan Link Urban med snittansvisning



Snitt 1-1



Snitt 2-2



Planområdet sett fra nordøst, ill: Link Urban





*Planområdet sett fra nordvest ill: Link Urban*



*Planområdet sett fra sydvest, ill: Link Urban*

## 5 Konsekvenser av planforslaget/ROS-analyse

---

Prosjektet medfører positive konsekvenser ved at det representerer fortetting i allerede utbygde områder med god tilgang til offentlig kommunikasjon.

### 5.1 Nasjonale og regionale rammer og føringer

Planforslaget utformes slik at det oppfyller overordnede planer, intensjoner og mål for området, spesielt knyttet til fortetting i kommunen.

#### Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging

Planforslaget samsvarer med målsetting om fortetting i tilknytning til kollektivknutepunkt og med en høy tetthet som sikrer flere nye boliger i områder med press på boligmarkedet. Prosjektet er i tråd med målsetting om at hoveddelen av persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

#### T-2/08 Om barn og planlegging

Det vil bli etablert nye store utearealer for lek og opphold innenfor tydelig avgrensede gårdsrom mellom ny bebyggelse. Det sikres bilfrie forbindelser over planområdet og der topografien muliggjør det vil utearealene være bilfrie og opparbeidet etter prinsipper om tilgjengelighet for alle. Det vil også være umiddelbar nærhet til sammenhengende friområder.

#### T-1442/2012 Støy i arealplanlegging

Bestemmelsene sikrer tilfredsstillende andel uteoppholdsareal i henhold til anbefalte grenser i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/ 2012, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Bestemmelsene stiller også vilkår for evt. etablering av boliger og andre støyfølsomme formål i rød støysone. Blant annet skal minimum halvparten av antall rom til støyfølsomme bruksformål (minimum ett soverom) i hver boenhet ha vindu mot en stille fasade. Se for øvrig vedlagte støyrapport.

Økt satsning på kollektiv og fartsreducerende tiltak bidrar til mindre bilbruk som er en av de største forurensningskildene. Strategisk plassering av bebyggelsen sikrer skjerming av utearealene.

### 5.2 Kommunale planer og føringer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens målsetting om fortetting og mer effektiv arealutnyttelse i områder nær kollektivknutepunkt. Forslaget er i henhold til arealstrategiske retningslinjer som sier at fremtidig utbyggingsmønster skal begrense transportomfanget, redusere bilbruken og øke muligheten for bedret kollektivtilbud. Det legges opp til bærekraftige løsninger for håndtering av overvann, tilknytning til fjernvarme etc.

### 5.3 Stedsutvikling

Planområdet ligger i nær tilknytning til den sentrumsutviklingen som foregår ved Lillestrøm stasjon. Planforslaget bidrar til flere kollektivnære boliger og som en del av en generell transformasjon av småhusområder og restarealer langs Nitelva og fylkesveien til boligområder med mer urbane kvaliteter. Områdereguleringsplanen søker å legge føringer og strukturere bebyggelsen på en måte som skaper gode uterom og gode forbindelseslinjer med områdene rundt.



#### **5.4 Landskap, topografi og solforhold**

Variasjon i landskap og terreng gir mangfold av typologier og leilighetsstørrelser tilpasset de ulike situasjonene. Ved å plassere høyere bygg mot nord sikres gode solforhold gjennom hele dagen på både fasader og utearealer. Dagens solforhold for eksisterende bebyggelse vil ikke forringes av planforslaget.

Høydene på bebyggelsen vil ikke overstige bakenforliggende åskam. Illustrasjoner av fjernvirkning viser dette.

#### **5.5 Byggeskikk og estetikk**

Det er utarbeidet et kvalitetsprogram som viser miljø og kvalitetsambisjoner for utvikling av Dammensvika. Kvalitetsprogrammet vil være forankret i områderegulering for Dammensvika med bestemmelser.

Planforslaget sikrer opparbeidelse av flere allment tilgjengelig plassrom i området og viktige forbindelseslinjer på tvers av fylkesveien.

#### **5.6 Naturmangfold**

I kommuneplanen ansees det som hensiktsmessig å avsette områder for utbygging i Dammensvika da området ligger nærme det viktige kollektivknutepunktet som jernbane/bussterminalen på Lillestrøm er. Ved ny utbygging må det vurderes hvilke hensyn som skal tas for naturverdiene i området. Endringer som påvirker terrenget eller ravinen sin geomorfologiske tilstand vil forringe verdien.

Tema er utredet av kommunen med spesielt fokus på raviner og Rambøll (rapport datert 04.02.18)

Det aktuelle området er godt undersøkt, og sist kartlagt i 2017. Dette grunnlaget anses som tilstrekkelig for å belyse planens konsekvenser for naturmiljø/biologisk mangfold.

Planene er vurdert mot prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

##### **§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget**

Det aktuelle området er godt undersøkt, og sist kartlagt i 2017. Dette grunnlaget anses som tilstrekkelig for å belyse planens konsekvenser for naturmiljø/biologisk mangfold.

##### **§ 9 – Føre-var-prinsippet**

Kunnskapsgrunnlaget om området anses som tilstrekkelig, og føre-var-prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.

##### **§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning**

Utbygging av sørøstlige deler av felt C og Bb medfører at nedre del av ravinedalen ødelegges eller forringes kraftig sammenlignet med dagens situasjon. Ravinedal som naturtype er rødlistet i kategorien VU på grunn av bakkeplanering i jordbruket (til tross for at dette er en mindre trussel nå enn tidligere), veibygging, oppfyllinger, samt sikring mot skred og etablering av dammer i jordbruket.

At naturtypen er rødlistet medfører at et hvert inngrep som forringer eller ødelegger gjenværende lokaliteter vil være negativt med tanke på samlet belastning for naturtypen som helhet.

Utover dette vil ikke tiltaket medføre økt barriereeffekt eller forringe landskapsøkologisk sammenheng mellom større skogs-/naturområder i vesentlig grad. Området er omgitt av bebyggelse og tilhørende infrastruktur og binder ikke sammen større naturområder i dag.

## § 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver - oppdateres

Hvis sørøstlig del av felt C og Bb bygges ut som planlagt vil dette påvirke ravedalen både direkte og indirekte. Krav om økologisk kompensasjon i form av etablering av tilsvarende verdier andre steder anses ikke som aktuelt i dette tilfellet, da det ikke er mulig å gjenskape tilsvarende naturverdier på kunstig måte. Det vil likevel kunne være et alternativ å bidra til å restaurere en annen lokalitet med behov for restaurering som en slags kompensasjon. Dette må i så tilfelle avtales og detaljeres nærmere.

Hvis den planlagte utbyggingen utføres, godtar man også den miljøforringelsen det medfører, og utover krav om bidrag til restaurering av tilsvarende lokalitet et annet sted det vanskelig å se for seg en måte å erstatte naturverdiene som blir forringet.

Hvis store/gamle trær skal felles i forbindelse med arbeidene anbefales det at disse legges igjen i området. Dette gjelder spesielt eiketrær, men også andre gamle/grove trær. Å legge igjen de felte trærne i området vil medføre at treet som habitat for insekter, vedboende sopp og lignede blir værende i området.

Med tanke på anleggsperioden/deponiperioden er det viktig at tiltaket ikke medfører forurensning (inkludert partikkelspredning) nedover mot og til Nitelva. Dette gjelder spesielt for de delene av utbyggingen som er planlagt i vannkanten.

## § 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det forutsettes at utbyggingen og utformingen av området utføres på en mest mulig skånsom måte og at det gjøres minst mulig terrenginngrep, særlig i og nær ravedalen. Det er også viktig at svartelistearter ikke spres i forbindelsen med arbeidene, jf. jf. aktsomhetsplikten iht. naturmangfoldloven og forskrift om fremmede arter § 24. Det er relativt store forekomster av svartelistearter i området, så potensiale for uønsket spredning er stor. For håndtering av masser med spiringsdyktige deler av slike arter finnes følgende alternativer:

### 1) Infiserte masser legges i et varig deponi innenfor planområdet.

Dette innebærer at massene deponeres i en dyp fylling. Hvis dette blir løsningen må det sikres at disse massene ikke kan røres på et senere tidspunkt, fordi frøbanker fra mange av de svartelistede artene kan overleve i svært mange år i bakken, for så å spire når de får forhold som tillater det. Ved lagring av massene i et slikt deponi må det også tas hensyn til at avrenning i området potensielt kan vaske ut frø/planterester fra den deponerte jorda hvis de infiserte massene ikke er skilt fra over- og underliggende lag.

### 2) Infiserte masser leveres til destruksjon ved et godkjent mottak.

I dette tilfellet vil massene varmebehandles slik at frø og planterester ødelegges. Dette innebærer at massene må fraktes ut av området, og det er viktig at dette skjer på en forsvarlig måte slik at artene ikke spres i forbindelse med transporten. Dette innebærer tiltak som å dekke massene godt til under transporten og fjerne alle jordrester fra biler, gravemaskin og annet utstyr før de flyttes ut av området.

### 3) Infiserte masser brukes som topplag innenfor planområdet i områder som skal slås hyppig.

Dette medfører at eventuelle frø og planterester ikke får mulighet til å spire/slå rot. I dette tilfellet er det viktig at det sikres gjennom reguleringsplanens bestemmelser at massene må følges opp og faktisk slås hyppig nok, og ikke fraktes ut av området på et senere tidspunkt.



Under denne paragrafen hører også plassering av tiltak og bygninger samt vurdering av eventuell alternativ lokalisering. Det anbefales at selve ravinen forblir ubebygde for å ivareta verdiene som er knyttet til området.

Området består av en ravinedal mellom eksisterende bebyggelse og tilhørende infrastruktur. Innenfor planområdet finnes både kjøreveier, gang- og sykkelveier og eksisterende bebyggelse i tillegg til ubebygde arealer.

Området har mindre geologisk verdi enn mange av de andre ravinene, fordi formasjonen ikke er del av et større ravinesystem, og fordi den er avskåret av tunge tekniske inngrep tett inntil.

Nye tiltak vil ikke medføre økt barriereeffekt eller forringe landskapsøkologisk sammenheng mellom større skogs-/naturområder i vesentlig grad. Området er omgitt av bebyggelse og tilhørende infrastruktur og binder ikke sammen større naturområder i dag.

Hvis store/gamle trær skal felles i forbindelse med arbeidene anbefales det at disse legges igjen i området. Dette gjelder spesielt eiketrær, men også andre gamle/grove trær. Å legge igjen de felte trærne i området vil medføre at treet som habitat for insekter, vedboende sopp og lignede blir værende i området.

Med tanke på anleggsperioden/deponiperioden er det viktig at tiltaket ikke medfører forurensning (inkludert partikkelspredning) nedover mot og til Nitelva. Dette gjelder spesielt for de delene av utbyggingen som er planlagt i vannkanten.

Det forutsettes at utbyggingen og utformingen av området utføres på en mest mulig skånsom måte og at det gjøres minst mulig terrenginngrep, særlig i og nær ravinedalen. Det er også viktig at det ikke spres svartelistearter i forbindelsen med arbeidene. Det er relativt store forekomster av svartelistearter i området, så potensiale for uønsket spredning er stor.

Det anbefales at selve ravinen forblir ubebygde for å ivareta verdiene som er knyttet til området. Dette betyr at det tidligere planlagte bygget sør i planområdet, som er plassert innenfor naturtypelokaliteten enten burde flyttes eller utelates fra planene i det videre arbeidet. Som følge av vurdering av naturmangfold i området er bebyggelse som ville påvirke ravinen mest fjernet og det er regulert hensynssone for bevaring av naturmiljø for store deler av ravinen.

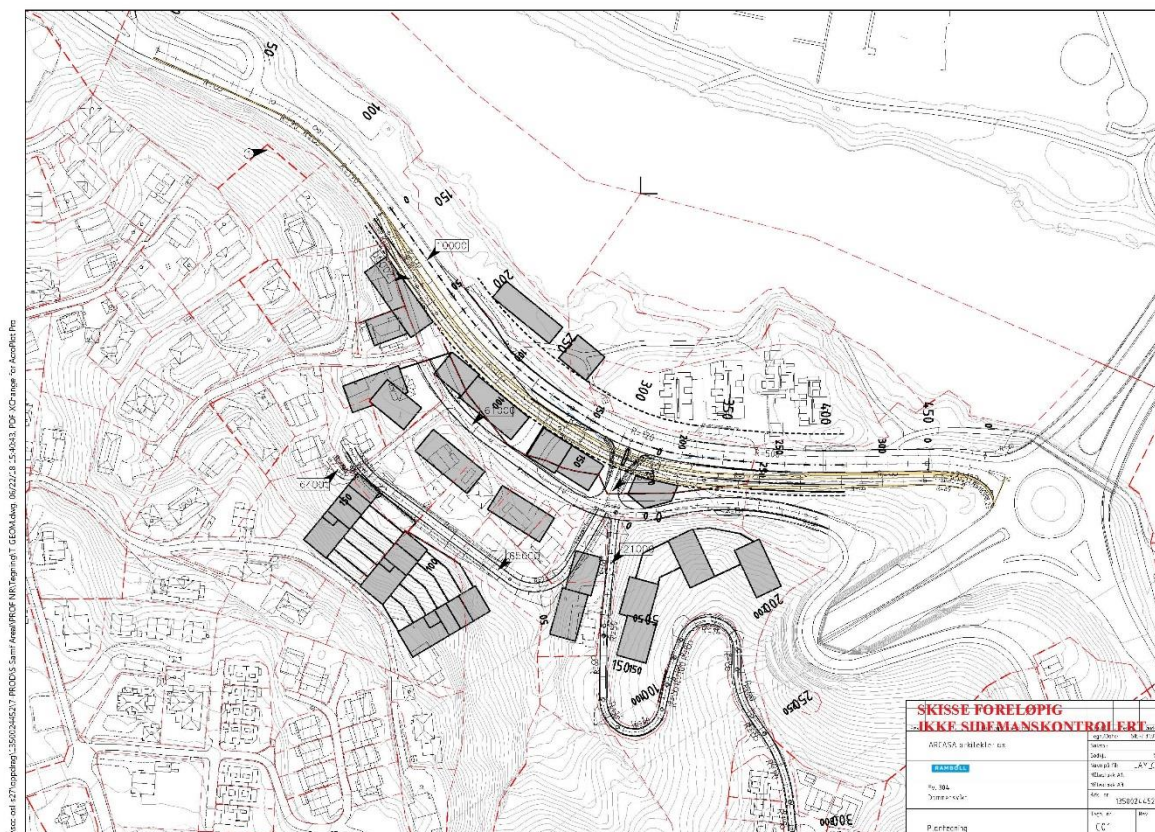
## **5.7 Trafikkforhold**

Det er utarbeidet en trafikkrapport av Rambøll, datert 04.07.18.

