

Myrvollkroken 72



Velkommen til

Myrvollkroken 72



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2023

Hektneråsen/Smestad

Pent rekkehus fra 2022 med god standard og vannbåren oppvarming.
Flott, solrik uteplass og garasjeplass med elbil-lader.

Prisantydning	5 590 000,-
Omkostninger	141 092,-
Totalpris	5 731 092,-
Fellesutgifter	1 391,-
P-ROM	95 m²
Bruksareal	100 m²
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Rekkehus

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2022
Tomt	21.7 kvm, eiet
Megler	Malin Goa
Telefon	480 09 310
E-post	m.goa@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til et pent og tidsriktig rekkehus fra 2022 på to plan med arealeffektiv planløsning. Eiendommen ligger i et barnevennlig og populært boligområde på Hektneråsen, med gangavstand til skole, barnehager og bussholdeplass.

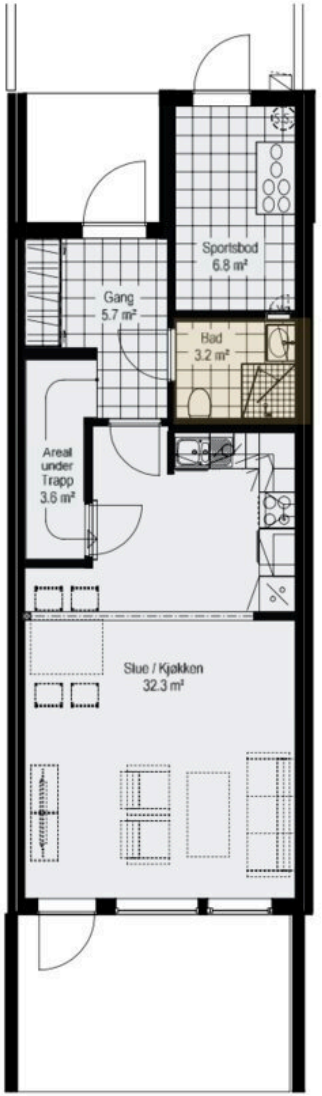
- Fra stuen/kjøkkenet har du adkomst til en romslig markterrasse på ca. 14 kvm, hvor du kan nyte gode solforhold i hyggelige omgivelser. Uteplassen har høye levegger på begge sider som skjermer godt, og i forkant har du også uttrekkbar levegg.
- Innvendig har rekkehuset et lyst og moderne fargevalg, og det er parkett på gulv i de fleste rom. I første etasje har du romslig stue med gode vindusflater, og stuen ligger i åpen løsning til et bruksvennlig kjøkken med integrerte hvitevarer. Videre har boligen to pene bad, tre romslige soverom, samt innebod og integrert bod.

Arealer og innhold

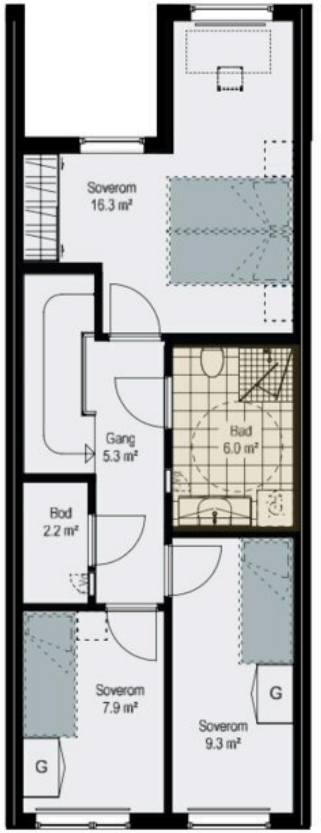
Bruksareal	100 kvm
Primærom	95 kvm
Sekundærrom	5 kvm

Beskrivelse

Bruksareal
1. etasje: 46 kvm Entrè, gang, bad, stue/kjøkken og 2 boder.
2. etasje: 54 kvm Gang, bad, bod og 3 soverom.
Primærrom
1. etasje: 44 kvm Entrè, gang, bad og stue/kjøkken.
2. etasje: 51 kvm Gang, bad og 3 soverom.
Sekundærrom
1. etasje: 2 kvm Bod.
1. etasje: 7 kvm Sportsbod.
2. etasje: 3 kvm Bod.



1. ETASJE



2. ETASJE

Forklaring av bilde/rommet








































Noelia











Informasjon

Myrvollkroken 72

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
60-0175/23

Adresse
Myrvollkroken 72 2008 FJERDINGBY

Matrikkel
Gnr 96, bnr 373, snr 24 i Rælingen kommune

Selgere
Renate Cecilie Bugge
Wetle Finsådal

Kjøpesum og omkostninger
5 590 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 590 000,- (Pris inkl. evt. fellesgjeld)

Omkostninger:
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
139 750,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
9 900,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
141 092,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
150 992,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
5 731 092,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
5 740 992,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Felleskostnader per måned
Kr 1 391,-

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

Felleskostnader ca kr. 1 391 pr mnd.
Kommunale avgifter ca kr. 9 650 pr. år.
Strømforbruk ca 9 445 kWh pr år.
Internett kr. 349 pr mnd.
TV
Innboforsikring

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

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer garasjeleie, bygningsforsikring, snømåking,

forretningsførsel, velavgift, generell drift og vedlikehold.

Objekttype

Rekkehus

Navn sameiet og organisasjonsnummer

Smestadtunet Boligsameie;
Org. nr: 928503763

Om sameiet

- Smestadtunet Boligsameie.
- Sameiet består av 58 boligseksjoner og 9 næringseksjoner i eiendommen gnr 96 bnr 373 Rælingen Kommune.
- Forretningsførsel utføres av BORI BBL.
- Det er pliktig medlemskap i Myrvold Sør Vel. Velavgiften betales via felleskostnadene.
- Dyrehold er tillatt.
- Sameiet har ikke tatt opp noe felles lån.
- Det er planlagt å beise alle enhetene utvendig. Den enkelte seksjonseier må selv påse at jobben blir utført innen 01.09.23.

Areal

P-rom: 95 kvm, BRA: 100 kvm

Bruksareal
1. etasje: 46 kvm Entrè, gang, bad, stue/kjøkken og 2 boder.
2. etasje: 54 kvm Gang, bad, bod og 3 soverom.
Primærrom
1. etasje: 44 kvm Entrè, gang, bad og stue/kjøkken.
2. etasje: 51 kvm Gang, bad og 3 soverom.
Sekundærrom
1. etasje: 2 kvm Bod.
1. etasje: 7 kvm Sportsbod.
2. etasje: 3 kvm Bod.

Antall soverom

3

Antall bad

2

Byggeår

2022

Etasje

2

Takstmann

Stein Gunnar Rølles

Byggemåte

Rekkehus fra 2022 med støpt plate på mark og etasjeskiller i tre.

Taktekking:
Yttertekking med betongstein.

Nedløpsrør og beslag:
Nedløp renner og beslag i plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger med prefabikerte elementer i tre. Utvendig fasadekledning med ytterpanel.

Takkonstruksjon/loft:
Adkomst til loft via loftstrapp.

Vinduer:
Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass.

Dører:
Ytterdører med rammer og karmer i tre med isolerglass.

Overflater: Himling: Malte plater.
Vegger: Malte plater.

Overflater gulv:
Parkett og fliser.

Takstmann har vurdert følgende bygningsdeler til TG2:
- Terrengforhold:
For deler av tilstøtende areal er det støpt plate uten fall fra bygget. Årsak skyldes at det er bygget uten fall på plate. Konsekvens kan være vannansamlinger i området utenfor inngangsdør.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du eiendommen?
- 2021.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Privat lader i garasjeanlegg.

Egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Utført 1 års befaring i mars 2023.

Fullstendig egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerking

A - gul

Ytterligere informasjon om energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med radiatorer og gulvvarme tilknyttet vannbåren varme. Det er balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Sikringsskapet har automatsikringer. Videre har boligen varmtvannsbereder som er en del av inneklimasentral/ventilasjonsanlegg, samt utelys og utestrøm.

Informasjon om strømforbruk

Strømutgifter, både nettleie og forbruk, er av selger opplyst å utgjøre ca 9 445

kWh pr år. Årlig strømstøtte kr. 11 915,34. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, bad, kott og integrert bod.

2. etasje: Bad, 3 soverom, gang og bod.

Kort fortalt

- Pent, tidsriktig rekkehus fra 2022.
- Barnevennlig, populært område.
- Gangavstand til skole/barnehage.
- Flotte turmuligheter like i nærheten.
- Romslig uteplass, gode solforhold.
- Lyst og moderne fargevalg inne.
- Åpen løsning mellom stue/kjøkken.
- Kjøkken har integrerte hvitevarer.
- Romslig stue med gode vindusflater.
- To helflisede bad med dusjhjørner.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.
- Tre romslige soverom i andre etasje.
- Gode lagringsmuligheter i to boder.
- Oppvarmet med vannbåren varme.
- Parkeringsplass med elbil-lader.
- Lave bokostnader.

Standard

Entré

Rekkehuset har adkomst via en innbydende entré/gang i første etasje. Entreen har blant annet grå fliser på gulv og hvitmalte veggflater, noe som harmonerer godt med øvrige rom. I entreen er det også skyvedørsgarderobe med hvite fronter, downlights i himling og sort ytterdør.

Stue

Hovedrommet i første etasje er en romslig og tiltalende stue med åpen løsning til kjøkkenet. I den ene kortveggen er det gode vindusflater som supplerer bra med naturlig lys, deriblant glassfelt i terrassedør til solrik uteplass. Stuen har god plass til både sofaløsning og spisebord. Veggene er malt i en tidsmessig hvitfarge som står godt til parkett på gulvet.

Kjøkken

I det ene hjørnet av stuen har du et moderne og bruksvennlig kjøkken med integrerte hvitevarer. Innredningen er oppforet og har hvite, glatte fronter, laminert benkeplate og oppvaskkum av stål. Av hvitevarer er det platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenet har for øvrig ventilator, komfyrvakt og lekkasjevarsler.

Bad/wc/vaskerom

Rekkehuset har to pene bad, med ett i hver etasje. I andre etasje er det bad/vaskerom med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av bred servant, hvit skuffeseksjon, hvite veggskap og speil med lys. Videre har rommet veggmontert toalett, innfellbare glassdører til dusjhjørnet, balansert ventilasjon, downlights og fliser på gulv/vegger.

Bad 2

Badet i første etasje ligger ved entreen, og her er det også grå fliser på gulvet og hvite veggfliser. Rommet er utstyrt med servant, hvitt servantmøblement, veggskap, speil med lys, veggmontert toalett, dusjhjørne med foldbare dusjdører

og balansert ventilasjon.

Soverom og garderobe
I andre etasje har rekkehuset tre romslige og fine soverom. Rommene har gode vindusflater som gjør det lett å holde det svalt, og er holdt i moderne og behagelige farger. På hovedsoverommet har du skyvedørsgarderobe med hvite fronter. Boligen har også gode lagringsmuligheter, med innvendig bod i andre etasje og integrert bod i første etasje.

Beskrivelse av nærområdet

Rekkehuset ligger i et barnevennlig og populært boligområde på Smestad i Rælingen kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skiløyper, idrettshall og svømmehall med mer.

Kommunen har et rikt tilbud innenfor kultur- og fritidsaktiviteter for alle aldre og grupper. Det finnes flere organiserte lag og foreninger som driver med alt fra idrett, kultur, humanitært arbeid og friluftsliv for å nevne noe. 3. september 2022 kunne Rælingen kommune åpne storsatsingen Ravinen – innbyggernes nye storstue for kultur- og helsetjenester i Fjerdingby.

Det nye bygget er lokalisert mellom Marikollen ungdomsskole og Øvre Rælingsveg, og befinner seg dermed midt i sentrumsområdet. Ravinen omfatter blant annet bibliotek, ungdomsklubb, flere bandrom, kulturskole, dansesal, fleksisal, øvingsscene, kunstrom og innbyggertorg.

I tillegg er det helsestasjon, kontor for barnevern og pedagogisk psykologisk tjeneste, samt legesenter og tjenester for fysioterapi. Bygget har også en kafé like ved hovedinngangen med en ekstern driver.

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

Nærområdet har flere fine badeplasser, blant annet Ramstadsjøen som er et nydelig badevann omkranset av skog. Her er det også flotte turområder med merkede stier og skispor når isen er tykk nok på vinterstid. Vannet er også kjent for å være et av Østmarkas beste fiskevann.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Joker Hektnersletta og Rema 1000 Marikollen. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger rekkehuset nær Lillestrøm sentrum. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, samt til Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter/Triaden.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Smestad skole og ligger ca. 7 min gange unna. Med bil fra området tar det ca. 11 min til Lillestrøm, 14 min til Strømmen, 30 min til Oslo S og 37 min til Oslo lufthavn.

Fra boligen er det bare 5 min gange til Smestadtoppen barnehage og 7 min til Smestad barneskole. Til Marikollen ungdomsskole er det skolebussordning. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. To andre barnehager ligger i også

nærområdet.

Tomtestørrelse

21.7 kvm

Beskrivelse av tomt

Fra stuen/kjøkkenet har du adkomst til en romslig markterrasse på ca. 14 kvm, hvor du kan nyte gode solforhold i hyggelige omgivelser. Uteplassen har høye levegger på begge sider som skjermer godt, og i forkant har du uttrekkbar levegg. Markterrassen har også terrassebord på dekket, utelys og strømstikk. Videre er det tilgang på felleseiendom med blant annet lekeapparater og sittebenk.

Parkering

Rekkehuset disponerer parkeringsplass i garasjekjeller med elbil-lader og heisadkomst. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Det er gode gjesteparkeringsmuligheter på sameiets tomt.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for å tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i sameiet.

Adgang til utleie

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Forretningsfører

Bori BBL - Eierskifte

Kommunale avgifter

Kr 9 649,-

Informasjon kommunale avgifter

Avløp kr. 3 249
Renovasjon kr. 3 436
Vann kr. 2 962

Informasjon eiendomsskatt

Det foreligger pt. ikke eiendomsskatt i Rælingen kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 206 387,-

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 584 269,-

Informasjon formuesverdi

Formuesverdien som primærbolig var kroner 1 206 387 i 2022..
Formuesverdien som sekundærbolig var kroner 4 584 269 i 2022.