Det planlegges å flytte dagens avkjøring fra fylkesveien noe mer mot øst. Dette muliggjør for et større plassrom med hovedvekt på aktiviteter og utforming på de myke trafikantenes premisser. Trafikk til boliger sydøst for planområdet ledes unna denne delen av vegen. Dersom det viser seg hensiktsmessig på et senere tidspunkt kan det utredes mulighet for å etablere et nytt avkjøringspunkt direkte fra Dammensvegen i nordvest på fylkesveien. Dette må sees i sammenheng med en mulig fremtidig utvidelse av veien med kollektivfelt og detaljregulering for kjørefeltene langs fylkesveien.







Illustrasjonsplan som viser gang- og sykkelvei langs fylkesveien, ill: Rambøll

Planforslaget legger opp til å rive 13 eksisterende eneboliger. I henhold til Håndbok V713 genererer en bolig mellom 2,5 – 5,0 bilturer og i gjennomsnitt 3,5 bilturer. Eneboliger genererer generelt mer biltrafikk enn leiligheter.

Den totale trafikkgenereringen fra området beregnes til å bli ca. **2 785 bilturer/døgn**.

Det antas at trafikken til/fra planområdet vil fordele seg jevnt øst- og vestover i Nedre Rælingsveg. I rundkjøringen ved Rælingstunnelen antas det at trafikken vil fordele seg 30 % nord-, 10 % øst- og 60 % sørover. I krysset Nedre Rælingsveg x Brogata antas det at 30 % vil kjøre til/komme fra nord og 70 % til/fra vest.

Dagens kapasitetsproblemer i Rv159 vil forsterkes noe som følge av trafikkveksten, men prosentuell sett er det en liten vekst. Videre kan man forvente at noe av trafikken til/fra det nye området vil fordele seg mer over døgnet for å unngå køene i området. Køsituasjonen i vegnettet kan også påvirke de reisendes reisemiddelvalg i form av redusert bilbruk (mer kollektivtrafikk og mer gange-/sykling), noe som vil være positivt i forhold til overordnede mål om redusert bilbruk.

All parkering legges under terreng. Det legges opp til innkjøring fra flere punkter slik at det på sikt er mulighet for et større felles parkeringsanlegg under et grønt lokk for flere av feltene.

Planforslaget legger opp til en god del mindre antall parkeringsplasser enn hva normen tilsier. Dette er naturlig som følge av planområdets beliggenhet med nærhet til Lillestrøm stasjon og bussterminal med en svært god kollektivdekning. Det vil også fremme nasjonale og regionale miljømål om en minskning i bilkjøring. Rambøll støtter derfor arkitektens forslag til redusert parkeringsdekning, og anbefaler kommunen å fravike normen.

### *Konsekvenser for trafiksikkerheten*

En økning i trafikkmengder øker generelt risikoen for ulykker. Planforslaget beregnes å føre til en trafikkvekst på ca. 2 785 bilturer/døgn. Trafikken vil føres ut i veier som er tilrettelagt for store trafikkmengder. Trafikkveksten vurderes ikke å føre til behov for sikkerhetstiltak i veiene, men det anbefales at man i den videre planprosessen ser på plassering av fotgjengerfelt og bussholdeplasser. Den interne trafikken fordeles på flere veier og atkomster til parkeringskjellere er plassert tidlig i det interne gatenettet. Derfor minsker man interntrafikken på de sentrale delene av området, og tilrettelegger for en gatetunløsning. Det vil være lave hastigheter (30 km/t) internt i planområdet og anlegg av gatetun vil føre til at kjøring skjer på fotgjengernes premisser.

### *Konsekvenser for kollektivtrafikken*

Kollektivtilbudet forventes å bli lite påvirket av utbyggingen. Antall reisende fra holdeplassene ved planområdet og fra Lillestrøm stasjon og bussterminal vil øke, men ikke til den grad at tilbudet vil påvirkes, og at ikke kollektivtilbudet kan håndtere veksten.

### *Konsekvenser for gående og syklende*

Planforslaget ivaretar myke trafikanter godt i planområdet. Biltrafikken føres snarest mulig ned i parkeringskjellere og man legger til rette for gode forhold for gående og syklende ved å anlegge gatetun, gang- og sykkelveier samt ved lave hastigheter. Det etableres fortau og gang- og sykkelvei på begge sider av fylkesveien. Det legges til rette for flere gangforbindelser som kobler området nordover mot Lillestrøm og Nitelva og sørover mot Øvre Rælingsvei og mot Stormyra/Løvenstad, Rælingsåsen og resten av Østmarka.

Utover dette antas forholdene for gående og syklende bli lite påvirket av tiltaket.

### *Oppsummering*

Planforslaget legger opp til rivning av 13 eksisterende boliger og bygging av 410 nye boliger, 7 000 m<sup>2</sup> kontor, 205 m<sup>2</sup> dagligvarebutikk og 730 m<sup>2</sup> annen detaljhandel. Basert på erfaringstall og faglig skjønn beregnes utbyggingen å føre til en trafikkvekst på ca. 2 785 bilturer/døgn. Dette er basert på konservative (høye) anslag på biltrafikken, og er gjort for ikke å undervurdere konsekvensene.

Trafikkveksten vurderes ikke å føre til noen nevneverdige problemer i forhold til trafiksikkerhet, forholdene for myke trafikanter eller kollektivtrafikktilbudet. Trafikkveksten vil trafikere et veinett som allerede i dagens situasjon er anstrengt i rushtid. Prosentuelt sett er imidlertid veksten liten og forventes å ha en relativt liten effekt på totalsituasjonen.

Parkering i området vil i all hovedsak skje i parkeringskjeller. Atkomster til disse er plassert strategisk for å mest mulig unngå kjøring inne i boligområdet. Det planlegges en lav parkeringsdekning for å fremme miljøvennlige transportmiddel over bil. Området har nærhet til et svært godt kollektivtilbud og har stort potensiale for grønn transport.

Det planlegges et gatetun i en av de nye veiene for å gjøre området attraktivt, trygt og sikkert for gående og syklende. I planområdet vil det være lave hastigheter (30 km/t). Videre vil det anlegges fortau og gang- og sykkelvei på begge sider av fylkesveien samt nye gang- og sykkeltraseer for å bedre tilbudet for gående og syklende.



## 5.8 Barn- og unge

Barn og unges interesser vil ivaretas både ved tilrettelegging av oppholdsarealer og bedret trafiksikkerhet. Planen medfører etablering av nye uteareal og lekeområder. Planområdet vil ha direkte tilknytning til flere naturområder som del av en større sammenhengende grøntstruktur i kommunen.

## 5.9 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner i området. Planforslaget vil derfor ikke ha betydning for dette temaet.

## 5.10 Miljøfaglige forhold

### *Sol-/skyggeforhold*

Planforslaget påvirker i liten grad eksisterende bebyggelse som både ligger høyere og syd for planlagt bebyggelse. Se vedlagte sol- og skyggediagram, vedlegg 10.

Det forutsettes felles takterrasser for å oppnå krav til MUA, sol og skyggediagrammene viser at de fleste takflater vil ha gode solforhold. Endelig utstrekning av takterrasser avklares i detaljregulering. Kvalitetsprogrammet gir føringer for utforming av felles oppholdsarealer på terreng og takterrasser.

### *Støy*

Støyforholdene på planområdet er utredet av Rambøll i rapport datert 29.06.18.

Støykart viser at en del av planområdet nærmest rv 159 og fylkesveien ligger i gul og rød støysone.

Rælingen kommune har egne regler for støy som er beskrevet i kommuneplanen. Disse reglene er førende, da T-1442 er en retningslinje som kommunene kan velge å benytte.

Dammensvika er innenfor områder for fortetting fra temakart for støy hvor det tillates etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone.

Beregninger viser at:

- Noen boliger har fasader i gul sone med støynivåer over  $L_{den} = 55$  dB og fasader i rød sone med støynivåer over  $L_{den} = 65$  dB. Dette er et fravik fra T-1442. Kommuneplanen tillater bygging i fortettingsområder dersom byggene minst har ett oppholdsrom og ett soverom ut mot stille side, i tillegg til at innendørs støyforhold er i henhold til krav.



Figur 8. Støysoneskart, 1.5 m over terreng. Høyeste fasadenivå på hver fasade er markert. Alle tall i Lden

For de byggene som har fasader med støynivåer over anbefalte grenser foreslås avbøtende tiltak som gjør det mulig å oppnå «stille side» som tilfredsstiller kommuneplanen. Dette må detaljeres videre i detaljregulering og ved rammesøknad.

### Overvannshåndtering

Det er utarbeidet en rapport for overvann og VA-infrastruktur av Rambøll.

Overvann er tenkt håndtert i henhold til treledd-strategien. Denne ivaretar vannets løp, tilnærmet slik naturen selv fungerer. Samtidig tenkes overvannshåndtering i tre nivåer: Overbakken (tak, og store trær), på bakken (grønne og blå arealer) og under bakken (ledningsnett og fordrøyningsmagasin).

For å fange opp mest mulig vann over bakkenivå, vil det bli etablert grønne tak for de takflater som ikke blir terrasse eller felles uteoppholdsareal.

Etablering av høye trær i randsonen og minst 10m avstand fra bebyggelse, vil bidra til at disse arealene absorberer mest mulig vann. Det er erfart at ca 50% av nedbøren i skog ikke når bakken, men opptas direkte av trærne eller blir lagret på treets overflate, for senere å fordampe.

Planlagt avrenning på bakkenivå og utnyttelse av eksisterende grønnsstruktur, vil forsinke og fordrøye avrenning fra harde flater.



Det må etableres fall fra alle boliger, slik at overvann ikke skader bebyggelse. Samtidig planlegges det avrenningslinjer på overflaten. Der forholdene ligger til rette for det, vil vannet ledes mot eksisterende flombekk. Området der ravinen møter bebyggelsen kan opparbeides slik at vann kan magasineres og det blå elementet kan forsterkes. Nye overvannsrør med utløp for overskuddsvann må etableres frem til Nitelva.

Område som kan oversvømmes og som ligger nær ny bebyggelse, kan med fordel opparbeides som et regnbed. Dette vil ha god kapasitet til fordrøyning, en del infiltrasjon og vil være et estetisk element som beboerne vil ha interesse av å vedlikeholde.

Arealer som ligger over parkeringskjeller er tenkt opparbeidet som delvis grønne oppholdsområder og trafikkarealer. Fall ledes mot de grønne arealene, som vil absorbere regnvann.

For å ivareta overvannshåndtering ved større nedbørsmengder og i tine/fryse perioder, bør det etableres sandfang og overvannsnett på strategiske steder, som tar over når systemet på bakkenivå ikke fungerer tilfredsstillende. Overskuddsavrenning fra takflater, grønne arealer og vann som ikke kan føres til grøntområde, kan fordrøyes i magasiner under bakken, med kontrollert overløp til elva. Det må forventes omlegging av dagens ledningsnett ved en utbygging av området og utredning av kapasitet på nettet.

#### *Geotekniske forhold*

Det er utført geoteknisk og ingeniørgeologisk vurderinger av planområdet av Rambøll.

Det er gjennomført innledende geotekniske vurderinger for områdestabilitet, gitt i notat G-not-001, og gjennomført grunnundersøkelser, gitt i notat G-rap-001.

Planområdet ligger under marin grense. Området har terreng som er bratt og tilsier mulig fare for områdeskred ved påvisning av sprøbruddmateriale/kvikkleire.

Det er ikke påvist sprøbruddmateriale på området. Planområdet ligger heller ikke innenfor utløpsområde til høyereliggende fareområder for kvikkleireskred. Som følge av dette ansees det ikke som relevant å utføre vurderinger iht. NVEs retningslinjer 7/2014.

Planområdet ligger i et ravinert terreng med flere bratte skråninger. Ved store nedbørsmengder kan det løsne større steiner eller utløses mindre jordskred i skråningene. Det skal føres opp nye konstruksjoner for permanent opphold på planområdet. I anleggsperiode bør man være oppmerksom på eventuelle løse steiner eller ustabile masser i eksisterende terreng.

Bæreevne og setningsforhold er avgjørende ved valg av fundamenteringsløsning av fremtidige bygg. De naturlige avsatte massene i området er setningsømfintlige og selv ved kompensert direktefundamentering kan det oppstå setninger. Dersom deler av konstruksjoner skal direktefundamenteres må det gjøres tiltak for å redusere setninger. Dette kan løses ved kompensert fundamentering. Da skal vekten av det som graves ut være større enn vekten av det som påføres.

Bygg som vil påføre løsmassene større konsentrerte laster tilrås fundamentert til berg med peler/pilarer. Det er grunt til berg flere steder og her kan det bli aktuelt å direktefundamentere på berg.

Fundamenteringsløsning må detaljeres i en senere fase når man vet mer om bygningenes laster. Det bør gjøres en grundigere utredning av dimensjonerende flomvannstand og eventuelle sikringstiltak for bygg.

Når endelig omfang og plassering av bygg er bestemt må det gjennomføres detaljprosjektering av fundamenteringsløsning og lokalstabilitet. For detaljprosjektering av utbyggingen vil det være behov for supplerende grunnundersøkelser.

#### *Ingeniørgeologiske forhold*

Rælingstunnelen krysser rett under deler av planområdet. Det tillates ikke sprengning innenfor sikkerhetssonen, og det må søkes om bygging/sprengning innenfor hensynssonen til tunnelene.

Det vil bli krav til rystelser i tunnel og på tekniske installasjoner i tunnelen. Det må derfor forventes forsiktig sprengning og/eller pigging i forbindelse med berguttak for byggene.

Det vil bli nødvendig med inspeksjon i tunnelen for å kartlegge bergforholdene i tunnelen. Dette vil kreve stenging av tunnelen som trolig kan samkjøres med en planlagt stengning av tunnelen i forbindelse med vedlikeholdsarbeid.

Vanligvis skal trafikken i tunneler gå som normalt og det gis normalt ikke tillatelse til stengning av tunnelen på grunn av byggearbeider over eller i nærheten til tunnelen. Alt arbeid på tomten må derfor foregå slik at alle sikkerhetskrav i tunnelen ivaretas og slik at det ikke blir behov for inspeksjon eller utbedringer underveis i byggeperioden på grunn av arbeidene.

Det vil trolig kreves en inspeksjon i tunnelen i etterkant av arbeidene for å verifisere at det ikke har skjedd skader på tunnelen og tunnelens konstruksjoner.

Det er planlagt nye bygg inntil en høy bergskjæring i sørvestre del av planområdet.

Det vil bli høye bergskjæringer i bakkant av byggene i sørvest. Her er det tynt løsmassemektighet og det vil kunne bli skjæringshøyder på over 20 meter. Mellom byggene vil terrenget senkes fra dagens nivå og gå i trapper i 5-6 nivåer. Det er per i dag ikke gjort noen sprekkemålinger eller funnet grunnlag fra nærliggende utbygginger som kan si noe om det er en uheldig sprekkengeometri for bergskjæringene.

Det vil bli behov for tiltak i forbindelse med etablering og sikring av permanent stabilitet til skjæringene. Før berguttak vil sømboring og forbolting trolig bli nødvendig for å redusere sprengningspåvirkningen på gjenstående bergmasse og hindre utfall. Bergsikring i form av bergbolter og sprøytebetong for permanent sikring for å ivareta stabiliteten til skjæringa må påregnes. Omfanget av bergsikringen avhenger av bergmassekvaliteten.

Bergarten på området er gneiser som i utgangspunktet er en sterk bergart. Det bør normalt ikke gi noen utfordringer på bæreevne og såletrykk for fundamentene. Nærmere grenseverdier må vurderes i senere planfaser.

#### **5.11 Teknisk infrastruktur**

Det må utredes behov for ombygging av vann- og avløpsnett i området i sammenheng med detaljregulering for de ulike felter. Nye prosjekter må forvente å betale sin andel av kapasitetsøkningen.



Avfallshåndtering skal skje i henhold til kommuneplanens bestemmelser §3.2. Endelig løsning skal godkjennes av renovasjonsleverandør. Plassering av avfallspunkter skal plasseres med tanke på trafiksikkerhet og skjerming mot andre uteoppholdsarealer. Beplantning skal brukes som skjermende element, og det må sikres at denne får gode vekstforhold.

Det sikres tilstrekkelig plass for brann- og redningskjøretøy på området. Det skal utarbeides brannkonsept for de enkelte tiltak ved rammesøknad.

### **5.12 Sosial infrastruktur**

Det er liten kapasitet på skole og barnehage i området. Boligprogram og rekkefølgebestemmelser brukes for å styre utbyggingstakten.

### **5.13 Universell utforming**

Det er store høydeforskjeller innenfor planområdet som gjør at krav til universell utforming må avvikes der eksisterende topografi ikke gjør det mulig.

Boligene og utearealer vil bli prosjektert etter nytt lovverk, og de krav som der stilles til universell tilgjengelighet vil bli ivaretatt. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at minst 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelsehemmede. Ved at det bygges tilgjengelige boliger og uterom, vil forslaget gi positive virkninger for brukergrupper med nedsatt bevegelse.

### **5.14 Økonomiske konsekvenser og juridiske forhold**

Utvikling av planområdet er i henhold til de ambisjoner kommunen har om å legge til rette for sentrumsnære boliger og arbeidsplasser. En utvikling med boliger og kontor/næring er en satsing som private utviklere i hovedsak bidrar til. Det medfører at kommunen må følge opp med å tilrettelegge for at en slik utvikling er realiserbar.

### **5.15 ROS analyse**

Utbyggingen av Dammensvika medfører en urbanisering og oppgradering av områder som hittil har vært relativt spredt bebygd.

Tettheten i området øker, infrastruktur skal etableres og legges om. Ved gjennomføring av en slik urbanisering vil risikonivået på generelt grunnlag øke på grunn av den økte konsentrasjonen av mennesker og endringen av arealformålene. Store deler av området er dessuten jomfruelig mark.

Prosjektet må sees i forhold til behov for etablering av nye bolig- og næringsarealer i dagens Rælingen kommune som i framtiden vil være i Lillestrømkommune.

Det er identifisert totalt 19 farer/farlige forhold. Det er to (2) hendelser som er vurdert som uakseptabel risiko (rødt område), og 13 som er vurdert som betydelig (gult område). Resterende fire (4) farer/farlige forhold er vurdert å ha et akseptabelt risikonivå (grønt område).

I dagens situasjon er det hendelser tilknyttet ras i tunnel og skred som er vurdert å utgjøre høyest og uakseptabel risiko (rødt område). For planlagt utbygging er de samme hendelsene vurdert som uakseptabel dersom ikke risikoreducerende tiltak implementeres. Tretten farer/farlige forhold er vurdert å ha et betydelig risikonivå (gult område). Ved planlagt utbygging vil fortsatt hendelser tilknyttet disse ha et betydelig risikonivå dersom ikke risikoreducerende tiltak implementeres.

Det er vurdert aktuelle avbøtende tiltak for oppfølging i videre planarbeid og i forbindelse med utbygging. Gjennomføringen av avbøtende tiltak vil bidra til at man får et akseptabelt risikonivå.

Tabell 6: Oppsummering over farer /farlige forhold

FareID	Fare/farlig forhold	Risiko
1	Ras i tunnel	Red
2	Skred - kvikkleire og lokalstabilitet	Yellow
3	Steinskred i bratt område - Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare for planområdet	Red
4	Flom i Nitelva	Yellow
5	Svikt i overvannshåndteringen	Yellow
6	Svikt i bæreevne og setningsforhold	Yellow
7	Radongass	Yellow
8	Ulykker fra industri med storulykkepotensial - utslipp av farlige stoffer	Green
9	Støv og støy fra trafikk	Yellow
10	Ulykke med farlig gods	Green
11	Trafikkulykker, påkjørsel av myke trafikanter	Yellow
12	Trafikkulykker, kjøretøy	Yellow
13	Anleggsperiode: Trafikkulykke og framkommelighet for nødetater	Yellow
14	Svikt i framkommelighet for nødetater samt vareleveranser/renovasjon	Green
15	Område for idrett/lek	Yellow
16	Park, rekreasjonsområder	Yellow
17	Forurensning av drikkevann, bortfall av VA, energiforsyning, telekom og IKT, fjernvarme	Green
18	Brann i bygninger, kjøretøy og vegetasjon mm.	Yellow
19	Naturmangfold/Ytre miljø	Yellow

De viktigste risikoreducerende tiltakene for farer med høyest risiko er

- Planlegge og gjennomføre alle tiltak knyttet til risiko for ras i tunnel slik at sikkerheten blir ivaretatt for tunnelen. Detaljprosjektering og oppfølging må sikres.
- Det bratte terrenget og farer knyttet til skred ved at steiner, løsner må ivaretas, samt sikre riktig fundamentering.

For andre identifiserte forhold så er må følgende forhold ivaretas:

- Sikre løsninger for å ivareta flom og overvann samt infrastruktur ellers samt kapasitet til planområdet
- Sikre myke trafikanter, kjørende og framkommelighet for nødetater gjennom gode løsninger
- Gjennomføre tiltak for å ivareta krav til støy
- Radontiltak må detaljprosjekteres
- Tiltak for å sikre mot brann må detaljprosjekteres
- Naturmangfold, lek og rekreasjon må ivaretas i videre planer

Risiko knyttet til ulykker ved Dynea ivaretas av bedriften og kommunen. Kommunen må også ivareta varslings av dameier oppstrøms samt vurdere behov for eventuelle egne tiltak knyttet til erosjon i Nitelva.

Utbyggingen av Dammensvika medfører en urbanisering og oppgradering av området som tidligere ikke har vært utnyttet. Tettheten i området øker, infrastruktur skal etableres og legges om. Ved gjennomføring av en slik urbanisering vil risikonivået på generelt grunnlag øke på grunn av den økte konsentrasjonen av mennesker og endringen av arealformålene. Deler av området er dessuten jomfruelig mark. Samtidig må også prosjektet sees i sammenheng med behov for etablering av nye bolig- og næringsarealer i Rælingen kommune.



## 6 Forslagsstillers argumentasjon

Visjonen for området er å koble urban boform og boligkvalitet sammen med Rælingens grønne kvaliteter: Lettstelte boliger, grønne utearealer med møteplasser, nærhet til buss og tog, og god tilgjengelighet til marka og Nitelva.

Prosjektet tar utgangspunkt i områdets attraktive plassering i nær tilknytning til Lillestrøm sentrum og togstasjon, samt områdets særegne topografi med deler av Haugenravinen.

Planområdet har solinnfall fra alle sider og utsikt mot Nitelva.

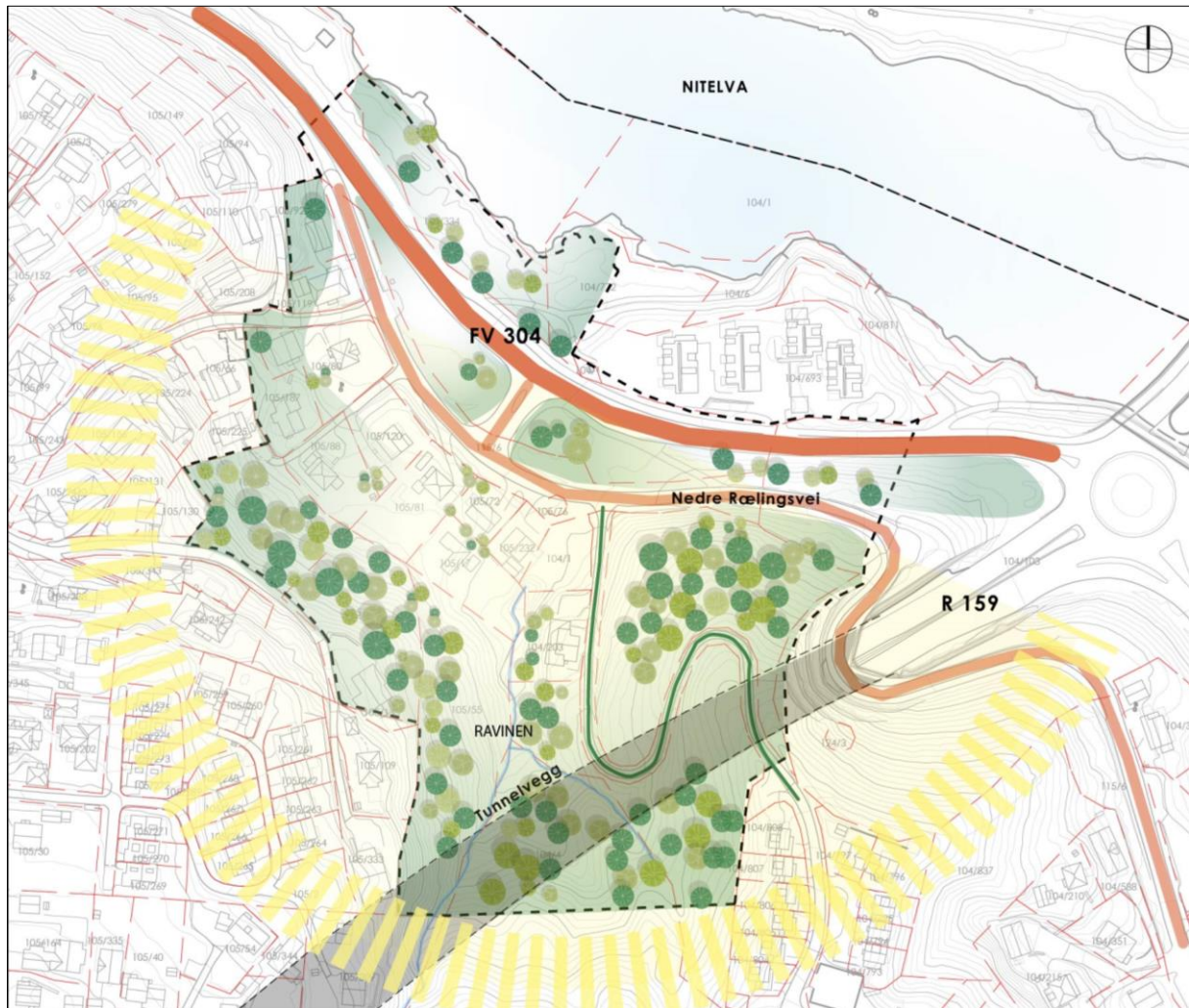


Diagram som viser dagens situasjon, ill: Arcasa Arkitekter as

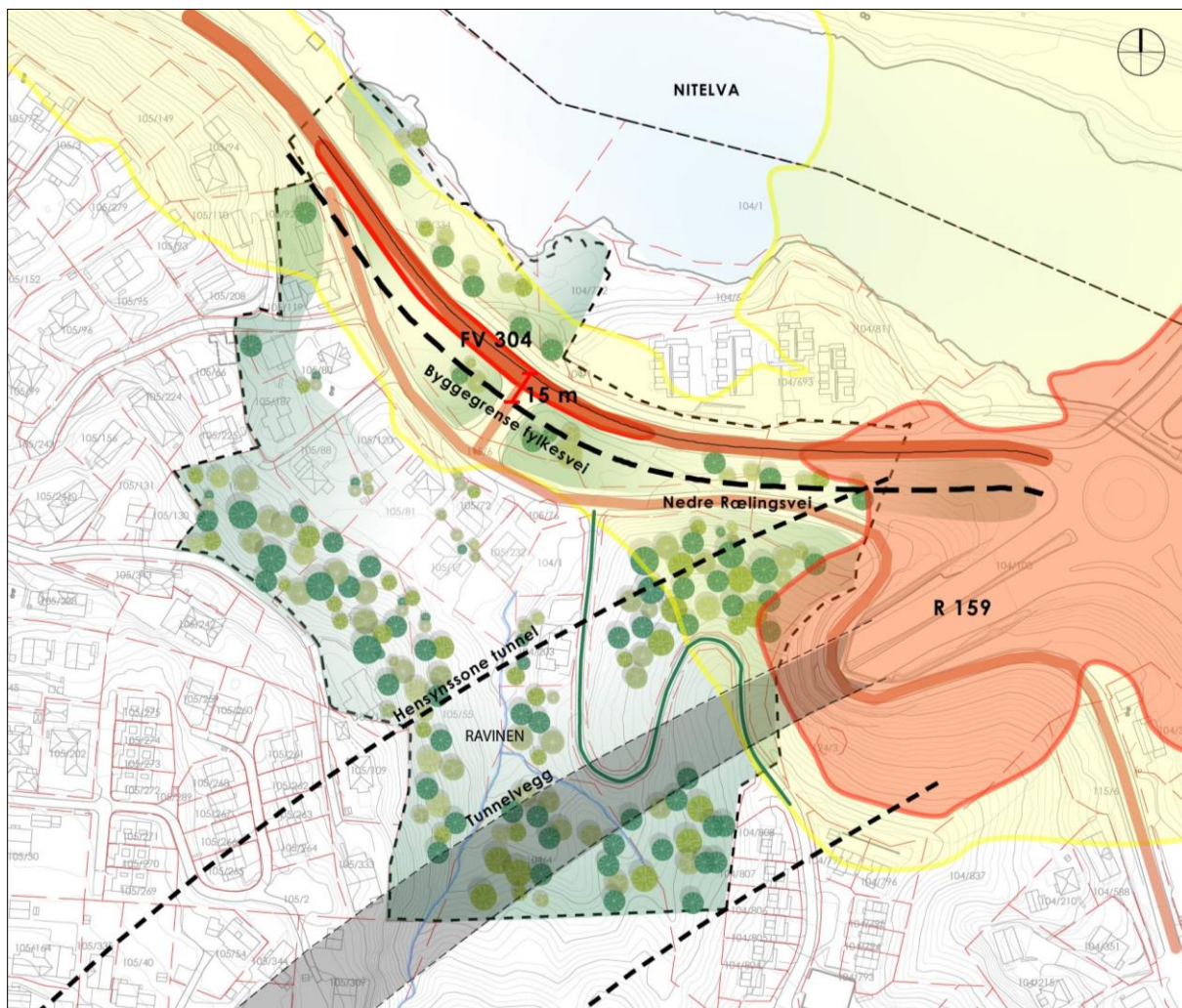


Diagram som viser føringer for prosjektet, ill: Arcasa Arkitekter as

Fylkesveien, topografi og støysituasjonen har vært førende for hovedplangrepet.