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Navn velforening

Sameiet er tilknyttet Myrvold Sør velforening. Velavgiften blir betalt via felleskostnadene.

Radonmåling

Det er bekreftet bruk av radonsperre mot grunn av Bakke AS ved Andreas Sørlie.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring
Polisenummer SP3776539.1.5

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende plan for området er "Reguleringsplan fo Myrvold Sør, del av gnr. 96 og bnr. 7 m.fl." Plan og bestemmelser er vedtatt av Rælingen kommunestyre 16.06.2017. Området er regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan og bestemmelser følger som vedlegg i salgsoppgaven.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ferdigattest brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 28.02.2022.
Ansvarlig søker: Plan1 AS.
Tiltakshaver: Romeriksåsen AS

Gjenstående arbeid må være utført innen 02.12.22.

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

Tinglyste heftelser og forpliktelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3027/96/373/24:
15.01.1930 - Dokumentnr: 900125 - Bestemmelse om grustak
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1957 - Dokumentnr: 103932 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Rælingen kommune
Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1959 - Dokumentnr: 100058 - Skjønn
Rettighetshaver:Lillestrøm kommunale vannverk
Overført fra gnr 96 bnr 10
B 21/1957
Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1959 - Dokumentnr: 100058 - Skjønn
Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Lillestrøm kommunale vannverk
B 21/1957
Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1963 - Dokumentnr: 101411 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Rælingen kommune
Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1967 - Dokumentnr: 100039 - Skjønn
Bestemmelse om avståelse av veggrunn
Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1974 - Dokumentnr: 102574 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:48
Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2013 - Dokumentnr: 589049 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:73
Rettighetshaver: Knr:3027 Gnr:97 Bnr:33
Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2017 - Dokumentnr: 1026589 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:7

Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2019 - Dokumentnr: 292550 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2019 - Dokumentnr: 1210250 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Rettighetshaver: Myrvold Sør Vel
Org.nr: 922 751 625
Overført fra: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:373
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2021 - Dokumentnr: 1563334 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Rettighetshaver allmennheten
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.2023 - Dokumentnr: 514127 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.11.2021 - Dokumentnr: 1402063 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1076/81771

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Veien er privat. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Øvrige kjøpsforhold

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Vilkår for styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Sentrale lover

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.
Generelle bestemmelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å

benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Betalingsbetingelser

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder både boligkjøperforsikring og innboforsikring med superdekning. Prisen for første år er kr 9 900.

Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du som kjøper verken tenke på hvor mange advokattimer som brukes, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

Innboforsikring med superdekning er IF sin beste innboforsikring. Den dekker små og store skader ting både i og utenfor hjemmet ditt. Med forsikringen får du også dobbel rentedekning, flytteforsikring, dekning av skadedyrbekjempelse og mye mer.

Dobbel rentedekning gir trygghet mot kostnader dersom det tar tid å selge primærboligen etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen gjelder ved salg av primærbolig, som har vært ute for salg i minst 3 måneder uten bud på 90 % eller mer av den til enhver tid gjeldende prisantydningen. Dokumenterte ordinære rentekostnader på boliglån med pant i boligen som skal selges dekkes, begrenset opp til kroner 10 000 per måned i 9 måneder.

Flyttedekning er en del av innboforsikringen som gjør at innboet kan flyttes uten bekymring. Forsikringen dekker skade som oppstår under flytting.

Skadedyrsdekning er også en del av innboforsikringen. IF hjelper forsikringstakere som får skadedyr og insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i boligen sin. Med super innboforsikring tar IF hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

I tillegg dekker innboforsikringen tyveri av mobilen og sykkelen din uten egenandel, uhellskader på tingene dine og hjelper deg ved id-tyveri.

Selges eiendommen med ett eller flere våtromsbevis vil du ved kjøp av Trygghetspakken få dekket reparasjon av selve badet ved utett våtrom. Beviset er

gyldig i fire år.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.

Ta kontakt med megler dersom du kun ønsker en 5-årig boligkjøperforsikring.

TV/Internett/Bredbånd

TV/Bredbåndstjenester leveres av Altibox / Viken Fiber.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin.

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 1 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 3 000,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 20 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 30 000,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. juli 2023

Ansvarlig megler

Malin Goa, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48009310

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Myrvollkroken 72

Myrvollkroken 72

Nabolaget Smestad - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 484 elever, 30 klasser	**5 min** 0.5 km
Fjerdingby skole (1-7 kl.) 416 elever, 20 klasser	**5 min** 2.8 km
Marikollen ungdomsskole (1-10 ... 443 elever, 20 klasser	**5 min** 3.3 km
Rælingen videregående skole 579 elever	**6 min** 3.8 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**12 min** 8.2 km

Ladepunkt for el-bil

Smedstad skole	**8 min**

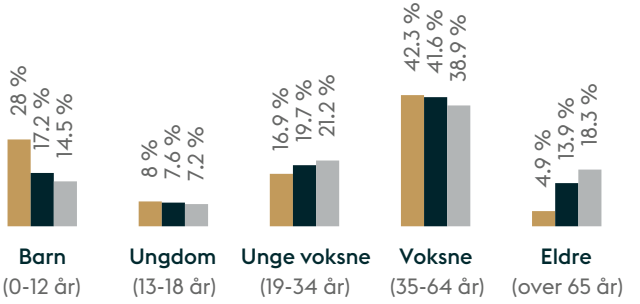
Offentlig transport

Smestad skole Linje 350	**5 min** 0.5 km
Lillestrøm stasjon Totalt 9 ulike linjer	**9 min** 6.6 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	**29 min** 25.8 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

Barnehager

Smestadtoppen barnehage (1-5 å... 92 barn	**5 min** 0.4 km
Hektneråsen Fus barnehage (0-5... 112 barn	**9 min** 0.7 km
Espira Tristilbakken barnehage... 118 barn	**13 min** 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Smestad	2 756	889
Rælingen kommune	19 024	7 993
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 92/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Solstua/Smestad lekeplass	7 min
Smestad lekeplass	11 min
SATS Lillestrøm	9 min
Fresh Fitness Lillestrøm	9 min

«Det er litt som i Hakkebakkeskogen. Ganske trygt for barna»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

Myrvollkroken 72, 2008 FJERDINGBY
RÆLINGEN kommune
gnr. 96, bnr. 373, snr. 24

Areal (BRA): Rekkehus 107 m²



Befaringsdato: 08.03.2023 **Rapportdato:** 10.05.2023 **Oppdragsnr.:** 15848-123004 **Referansenummer:** PK1061

Autorisert foretak: KSR Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stein Rølles

Gyldig rapport
10.05.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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

Stein Rølles
Uavhengig Takstingeniør
stein@ksreiendom.no
901 44 454

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Myrvollkroken 72, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3027 RÆLINGEN

KSR Eiendom AS
Holtegrenda 56
1423 SKI
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Rekkehus over to plan oppført i trekonstruksjoner på støpt plate på mark og registrert tatt i bruk 2022.
Boligen fremstår i alminnelig god stand og det er ikke registrert vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.
Det vises for øvrig til de enkelte punkter og beskrivelser.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Rekkehus

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	46	44	2
1. etasje	7	0	7
2. etasje	54	51	3
Sum	**107**	**95**	**12**

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

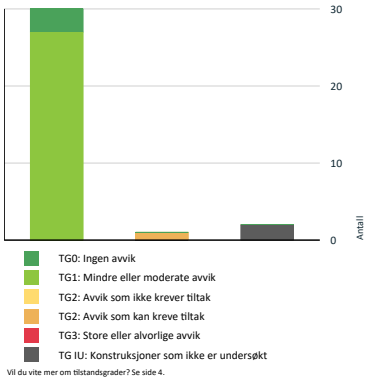
Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er avvik:

For deler av tilstøtende areal er det støpt plate uten fall fra bygget. Tilstøtende terreng under terrasse er ikke synlig og ikke vurdert.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er oppdatert 10.05.2023 etter at det er bekreftet at utbygger har foretatt utbedringer av enkelte forhold som er påpekt etter gjennomføring av befaring. Det bemerkes at det ikke har vært gjennomført ny befaring og at forholdene er dokumentert utført av utbygger.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2022

Kommentar
Registrert tatt i bruk iht. Norges Eiendommer

UTVENDIG

Taktekking
TG 1

Yttertekking med betongstein.
Grunnet manglende tilgjengelighet og tilrettelagt for trygg adkomst iht. gjeldende hms-regler er taket kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av konstruksjonens alder.

Nedløp og beslag
TG 1

Nedløp renner og beslag i plastbelagt stål.

Snøfangere

Det var ingen synlige symptomer på unormale svekkelser/slitasje på befaringstidspunktet.

Veggkonstruksjon
TG 1

Yttervegger med prefabikerte elementer i tre. Utvendig fasadekledning med ytterpanel.
Det var ingen synlige symptomer på unormale svekkelser på befaringstidspunktet.

Takkonstruksjon/Loft
TG IU

Adkomst til loft via loftstrapp. Adkomst var ikke tilgjengelig på befaringstidspunkt og konstruksjon er således ikke besiktiget og vurdert.

Vinduer
TG 1

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass.

Dører
Ytterdører med rammer og karmer i tre med isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
TG IU

Markterrasse i trekonstruksjon på ca. 14 kvm.
Konstruksjonen var dekket av is og snø, og er ikke besiktiget og vurdert.

INNVENDIG

Overflater
TG 1

Himling: Malte plater.
Vegger: Malte plater.
På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader beskrevet. Det kan derfor være mindre forhold/normal bruksslitasje, som ikke blir beskrevet.

Overflater gulv
TG 1

Parkett og fliser.
Flater fremstår i normalt god stand med normal bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn
TG 1

Støpt plate på mark og etasjeskiller i tre.
Det er foretatt stikkprøver med laservater i gang og stue i første etasje og gang og et soverom i 2. etasje. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter.

Radon
TG 0

Det er bekreftet bruk av radonsperre mot grunn av Bakke AS ved Andreas Sørlie

Innvendige trapper
TG 1

Malt rapp i tre med tette trinn i eik.
Det er ikke registrert unormal slitasje eller avvik til sikring/rekkverk.

Innvendige dører
TG 1

Malte profilerte dørblad i tre i trekarmer.
Funksjonstestede dører fungerer normalt og dører fremstår i normalt god stand.

VÅTROM

Myrvollkroken 72, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3027 RÆLINGEN

KSR Eiendom AS
Holtegrenda 56
1423 SKI
Norsk takst

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell
Opprinnelig våtromskonstruksjon.
Det er ikke forevist annen dokumentasjon av utførelse enn bruk av smøremembraner på gulv og vegg.

Overflater vegger og himling
TG 1

Overflater.
Vegger: Fliser.
Himling: Malte plater.
Det var ingen synlige symptomer på unormal slitasje på befaringstidspunkt.

Overflater Gulv
TG 1

Fliser.
Flater fremstår i normalt god stand med normal bruksslitasje.

Sluk, membran og tettesjikt
Det er synlig mansjett ved sluk og membran mot terskel.

Fall mot sluk i dusj: Nedsenk med fall over krav 1:100.

Fall på gulv for øvrig: Gulv utenfor nedsenk er i all hovedsak flatt.

Høyde mellom slukrist og topp tettesjikt/fliser ved dør: Ca. 35 mm.

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

Benkeskap med servant, foldbare dusjdører, dusjarmatur, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.
Det er forevist dokumentasjon på bruk av innbygget sisterne for vegghengt toalett med sealingbag.

Ventilasjon
TG 1

Ventil i vegg, tilluft via spalte i dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt og er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell
Bad med opprinnelig våtromskonstruksjon.
Det er ikke forevist annen dokumentasjon av utførelse enn bruk av smøremembraner på gulv og vegg.

Overflater vegger og himling
TG 1

Vegger: Fliser.
Himling: Malte plater
Det var ingen synlige symptomer på unormal slitasje på befaringstidspunkt.

Overflater Gulv
TG 1

Fliser.
Flater fremstår i normalt god stand med normal bruksslitasje.

Sluk, membran og tettesjikt
TG 1

Det er synlig mansjett ved sluk og membran mot terskel.

Fall mot sluk i dusj: Nedsenk med fall over krav 1:100.

Fall på gulv for øvrig: Gulv utenfor nedsenk er i all hovedsak flatt.

Høyde mellom slukrist og topp tettesjikt/fliser ved dør: Ca. 30 mm.

Sanitærutstyr og innredning
TG 1

Benkeskap med servant! Vegghengt toalett, foldbare dusjdører og dusjarmatur på vegg.
Utstyr fremstår i normalt god stand med normal bruksslitasje.
Det er forevist dokumentasjon på bruk av innbygget sisterne for vegghengt toalett med sealingbag.

Ventilasjon
TG 1

Ventil i himling og tilluft via spalte i dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt og er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning
TG 1

Innredning med glatte formpressede fronter og laminerte skapstammer. Benkeplater i laminat med oppvaskkum i stål. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Sensor for lekkasjestopper i kjøkkenbenk.

Innredning fremstår i normalt god stand med normal bruksslitasje.

Avtrekk
TG 1

Ventilator med utblåsing og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
TG 1

Innvendig infrastruktur for vann og avløp i plast, kobber og stål.
Rør i rør. Fordelerskap er plassert i bod og drenert til bad.

Avløpsrør
TG 1

Innvendige avløsrør i plast.

Ventilasjon
TG 1

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert i bod.

Varmtvannstank
TG 1

Varmtvannbereder er del av inneklimasentral/ventilasjonsanlegg og er plassert i bod.

Vannbåren varme
TG 1

Vannbåren varme til radiatorer og gulvvarme.
Tilførsel via plastrør.

Elektrisk anlegg
TG 0

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 400v-anlegg. 32 amp. overspenningsvern.
Besvarelser om anlegg er gitt av selger.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2022 Det er i følge eier ikke utført arbeider etter oppføring av huset.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det foreligger samsværserklæring datert 18.02.2022
3. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

Branntekniske forhold
TG 0

Pulverapparat og røykvarsler i begge etasjer som i følge eier er koblet i serie.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ukjent og ikke dokumentert, og er således ikke besiktiget og undersøkt.