Det har vært dialog med berørte samferdselsmyndigheter for å avklare byggegrenser mot fylkesveien, og hvilken handlingsrom som finnes med tanke på en fremtidig bruk av veien.

Det er også avklart at det ikke kan bebygges innenfor de nærmeste 18 m fra tunnelskall av Rælingstunnelen som går under deler av planområdet. Innenfor hensynssonen kan det plasseres bebyggelse forutsatt at alle sikkerhetsmessige forhold for tunnelen blir ivaretatt.

Det ligger deler av Haugenravinen innenfor planområdet, som er blitt vurdert til å ha naturverdier som gjør det lite gunstig å plassere bebyggelse der.

Støy fra bilveier har påvirket plassering av bebyggelse. Bebyggelsen kan brukes som støyskjerm for bakenforliggende utearealer og annen bebyggelse.



## 6.1 Bebyggelsesstruktur



Plangrep, ill: Arcasa Arkitekter as

Nærheten til Lillestrøm sentrum og hovedveinettet gjør det naturlig å tenke at området kan fortettes og gis mer urbane kvaliteter langs fylkesveien, mens arealene i det kupert terrenget tilrettelegges for boligbebyggelse med et mer grønt preg.

- Det legges opp til en urban bebyggelse som følger fylkesveien og danner skjerming for bakenforliggende bebyggelse.
- Det tenkes etablert en gjennomgående strøksakse/gatetun som omkranses av bebyggelse med mer bymessig karakter. Langs strøksaksen/gatetunet og mot fylkesveien får de nederste etasjene et mer utadrettet preg og med flere funksjoner, mens bebyggelsen ellers henvender seg mot det grønne på ulike måter.
- På gateplan legges det til rette for utadrettede virksomheter og strøksaksen/gatetunet skal kunne møbleres og brukes på en måte som bidrar til mer liv slik at det offentlige gaterommet gis en merverdi.
- Det foreslås en kombinasjon av punkthus, lameller og terrasserte blokker som gir et mangfoldig arkitektonisk uttrykk og man vil ikke oppleve monotoni i gatebildet.
- Høyder på bebyggelse har hensynstatt bakenforliggende bebyggelse som hovedsakelig ligger høyere i terrenget. Fjernvirkning av bebyggelsen viser lite innvirkning på det store landskapsbildet.

### 6.1.1 Bolig

- Bebyggelsesstrukturen sikrer gode boligkvaliteter. Gode lys og utsiktsforhold for boligene vektlegges samt skjerming mot trafikk og støy.
- Det søkes å skape lokale møteplasser med en strøksakse/urbant gatetun og store felles grøntarealer.
- Det tilrettelegges for gode forbindelser til omkringliggende grøntstruktur og sentrumsfunksjoner.
- En variasjon i størrelser og utforming på boligene vil gjøre området attraktivt for flere aldersgrupper, og bidra til et variert og sammensatt bomiljø.
- Planen bidrar til flere boliger med nærhet til kollektivknutepunkt og hovedveinettet samt Lillestrøm sentrum .

### 6.1.2 Næring

- Underetasjene nærmest fylkesveien egner seg ikke for bolig og det er derfor valgt å legge strøkstjenlige funksjoner samt mulighet for kontor/ tjenesteyting til disse arealer.
- Det foreslås en strøksakse parallelt med fylkesveien som får begrenset trafikk. Mange vil ferdes gjennom området på vei til og fra bussholdeplassen og videre mot togstasjonen, og området kan bli en møteplass for nærmiljøet. Dette er viktig for å skape levedyktig næringsetablering på dette punktet.
- Ved valg av blandete formål vil man få grunnlag for aktivitet i disse områdene over større del av døgnet, noe som vil gi mindre rom for kriminalitet.

## 6.2 Kvalitetsprogram

Det er utarbeidet et kvalitetsprogram som skal sikre miljø og kvalitetsambisjoner for utvikling av Dammensvika. Kvalitetsprogrammet vil være forankret i områderegulering for Dammensvika med bestemmelser.

Et viktig utformingsprinsipp er at delområdene skal ha ulike egenarter som fremheves i utforming av arkitektur og uteområder. Volumoppbygging og fasadeuttrykk skal tilpasses de ulike situasjonene fra den mer bymessige med strøksaksen/gatetunet til boliger langs ravinen.



Oversikt over planområdets plassering i forhold til Lillestrøm stasjon, ill. Link Urban



### **6.3 Grønn mobilitet**

Kommuneplanen legger opp til fortetting i områder som potensielt ligger nært godt utbygde kollektivnett. I tråd med retningslinjene legges det vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter.

Det er bl.a. av miljøhensyn valgt en lav parkeringsdekning og det er valgt å plassere all parkering under terreng.

Man vil i tillegg kunne tenke seg at miljørettede tiltak som bildelingsordning, tilrettelegging for at et stort antall av plassene kan ha eget el-uttak, samt å fokusere på god kvalitet på sykkelparkering og bevegelseslinjer for myke trafikanter kan bidra til et redusert bilbehov.

### **6.4 Trafikk**

Planområdet har tidligere vært tilgjengelig via en avkjørsel fra fylkesveien plassert midt i planområdet. Hovedavkjørsel foreslås plassert lenger mot sydøst slik at det kan etableres en strøkakse/gatetun parallelt med fylkesveien hvor det kun vil være boligtrafikk. Ved å flytte avkjørsel vil all trafikk som skal sydover kunne ledes utenom strøksaksen/gatetunet og tidligere restarealer mellom fylkesveien og atkomstveien kan utnyttes på en bedre måte.

Det legges opp til lav bilbruk basert på planområdets gode beliggenhet med nærhet til flere holdeplasser og kollektivknutepunktet på Lillestrøm.

All boligparkering legges i garasjeanlegg under terreng tilknyttet de enkelte felt.

Innkjøring til p-kjellere og eventuelle varemottak skal markeres tydelig i gatebelegningen og integreres i bygningenes utforming slik at de ikke preger gatebildet og skaper utrygge krysningspunkter for myke trafikanter og kjøretøy.

Det legges til rette for el-biler og sykler samt service og oppbevaring for sykkelutstyr som fremmer økt sykkelbruk.

### **6.5 Utearealer**

Terrenget rundt bebyggelse og infrastruktur må planeres og opparbeides på nytt. Det vil forsøkes beholdt mesteparten av vegetasjonen på den eksisterende ravinen.

Det vil etableres felles takterrasser på alle boligblokkene. Alt arealet på takterrasse skal være felles. Ytterligere kreves det at minimum 30% av takarealet på boligblokkene skal være grønne tak i form av sedum og / eller annen vegetasjon.

Deler av takflatene kan benyttes til å dyrke urter og grønnsaker i parsellhager. Etablering av heis til taket sikrer adkomst for alle. Reguleringsbestemmelser krever en godkjent utomhusplan for utearealer innenfor byggeområdet. Hensikten er å sikre at det etableres attraktive og varierte uteoppholdsarealer.

Interne gangveier til inngangene skal kunne brukes for tilbringertjenester og flyttebiler. Lekeapparater og konstruksjoner/terrengformasjoner som også vil fungere som dreneringsbed/basseng for innsamling av overvann i tilfelle ekstrem nedbør skal vises på utomhusplanene. I tillegg må planene illustrere at universell utforming (atkomst / tilgjengelighet), stigningsforhold, overvannshåndtering og avfallshåndtering er ivarettatt.

Det blir rikelig med muligheter for variert aktivitet for små og store. Det kan etableres parsellhager på terreng med tilhørende redskapsbod, mulighet for ballspill, område for naturlek/ hinderløype,

terrengsklie, huskestativ. Videre er det mulighet for områder med sandlek, varierte møteplasser med sittemuligheter, samt minst en trapp fra hovedplatået opp til området sør for byggene.

## **6.6 Naturmangfold**

Det er i sammenheng med utarbeidelse av planforslaget gjort en vurdering av naturmangfold.

Det ble anbefalt at selve ravinen forblir ubebygget for å ivareta verdiene som er knyttet til området. Det ble derfor vurdert at det tidligere planlagte bygget sør i planområdet som var plassert innenfor naturtypelokaliteten, burde utelates fra planene i det videre arbeidet.

## **6.7 Teknisk infrastruktur**

For ny bebyggelse skal det etableres energiløsninger med bruk av fornybare energikilder.

Det kan være aktuelt å søke konsesjon for fjernvarme i området.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser punkt 3.1 om energiforsyning skal ny bebyggelse hvor tiltaket til sammen utgjør mer enn 500 m<sup>2</sup> kobles til fjernvarmenettet.

Nye byggeområder skal tilrettelegges for tosidig vannforsyning.

Det må avklares behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

Avfallshåndtering skal skje i henhold til kommuneplanens bestemmelser §3.2. Endelig løsning skal godkjennes av renovasjonsleverandør.

## **6.8 Trinnvis utbygging**

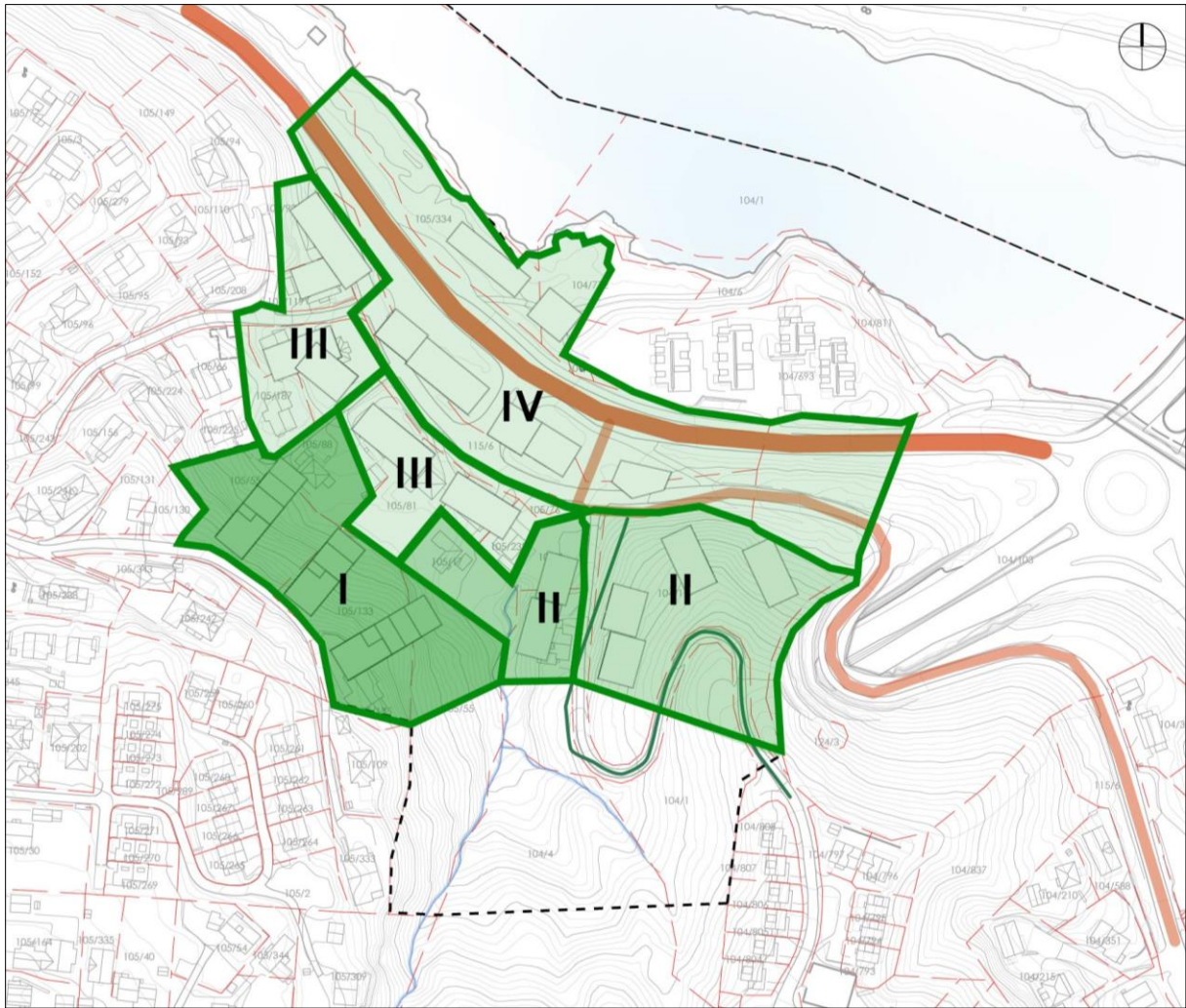
Det forventes at området detaljreguleres og bygges ut i etapper.

Det legges opp til at enkelte felter kan bygges ut først, under forutsetning om samhandling med tilstøtende felter med tanke på de overordnede grep.

Den forventede sterke befolkningsveksten på Nedre Romerike har gjort behovet for å synliggjøre områder med stort utbyggingspotensiale i nærheten til kollektivknutepunkt svært aktuelt.

Ved ferdig utbygging vil Dammensvika fremstå som et nytt boligområde med særegne kvaliteter og flere attraktive kollektivnære boliger innenfor bybåndet, i tråd med de overordnede føringer og arealstrategiske retningslinjer for utbygging.