Drenering
TG 1

Hus oppført på støpt plate på mark. Plate dreneres normalt med drenerende masser mot tilstøtende plate. Det er ikke forevist dokumentasjon på etablering av eventuelle drensledninger. Det bemerkes at huset ikke har rom under terreng.

Myrvollkroken 72, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3027 RÆLINGEN

KSR Eiendom AS
Holtegrenda 56
1423 SKI
Norsk takst

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter
TG 1

Støpt plate på mark
Fundamentering er ikke synlig og således ikke vurdert.

Det var ingen synlig symptomer på unormale svekkelser på befaringstidspunktet.

Terrengforhold
TG 2

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Hensikten med kravet er å hindre at overvann gir skade på byggverk.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

For deler av tilstøtende areal er det støpt plate uten fall fra bygget. Tilstøtende terreng under terrasse er ikke synlig og ikke vurdert.

Tiltak
• Tiltak:

Årsak og konsekvens:

Årsak skyldes at det er bygget uten fall på plate. Konsekvens kan være vannansamlinger i området utenfor inngangsdør.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via felles private stikkledninger i antatt plast.
Utstyr er felles og og ikke vurdert i denne rapporten.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold.
S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Myrvollkroken 72, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3027 RÆLINGEN

KSR Eiendom AS
Holtegrenda 56
1423 SKI

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. etasje	46	44	2	Bad , Stue/kjøkken , Gang	Kott
1. etasje	7	0	7		Bod
2. etasje	54	51	3	Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang	Bod
Sum	107	95	12		

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nyoppført bolig.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke forevist godkjente og byggemeldte tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.3.2023	Stein Rølles	Takstingeniør
	Wetle Finsådal	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3027 RÆLINGEN	96	373		24			Ikke relevant

Adresse
Myrvollkroken 72

Hjemmelshaver
Bugge Renate Cecilie, Finsådal Wetle

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Myrvollkroken 72, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96 - Bnr 373
3027 RÆLINGEN

KSR Eiendom AS
Holtegrenda 56
1423 SKI
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 referanseniveået. 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/PK1061

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Lillestrøm
Oppdragsnr.	60-0175/23
Selger 1 navn	Wetle Finsådal
Selger 2 navn	Renate Cecilie Bugge
Gateadresse	Myrvollkroken 72
Poststed	FJERDINGBY
Postnr	2008

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du eiendommen?
År: 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 60-0175/23

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Garasjen

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 60-0175/23

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tatt opp på årsmøte i mars 2023. Felleskostnadene økte med rundt 200,- i mnd.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 60-0175/23

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 60-0175/23

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wetle Finsådal	0bafce500cbca0ea1df17747 52f58b507f5af3b5	18.05.2023 16:06:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Cecilie Bugge	3efb8e6c718f6e2ac05c8a5 8c3f638220a7003b9	18.05.2023 16:05:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 60-0175/23

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

nets

VIKTIG! BORI BYTTER FORVALTNINGSSYSTEM

01.12.2022 endrer BORI forvaltningssystem. Dette innebærer endringer i måten du som megler kan bestille megleropplysninger, utlysning av forkjøpsrett osv. av oss.

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

Ved overgangen til nytt system forventer vi å oppleve «barnesykdommer». Vi håper på forståelse for om vi skulle bruke lenger tid på leveranser i overgangsperioden.

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Generelt

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2023

Gebyrer i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 7 769**
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 7 769**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 215**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 715**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

For borettslag

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår

VEDTEKTER

for

Smestadtunet Boligsameie
(org. nr. organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet ……..

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Smestadtunet Boligsameie

Sameiet består av 58 boligseksjoner og 9 næringseksjoner i eiendommen gnr 96 bnr 373 Rælingen Kommune,
Under bygget etableres egen parkeringskjeller med 50 parkeringsplasser og 29boder. 44 av parkeringsplassene og 22 av bodene i parkeringskjeller organiseres som tilleggsdel til seksjon. Resterende 6 p-plasser og 3 boder organiseres som egne næringsseksjoner (N-59 til 67). Disse kan kun omsettes til eiere av boligseksjon i eierseksjonssameie.
Noen av parkeringsplassene er HC -plasser, jfr. p. 2-2. Dette gjelder og p-plasser organisert som næringsseksjon. Utbygger fordeler parkeringsplassene ved innflytting/seksjonering, senere er det styret som forvalter næringsseksjonen.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler som f.eks tillegg grunn. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

Det er pliktig medlemskap i Myrvold Sør Vel. Driften av fellesområde(r) organiseres med eget styre og vedtekter vedtatt 12.02.2018. Driftskostnadene fordeles på boligselskapene etter antall boligseksjoner.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser.

Ved eierskifte av bolig betales et eierskiftegebyr til forretningsfører fra seksjonseier.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Næringsseksjoner kan kun selges til seksjonseiere i eierseksjonsameiet.
Selges boligseksjonen skal næringsseksjonen også selges.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede (HC)
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret stiller en HC plass til disposisjon. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte.

3-2 Trivselsregler
Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm
Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for alle seksjoner og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold og forsikring

4-1 Seksjonseiers ansvar
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten (bygningen) og utearealer som sameieren har enerett til å benytte. I tillegg kommer luft til vann varmeanlegg i boligen

Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for overvann- og drensledninger fra kommunal ledning frem til utvendig kum og stoppekran tilhørende bruksenheten.

Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av sameiermøte.

Boligene skal behandles med fargekode fastsatt i FVD.

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
Støttemurer inkl. gjerde inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet, selv om deler av denne står på den enkelte seksjonseiers seksjon/tomt.

Snøopplag kan benyttes på de ulike områder som er definert som fellesareal iht endelig seksjonering

Parkeringskjeller inngår under felles vedlikeholdsansvar.

4-3 Forsikring
Det er felles boligforsikring for alle seksjoner. Forretningsfører tegner forsikring første gang slik at alle er forsikret fra overtakelsestidspunkt. I forsikringen ligger også styreansvar og rettshjelpsforsikring for sameiet

Den enkelte seksjonseier må betale egen innboforsikring

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Næringsseksjoner er ikke med i fordelingsbrøken for felleskostnader.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer , o.l.

(3) Kostnader til drift av fellesareal (Myrvold Sør Vel) betales via felleskostnadene til sameiet.

(4) Ved ekstra parkeringsplass belastes det en ekstra driftskostnader fastsatt av styret. Kostnaden skal gjenspeile driftskostnader for drift og vedlikehold av parkeringskjelleren.

(5) Ved trinnvis ferdigstillelse av prosjektet hefter utbygger kun felleskostnader for boliger som er ferdigstilt. Frem til overtagelse av disse seksjonen hefter utbygger kun for faktiske kostnader ovenfor sameiet.

(6) Tv-internett fordeles likt mellom boligseksjonene.

(7) For parkering i p-kjeller inklusive p-plasser organisert som næringsseksjon belastes et beløp fastsatt av styret per p-plass. Kostnad skal gjenspeile faktisk kostnad for drift av p-kjeller. Typisk kr 100,- til kr 200,- per mnd. Bod organisert som næringsseksjon belastes til hver tid halvparten av avgift for p-plass

Kommunale avgifter faktureres av kommunen direkte til den enkelte.

5-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på trivselsregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to) andre medlemmer med en til to (1 -2) varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7- 6 Representasjon og fullmakt
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to

tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg. Kun boligseksjoner har stemmerett ved årsmøtet.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer
Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå avtale med forretningsfører ,drift o.l

---

Innkalling til konstituerende

årsmøte – Smestadtunet Boligsameie 1

Dato 15. November. 2021 kl 17:30,

ADRESSE: QUALITY HOTEL OLAVSGAARD

Hvamstubben 11, 2013 Skjetten

BORI
v/Jan Espen Gjerde
Dir.tlf. 97 67 01 27
E-post: jeg@bori.no

Innkalling til konstituerende årsmøte Smestadtunet Boligsameie 1
Dato 15 November, kl. 17:30 Quality Hotel Olavsgaard.
Hvamstubben 11, 2013 Skjetten

Dagsorden:

1 **Konstituering**

1a **Valg av møteleder**

1b **Valg av møtesekretær og to sameiere som skal undertegne protokollen**

1c **Opptak av navnefortegnelse**

1d **Godkjenning av innkalling og dagsorden**

Forslag:

2a. **Fastsettelse av navn på boligsameiet**
Forslag til navn på boligsameiet foreslås Smestadtunet Boligsameie 1

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet

2b. **Valg av revisor**
Revisjonsfirmaet SLM Revisjon AS, Lillestrøm, foreslås da dette er det revisjonsselskap forretningsfører Boligbyggelaget Romerike benytter.

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet

2c. **Valg av forretningsfører**
Boligbyggelaget Romerike (BORI) er valgt som forretningsfører for sameiet. Det er Inngått avtale om forretningsførsel i 2 år med BORI BBL. Kontrakten kan deretter sies opp av partene med 6 mnd varsel.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

2d. **Vedtekter for sameiet**
Sameiets vedtekter, som fastsatt i forbindelse med utarbeidelse av seksjoneringsbegjæringen av utbygger, er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

2.e **Trivselsregler for sameiet**
Det foreslås at styret får fullmakt til å utarbeide trivselsregler for sameiet.

Forslag til vedtak: Godkjent

3 Fastsettelse av felleskostnader – oppstartstidspunkt

Sameierne innbetaler felleskostnader fra overtakelsestidspunktet med basis i forslag til første års driftsbudsjett (som er vedlagt). Det gjøres oppmerksom på at det ligger usikkerhetsfaktorer i forslaget, slik at dette er å betrakte som et utgangspunkt.

Det innbetales kr 5000,- per seksjon som oppstartskapital (innbetalt til megler)

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4 Valg av styre

Styreleder (velges for 2 år)
Styremedlem (velges for 2 år)
Styremedlem (velges for 1 år)

2 Varamedlemmer (velges for 1 år)

Forslag til vedtak: Godkjennes av årsmøtet

NB – Adresseendringer hvis utleie – må meldes til BORI

VEDTEKTER

for

Smestadtunet Boligsameie 1
(org. nr. organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet ……..

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse
Sameiets navn er Smestadtunet Boligsameie 1

Sameiet består av 58 boligseksjoner og 9 næringseksjoner i eiendommen gnr 96 bnr 373 Rælingen Kommune,
Under bygget etableres egen parkeringskjeller med 50 parkeringsplasser og 29boder. 44 av parkeringsplassene og 22 av bodene i parkeringskjeller organiseres som tilleggsdel til seksjon. Resterende 6 p-plasser og 3 boder organiseres som egne næringsseksjoner (N-59 til 67). Disse kan kun omsettes til eiere av boligseksjon i eierseksjonssameie.
Noen av parkeringsplassene er HC -plasser, jfr. p. 2-2. Dette gjelder og p-plasser organisert som næringsseksjon. Utbygger fordeler parkeringsplassene ved innflytting/seksjonering, senere er det styret som forvalter næringsseksjonen.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler som f.eks tillegg grunn. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

Det er pliktig medlemskap i Myrvold Sør Vel. Driften av fellesområde(r) organiseres med eget styre og vedtekter vedtatt 12.02.2018. Driftskostnadene fordeles på boligselskapene etter antall boligseksjoner.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser.

Ved eierskifte av bolig betales et eierskiftegebyr til forretningsfører fra seksjonseier.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Næringsseksjoner kan kun selges til seksjonseiere i eierseksjonsameiet.
Selges boligseksjonen skal næringsseksjonen også selges.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede (HC)
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret stiller en HC plass til disposisjon. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte.

3-2 Trivselsregler
Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm
Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for alle seksjoner og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold og forsikring

4-1 Seksjonseiers ansvar
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten (bygningen) og utearealer som sameieren har enerett til å benytte. I tillegg kommer luft til vann varmeanlegg i boligen

Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for overvann- og drensledninger fra kommunal ledning frem til utvendig kum og stoppekran tilhørende bruksenheten.

Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av sameiermøte.

Boligene skal behandles med fargekode fastsatt i FVD.

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
Støttemurer inkl. gjerde inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet, selv om deler av denne står på den enkelte seksjonseiers seksjon/tomt.

Snøopplag kan benyttes på de ulike områder som er definert som fellesareal iht endelig seksjonering

Parkeringskjeller inngår under felles vedlikeholdsansvar.

4-3 Forsikring
Det er felles boligforsikring for alle seksjoner. Forretningsfører tegner forsikring første gang slik at alle er forsikret fra overtakelsestidspunkt. I forsikringen ligger også styreansvar og rettshjelpsforsikring for sameiet

Den enkelte seksjonseier må betale egen innboforsikring

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Næringsseksjoner er ikke med i fordelingsbrøken for felleskostnader.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer , o.l.

(3) Kostnader til drift av fellesareal (Myrvold Sør Vel) betales via felleskostnadene til sameiet.

(4) Ved ekstra parkeringsplass belastes det en ekstra driftskostnader fastsatt av styret. Kostnaden skal gjenspeile driftskostnader for drift og vedlikehold av parkeringskjelleren.

(5) Ved trinnvis ferdigstillelse av prosjektet hefter utbygger kun felleskostnader for boliger som er ferdigstilt. Frem til overtagelse av disse seksjonen hefter utbygger kun for faktiske kostnader ovenfor sameiet.

(6) Tv-internett fordeles likt mellom boligseksjonene.

(7) For parkering i p-kjeller inklusive p-plasser organisert som næringsseksjon belastes et beløp fastsatt av styret per p-plass. Kostnad skal gjenspeile faktisk kostnad for drift av p-kjeller. Typisk kr 100,- til kr 200,- per mnd. Bod organisert som næringsseksjon belastes til hver tid halvparten av avgift for p-plass

Kommunale avgifter faktureres av kommunen direkte til den enkelte.

5-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på trivselsregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to) andre medlemmer med en til to (1 -2) varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7- 6 Representasjon og fullmakt
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to

tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg. Kun boligseksjoner har stemmerett ved årsmøtet.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer
Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå avtale med forretningsfører ,drift o.l

---

Smedstadtunet Boligsameie 1

Normalbudsjett 2021 - ett driftsår hensyntatt samtlige boliger **pr 19.08.2021**

UTKAST

Konto			
	Inntekter		
3600	Felleskostnader drift	750 000	
3602	Garasjeplass	90 000	
3650	Kabel-tv / nett	313 200	
	Sum inntekter	**1 153 200**	
	Kostnader		
6700	Revisjonshonorar	6 000	
5330	Styrehonorar	58 000	1 000 kr enhet/år
6710	Forretningsførerhonorar	106 000	
6670	Myrvold Sør Vel	17 400	Ca 300 pr bolig/år
5400	Arbeidsgiveravgift	8 178	
6200	Elektrisk energi	30 000	
6950	Kabel-tv / nett	313 200	450 kr enhet/mnd
Note 1	Generelt rep. og vedlikehold	120 000	
7500	Forsikringer	261 000	
7760	Kommunale avgifter	0	Faktureres eier direkte
Note 2	Andre driftskostnader	157 700	
	Sum kostnader	**1 077 478**	
	Inntekter - kostnader	75 722	6,57 %
	Endring av disponible midler pr 31.12.	75 722	
	Innbetaling fra sameierne ved kjøp	290 000	Kr 5 000,- pr seksjon
		0	
	Endring av disponible midler	**365 722**	
	Antall boliger	58	
	Sum m2 BRA bolig	7 877	
	Driftskostnader pr m2 / år, gjennomsnitt	95	
	Driftskost pr m2/mnd gj.snitt	**7,9**	Eksl. oppvarming

Budsjettet er laget på grunnlag av estimerte kostnader, det er usikkerhetsfaktorer i budsjettet som bla forsikring, vaktmester, gressklipping, snøbrøyting, strøm samt evt serviceavtaler og renholdstjenester.

Smedstadtunet Boligsameie 1

Note 1
Rep og vedlikehold

6603	Elektro	10 000	
6604	Utvendig vedlikehold	30 000	
6607	Garasjeanlegg	30 000	Feiing/port
6613	Vedlikehold ventilasjon	0	Serviceavtaler
6614	Brannsikring	20 000	Serviceavtaler
6605	Heis	30 000	Serviceavtale
	Sum rep og vedlikehold	**120 000**	

Note 2
Andre driftskostnader:

6320	Containerleie	10 000	
6780	Vaktmester/driftsavtaler	139 200	200 kr enhet/mnd. Gjelder 6780 - 6783
6781	Renholdskostnader	0	
6782	Snøbrøyting	0	
6783	Gressklipp	0	
6860	Møter, kurs	5 000	
6870	Kostnader tillitsvalgte	2 000	
6940	Porto	0	
7770	Bank og kortgebyer	1 500	
	Sum driftskostnader	**157 700**	

Antall boliger 58

Månedlige tall pr enhet

SNR	BRA	Felleskost-nader drift	Kabel-tv/nett	Garasjeleie	Samlede felleskostander
1	202	1 603	450	0	2 053
2	202	1 603	450	0	2 053
3	202	1 603	450	0	2 053
4	202	1 603	450	0	2 053
5	202	1 603	450	0	2 053
6	202	1 603	450	0	2 053
7	202	1 603	450	0	2 053
8	202	1 603	450	0	2 053
9	202	1 603	450	0	2 053
10	202	1 603	450	0	2 053
11	202	1 603	450	0	2 053
12	202	1 603	450	150	2 203
13	202	1 603	450	150	2 203
14	79	627	450	150	1 227
15	79	627	450	150	1 227
16	79	627	450	150	1 227
17	79	627	450	150	1 227
18	79	627	450	150	1 227
19	79	627	450	150	1 227
20	79	627	450	150	1 227
21	79	627	450	150	1 227
22	79	627	450	150	1 227
23	107	849	450	150	1 449
24	107	849	450	150	1 449
25	107	849	450	150	1 449
26	107	849	450	150	1 449
27	107	849	450	150	1 449
28	107	849	450	150	1 449
29	107	849	450	150	1 449
30	107	849	450	150	1 449
31	107	849	450	150	1 449
32	107	849	450	150	1 449
33	107	849	450	150	1 449
34	107	849	450	150	1 449
35	107	849	450	150	1 449
36	107	849	450	150	1 449
37	107	849	450	150	1 449
38	107	849	450	150	1 449
39	139	1 103	450	150	1 703
40	139	1 103	450	150	1 703
41	139	1 103	450	150	1 703
42	139	1 103	450	150	1 703
43	139	1 103	450	150	1 703
44	139	1 103	450	150	1 703
45	139	1 103	450	150	1 703
46	139	1 103	450	150	1 703
47	139	1 103	450	150	1 703
48	139	1 103	450	150	1 703
49	139	1 103	450	150	1 703
50	143	1 135	450	150	1 735
51	145	1 151	450	150	1 751
52	145	1 151	450	150	1 751
53	145	1 151	450	150	1 751
54	145	1 151	450	150	1 751
55	145	1 151	450	150	1 751
56	144	1 143	450	150	1 743
57	144	1 143	450	150	1 743
58	143	1 135	450	150	1 735
	7 877	62 500	26 100	7 050	95 650

NAVNESEDDEL

Skriv sameiers navn og leilighets nummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn: .....

Seksjonsnr/ bolignr.: .....

På årsmøtet kan sameier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare med stemmerett for hver seksjon de eier. Bruker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på årsmøtet kan De i henhold til eierseksjonsloven § 46 møte ved fullmektig.

Ønsker De å benytte denne retten, bes De vennligst bruke fullmakten nedenfor.

.....✂.....

FULLMAKT

Jeg gir ..... fullmakt til å møte på årsmøtet i Smestadtunet Boligsameie 15 November 2021

Seksjonsnr/bolignr: .....

..... (underskrift fra seksjonseier)

..... (gjenta med blokkbokstaver)

Konstituerende årsmøte – Smestadtunet Boligsameie ble avholdt mandag 15.11.2021 kl 17:30 sted: Quality Hotel Olavsgaard. Hvamstubben 11, 2013 Skjetten

---

Møtet ble åpnet av: Jan Espen Gjerde

Den oppsatte saksliste ble godkjent.

Til behandling forelå:

1. **Konstituering**

a. **Valg av møteleder**
Som møteleder ble foreslått: Jan Espen Gjerde

Vedtak: Godkjent

b. **Valg av møtesekretær og to sameiere som skal undertegne protokollen**
Som sekretær ble foreslått: Jan Espen Gjerde

Til å underskrive protokollen ble forslått: Thor-Arne Sandli og Øyvind Øverli

Vedtak: Godkjent

c. **Opptak av navnefortegnelse**
Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende kjøper var tilstede. Tilstede var 15 eiere i henhold til innleverte navnesedler, herav 0 fullmakter. Totalt 15 stemmeberettiget.

Vedtak: Godkjent

d. **Godkjenning av innkalling og dagsorden**
Det ble foreslått å godkjenne saksliste og den måte årsmøtet var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Forslag:

2a. Fastsettelse av navn på boligsameiet
Forslag til navn på boligsameie foreslås Smedstadtunet Boligsameie

Vedtak: Godkjent

2b. Valg av revisor
Revisjonsfirmaet SLM Revisjon AS, Lillestrøm, foreslås da dette er det revisjonsselskap forretningsfører BORI BBL benytter.

Vedtak: Godkjent

2c. Valg av forretningsfører
Boligbyggelaget Romerike (BORI) er valgt som forretningsfører for sameiet. Det er Inngått avtale om forretningsførsel i 2 år – til 01.10.2026 med BORI BBL. Kontrakten kan deretter sies opp av partene med 6 mnd varsel.

Vedtak: Tatt til orientering

2d. Vedtekter for sameiet
Sameiets vedtekter, som fastsatt i forbindelse med utarbeidelse av seksjonsbegjæringen av utbygger, er vedlagt innkallingen.

Vedtak: Tatt til orientering

2e. Trivselsvedtekter for sameiet
Det foreslås at styret får fullmakt til å utarbeide trivselsregler for sameiet, som godkjennes på neste års årsmøte.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av felleskostnader- oppstartstidspunkt
Sameierne innbetaler felleskostnader fra overtakelsestidspunktet med basis i forslag til første års driftsbudsjett (som er vedlagt). Det gjøres oppmerksom på at det ligger usikkerhetsfaktorer i forslaget, slik at dette er å betrakte som et utgangspunkt.

Det innbetales kr 5000,- per seksjon som oppstartkapital (innbetalt til megler)

Vedtak: Tatt til orientering

4. Valg av tillitsvalgte

Som styreleder for 2 år ble foreslått:	Thor-Arne Sandli
Som styremedlem for 2 år ble foreslått:	Øyvind Øverli
Som styremedlem for 1 år ble foreslått:	Andrew Suhanthakumar
Som varamedlem for 1 år ble foreslått:	Brede Gundersen
Som varamedlem for 1 år ble foreslått:	Magnus Bergskaug

Vedtak: Godkjent

Jan Espen Gjerde /S
møteleder

Jan Espen Gjerde /S
sekretær

Thor-Arne Sandli /S
protokollvitne

Øyvind Øverli/S
protokollvitne

RÆLINGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til:
Reguleringsplan for Myrvold Sør, del av gnr. 96, bnr. 7, m.fl.
Jf. Plan- og bygningsloven § 12-6 og 12-7 fra 2008

Reguleringskart er datert 27.01.2017 og sist revidert 09.03.2017
Reguleringsbestemmelser er datert 27.01.2017 og sist revidert 23.05.2017.
Plan nr.: 209

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt av Kommunestyret i Rælingen 14.06.2017

§1. REGULERINGSFORMÅL

A. Pbl § 12.5.1. Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-9)
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
Energianlegg (nettstasjon) (o_BE1-2)
Renovasjonsanlegg (f_BRE1-3)
Uteoppholdsareal (f_BUT1-5)
Lekeplass (f_BLK1-6)
Annet uteoppholdsareal (f_BAU1-2)

B. Pbl § 12.5.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg (o_V)
Kjøreveg (o_SKV1-4/f_SKV1-7)
Fortau (o_SF1-5)
Gang-/sykkelveg (o_SGS1-3)
Annen veggrunn, teknisk anlegg (o_SVT/f_SVT)
Annen veggrunn, grøntareal (o_SVG1-2/f_SVG)
Parkeringsplasser (f_SPA1-2)

C. Pbl § 12.5.3. Grønnstruktur
Turveg (o_GTD)
Turdrag (f_GTD)

D. Pbl § 12-6 Hensynssoner i reguleringsplan
RpSikringSone – frisiktsone (H140_1)
RpHensynssone – hensynssone (H560_1)

E. Bestemmelsesområde (midlertidige anleggsområder)
(#1-3)

§2. FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, BF1-9 OG BKS

2.1 Arkitektonisk og terrengmessig tilpasning
- Bebyggelse innenfor hvert delområde eller langs samme vegstrekning tilpasses hverandre med hensyn til arkitektonisk uttrykk, takform/takvinkler og materialbruk.
- Det skal i utgangspunktet benyttes jordfarger. Hvitt, gult og andre lyse farger tillates ikke. - Taktekking i reflekterende materialer tillates ikke.
- Terrengmurer skal ikke overstige mer enn 1,5 m.

2.2 Beregning av utnyttelsesgrad
Grad av utnyttelse beregnes i henhold til Miljøverndepartementets veileder H-2300B, der ikke annet er spesifisert i bestemmelsene. Bruksarealer for boliger beregnes etter NS 3940.

2.3 Minste uteoppholdsareal
Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) skal dekkes på egen eiendom og som andel av lekeplasser og uteoppholdsarealer. MUA regnes som de deler av tomten som ikke er bebygget eller avsatt til parkering og fellesveg. Ikke overbygget del av terrasser og takterrasser kan regnes med. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn.

2.4 Sikring av skråninger
For tomter og uteoppholdsarealer som har eller får bratt skråning ned mot nabotomt skal vedlegges en vurdering av fare for ras eller steinsprang ned mot lavereliggende tomt. Dersom det vurderes å være fare for slike hendelser eller fare for fallulykker skal det dokumenteres hvordan dette er sikret.

2.5 Fyllinger
Det tillates ikke fyllinger som strekker seg inn i felles uteoppholdsarealer i forbindelse med opparbeidelse av boligtomter, eller utenfor reguleringsplangrensen eller inn i hensynssone H560_1.

§ 3. BOLIGBEBYGGELSE-FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE- enebolig med hybelleilighet (BFS1-9)

3.1 Dokumentasjonskrav i byggesak
Som del av rammesøknad eller ett-trinns søknad for hver tomt skal det foreligge situasjons-/utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:100 som skal vise:

- avgrensing av planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomster og innganger
- dele/skille mot vegformål og nabotomter
- terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, forstøtningsmurer, gjerder og terrengtrapper
- carport/garasje/biloppstillingsplasser og mulighet for å snu på egen tomt
- avrenning, håndtering av overflatevann/takvann innenfor tomten og ut til tilgrensende terreng eller veggrøfter. Løsning for taknedløp.
- garasje skal byggesøkes samtidig med bolig.
- områder der tekniske anlegg og terrenginngrep kan få konsekvenser for vegetasjon. Eksisterende vegetasjon som bevares skal vises.

I tillegg skal det foreligge fasadeoppriss for boligbygget og to tverrsnitt gjennom tomten som viser bolig, garasje/carport og tilgrensende veger med høydeangivelse for eksisterende og nytt terreng.

3.2 Utnyttelsesgrad
For eneboliger eller enebolig med hybelleilighet er maksimal %-BYA=25 %. %-BYA beregnes ut fra netto tomt og skal inkludere to parkeringsplasser.

3.3 Plassering av bolig og garasje
Hus og garasjer skal plasseres som vist på illustrasjonsplanen (tegning R101). Dersom tiltakshaver ved rammesøknad kan vise en løsning bedre tilpasset terrenget og som gir større uteoppholdsarealer på egen tomt, kan en annen løsning aksepteres.

3.4 Takform og byggehøyder
Det er kun de to østligste tomtene med innkjøring fra Smestadhøgda som skal ha flate tak, resten skal ha saltak.