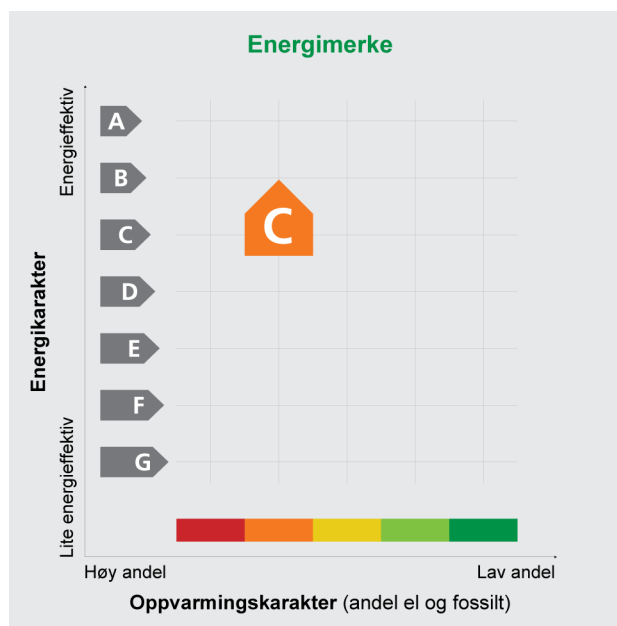


Illustrasjon av potensielle byggetrinn, ill: Arcasa Arkitekter as

# ENERGIATTEST

Adresse	LIAVEGEN 7
Postnr	2005
Sted	RÆLINGEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	105
Bnr.	343
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	22133594
Bolignr.	
Merkenr.	A2011-70576
Dato	08.03.2011

Ansvarlig	Gunnar Skulstad
Utført av	Gunnar Skulstad



**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 2007 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](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk: Ikke oppgitt

Det er ikke oppgitt hvor mye energi som er brukt i boligen.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolere varmtvannsrør

- Installere varmegjenvinner i ventilasjonsanlegg

- Installere luft/luft-varmepumpe

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Installere ny rentbrennende vedovn alternativt pellets-kamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår:</b>	2008
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	229
<b>Etasjer over bakken:</b>	2
<b>Kjelleretasjer:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Balansert
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Lukket peis eller ovn Elektriske ovner og varmekabler



## 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 MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat 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))

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, 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, vedtatt desember 2009, og endret i juni 2010.

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.

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: LIAVEGEN 7

Postnr/Sted: 2005 RÆLINGEN

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 08.03.2011 13:33:24

Energimerkenummer: A2011-70576

Ansvarlig for energiattesten: Gunnar Skulstad

Energimerking er utført av: Gunnar Skulstad

Gnr: 105

Bnr: 343

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 22133594

**Tiltak på sanitæranlegg****Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har urstyring eller ikke, og det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden.

**Tiltak 3: Installere varmegjenvinner i ventilasjonsanlegg**

Det er ingen varmegjenvinning av avkastluften og det bør derfor vurderes å installere et nytt ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. I noen tilfeller kan det ettermonteres varmegjenvinner i eksisterende aggregat.

**Tiltak 4: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 5: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

**Tiltak 6: Installere ny rentbrennende vedovn alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens nye rentbrennende vedovner (som kom på markedet i 1988) har virkningsgrad på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner 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 slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

**Brukertiltak****Tips 1: 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.

**Tips 2: 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.



**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

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

**Tips 4: 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.

**Tips 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.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: 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.

# Tilstandsrapport

📍 Liavegen 7, 2005 RÆLINGEN

📖 RÆLINGEN kommune

# gnr. 105, bnr. 343

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m<sup>2</sup> BRA-i: 231 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.06.2024

Rapportdato: 26.06.2024

Oppdragsnr.: 13907-1110

Referansenummer: IT5661

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



**STIGEN Boligtakst AS**



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



# Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen

Uavhengig Takstingeniør

jo@takstpartner.no

922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, 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 bygningsakkyndig, 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.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Enebolig som er bygget i 2008.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklime er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

## Enebolig - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med valmet takkonstruksjon tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre og betongelementer. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn. Basseng på ca. 41m2 iflg. kunde.

Renner, nedløp og beslag i stål/ aluminium og plast.

Vinduer med trekarmer og med 2-lags energiglass med sprosser. Produksjonsår 2008. 2 vinduer med 3-lags glass, skiftet i 2021.

Malt ytterdør. Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 2008.

Utgang fra soverom til balkong. Balkong med tregulv, størrelse er ca. 10m2. Denne ble bygget i 2021 iflg. kunde.

Adkomstterrasse ved entre på ca.20m2. Boligen har 2 uteplasser ett på ca.15m2, ett med basseng og bassenget ca. 41m2. Bassenget er ikke vurdert da det er snødekt.

[Gå til side](#)

### INNVEDIG

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser. Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og plater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights og integrerte høyttaler.

I 1. etasje er det delvis overflate behandlet og enkelte nye vegger, utført i 2021 iflg. kunde.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten/boligen innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

[Gå til side](#)

### VÅTROM



# Beskrivelse av eiendommen

Bad i 1. etasje med fliser på gulv og vegger fra byggeår iflg. kunde. Innredningen består av et underskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er tilkoblet et vegghengttoalett. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall. Naturlig og mekanisk avtrekk.

Vaskerom med gulvbelegg og malte vegger fra 2008 iflg. kunde. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og utslagsvask. Mekanisk ventilasjon med varmegjenvinning.

Bad i 2. underetasje med fliser på gulv og vegger fra 2008 iflg. kunde. Innredningen består av et underskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er tilkoblet et vegghengttoalett. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall. Naturlig ventilasjon og mekanisk ventilasjon med varmegjenvinning

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringsstidspunktet.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/ tettesjikt og sluk. Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av badet, herunder tettesjikt/membranløsning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av materialtype synlig kobber/ rør- i- rør system og avløpsrør av plast fra byggeår. Øvrig anlegg ligger skjult.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Skjulte avløpsrør.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Anlegg med automatsikringer fra byggeår iflg kunde.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning  
Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

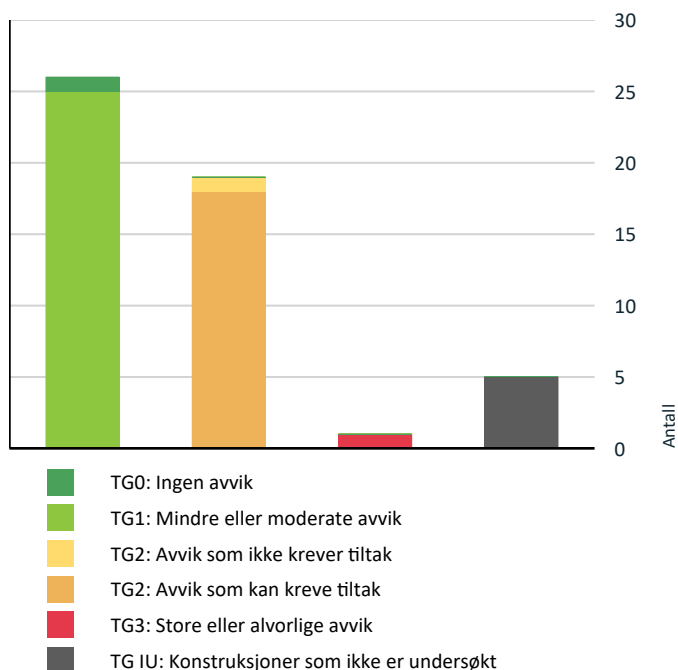
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

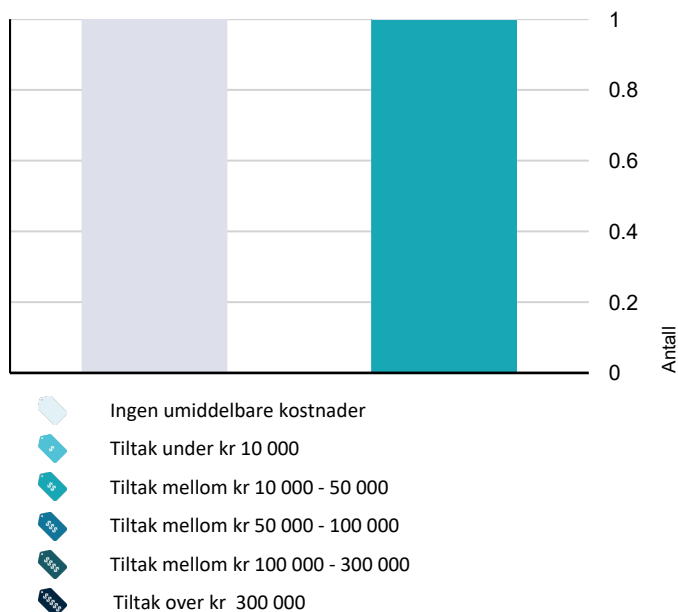
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilleggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Fukt i tilleggende konstruksjoner [Gå til side](#)

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Gulv [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

2008

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Brukes som bolig.

### Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2017	Ombygging	2 sov og 1 treningsrom bygget om til TV/oppholds stue + walk in garderobe tilstøtende bad i 2. underetasje.
------	-----------	---

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak som er tekket med takstein fra byggeåret. Helbeslått pipe over tak. Yttertaket er besikket fra bakkeplan.

### TG IU Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Enebolig med valmet takkonstruksjon tekket med takstein. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre og betongelementer. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn. Basseng på ca. 41m2 iflg. kunde.

### TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål/ aluminium og plast.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Ved stikktagninger ble ingen råte observert på tilfeldige valgte punkter.

Ytterkledning virker ellers å være godt vedlikeholdt med overflatebehandling.

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Valmet takkonstruksjon. Adkomst til loft via loftsluke. Konstruksjon er ikke inspisert grunnet manglene gangbart gulv. Det anbefales nærmere



# Tilstandsrapport

undersøkelse.

## TG 1 Vinduer

Vinduer med trekarmer og med 2-lags energiglass med sprosser. Produksjonsår 2008. 2 vinduer med 3-lags glass, skiftet i 2021.

Vinduer fremstår som normalt vedlikeholdt med maling og med normal bruksslitasje på befaringsdagen. Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

## TG 1 Dører

Malt ytterdør. Terrassedører med 2-lags energiglass. Produksjonsår 2008.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom til balkong. Balkong med tregulv, størrelse er ca. 10m<sup>2</sup>. Denne ble bygget i 2021 iflg. kunde.

Adkomstterrasse ved entre på ca.20m<sup>2</sup>.

Boligen har 2 uteplasser en på ca.15m<sup>2</sup>, ett ved basseng på ca. 90m<sup>2</sup> hvor bassenget er på ca. 41m<sup>2</sup>. Bassenget er ikke vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverk er ikke utformet etter dagens krav, ved horisontale spiler skal åpningen maksimalt være 2 cm.

§ 12-15. Utforming av rekkverk:

(1) Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring.

Rekkverk er målt til ca. 92cm.

Værslitt platting og det er observert ujevnheter på steinbelagt uteplass ved bassenget.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold på platting og steinbelagt uteplass. . Rekkverk bør endres. Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

## TG 1 Utvendige trapper

Utvendig betong trapp.

## TG 2 Utvendige trapper - 2

# Tilstandsrapport

Utvendig tretrapp.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Enkelte trinn er løse.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater og plater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights og integrerte høyttaler.

I 1. etasje er det delvis overflate behandlet og enkelte nye vegger, utført i 2021 iflg. kunde.

Boligen holder forventet standard i forhold til alder, bruk og forventet levetid og gir et normalt godt inntrykk.

### TG 2 Gulv

Fliser i trapperom i 1. underetasje.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er registrert bom i flere fliser.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør påregnes utbedringer på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanke eller lignende kan forekomme.

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. 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.

**Konsekvens/tiltak**

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger boligen innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

# Tilstandsrapport

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

## TE1 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i kjøkken/stue. Utvendig pipeløp.  
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

## TE1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er innredede arealer og utforede vegger mot mur.

Kjeller av denne årgang vil normalt være belastet med kapillært oppsug fra grunnen.

Det bemerkes spesielt at utforede vegger og tilfarergulv er en risikokonstruksjon. Med det menes å formidle at fuktskader kan ligge inne i lukkede konstruksjoner.

Det ble utført hulltaking i bod. Det er ikke registrert noe forhøyede verdier i dette området.

## TE2 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe knirk. Enkelte trappetrinn med noe bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må nærmere undersøkels til.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE1 Innvendige dører

Hvite profilerte innerdører i trekarm med malt listverk.

## TE2 Innvendige dører - 2

Hvite profilerte innerdører i trekarm med malt listverk til bod i underetasje.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør tar i karm.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med fliser på gulv og vegger fra byggeår iflg. kunde. Innredningen består av et underskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er tilkoblet et vegghengttoalett. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall. Naturlig og mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/tettesjikt og sluk.

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av badet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger fra byggeår iflg. kunde

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights og integrert høyttalere.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran som er er fuksikret med antatt silikon. Det er observert antydninger til svertesopp i mykfuge.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av dusjkabinett.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler fra byggeår. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det kommenteres at fliser er ufagmessig utført/ujevnt lagt.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av dusjkabinett.

Normal forventet levetid for bad er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig plastsluk med klemring. Membranløsning ble ikke observert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

## Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader.

Normal forventet levetid for bad er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er tilkoblet et vegghengttoalett.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siserne.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Mekanisk ventilasjon med varmegjenvinning

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

# Tilstandsrapport

## 2. UNDERETASJE > BAD

### Generell

Bad med fliser på gulv og vegger fra 2008 iflg. kunde. Innredningen består av et underskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er tilkoblet et vegghengttoalett. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall.

Naturlig ventilasjon og mekanisk ventilasjon med varmegjenvinning

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/tettesjikt og sluk.

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av badet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

## 2. UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger fra 2008 iflg kunde

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er observert svertesopp i mykfuge.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mykfuge bør fjernes og legges på ny. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Normal forventet levetid for bad er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

## 2. UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler fra byggeår. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er tetningslist ved dusjsonen noe som er uheldig ved en eventuell vannlekasje ellers på badet.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Tiltak:

Det anbefales montering av dusjkabinett.

## 2. UNDERETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk. Badet har smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## 2. UNDERETASJE > BAD

### ⓘ TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er tilkoblet et vegghengttoalett.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

## 2. UNDERETASJE > BAD

### ⓘ TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og mekanisk ventilasjon med varmegjenvinning

## 2. UNDERETASJE > BAD

### ⓘ TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

## 2. UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom med gulvbelegg og malte vegger fra 2008 iflg. kunde. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og utslagsvask. Mekanisk ventilasjon med varmegjenvinning.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/tettesjikt og sluk.

Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av badet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

# Tilstandsrapport

## 2. UNDERETASJE > VASKEROM

### TE 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Malte glatte flater.

Himling: Malte glatte flater

## 2. UNDERETASJE > VASKEROM

### TE 2 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg og elektriske varmekabler fra 2008. Det er målt fra terskel til sluk. Det ble målt 0,8cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er registrert noe ujevne flater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## 2. UNDERETASJE > VASKEROM

### TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk og gulvbelegg på gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Gulvbelegg har løsnet enkelte steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det er opp til ny eier i forhold til påkostninger.

## 2. UNDERETASJE > VASKEROM

### TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Opplegg for oppvaskmaskin og utslagsvask.

## 2. UNDERETASJE > VASKEROM

### TE 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med varmegjenvinning.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TE 1 Overflater og innredning

Grått glatt kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og mikrobølgeovn og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Ny kjøkkeninnredning fra 2021 iht. eier.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TE 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TE 1 Vannledninger

Vannrør av materialtype synlig kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

#### TE 1 Avløpsrør

Avløpsrør av synlig plast fra byggeår. Øvrig anlegg ligger skjult.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Skjulte avløpsrør.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

#### TE 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Mekanisk ventilasjon med varmegjenvinning

#### TE 2 Varmtvannstank



# Tilstandsrapport

200 liters varmtvannstank fra 2008.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank ihht gjeldende forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kravet da huset ble bygget er dekket med nåværende løsning.