For hus med saltak skal takvinkelen være mellom 25 og 38 grader.
For saltakshus på flatt terreng er maksimal tillatt gesimshøyde 6 meter. For saltakshus i skrått terreng er maksimal gesimshøyde 6 meter på husets nedside. Mønehøyden skal ikke overstige 8 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Høyder måles fra ferdig planert terreng.
Arker og takopplett tillates på skråtak i tillegg til angitt gesimshøyde og skal ikke overstige 1/3 av hovedtakets lengde.

Hus med flate tak skal ha takterrasse som skal være min. 65 % av underliggende etasjes bruttoareal. Øverste etasje skal tilbaketrekkes 3 m fra høyeste fasade. Garasjer på tomtene langs Smestadbråtan skal ha flate tak. Det tillates ikke at balkonger som stikker ut mer enn 1,5m i fra fasaden.

For hus med flate tak skal maks gesimshøyde på husets overside ikke overstige 3,15 m. Hus nr. T22 tillates med 1 underetasje og maks gesimshøyde på husets nedside skal ikke overstige 6.5 m. Hus nr. T21 tillates med 2 underetasjer og maks gesimshøyde på husets nedside skal ikke overstige 9,5 m. Høyder måles fra ferdig planert terreng. Tekniske installasjoner kan tillates i tillegg til den angitte maksimale gesimshøyden.

Tabellen under angir hva slags hustype det skal være og makshøyde på husets inngangsparti for hver tomt. Angitte makshøyde for garasje er for parkeringsdekke.

Tomt	Hustype	Inngangshøyde	Parkeringsdekke
T1	1+U	+236,0	+236,0
T2	1+U	+234,5	+235,5
T3	2	+236,0	+236,0
T4	2	+238,0	+238,0
T5	2	+239,0	+237,0
T6	2	+240,5	+240,0
T7	2	+239,0	+239,0
T8	2	+237,5	+239,0
T9	2	+239,5	+239,5
T10	2	+241,0	+240,5
T11	U+1	+238,5	+238,0
T21	1+2U	+233,0	+233,0
T22	1+U	+232,5	+232,5
T23	2	+231,0	+230,5
T24	2	+232,0	+232,0
T31	2	+231,5	+231,5

T32	2	+229,0	+229,0
T33	2	+226,5	+226,5
T34	2	+223,0	+223,0
T35	2	+223,5	+223,0
T36	U+1	+227,5	+225,5
T37	U+1	+228,5	+228,0
T38	2	+230,0	+229,5
T39	2	+231,5	+231,5
T41	2	+235,0	+235,0
T42	2	+235,0	+235,0
T43	1+U	+235,5	+234,5
T44	1+U	+232,5	+233,0
T45	2	+234,5	+235,0
T46	2	+235,5	+235,5
T47	2	+235,5	+234,5
T51	2	+236,0	+235,0
T52	1+U	+235,5	+235,5
T53	1+U	+235,0	+235,5
T54	1+U	+235,0	+235,0
T55	2	+235,0	+235,0
T56	2	+235,0	+235,0
T57	2	+235,0	+234,5
T58	2	+234,5	+234,5
T61	2	+235,0	+235,0
T62	2	+235,5	+235,0
T63	2	+235,0	+234,5
T64	2	+234,0	+234,0
T71	2	+236,0	+235,5
T72	2	+237,0	+236,0
T73	2	+235,5	+235,0
T74	2	+235,0	+235,0
T75	2	+235,0	+235,0
T81	2	+234,0	+234,5
T82	1+U	+236,5	+235,5
T83	2	+236,0	+235,5
T84	2	+234,0	+234,5
T91	1+U	+228,0	+228,0
T92	1+U	+228,0	+228,0
T93	1+U	+231,0	+231,0
T94	1+U	+232,	+232,0
T95	1+U	+233,0	+233,5
T96	1+U	+234,5	+234,5
T97	1+U	+235,0	+235,0
T98	1+U	+235,0	+235,5

3.5 Krav til MUA
For enebolig kreves det minste uteoppholdsareal (MUA) 200 m2 pr boenhet på egen tomt. For hybelleiligheter kreves et tillegg på 50 m2 på egen tomt.

3.6 Parkeringskrav, plassering og utforming av garasje/carport/boder

Til eneboligene skal det være to biloppstillingsplasser og to sykkelparkeringsplasser. Plass foran garasje/carport kan medregnes. Ved hybelleilighet, utløser det krav om ytterligere én biloppstillingsplass.

Garasje, carport eller bod kan bygges utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 1 meter fra nabotomt. Ved tilnærmet vinkelrett plassering av garasje/carport mot atkomstveg skal den plasseres minst 6 m fra formålsgrensen. Ved plassering parallelt langs veg skal garasjen plasseres minst 2 fra formålsgrensen.

Garasjer, carporter og boder skal tilpasses boligen i takform og materialbruk. Gesimshøyden skal ikke overstige 3 m, regnet fra gjennomsnittlig planer terreng. For garasje på nedsiden av veg i hellende terreng gjelder 5 m. Mønehøyden skal ikke overstige 4,5 m regnet fra møne til ferdig planert terrengnivå ved innkjøring garasje/carport.

§ 4. BOLIGBEBYGGELSE-KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BKS)

4.1. Dokumentasjonskrav i byggesak
Som del av rammesøknad eller ett trinns søknad skal det foreligge situasjons-/utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200 for hvert delfelt sammen med tilgrensende leke-/grøntarealer med stier, felles atkomstveg og tilhørende p-plass og gj. parkeringsplasser, som blant annet skal vise:

- avgrensinger for planen med omsøkt bygg/tiltak påført piler for atkomst og inngang
- dele/skille for hver boenhet, tomt eller parsell
- terrengforhold med eksisterende koter, nye koter, nødvendige punkthøyder, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og terrengtrapper
- trafikkforhold som kjøreveger, plasser og parkering, med stigningsforhold og gatebelysning. Hovedatkomst for gående og kjørende, vegbredder, fremkommelighet for utrykning, brøyting m.m.
- garasje for hver bolig og parkeringsplasser for hver boenhet
- avrenning, håndtering av overflatevann og takvann innenfor planområdets grøfter og parkeringsarealer og videre ut til tilgrensende områder.
- løsninger for taknedløp
- materialbruk
- tilgjengelighet for bevegelses- og orienteringshemmede med løsninger for overganger mellom kjøreveg og lekearealer
- plassering og type renovasjonsløsning
- eventuelle felles postkassestativ
- opparbeidelse av lekeplasser med lekeutstyr, sittemuligheter og beplantning med planteliste
- Ny beplantning på øvrige uteoppholdsarealer
- områder der tekniske anlegg og terrenginngrep kan få konsekvenser for vegetasjon.
- Eksisterende vegetasjon som bevares skal vises.

4.2 Utnyttelsesgrad
Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er %-BYA = 35 %. Eventuell parkeringskjeller skal ikke medregnes.

4.3 Takform og byggehøyder
For de fire husrekkene lengst vest skal det være flate tak. Øvrige hus skal ha saltak.

For hus med flate tak er høyeste gesims 9,5. Takoppbygg på 3 m gesimshøyde i tillegg til høyeste gesims og som trekkes inn minimum 3 m i fra høyeste fasade. Høyder måles fra ferdig planert terreng. Tekniske installasjoner kan tillates i tillegg til den angitte høyeste gesimshøyde.

For flate tak som ikke skal benyttes til opphold skal det benyttes sedum/grønne tak.

Hus med flate tak skal ha takterrasse som skal være min. 65 % av underliggende etasjes bruttoareal. Øverste etasje skal være tilbaketrekkes 3 m fra høyeste fasade. Det tillates ikke balkonger som stikker ut mer enn 1,5m i fra fasaden.

For hus med saltak skal takvinkelen være mellom 25 og 38 grader. For saltakshus på flatt terreng er maksimal tillatt gesimshøyde 6,0 meter. For saltakshus i skrått terreng gjelder i tillegg maksimal gesimshøyde 7,5 meter på husets nedside. Mønehøyden skal ikke overstige 9,0 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Høyder måles fra ferdig planert terreng. Arker og takopplett tillates på skråtak i tillegg til angitt gesimshøyde og skal ikke overstige 1/3 av hovedtakets lengde.

Tabellen under angir hustype og makshøyde på husets inngangsparti for hver tomt. Angitte makshøyde for garasje er for parkeringsdekke. For husrekker som trapper med terrenget måles gesims-/mønehøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel.

Hus	Hustype	Inngangshøyde	Parkeringsdekke
1-1	2+g	+216,2-221,6	+213,5
1-2	2	+218,5-223,9	+215,8
1-3	2+U/g	+217,0-218,2	+217,0-218,2
1-4	2+g	+221,2-226,6	+218,5
2-1	2	+212,7-218,0	
2-2	2	+212,0	
2-3	2	+212,0	
3-1	2	+212,7-216,8	
3-2	2	+214,1-217,0	
3-3	1 1/2+U	+211,7-212,5	

4.4 Krav til MUA
For rekkehus skal mua være 70 m2 og for horisontaldelte leiligheter skal MUA være 50 m2. MUA-kravet skal oppfylles innenfor byggeområdet, felles uteoppholdsareal og lekeplasser i BKS- felt.

4.5 Parkering
Det skal for rekkehus være 1,75 parkeringsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering. Det skal for leilighet være 1,5 parkeringsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkeringsplasser. Minimum 5 % av p-plassene skal være HC-plasser. I tillegg skal det etableres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Det tillates bygget en parkeringskjeller under hus 2-2 og 2-3. Atkomst til kjelleren er vist på plankartet. Mer enn 50% av biloppstillingsplassene skal ha mulighet for lading av el-bilder.

4.6 Boliger med tilgjengelighet
20% av boligene skal kunne bygges om til livsløpsstandard og skal være tilgjengelige.

4.7 Energiløsning
Ved oppvarming av nye boliger innenfor planområdet forutsettes det at varmebehovet dekkes av varmepumper luft/vann eller vann/vann.

4.8 Arkitektonisk utforming
- Det skal benyttes trematerialer i konstruksjon og fasade.
- For BKS er eksteriørfarger på alle bygninger søknadspliktige og det må til rammetillatelse foreligge en plan for estetikk sammen med material- og fargeprøver for fasadene.
- Lange fasader skal brytes opp med sprang i fasadeliv eller ved bruk av ulike materialer slik at bebyggelsen ikke oppleves lang og monoton.
- Der parkeringskjelleren stikker opp over terreng skal det gjøres tiltak i eksponert fasade som bryter den opp og gjør at den ikke fremstår som et langt horisontalt element. Det må brukes tre og/eller beplantning. Terrenget skal trekkes opp mot østveggen slik at minst mulig av fasaden eksponeres.

4.9 Byggegrense langs o_SKV4
1. etg. for bebyggelse langs o_SKV4 må etableres i 6 m avstand fra formålgrense vei.

§ 5. UTEOPPHOLDSAREALER

5.1 Krav til opparbeidelse
Uteoppholdsarealene skal primært være naturområder. Innenfor f_BUT1 eller f_BUT2 skal det opparbeides en enkel sittegruppe av tømmer.

5.2 Eierskap
Uteoppholdsarealene skal være felles for alle nye boliger innenfor planområdet.

§ 6. LEKEPLASSER

6.1 Krav til opparbeidelse
Lekeplass f_BLK1 skal opparbeides med sandkasse, sklie og huske. Lekeplassene f_BLK2-5 skal opparbeides med sandkasse, klatrestativ, husker, sklie, benker og bord. Lekeplass f_BLK3 og f_BLK4 skal ha utstyr før større barn/ungdom. En liten del av BLK3 skal være nærlekeplass for f_BFS 3 og 4, og skal utstyres med sandkasse, sklie og huske. Lekeplass f_BLK6 skal opparbeides som ballplass. Lekeplass f_BLK3 og f_BLK4 skal gjøres tilgjengelige for brukere med nedsatt funksjonsevne. Gangforbindelse til f_BLK3 og f_BLK 4 skal tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

6.2 Eierskap
Lekeplassene f_BLK1-3, skal være felles for alle boligene innenfor BFS-feltene. Lekeplassene f_BLK4-5 skal være felles for alle boligene innenfor BKS-feltet. Lekeplass f_BLK6 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

§ 7. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Krav til opparbeidelse
Kjørevegene skal opparbeides som vist i planen, og være ferdige (eksl. asfaltering) før det gis tillatelse til å ta i bruk første bolig som har atkomst via denne delstrekningen. Avslutningene av o_SKV3, f_SKV2 og f_SKV6 skal opparbeides slik at fri ferdsel ut i tilstøtende naturområder ikke hindres. Det må opparbeides midlertidig sti i området o_SF4, bredden på sti er i henhold til kommunal vegnorm.

7.2 Skjæringer og fyllinger
Skjæringer og fyllinger til veganleggene kan gå inn på private eiendommer.

7.3 Eierskap
Vegene, o_SV1 og o_SKV1-4, er offentlige veger.
Veg f_SKV1 er felles for alle boligene i felt BFS1. Veg f_SKV2 er felles for boligene innenfor felt BFS3. Veg f_SKV3 er felles for alle boligene i felt BFS4. Veg f_SKV4 er felles for boligene innenfor felt BFS5-6. Veg f_SKV5 er felles for boligene innenfor felt BFS8 og de boligene innenfor felt BFS7 som har atkomst fra denne. Veg f_SKV6 er felles for felt BFS9 og de boligene innenfor felt BFS7 som har atkomst fra denne.
Veg f_SKV7 er felles for gnr/bnr 96/49, 96/50, 96/78, 96/47, 96/73 og 97/33.

Alle fortauene, o_SF1-5 og gang-/sykkelvegene, o_SGS1-3, er offentlige.

Annen veggrunn, grøntareal, o_SVG1 og o_SVG2 er offentlige.

7.4 Tinglyst rett til bruk
Det skal tinglyses rett til bruk av f_SKV2 for tømmertransport til skogsdrift innenfor gnr/bnr 96/7.

7.5 Atkomst til enkelteiendommer
Atkomst inn til den enkelte tomt er vist med atkomstpil. Pilen viser ikke eksakt plassering, bare fra hvilken veg. Avkjørsler skal være maksimalt 3 meter brede.