Iflg. dagens krav er det er pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

## TGIU Andre installasjoner

Boligen blir oppvarmet med panelovner og gulvvarme på badene og hele 2. underetasje unntatt vaskerom. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

## TGI Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.*

Anlegg med automatsikringer fra byggeår iflg kunde.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2018 Nybygg. Nye varmekabler/spotter i TV stue 2. utg (ca. 4 år siden)**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Byggeår + oppgradering (ca. 4 år siden)**

**Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.**

**Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.**

5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?  
**2014 Det har vært 1 el-tilsyn, ca. 2014-2015 (vet ikke hvor dette er registrert)  
Utbedring som nevnt over – gjort av autorisert elektriskere**

6. 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?  
**Ukjent 1 tilsyn – ikke avvik**

7. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

# Tilstandsrapport

anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

9. 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**
10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?  
**Nei**
11. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

12. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?  
**Nei**
13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?  
**Nei**
14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?  
**Nei**
15. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
16. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
17. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Sterkstrøm AS. Utifra at det foreligger dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

## 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 forenklete 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.*

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng\* \*\*Rom under terreng*

Byggeåret tilsier at det er drenerør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er antatt fundamentert med lettklinker/betong og støpte kjellergulv

### TG 3 Forstøtningsmurer

Det er en forstøttingsmur rundt gårdsplassen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke montert opp rekkverk på forstøttingsmur ved entre og der rekkverk er montert er utformet til å klatre i.
- Det er observert sprekk i skjøt i støttemur i hjørne mot garasje

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres rekkverk i dette området, samt at rekkverk som er utformet til å klatre i bør endres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Terrengforhold

Terrengen skråner noe inn mot huset. Det er viktig og på se at det er fall fra hus veggen. Det er oppholdsvær på befaringsdag og ikke noen vannansamlinger rundt boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kommenteres at boligen ligger i skrånende terreng noe som gir økt vanntrykk mot grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det gir en ekstra belastning på dreneringen. Det bør påses at vann renner vekk fra boligen og det bør foretas terrengjusteringer.



# Tilstandsrapport

## TE1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger.

Rørnettet er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft							
1. Etasje	81			81			81
2. Underetasje	76			76	110		76
1. Underetasje	74			74			74
<b>SUM</b>	<b>231</b>				<b>110</b>		<b>231</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>231</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
1. Etasje	Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Omklingsrom		
2. Underetasje	Bad , Vaskerom , Entré m/ trapp, Omklingsrom, Stue		
1. Underetasje	Hall m/trapp , Soverom , Gang , Bod , Bod 2, Garasje		

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se punkt opplysninger gitt av kunde.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei



**Kommentar:** Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene. Vaskerommet i 2. underetasje er på tegning opprinnelig en bod. Dette rommet er betegnet som p-rom på befaringsdag. For øvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

## 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	188	43

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2024	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Terje Halvorsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3027 RÆLINGEN	105	343		0	715.1 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Liavegen 7, 2005 RÆLINGEN

### Hjemmelshaver

Terje Halvorsen og Marit Røed Halvorsen

### Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eneboligen ligger i et barnevennlig og sentralt boligområde på Rud i Rælingen kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Eiendommen har kort vei til flotte tur-og friluftsområder i marka, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Joker Rælingen og Rema 1000 Lillestrøm. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen i gangavstand fra Lillestrøm sentrum med et rikt utvalg av butikker. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter, samt Lørenskog med både Metro og Triaden kjøpesenter.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, tog og flybuss, hvorav nærmeste bussholdeplass ligger i umiddelbar nærhet. Det er ellers ca. 5 min gange til Lillestrøm Stasjon der toget bruker ca. 12 min til Oslo S og Oslo lufthavn. Med bil fra Rud tar det ca. 2 min til Lillestrøm, 4 min til Strømmen, 16 min til Oslo S og 24 min til Oslo lufthavn.

### Adkomstvei

Offentlig/privat

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Eiet tomt på 715,1m<sup>2</sup>. Tomta var på befaringsdagen snødekket slik at opparbeidingen i liten grad var synlig.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

### Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- 2011, parkett i hele 2 etg, skyvedørsgarderobe i walk-in garderobe + stor skyvedørsgarderobe i 1 etg. Tak og vegger malt.
  - Integreert høyttalere 2010
  - 2014, fliser i storparten av 1etg og bygde om 2 sov + treningsrom til stor tv stue + gjorde om del til walk-in Garderobe. Tak og vegger malt
  - 2019, flislagt sov. I underetasje
  - Skyvedørs garderober(2) i 2011/2012 O. Johansen & Sønner
  - Sentralstøvsuger må ettergås av Flexit elektrikker. Skal starte/stoppe på veggkontakt, det gjør den ikke.
  - Asfaltert gårds plass
  - Bygd ny/større nors/øst vendt terrasse
- 2 etg.:
- Garderobe, dør tettet/vindu satt inn
  - 5 Husmorvindu tettet (øst/syd), liggende vindu syd og stående vindu øst satt inn (hindre innsyn).
  - Nytt kvikk kjøkken og stue malt

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika	137013			7 764

### Kommentar

Iflg. eier. Ytterligere forsikringsopplysninger ikke oppgitt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	16.02.2022	Under befaring	Innhentet		Nei
Kvik	05.06.2020		Fremvist		Nei
Megler	02.03.2022	Megler opplysninger	Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.07.2008		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	15.09.2008	Sterkstrøm AS	Fremvist		Nei
Tegninger	01.01.2001		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	17.02.2022	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Egenerklæring	21.02.2022	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	10.02.2022	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IT5661>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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









**RÆLINGEN KOMMUNE**  
Utbyggingservice

Block Watne  
Hvamstubben 14

2013 SKJETTEN

AVSKREVET

Deres dato:/mottatt dato: 03.07.2008/07.07.2008    Vår ref.: 2007/1538/PEJO -24    Gnr./bnr.: 105/343    Vedtaksnr.: 08/154    Arkivkode: 105/343    Dato: 15.07.2008

**FERDIGATTEST**

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 9. mai 2003 nr. 32, § 99

**Nybygg bolig**

**Byggested:** Liavegen 7- 2005 RÆLINGEN **Gnr/bnr:** 105/343

**Tiltakshaver:** Gunnar Skulstad

**Ansvarlig søker:** Block Watne

**Beregningsgrunnlaget for årsgebyrer:** 183 m2 (BRA)

Etter fullmakt gitt med hjemmel i kommunelovens § 23 nr. 4 fattes slikt

**VEDTAK**

**Med bakgrunn i ansvarlig utførendes anmodning om ferdigattest med vedlagte kontrollerklæringer mottatt 07.07.2008, gis det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for bolig på eiendom gnr. 105, bnr. 343.**

**Saksopplysninger**

Beholdere for tømning av husholdningsavfall bestilles gjennom avdeling for utbyggingservice. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se vedlagte renovasjonsforskrifter).

Bygning eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter jf. § 93 i plan- og bygningsloven. En slik endring krever særskilt bruksendring.

Vedtaket kan påklages i henhold til vedlagt orientering om klageadgang.

**Postadresse:**  
Postboks 100  
2025 Fjerdingby

**Besøksadresse:**  
Bjørnholthagan 6  
2008 FJERDINGBY


**Organisasjonsnr.:** 952 540 556  
**Internett:** [www.ralingen.kommune.no](http://www.ralingen.kommune.no)  
**E-post:** [postmottak@ralingen.kommune.no](mailto:postmottak@ralingen.kommune.no)


**Telefon:** 63 83 51 10  
**Telefaks:** 63 83 52 33

**Bygningsmyndighetens kommentarer:**

Jf. email av 15.juli 2008 bekrefter Block Watne at det søkes om ferdigattest og ikke midlertidig brukstillatelse, slik det fremgår av anmodning mottatt 7.juli 2008.

Med hilsen

  
John Hage  
plan- og bygningssjef

  
Per Egil Johnsen  
ingeniør

Vedlegg:  
Orientering om klagerett  
Renovasjonsforskrifter

Kopi til:  
Gunnar Skulstad Liaven. 5 2005 RÆLINGEN  
Nedre Romerike brann- og redningsvesen  
Likningskontoret  
Kommunal fakturering





# Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Utskriftsdato: 06.11.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

Kommunenr.	3224	Gårdsnr.	105	Bruksnr.	343	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Liavegen 7, 2005 RÆLINGEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	8 866,80 kr
Feiing	676,60 kr
Renovasjon	8 087,52 kr
Vann	8 177,40 kr
<b>Sum</b>	<b>25 808,32 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vangebyr	230 M2	37,35 kr	1/1	0 %	8 590,50 kr	7 874,63 kr
Abonnem. vann privat	1 Ab	1 631,25 kr	1/1	0 %	1 631,25 kr	1 495,31 kr
Kloakkgebyr	230 M2	38,50 kr	1/1	0 %	8 855,00 kr	8 117,04 kr
Abonnem. kloakk privat	1 Ab	1 792,50 kr	1/1	0 %	1 792,50 kr	1 643,13 kr
Renovasjon 240 I	1 DEL	8 087,50 kr	1/1	0 %	8 087,50 kr	7 413,59 kr
Feiegebyr	1 LØP	595,00 kr	1/1	0 %	595,00 kr	545,38 kr
				<b>Sum</b>	<b>29 551,75 kr</b>	<b>27 089,08 kr</b>

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

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

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



Rælingen kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 105/343  
Adresse: Liavegen 7  
Utskriftsdato: 06.11.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024  
N 6647400

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



## Tegnforklaring

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

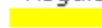


|Abc| Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

— Planens begrensning



## Tegnforklaring












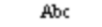

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlig barnehage
-  Kjøreveg
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)

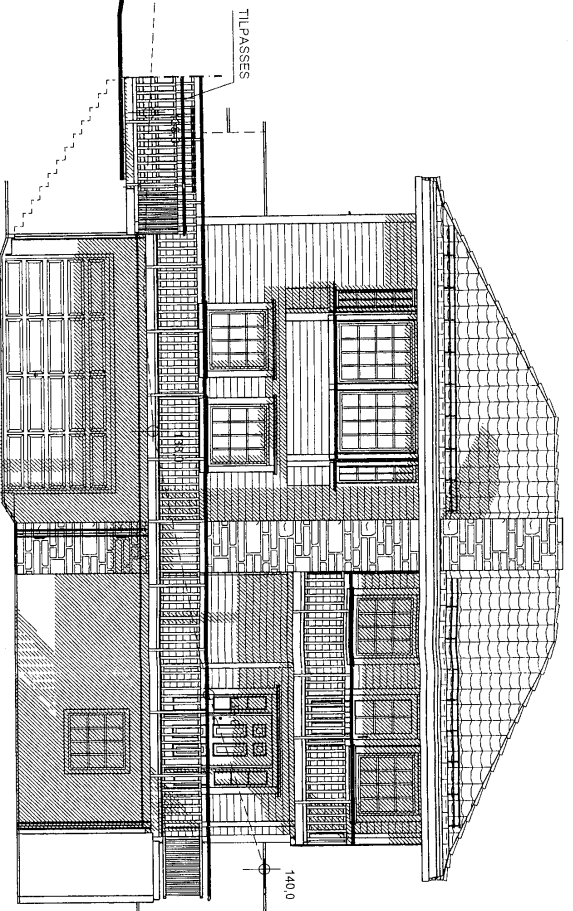
### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Kjøreveg
-  Gatetun
-  Gang/sykelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Holdeplass/plattform
-  Kollektivholdeplass
-  Naturområde
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

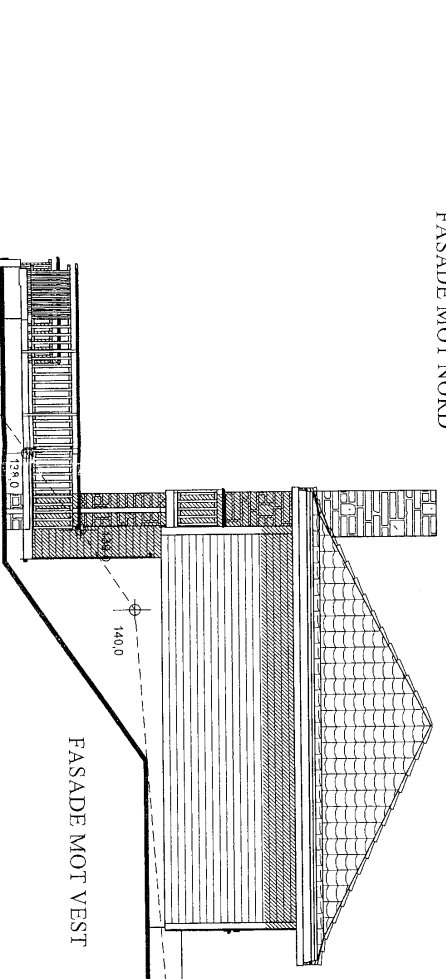
### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kjørefelt
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift plantilbehør

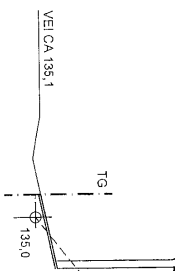




FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



- PLANERT TERRENG
- - - NAVARENDE TERRENG
- ≡≡≡ SNØFANGER

BYGGMELDINGSTEKNINGER

*7/167  
14.8.2007  
R. & I. John*

SPROSSER	
VINDU	UTENPALLGEGNDE
BAKANGANGSDØR	UTENPALLGEGNDE
BALKONGDØR	
TERRASSEDØR	
HØVEDINNGANGSDØR	

B	BYGGMELDINGSTEKNINGER	H.G.	23.05.07
A	KUNDETILPASSER	H.G.	12.04.07
REV	ESKREVISE	SIGN	DATO

TILFORSKNER	GUUNNAR SKULLSTAD	MÅL	1:100	DATO	01.01.2001
BYGGERPASS	LIAVYN, 5, 2005 REJNINGEN.	ANSVARLIG	PROSJEKTERENDE	B.W.P.	
TEKNI. TYPE	FASADER	GRUBBER	105/242	KONTROLLENT	SA