7.6. Turvei/- turstiforbindelser
O_GTD skal etableres med fast dekke og bredder som gang- og sykkelvei i henhold til kommunal veinorm. f_GTD etableres som tursti i henhold til kommunens vegnorm.
Snarvei i boligfeltet BFS5 opparbeides med 1,5 m bredde frem til ballbane f_BLK6.
Det skal etableres en sti/terrengtrapp som går fra fortauet (o_SF5) og opp mellom hus 2-3 og 3-3.

§ 8. Massebalanse
Massebalanse skal etterstrebes innenfor planområdet. For å oppnå massebalanse og for å minimalisere behovet for transport av masser inn og ut av området, kan det innenfor planområdet etableres et midlertidig anlegg for bearbeiding av masser, med tilhørende sortering av masser og knusing. Knusing av masser skal skje i tidsrommet 7:00 til 16:00 mandag til fredag med mulighet for kortvarige perioder fra 16:00 til 18:00. Knuseverk skal plasseres godt inne på området. Knuseverk og produksjonsanlegg for matjord skal betjene reguleringsområdet og det forutsettes at foredling skal skje til eget forbruk. Det skal i størst mulig grad unngås transport på fv. 120 av overskuddsmasser og innenfor reguleringsplanområdet forutsettes det å gjenbruke mest mulig av utgravde masser for både tekniske og anlegg og boliger innenfor Myrvold Sør. Det som må kjøres bort av utgravde masser skal dokumenteres levert til et deponi.

§ 9. HENSYNSSONER

9.1 Frisiktsone
I frisiktsonen tillates ikke bygg, konstruksjon, terreng eller vegetasjon som stikker mer enn 0,5 m over vegarealet som frisiktsonen gjelder for.

9.2 Hensynssone naturmiljø
Det tillates ikke trefelling, rydding eller andre inngrep i hensynssonen.

§ 10. BESTEMMELSESOMRÅDER (MIDLERTIDIGE ANLEGGSOMRÅDER)

Midlertidige anleggsområder kan benyttes til anleggsområde og vegomlegging i forbindelse med opparbeidelse av planskilt kryssing, gang-/sykkelveg, vann-/avløpsledninger og nytt kryss. Etter at anleggene er ferdige skal de midlertidige anleggsområdene tilbakestilles i opprinnelig stand.

§11. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

11.1 Planskilt kryssing av Nedre Rælingsveg og gang-/sykkelveg langs Nedre Rælingsveg
Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger skal det være etablert planskilt kryssing for fotgjengere med tilhørende gang-/sykkelveg langs Nedre Rælingsveg. Før det gis igangsettingstillatelse til boliger skal det være opparbeidet nytt kryss mellom Nedre Rælingsveg og boligenes atkomstveg (ved gnr/bnr 96/49). Gang-/sykkelveg sydover (o_SGS3) opparbeides samtidig. Grunnboringer som avdekker geotekniske forhold må utarbeides til rammesøknad av gang- og sykkelvei, samt undergang.

11.2 Gangforbindelse gjennom planområdet
Gangforbindelse må være etablert fra øverst i planområdet og ned til Nedre Rælingsveg før det gis brukstillatelse til nye boliger. Det samme gjelder for ballplass f_BLK6 langs turvegen.

11.3 Unntak fra rekkefølgekrav
Boligene i Tristilhøgdas forlengelse (felt BFS1) og de som ligger langs Smestadhøgda (felt BFS2) tillates bygget ut før infrastrukturtiltakene avkrevet i §§ 11.1 og 11.2 er gjennomført.

11.4 Opparbeidelse av lek og uteoppholdsarealer
Lekeplasser skal fradeles samtidig med nærliggende tomter.
Lekeplass f_BLK1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor felt BFS1. Lekeplass f_BLK2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor felt BFS5-9. Lekeplass f_BLK3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger i feltene BFS3-4. Før det gis brukstillatelse til første bolig i BKS-feltet skal én av lekeplassene f_BLK4 være opparbeidet. Den gjenværende lekeplassen f_BLK5 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til 50 % av boligene innenfor samme felt.

11.5 Allmennhetens rett til bruk
Allmennhetens rett til bruk av gangsti (f_GTD), felles uteoppholdsarealer f_BUT1-4 og lekeplassene f_BLK3 og 6, skal være tinglyst før det gis bruksrett til boliger.

11.6 Kapasitet i skole og barnehager
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til nye boliger før det er bekreftet kapasitet på barnehager og skoler.

11.7 Teknisk infrastruktur til byggeområdene
Utbygging innenfor regulerte byggeområder tillates ikke før nødvendig veg/fortau, vann- og avløpsanlegg er opparbeidet og godkjent fram til og langs den siden av tomta hvor det er boligatkomst.

11.8 Godkjenninger fra Statens vegvesen
Byggeplan for kryss, gang- og sykkelveg og planskilt kryssing skal godkjennes av Statens vegvesen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for tiltaket. Boliger omtalt i punkt 11.3 er unntatt dette kravet.

11.9 Brannsikkerhet
Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan for ivaretakelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og -uttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretakelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet iht. TEK10 og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk jf. pbl. 12-7 nr. 4. Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt iht. TEK10 11-17 og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

11.10 Stenging av kjøreatkomst
Før igangsettingstillatelse av planlagt tiltak i bestemmelse § 11.8 skal direkte adkomst fra Nedre Rælingsveg inn til gnr/bnr 96/47 stenges og det skal opparbeides atkomst fra f_SKV7 inn til gnr/bnr 96/7

11.11 Støykrav
Kommunen skal ha mottatt støyutredning som dokumenterer at det er mulig å oppfylle retningslinje T-1442/2016 til rammesøknad.

<u>For boliger i gul støysone stilles følgende krav:</u>
- Gjennomgående leiligheter med tilgang til stille side.
- Med stille side menes side av bygning der alle anbefalte grenseverdier i tabell 3 i T-1442/2016 er tilfredsstilt.
- Stue og to soverom skal ha minst ett åpningsbart vindu hvor støynivået utenfor ikke skal være høyere enn 55 db.
- Alle boenheter får tilgang til et stille utendørs oppholdsareal. I tillegg forutsettes mekanisk balansert ventilasjon (krav i TEK). Vinduer mot soleksponert side skal ha utvendig solavskjerming.
- Det skal etableres støyskjerm utenfor 2-2, 2-3 og 3-3. Støyskjerm skal brytes opp og ha innslag av glass. Skjermen skal være så høy at den skjermer nederste etasje på bakenforliggende bygg. Langs hus 2-2 og 2-3 er det maksimalt 2 meter og langs hus 3-3 er det maksimalt 1,9 meter over gulvhøyde i underetasjen. Evt. mur under støyskjerm skal gjøres minst mulig synlig ved at terrenget trekkes opp langs muren.
- 2 soverom og stue i østre husrekke skal ha åpningsbart vindu mot vest, og 1.etg. over mark mot øst, utenfor gul støysone (lokalt skjermet).

• For å klare støykrav innendørs skal østre husrekke- fasade øst i gul støysone ha vinduer i soverom i 2. etg. med luftlydisolasjon med trafikkstøyspekter, Rw+Ctr, opp til 32 dB.

Det skal dokumenteres at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS8175- klasse C, før kommunen kan gi ferdigattest for boliger som ligger i gul støysone.

11.12 Overvannshåndtering
Veivann skal fordrøyes i infiltrasjonssandfang eller annen løsning med tilsvarende effekt.

Ved utbygging av eneboligtomtene skal det lages en plan for hvordan overvann håndteres og fordrøyes. Plan for overvannshåndtering må sendes til rammesøknad. Utbygging på tomtene skal ikke føre til høyere avrenning fra området. Takvann og annet overvann skal fordrøyes på egen tomt. Taknedløp tillates ikke tilknyttet direkte til felles overvannsledning i vegen.

Rekkehusområdet skal bygges ut med felles lokale løsninger for håndtering av overvann. Det vil med utgangspunkt i plan for overvannshåndtering datert 12.01.2017 etableres felles fordrøyningsanlegg. Overvann skal fordrøyes på egen tomt, slik at avrenningen fra området etter utbygging ikke overstiger den naturlige avrenningen før tiltaket. Felles fordrøyning av overvann skal etableres. Utløpet fra området reguleres, slik at vannføringen ikke fører til problemer nedstrøms. Overvannsmengdene som tilføres kommunal ledning må godkjennes av kommunen.

RÆLINGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til:
Reguleringsplan for Smestad Vest, del av gnr. 96, bnr. 1, m.fl
Jfr. Plan- og bygningsloven § 12-6 og 12-7 fra 2008

Reguleringsplan er vedtatt 16.06.2010
Reguleringsbestemmelser er stadfestet med endring av Miljøverndepartementet 18.05.2012.
Plan nr: 0181

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

Dato, 23.05.2012, Plan- og bygningssjef (sign)

§1. AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL

Grensene for reguleringsplanen er vist på plankartet. Innenfor plankartet er det vist:

A. Pbl § 12.5.1 Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, benevnt A1-A3
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, benevnt B1-B9
- Vannforsyningsanlegg, benevnt HØYDEBASSENG
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass, benevnt L1-L6

B. Pbl § 12.5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg, benevnt V1- V11
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn – tekniske annlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser – benevnt P1-P3

C. Pbl § 12.5.3 Grønnstruktur
- Naturområde, benevnt N1
- Turdrag, benevnt T1 Turdrag - T5 Turdrag
- Vegetasjonsskjerm, benevnt VE1

D. Pbl § 12.5.5 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift
- Landbruks-, natur- og friluftsformål, benevnt LNFR

D. Pbl § 12-6 Hensynssoner i reguleringsplan
RpSikringSone - Frisiktsone ved veg

§2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utbyggingen skal tilrettelegge for at boliger og utemiljøer i størst mulig grad, skal være egnet til bruk for alle personer etter prinsippet om universell utforming.

2.2 Støynivået i boliger og på utearealer skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS 8175. Støy i anleggsperioden skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442, tabell 4 og 6.

2.3 Innenfor formål Lekeplass, Turdrag og Naturområder tillates ikke lagring av masser, deponier eller kjøring utover det som er nødvendig for opparbeidelse av arealene, i henhold til reguleringsbestemmelser og godkjente utomhusplaner.

2.4 Massebalanse skal etterstrebes innenfor planområdet. For å oppnå massebalanse og for å minimalisere behovet for transport av masser inn og ut av området, kan det innenfor planområdet etableres et midlertidig anlegg for bearbeiding av masser, med tilhørende sortering av masser og knusing av masser. Knusing av masser skal skje i tidsrommet 7.00 til 16.00 mandag til fredag med mulighet for kortvarige perioder fra 16-18.00. Knuseverk skal plasseres godt inne på området. Knuseverk og produksjonsanlegg for matjord skal betjene reguleringsområdet og det forutsettes at foredling skal skje til eget forbruk. Det skal i størst mulig grad unngås transport på riksvegen av overskuddsmasser og innenfor planområdet forutsettes det å gjenbruke mest mulig av utgravde masser for både tekniske anlegg og boliger i felt B1-B9 . Det som må kjøres bort av utgravde masser skal dokumenteres levert til godkjent deponi.

§3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser for byggeområder for boliger A1-A3, B1-B9

3.1.1 Bebyggelse skal innenfor hvert delområde eller langs samme vegstrekning, innbyrdes tilpasses med hensyn til arkitektonisk utrykk, takform/takvinkler og materialbruk. Eksteriørfarger på alle bygninger er søknadspliktige. Det skal i prinsippet benyttes jordfarger. Hvitt, gult og andre lyse farger tillates ikke. Takmateriale med glasserte takstein eller andre reflekterende materialer tillates ikke.

3.1.2 Grad av utnyttelse beregnes i henhold til Miljøverndepartementets veileder T-1459. Bruksarealer for boliger beregnes etter NS 3940.

3.1.3 For feltene B1-B9 skal MUA (minste uteoppholdsareal) dekkes på aktuell eiendom og som andel i fellesområde for lekeplass. For feltene A1-A3 skal MUA dekkes på aktuell eiendom. MUA regnes som de deler av tomten som ikke er bebygd eller avsatt til parkering. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal.

3.1.4 Det skal tilrettelegges for vannbåren varme til alle boliger som oppføres. Dersom det oppføres passivhus bortfaller kravet.

3.1.5 Alle boliger skal oppføres med radonsperre eller tilsvarende tiltak for å redusere radonkonsentrasjon.

3.2 Byggeområde for boliger (A1-A3)

3.2.1 I området kan det oppføres frittliggende eneboliger. På tomtene A1-1, A1-2, A2-1, A2-8, A2-9, A3-1 og A3-2 kan det oppføres tomannsboliger.

3.2.2 Som del av rammesøknad eller et trinns søknad for hver boligtomt innenfor felt A1-A3, skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:200 eller 1:100 som skal vise:

- Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomst- og inngangsforhold.
- Dele/skille mot vegformål og nabotomter.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og terrengtrapper.
- I tillegg til at det vises carport/garasje for hver bolig skal det også vises p-plass innenfor formål byggeområde, i henhold til krav. Det skal vises muligheter for å snu på egen tomt.
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann innenfor tomten og ut til tilgrensende terreng eller veggrøfter. Løsning for taknedløp.
- Områder der tekniske anlegg og terrenginngrep kan få konsekvenser for vegetasjon. Det skal også vises eksisterende vegetasjon som skal bevares på tomta.

I tillegg til situasjonsplan skal det foreligge fasadeoppriss for boligbygget, samt to tverrsnitt gjennom tomten som viser bolig, garasje/carport, samt tilgrensende veger med høydeangivelse for både eksisterende og nytt terreng.

3.2.3 For eneboliger er maks. % BYA=25%. For eneboliger med hybelleilighet og for tomannsboliger er maks. % BYA=30 %. Maks. BYA for eneboligtomter er 250m2 og Maks. BYA for eneboliger med hybelleilighet eller tomannsbolig er 300m2 .

3.2.4 På tomtene A2-9, A3-14 og A3-15 kan det bygges hus med to underetasjer. På øvrige tomter innenfor området A1-A3 tillates ikke hus med to underetasjer.