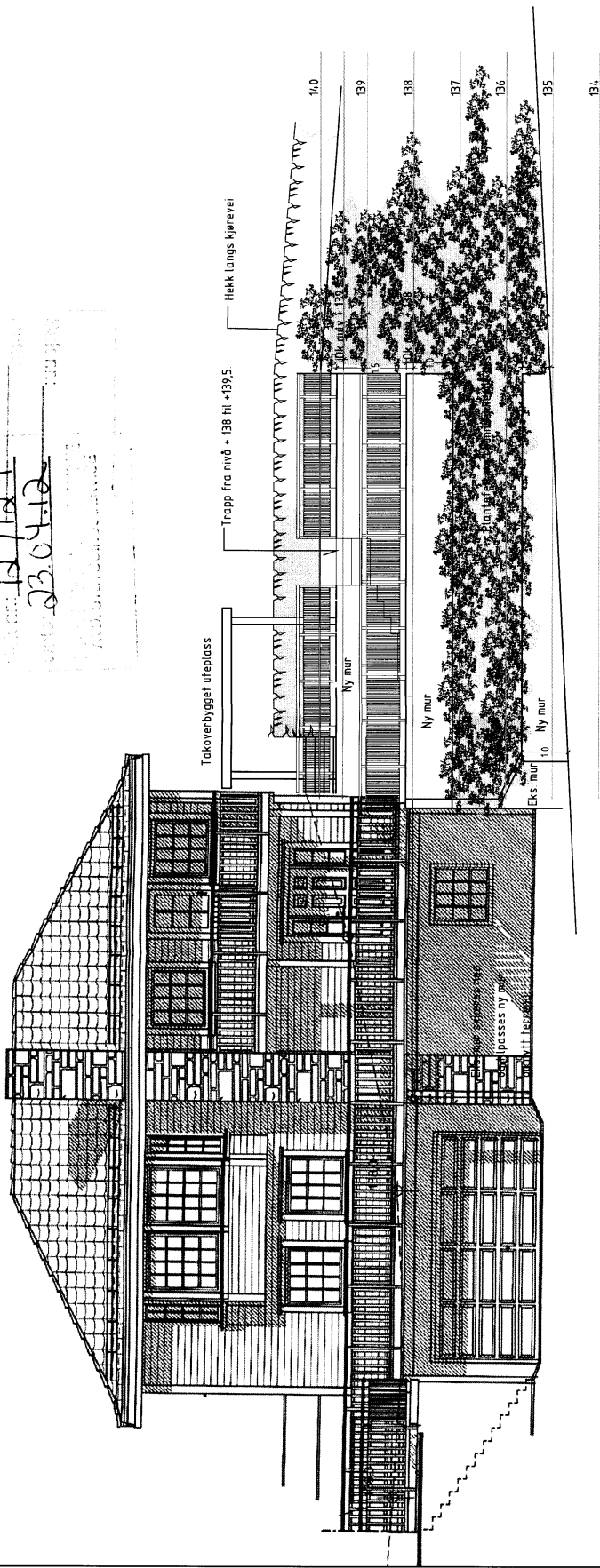


**Block WATNE**

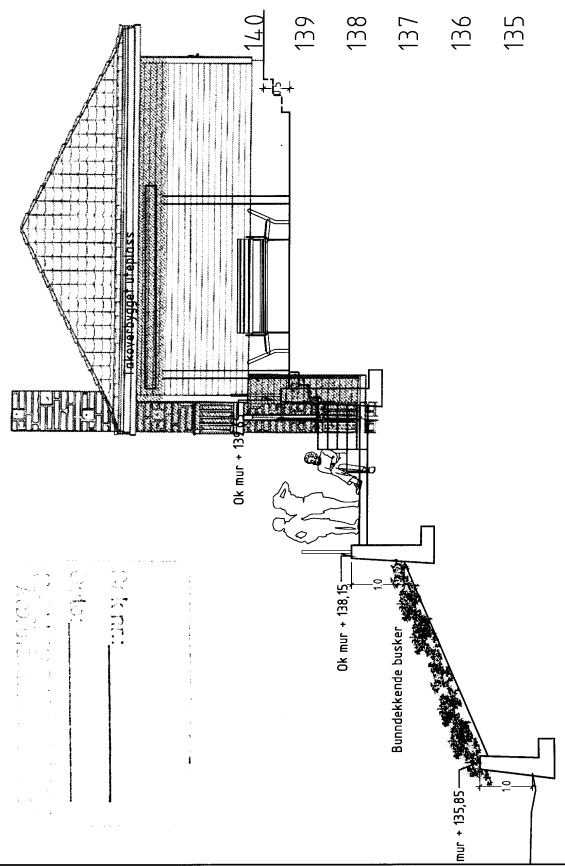
KASA Boligprosjektering AS  
 PB 1817 VKA 0123 OSLO  
 T.F. 23246000 FAX 23246001

TEKNINGEN MÅ HVERKEN HELE ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTES UTEN TILLATTELSE FRÅ BLOCK WATNE AS.

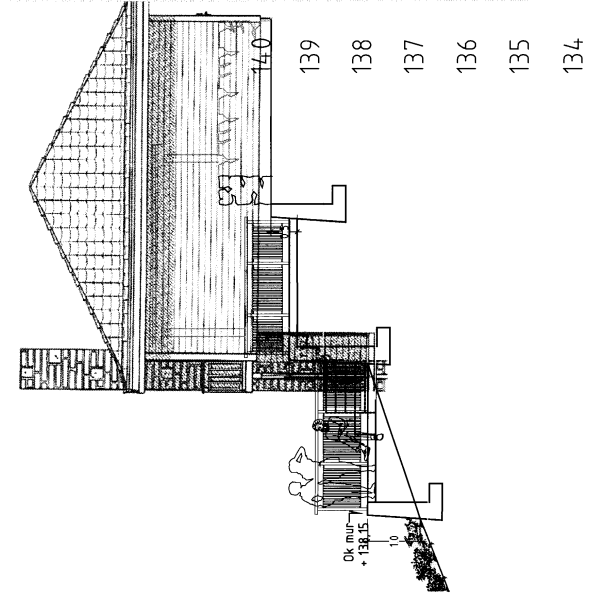
12/127  
23.04.12



OPPRISS A MOT NORD-SETT FRA LIAVEGEN.



SNITT/OPPRISS B SETT MOT FASADE VEST

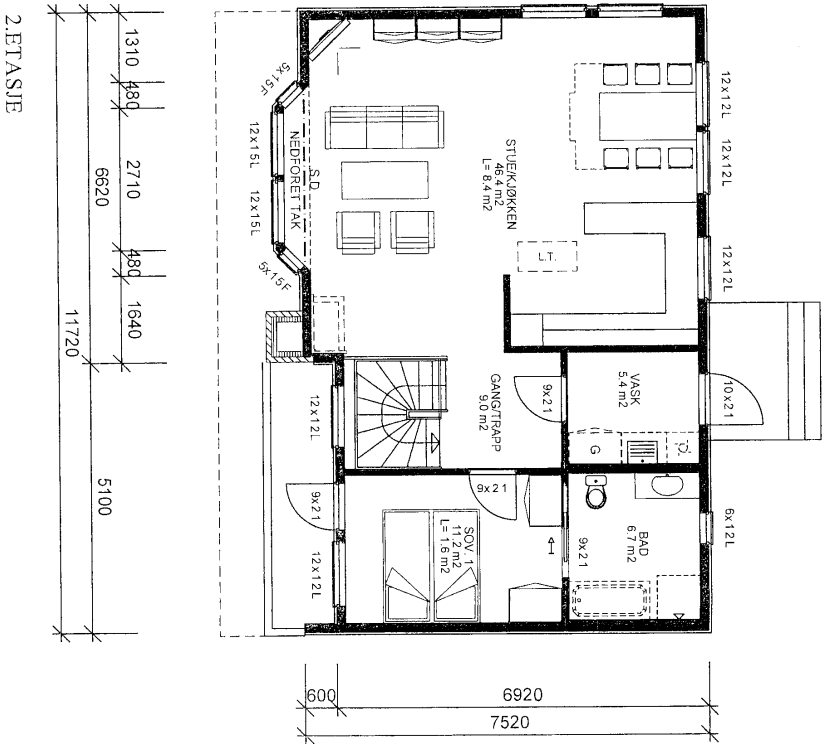
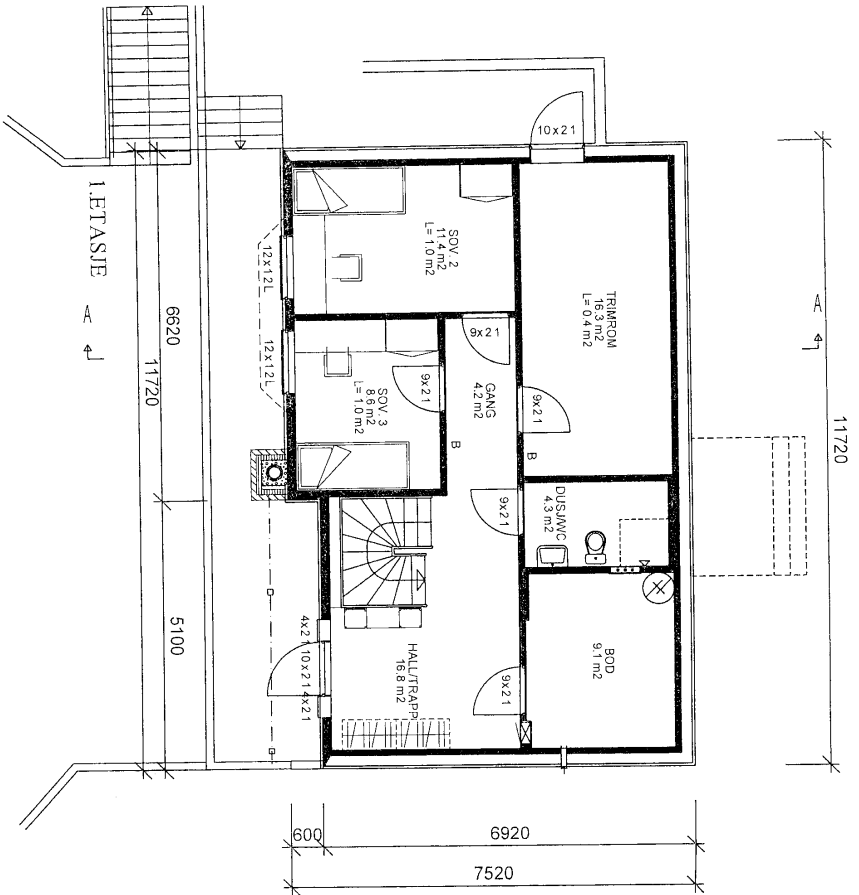


SNITT/OPPRISS C SETT MOT FASADE VEST

Revisjon/ending	Date	Sign.	Kontr.	Rev.
<b>OPPDRAAGSGIVER</b>				
<b>FAM. HALVORSEN</b>				
Fileavn	Ansvar. prosj.	Tegnet	Godkjent	Dato
L-1117-02	ÅH	ÅH	TH	07.02.12
PROSJEKT				Blåstørrelse
<b>LIAVEGEN 7, RÆVLINGEN</b>				A3 1:100
Tegningen gjelder				A3 1:200
<b>SNITT OG OPPRISS A, B og C</b>				
				2 APR 2012
PROSJEKTFASE				
<b>Forprosjekt</b>				
<b>IN SITU AS</b>				
In situ AS Jernstøperiteknisk a/s Høgskuleveien 2 NO-69 20 62 10 Fax: 69 20 61 69				
FAG	SAKSNUMMER	TEGNR	REVISJON	
L	1117	02		





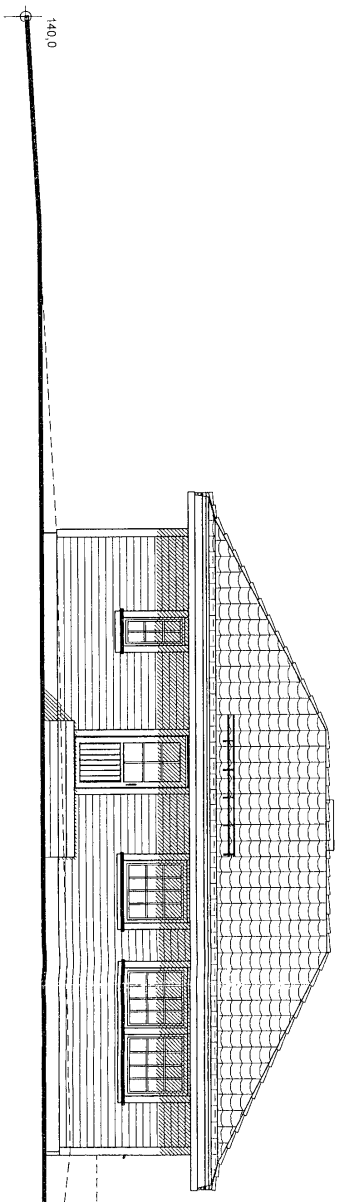
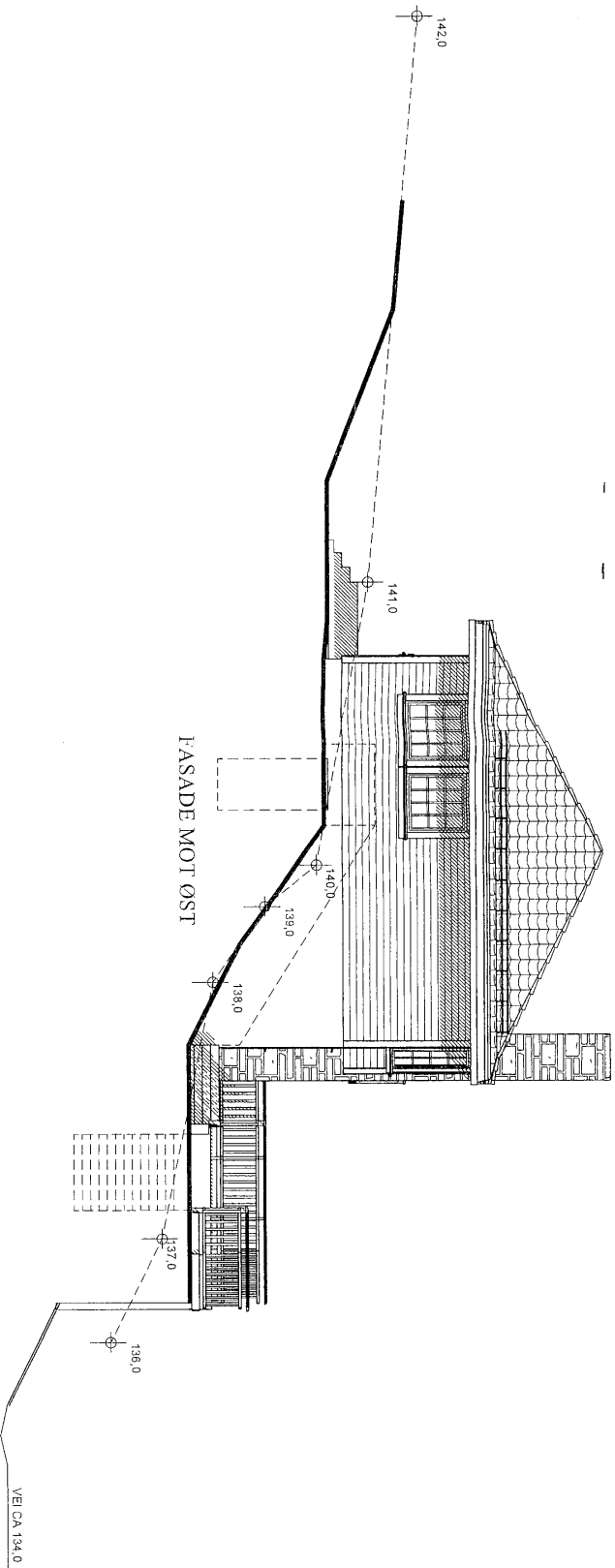


7/167  
14.8.2001  
R. E. S. J. J. J.