Hus på A2-9 skal bygges med saltak og takvinkel skal være mellom 22 og 30 grader. Hus på A2-9 tillates med mønehøyde maks. +246. Dersom man bygger hus med to underetasjer er maks. gesimshøyde 3,6m på husets overside og 9,0m på husets nedside regnet fra ferdig planert terreng. For hus med en underetasje gjelder maks. gesimshøyde 3,6m på husets overside og 6,5m på husets nedside regnet fra ferdig planert terreng.

Hus på A3-14, A3-15 og A3-16 skal ha flatt tak og takterrasse som skal være min. 65 % av underliggende etasjes bruttoareal. Hus med to underetasjer skal ha toppetasjen tilbaketrukket min. 3m fra siden med høyeste fasade. Garasjer på tomtene A3-14, A3-15 og A3-16 skal ha flatt tak. Hus på A3-14 og A3-15 skal ligge med nederste underetasje maks 20cm over gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå ved husets nedside. Hus og garasje på A3-14, A3-15 og A3-16 tillates henholdsvis med gesims-/mønehøyder maks. +236,0m, +236,2m og +236,5m. Dersom man bygger hus med to underetasjer er maks. gesims-/mønehøyde 6,2m på husets overside og 11,5m på husets nedside regnet fra ferdig planert terreng. For hus med en underetasje gjelder maks. gesims-/mønehøyde 6,2m på husets overside og 8,75m på husets nedside regnet fra ferdig planert terreng.

3.2.5 Øvrige tomter utenom de ovenstående har følgende bestemmelser:
Tomter på overside veg tillates med maks. gesimshøyde 3,6m på husets overside og 6,5m på husets nedside regnet fra ferdig planert terreng. Maks. mønehøyde for disse tomtene er som følger:
A1-3= +231,0
A1-4= + 226,0
A2-8= + 248,0
A2-10= +245,0
A3-17= +247,5
A3-18= +247,5
A3-19= +247,5
A3-20= +247,0
A3-21= +247,0
A3-22= +247,0
A3-23= +248,0
A3-24= +248,0
A3-25= +248,0
A3-26= +247,5
A3-27= +247,0

Tomter på nedside veg tillates med maks. gesimshøyde 3,6m på husets overside og 6,5m på husets nedside regnet fra ferdig planert terreng. Mønehøyden skal ikke overstige 9,0m regnet fra mønepunktene og loddrett ned til underliggende planert terreng. Tomter på nedsiden av vegene tillates med OK gulv 1. etg. ikke høyere enn 0,1m over ferdig terreng ved avkjørsel. For tomt A3-2 til A3-6 skal underetasjen ligge maks 1m over gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå ved husets nedside.

Hus på tomtene innenfor felt A1, A2 og A3, utenom tomtene A3-14, A3-15 og A3-16, skal bygges med saltak og takvinkel skal være mellom 27 og 45 grader. Takvinkel på tomt A2-9 skal være mellom 22 og 30 grader, se §3.2.4. Arker og takopplett tillates på skråtak i tillegg til angitt gesimshøyde og skal ikke overstige 1/3 av hovedtakets lengde. Arker og takopplett tillates ikke utkraget.

3.2.6. Utkraginger fra bygning kan ikke stikke ut mer enn 3m fra fasade og maks. 3m over ferdig planert terreng. På tomtene A3-14, A3-15 og A3-16, tillates ikke balkonger å stikke ut mer enn 1,5m fra fasaden.

3.2.7 Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødvendig terrenginngrep forhindres. Eksisterende terreng skal bevares i størst mulig grad. Støttemurer tillates ikke høyere enn maks. 2,0m.

3.2.8 Til eneboliger/tomannsboliger skal det for hver boenhet være tre biloppstillingsplasser. Dersom det bygges hybelleilighet i tillegg, utløser dette krav om ytterligere to biloppstillingsplasser, og for de etterfølgende hybelleiligheter kreves en plass pr. enhet. Bolig med hybelleilighet over 55 kvm defineres som en tomannsbolig.

3.2.9 Garasje, carport eller bod kan bygges utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 1m fra nabotomt. Ved tilnærmet vinkelrett plassering i forhold til atkomstveg skal bygget

være minst 5 m fra formålsgrense mot veg. Ved parallell plassering langs veg skal bygget være minst 2 m fra formålsgrensen.

Garasje, carporter og boder skal tilpasses bolighuset i takform og materialbruk. Gesimshøyden skal ikke overstige 3m, regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. For garasje på nedside av veg i hellende terreng, kan gesimshøyden ikke overstige 5m. Mønehøyden skal ikke overstige 4,5m regnet fra topp møne til ferdig planert terrngnivå ved innkjøring garasje/carport.

3.2.10 Hver eneboligtomt skal ha MUA på min. 100m2. For hver hybelleilighet kreves 50m2 MUA i tillegg. For tomannsbolig kreves MUA 100m2 pr. boenhet.

3.3 Byggeområde for boliger (B1-B9)

3.3.1 I området kan det oppføres eneboliger, tomannsboliger, kjedehus, og/eller rekkehus. Området B1-B9 skal bygges ut samlet etter en helhetlig plan, men kan bygges ut trinnvis. Boliger tillates oppført i nabogrense. Det samme gjelder for tillbygg så lenge dette ikke strider mot de øvrige reguleringsbestemmelser. I rammesøknad skal det dokumenteres at Teknisk forskrift og retningslinjer vedrørende brann- og redningstjeneste følges.

3.3.2 Som del av rammesøknad eller ett trinns søknad, skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200 for hvert B-felt sammen med tilgrensende lekearealer/grøntarealer med stier, felles atkomstveg og tilhørende felles p-plass, som blant annet skal vise:

- Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomst- og inngangsforhold.
- Dele/skille for hver boenhet, boligtomt eller boligparseller (ved sameie).
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, samt eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og terrengtrapper.
- Trafikkforhold som kjøreveger, plasser og parkering, med stigningsforhold og gatebelysning. Hovedatkomst for gående og kjørende, vegbredder, fremkommelighet for utrykning, brøyting m.m.
- Garasje for hver bolig, samt p-plasser for hver boenhet i henhold til krav.
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann innenfor planområdets grøfter og parkeringsarealer og videre ut i tilgrensende områder. Løsning for taknedløp.
- Arealenes materialbruk.
- Tilgjengelighet for bevegelseshemmede og orienteringshemmede med detaljer for løsninger for overganger mellom kjøreveg og lekearealer.
- Plassering av og type oppsamlingsutstyr som avfallsbrønner, etter gjeldende renovasjonsforskrifter og helseforskrifter.
- Eventuelt plassering av fellesstativ for postkasser.
- Opparbeidelse av lekeplasser med lekeutstyr, sittemuligheter og beplantning innenfor arealer satt av til formålet Lekeplass, samt et tilstrekkelig antall (min. 4stk) sandlekeplasser med sittemuligheter, innenfor arealer satt av til formålet Byggeområder for bolig (B1-9) eller formålet Lekeplass. Disse skal legges sentralt innenfor feltene. Planen skal også vise stier mellom lekearealene.

- Vegetasjon og grøntanlegg med eksisterende vegetasjon som skal bevares.
- Områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.
- Ny vegetasjon med plantenavn og antall.
- Skille mellom boligområdet og Turdrag T4.
- Anbefalt type gjerde medtas i utomhusplanen.

Utomhusplan skal være godkjent av kommunen før tillatelse for bygging gis eller deling av boligtomter kan gjennomføres. Før det gis tillatelse til å ta i bruk første bolig i et B-felt, skal veger, parkering og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Øvrige utomhusarbeider tilhørende det gjeldene B-feltet, slik som leke- og fellesarealer skal også være ferdigstilt, innen dette tidspunktet så sant årstiden tillater dette.

3.3.3 Maksimal tillatt grad av utnyttelse er for:
B1=BYA 40%
B2 =BYA 44%
B3=BYA 39%
B4 =BYA 42%
B5=BYA 31%
B6 =BYA 42%
B7=BYA 32%
B8 =BYA 42%
B9=BYA 44%

% BYA beregnes innenfor hvert delfelt.

3.3.4 På områdene B2, B5, B7 og B9 skal det bygges boliger uten underetasje. På områdene B1, B3, B4, B6 og B8 tillates det bygget boliger med en underetasje dersom terrenget tilsier det. Boliger med underetasje tillates bygget med takterrasse og skal da ha flatt tak. Takterrassen skal være min. 65 % av underliggende etasjes bruttoareal. Toppetasjen skal være tilbaketrukket min. 3,5m fra siden med høyeste fasade. Hus med takterrasse tillates bygget med gesimshøyde/mønehøyde 10,0m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Boliger uten underetasje tillates bygget med maks. 3 etasjer inkludert loft, med tillatt gesimshøyde 6,5m og mønehøyde 9,5m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Takvinkel skal være mellom 22 og 40 grader. Arker og takopplett tillates på skråtak i tillegg til angitt gesimshøyde og skal ikke overstige 1/3 av hovedtakets lengde. Arker og takopplett tillates ikke utkraget.

Boliger uten underetasje kan få et tilbygg innenfor tillatt utnyttelsesgrad i en etasje pr. boligenhet på hagesiden, på maks. 16 kvm BYA. Tillatt gesimshøyde er 3,5m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Takvinkel tillates mellom 15 og 20 grader. Anbefalt type tilbygg medtas i utomhusplan.

Garasje for én bil skal bygges samtidig med boligene, og skal bygges minst 5m fra formålsgrense mot veg. Garasje for to biler etter hverandre kan bygges i byggegrense mot veg.

3.3.5. Utkraginger fra bygning, som balkong, kan ikke stikke ut mer enn 3m fra fasade og maks. 3m over ferdig planert terreng.

3.3.6 Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødvendig terrenginngrep forhindres. Støttemurer tillates ikke høyere enn maks. 1,5m.

3.3.7 Til hver bolig, enkelt, i rekke eller for hver boligenhet i tomannsbolig skal det være mininum 2,5 oppstillingsplasser for bil, hvorav minst 0,5 plasser skal være i fellesanlegg. Parkeringsplassene tillates plassert etter hverandre når de betjener samme bolig.

3.3.8 For rekkehus og andre boliger over 100m2 BRA skal MUA være min 100m2. For boliger under 100m2 BRA skal MUA være min 50m2.

3.3.9 Minimum 20% av boligene skal være bygget med livsløpsstandard ihht. Husbankens krav.
Disse skal fordeles på felt B2, B5, B7 og B9. Det skal i rammesøknad vises hvorledes atkomst til boliger med livsløpstandard kan løses med stigning maks. 1:20 fra private p-plasser til inngangsdør.

3.4 Vannforsyningsanlegg (HØYDEBASSENG)

3.4.1 Høydebassenget tillates bygget med maks. mønehøyde/gesims kote +256.0 på tak ventilkammer. Bassengveggens gesims tillates opp til kote +251.5 og skal kles med trematerialer utvendig. Bassengtaket tillates opp til kote +253. Diameter på basseng skal være maks. 38m utvendig. Hele bygget skal ha en god arkitektonisk utførelse, og en materialbruk og bruk av avdempede farger tilpasset naturområdet rundt. I tilknytning til bygget anlegges p-plass og snuhammer som legges skånsomt i terrenget. Høydebassenget skal anlegges minst mulig eksponert, i minst mulig omfang og med minst mulig synlighet. Partier der det skjer midlertidige terrenginngrep skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand og revegeteres med stedegne arter. Høydebassenget skal betjene flere kommuner.

3.5 Lekeplass (L1-L6)

3.5.1 Lekeplassene skal etableres som felleseiendom for eiendommer og delområder som de naturlig grenser til. Boligeiendommen gis hjemmel til fellesområdene som skilles ut som egne eiendommer. Det skal opprettes velforening/grendelag som skal ha ansvar for fellesområdene.

- Lekeplass L1 er felles for A2
- Lekeplass L2 er felles for A3
- Lekeplass L3-L6 er felles for B1-B9

3.5.2 Det skal anlegges lekeplasser for barn i alle aldre innenfor område L1, L2, L3, L4 og L5/L6. Lekeplassene skal inneholde lekeutstyr som er utfordrende for både de yngste og de eldste barna, samt være tilgjengelige for barn med nedsatt funksjonsevne. Det skal være mulighet for barn med nedsatt funksjonsevne å benytte seg av deler av lekeplassutstyret. Lekeplassene skal utstyres med gode sittemuligheter.

3.5.3 Som en del av lekeplassopparbeidelsen, skal det opprettes nødvendige forbindelser mellom felleslekeplassene innenfor område L3, L4, L5 og L6, f.eks. grusede stier. Fra V6/V7 og V8/V9 skal det opparbeides gangveg som skal være tilgjengelig for manuelle rullestoler og for barnevogner fram til hovedlekeplass på område L3, L4, L5 eller L6.

§4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg

4.1.1 Kjørevegene skal opparbeides som vist i planen, og være ferdig opparbeidet (eksl. Asfaltering) innen midlertidig brukstillatelse gis for første bolig som har adkomst via denne delstrekningen. Som del av rammesøknad for kjøreveger skal det foreligge utomhusplan for lekeplassene L1 og L2 i målestokk 1:200 eller 1:100.

4.1.2 Skjæringer og fyllinger i tilknytning til veganleggene kan gå inn på private tomter.

4.1.3 Alle kjøreveger skal utformes for framkommelighet for utrykningskjøretøy og brøyting.

4.1.4 Kjøreveg V1, V2, V3, V10 og V11 er offentlige. Det settes opp bom mellom V10 og V11. Kjøreveg V10 og V11 bygges med minst mulig bredde og gjennomføres med minst mulig terrenginngrep. Alle partier der det skjer midlertidige terrenginngrep skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand og revegeteres med stedegne arter. Det avsettes en kantsone mellom V11 og nærliggende bekk. Veien tillates ikke asfaltert.

4.1.5 Kjøreveg V4 er felles for A1.

4.1.6 Kjørevegene V5, V6 og V7 er felles for B1-B6.

4.1.7 Kjøreveg V8 og V9 er felles for B7-B9.

4.1.8 Kabelgrøfter legges i vegareal.

4.1.9 Annen veggrunn i enden av veger og i enden av snuhammere, skal kunne benyttes som snøopplag.

4.2 Gang-/sykkelveg

4.2.1 Gang-/sykkelveger er offentlige og opparbeides som vist i planen, samtidig med tilgrensende kjøreveg.

4.3 Annen veggrunn – grøntanlegg

4.3.1 Innenfor arealet satt av som annen veggrunn – grøntanlegg, skal terrenget opparbeides slik at det kan lages skiløype fra gang- og sykkelvegen, langs sørsiden av V10, over P3, T5 og LNFR, med mulighet for videreføring av løypa langs sørsiden av V11.