KJELLER/1. ETG.	75.1 m <sup>2</sup>	BRÅ
1. ETG.	74.1 m <sup>2</sup>	
2. ETG.	80.4 m <sup>2</sup>	
SUM	229.6 m <sup>2</sup>	
GRUNNPLATE =	85.3 m <sup>2</sup>	
BYA =	106.5 m <sup>2</sup>	

BYGGMELDINGSTEGNINGER

REV. A	BYGGMELDINGSTEGNINGER	H.G.	23.06.07
REV. B	KUNDETILPASSER	H.G.	12.04.07
TILMÅNINGSREVISJON	GUUNNAR SKULLSTAD	MÅL	1:100
BYGGKONTO	LIAVNS, 2005 RØDLINDEN	PROSJEKT	01.01.2001
TEK. TYPE	PLANER	ANSVARIG	B.W.P.
GJØRER	105242	PROSJEKTERER	
HJØRTE	BLOCK 93 REV	KONTROLLER	SA
BYGGKONTO	KASA Beligprosjektering AS	TEGN. NR.	101
BYGGKONTO	Block Watne	PROSJEKT	5336
BYGGKONTO	TEGNINGEN MÅL HVERKEN HET I ELLER DELVIS KOPERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.	TEGN. NR.	101



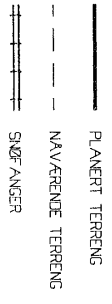
7/167  
14.8.2001  
F. S. J. J. J. J.

FASADE MOT SYD

FASADE MOT ØST

SPROSSER

VINDU	UTENPALLIGENDE
BÅKGANGSDØR	UTENPALLIGENDE
BALKONGDØR	
TERRASSEDØR	
HØVEDINNGANGSDØR	

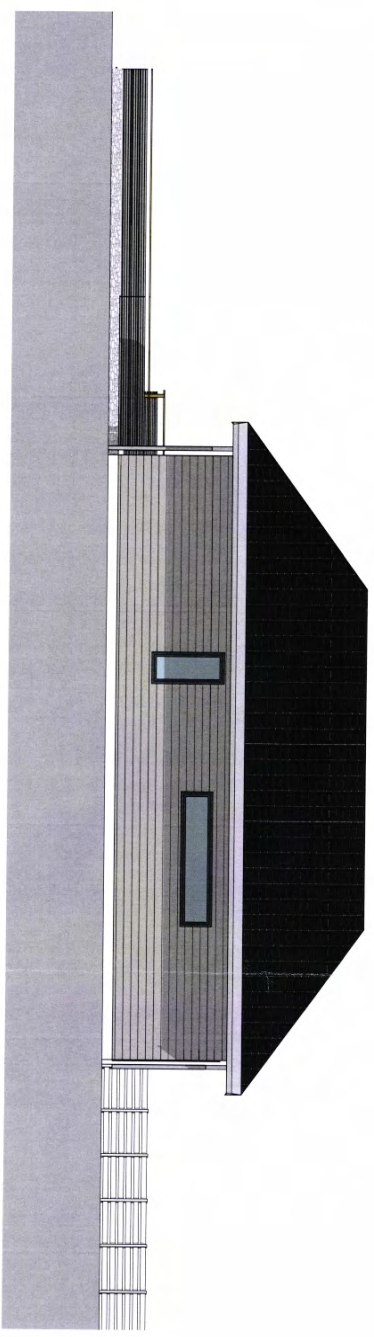


BYGGMELDINGSTEKNINGEN

B		BYGGMELDINGSTEKNINGEN		H.G.	23.05.07
A		KUNDETILPASSET		H.G.	12.04.07
REVISJON	BEKREFTELSE	SIGN	DATE		
TILSMÅLER	GUNNAR SKULLSTAD	MÅL	1:100	DATE	01.01.2001
BYGGERKASS	LIAVN, S, 2005 RÆLINGEN.	ANSVARLIG	PROSJEKTERENDE	B.W.P.	
TEGN. TYPE	FASADER	GINNBRNR	105/242	KONTROLLER:	SA
HASTYRE		KONSULENT	PROSJEKT		
ETTYDE		HJØDSTAD	5336		
BLOCK 93, REV		BLOCK WATNE PROSJEKTERING			
APRØNT:		PE 1817 WKA 0123 OSLO			
KASA Boligprosjektering AS		TELE 23248000 FAX 23248001			
TEKNINGEN MÅ HVERKEN HEIT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILVETTELSE FRA BLOCK WATNE AS.					

**GODKJENT**  
Sak nr.: 14/540  
Dato: 19/11 - 2014  
RÆLINGSKOMMUNE  
AVD. TILGANGSSERVICE

31 OKT 2014



FASADE SYD

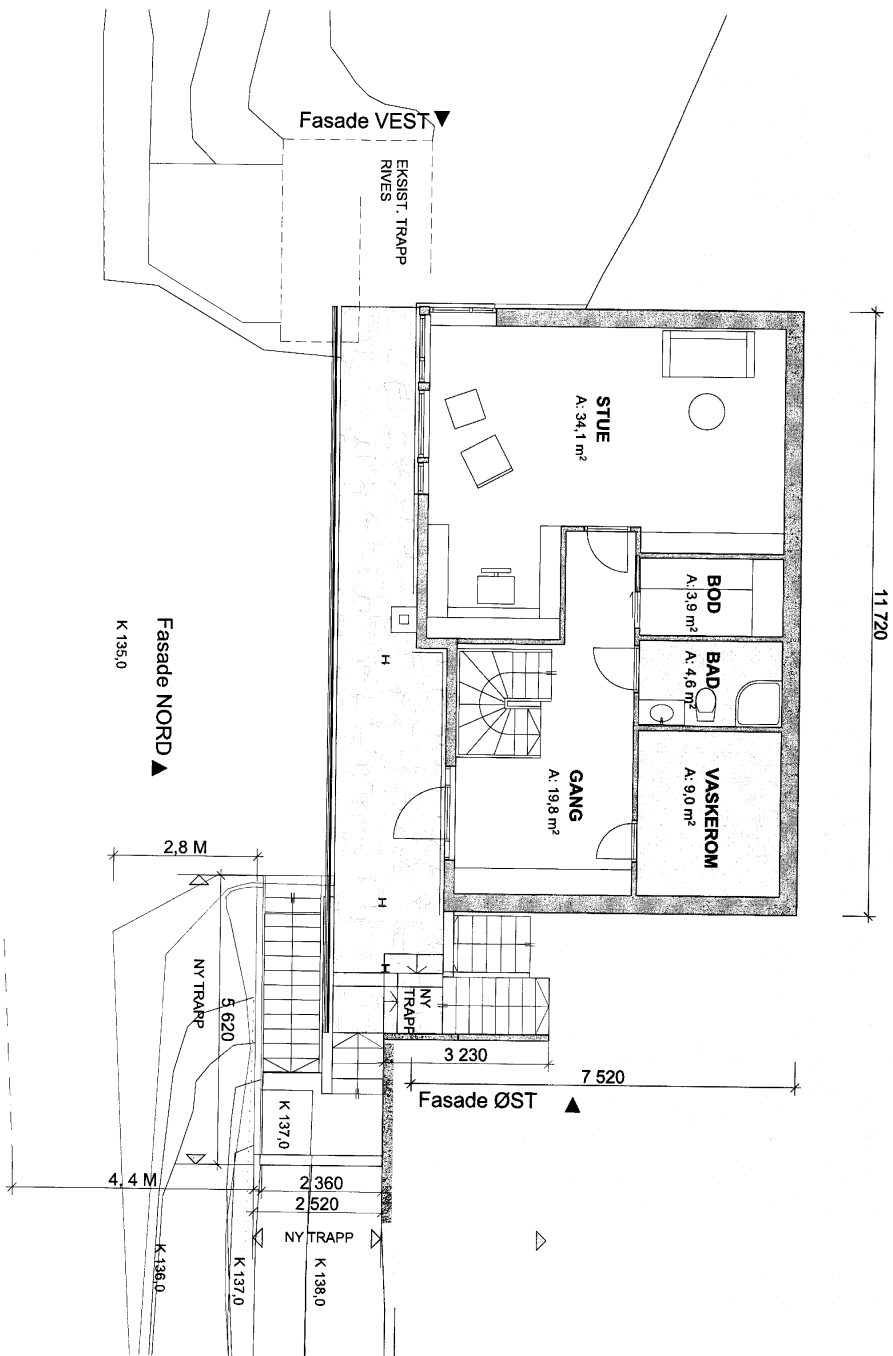


FASADE NORD

<b>Tittel:</b> FASADEENDRING OG NY TRAPP / TERRASSE UTOMHUS	
<b>Oppdragsnr.:</b> FAM. HALVORSEN LIVEGEN 7 2005 RÆLINGEN	
<b>Godkjent:</b>	<b>Filnavn:</b> 14-129_M10 _rmbot_rammes.pjn
<b>Godkjent:</b>	<b>Dato:</b> 09.10.14
<b>Godkjent:</b>	<b>Målestokk:</b> 1:100
<b>Godkjent:</b>	<b>Kontroll:</b>
<b>Godkjent:</b>	<b>RS:</b>
<b>Godkjent:</b>	<b>Godt. / Bnr.:</b> 105 / 343
<b>Godkjent:</b>	<b>Prosjektnr.:</b> 2014-129
<b>Type tegning:</b> FASADE SYD OG NORD	<b>Tegningens nr.:</b> A.301.0



**GODKJENT**  
 Sak nr.: 14/5710  
 Dato: 19.11.14  
 RÆLINGSKOMMUNE  
 AVD. URBANOMGIVNINGSSERVICE



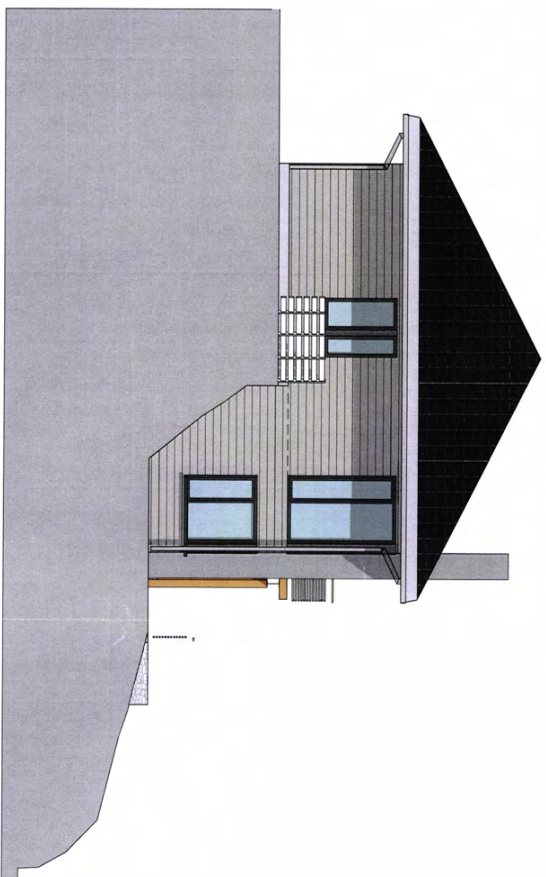
3 1 OKT 2014

Tittel: <b>FASADEENDRING OG                  NY TRAPP / TERRASSE                  UTOMHUS                  FAM. HALVORSEN                  LIAVEGEN 7                  2005 RÆLINGEN</b>		Godkjent: Filnavn: 14-129_M10 mbov_zammss.dgn Dato: 09.10.14 Målestokk: 1:100 Kontroll: RS Sign.: RS Kontroll: RS	
Fase: <b>SØKNAD OM RAMMETILLATELSE</b>		Oppr. / Brnr.: 105 / 343	
Type tegning: <b>PLAN 1. ET.</b>		Prosjektnr.: 2014-129	
		Tegningsnr.: <b>A.101.0</b>	

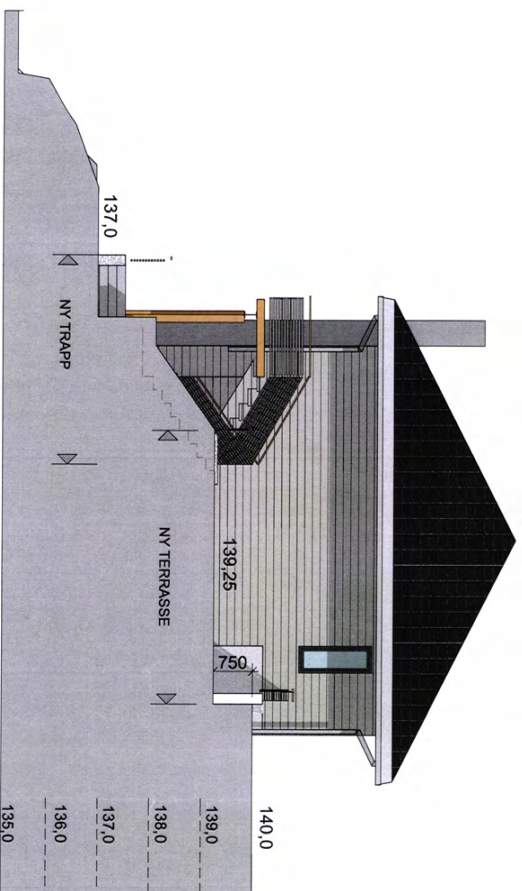


**GODKJENT**  
 Sak nr.: 14/S4/D  
 Dato: 19.11.14  
 RÆLVIK KOMMUNE  
 AVDELINGSSERVICE

3 1 OKT 2014



FASADE ØST



FASADE VEST

Tittel:		FASADEENDRING OG NY TRAPP / TERRASSE UTOMHUS	
Fase:		FAM. HALVORSEN LIAVEGEN 7 2005 RÆLINGEN	
Godkjent:		Filtavnr: 14-129_MK10 _libon_omnes.gbn	
Sigr. / Dnr.:		Dato: 09.10.14	
RS		Målestokk: 1:100	
Kontroll:		Kontroll:	
Sigr. / Dnr.:		105 / 343	
Prosjekt nr.:		2014-129	
Type tegning:		Tegning nr.:	
FASADE ØST OG VEST		A. 302	







# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



# KORT OM OSS



## Usanthan Lucas

EIENDOMSMEGLER

97 98 44 18

ul@eie.no

EIE Lillestrøm

# Premium rådgivning

## **EIE Lillestrøm**

Møt en eiendomsmegler på Lillestrøm med høy lokal kunnskap, som kjenner Romerike veldig godt.

Vi i EIE Lillestrøm kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)







# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)