4.4 Parkeringsplasser

4.4.1 Parkeringsplass P1 skal være felles for B1-B6. Det skal plasseres renovasjonsanlegg som avfallsbrønn og returpunkt for glass og metall inne på parkeringsplassen. Andre tekniske anlegg, som trafo, kan plasserer innenfor arealet.

4.4.2 Parkeringsplass P2 skal være felles for B7-B9. Det skal plasseres renovasjonsanlegg som avfallsbrønn inne på parkeringsplassen.

4.4.3 Parkeringsplass P3 skal være offentlig og fungere som utfartsparkering til Marka. P3 opparbeides samtidig med ballplass og T5. Parkeringsplassen skal ha dekke av asfalt og ha belysning. Området P3 kan om nødvendig benyttes delvis som ballplass.

§5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Naturområde (N1)

5.1.1 I N1 skal eksisterende terreng og eksisterende vegetasjonssammensetning bevares. Det tillates nødvendig skjøtsel for å oppnå en fleraldret og flerartet bestand av den naturlige vegetasjonen. Kommunen kontaktes før skjøtselstiltak gjennomføres. Skjøtselstiltak skal godkjennes av kommunen.

5.1.2 Det tillates en forsiktig opparbeiding av gruset sti, benk/bord, samt bålplass eller lignende tiltak, innad i området.

5.1.3 Naturområdet N1 er felles for A1-A3

5.2 Turdrag (T1-T5)

5.2.1 I turdrag T1, T2 og T3 skal eksisterende terreng og eksisterende vegetasjonssammensetning bevares. Det tillates nødvendig skjøtsel for å oppnå en fleraldret og flerartet bestand av den naturlige vegetasjonen. Kommunen kontaktes før skjøtselstiltak gjennomføres. Skjøtselstiltak skal godkjennes av kommunen.

5.2.2 I Turdrag T1 skal det foretas en forsiktig opparbeidelse av gruset sti, samt bålplass, sittemuligheter og lignende tiltak. I Turdrag T2 foretas en forsiktig opparbeidelse av gruset sti. Opparbeidelsen innenfor T1 og T2 gjøres samtidig med opparbeidelsen av lekeplass L2.

5.2.3. I Turdrag T3 skal det foretas en forsiktig opparbeidelse av gruset sti fra gang- og sykkelvegen i øst fram til reguleringsplangrensen i vest samtidig med gang- og sykkelvegen.

5.2.4 I Turdragene T4 og T5 skal det foretas en forsiktig opparbeidelse av gruset sti i turdragenes hele lengde, samtidig med opparbeidelse av utomhusarealene i tilgrensende byggeområder, henholdsvis P3. Deler av området T5 turdrag kan om nødvendig benyttes til ballplass og utfartsparkering. Ballplass skal være opparbeidet før det gis tillatelse til bruk av bygninger i et B-felt, så sant årstiden tillater dette.

5.2.5 Turdrag T1 og T2 er felles for A3

5.2.6 Turdrag T3 er felles for B1-B9 og A1-A3

5.2.7 Turdrag T4 og T5 er offentlige

5.3 Vegetasjonsskjerm

5.3.1 I vegetasjonsskjerm VE1 skal eksisterende terreng og eksisterende vegetasjonssammensetning bevares. Det tillates nødvendig skjøtsel for å oppnå en fleraldret og flerartet bestand av den naturlige vegetasjonen. Kommunen kontaktes før skjøtselstiltak gjennomføres. Skjøtselstiltak skal godkjennes av kommunen.

5.3.2 Vegetasjonsskjerm VE1 er felles for A3

§6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

6.1 Landbruks, - natur- og friluftsformål

6.1.1 I LNFR skal eksisterende terreng og eksisterende vegetasjonssammensetning bevares i størst mulig grad, men det tillates en forsiktig opparbeidelse av ballplass med grusdekke inntil V11 og en forsiktig opparbeidelse av gruset sti. Størrelsen på ballplassen skal være ca 15 m x 20 m. Det tillates forøvrig nødvendig skjøtsel for å oppnå en fleraldret og flerartet bestand av den naturlige vegetasjonen.

Ballplassen skal bygges samtidig med P3 og T5. Før det gis tillates til bruk av bygninger i et B-felt skal ballplassen være ferdig opparbeidet, så sant årstiden tillater dette. Ferdigstillelse av ballplassen forutsetter at V10 er opparbeidet fram til og med området P3.

§7. HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

7.1 RpSikringsSone – Frisiktsone ved veg

7.1.1 I frisiktsonen tillates ikke bygg, konstruksjon, terreng eller vegetasjon som stikker mer enn 0,5m over vegarealet som frisiktsonen gjelder for.

§8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av bygninger innenfor planområdet må følgende være etablert:

- Utbedret kryss mellom fv. 120 og Tristilvegen med venstresvingefelt, fotgjengerundergang under fv. 120, busslommer og gangveg til bussholdeplassene langs begge sider av fv. 120, etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen.
- Nødvendig skole og barnehagekapasitet må være dokumentert.
- Nødvendig kapasitet på vann og avløpsanlegg må være dokumentert før igangsetting i de enkelte delområder.
- Samleveg og atkomstveger fra fv. 120 skal være opparbeidet med min. Bindlag fram til gjeldende tomt.

8.2 Veger, parkering og teknisk infrastruktur skal være ferdig opparbeidet før det kan gis tillatelse til å ta i bruk første bolig i gjeldende delområde. Øvrige utomhusarbeider som leke- og fellesarealer skal også være ferdigstilt for gjeldende delområde innen dette tidspunktet, så sant årstiden tillater dette.

8.3 Det må legges fram tilstrekkelig dokumentasjon på rasfare mot T4 og B9, før utbygging kan startes.

RÆLINGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til:
Del av Nedre Rælingsveg – undergang ved Myrvold sør,
del av gnr. 119, bnr. 12 m.fl.
Jf. Plan- og bygningsloven § 12-6 og 12-7 fra 2008

Reguleringskart er datert 02.10.2018.
Reguleringsbestemmelser er datert 19.12.2018
Plan nr.: 226

Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt av Kommunestyret i Rælingen 13.02.2019

§1. REGULERINGSFORMÅL

A. Pbl § 12.5.1. Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse (B)
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B9)
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (B29)
Offentlig tjenesteyting (OUB)
Næringsbebyggelse (BN1-2)

B. Pbl § 12.5.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Vei (o_SV)
Fortau (o_SF1-2)
Gang-/sykkelvei (o_SGS1-3)
Annen veigrunn, teknisk anlegg (o_SVT)

C. Pbl § 12.5.3. Grønnstruktur
Grønnstruktur (o_G)

D. Pbl § 12-6 Hensynssoner i reguleringsplan
RpSikringSone – frisiktsone (H140)

E. Bestemmelsesområde (midlertidige anleggsområder)
(#1-4)

§2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Boligbebyggelse (B)
Angitt formål er en gjentakelse av formål avsatt i kommuneplanens arealdel. Hele feltet ligger utenfor en byggegrenseavstand på 30 meter fra senterlinje i Nedre Rælingsveg.

2.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B9)
Feltet er del av et større felt regulert i planen «Smestad, gnr. 97 bnr 20 m.fl.» Bestemmelsene til den planen gjøres gjeldende for dette feltet.

2.3 Boligbebyggelse –konsentrert småhusbebyggelse (B29)
Feltet er del av et større felt regulert i planen «Smestad, gnr. 97 bnr 20 m.fl.» Bestemmelsene til den planen gjøres gjeldende for dette feltet.

2.4 Offentlig tjenesteyting (OUB)
Feltet er del av et større felt regulert i planen «Smestad, gnr. 97 bnr 20 m.fl.» Bestemmelsene til den planen gjøres gjeldende for dette feltet. Hele feltet ligger utenfor en byggegrenseavstand på 30 meter fra senterlinje i Nedre Rælingsveg.

2.5 Næringsbebyggelse (BN 1-2)
Angitt formål er en gjentakelse av formål avsatt i kommuneplanens arealdel. Hele feltet ligger utenfor en byggegrenseavstand på 30 meter fra senterlinje i Nedre Rælingsveg.

§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Krav til opparbeidelse
Kjøreveiene og gang- og sykkelveiene skal opparbeides som vist i planen.

3.2 Eierskap
Alle samferdselsanlegg vist i planen er offentlige.

§ 4. GRØNNSTRUKTUR

Feltet er del av et større felt regulert i planen «Smestad, gnr. 97 bnr 20 m.fl.» Bestemmelsene til den planen gjøres gjeldende for dette feltet med unntak av at det for bygging av midlertidig omkjøringsvei tillates å ta ned vestre del av fjellknausen i området.

§ 5. HENSYNSSONER

5.1 Frisiktsone
I frisiktsonen tillates ikke bygg, konstruksjon, terreng eller vegetasjon som stikker mer enn 0,5 m over veiarealet som frisiktsonen gjelder for.

§ 6. BESTEMMELSESOMRÅDER (MIDLERTIDIGE ANLEGGSOMRÅDER)
Midlertidige anleggsområder kan benyttes til anleggsområde og veiomlegging i forbindelse med opparbeidelse av planskilt kryssing, gang-/sykkelvei, vann-/avløpsledninger og nytt kryss. Etter at anleggene er ferdige skal de midlertidige anleggsområdene tilbakestilles i opprinnelig stand.

§7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Planskilt kryssing av Nedre Rælingsveg og gang-/sykkelveg langs Nedre Rælingsveg
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei o_SGS1 vest for fv. 120 fra adkomstvei SKV4 og nordover til og med bussholdeplassen ved Smestad skole, samt undergang, oppgradering av gang-/sykkelvei øst for fv. 120 og kryss, før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for bygging av boliger innenfor planområdet til Myrvold sør. Dette kravet settes med unntak av for bygging av boliger i felt BFS1 og BFS2, jfr. §11.3 i rekkefølgebestemmelsene til Myrvold sør planen.

7.2 Godkjenning fra Statens vegvesen
Byggeplan for kryss, gang- og sykkelveg og planskilt kryssing skal godkjennes av Statens vegvesen.

7.3 Stenging av kjøreatkomst og midlertidige atkomster
Direkte adkomst fra Nedre Rælingsveg inn til gnr/bnr 96/47 stenges, og det skal opparbeides atkomst fra f_SKV7 (i planen for Myrvold sør) / FV1 (i planen for Smestad) før omkjøringsveien tas i bruk. All næringsvirksomhet og boligen vest for Nedre Rælingsveg skal sikres midlertidig atkomst under anleggsperioden.

7.4 Tinglysning av rettigheter
Før kommunens overtakelse av ledningsnettet kan skje skal rettigheter for kommunen og NRV for tilkomst for vedlikehold av vann- og overvannsledninger som blir liggende på følgende eiendommer: gnr/bnr 96/18, 96/47, 96/48, 96/49 og 96/50 sikres gjennom tinglyst avtale. Samtidig må det på eiendommene 96/47, 96/48, 96/49 og 96/50 sikres rett for Statens vegvesen for tilkomst for vedlikehold av mur langs gang- og sykkelvei og undergang gjennom tinglyst avtale.

7.5 Behandling av arter på svartelista
Arter på svartelista skal bekjempes før masser forflyttes.

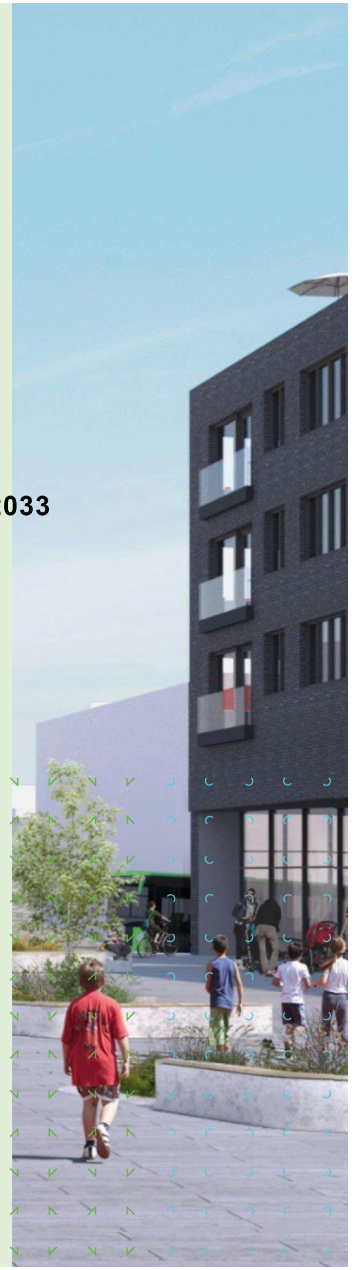
RÆLINGEN KOMMUNE

Kommuneplan mot 2033

Kommuneplanens arealdel 2022–2033

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 15.02.2023



Innhold

Innledning 5

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER: 5

Virkeområde og forholdet til eksisterende planer: 5

§ 1.1 Virkeområde 5

§ 1.2 Forholdet til gjeldende planer 5

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

§ 1.3 Definisjoner av boligtyper 6

Plankrav og hjemmel for utbyggingsavtaler: 7

§ 2.1 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9, nr 1) 7

§ 2.1.1 Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i småhusbebyggelse (pbl § 11-9, nr. 1) 7

§ 2.1.2 Regulering av masseuttak og deponier (pbl § 11-9, nr. 1) 7

§ 2.1.3 Snøopplag (pbl §11-9, nr. 1 og 4) 7

§ 2.2 Krav om og innhold og forutsetninger for utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, nr. 2) 8

Energiforsyning, renovasjon, vei, VA og rekkefølgekrav: 8

§ 3.1 Energiforsyning (pbl § 11-9, nr. 3, jf. pbl § 27-5) 8

§ 3.2 Avfall / renovasjon (pbl § 11-9, nr. 3) 8

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

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

§ 3.5 Utredning av trafikksituasjonen (pbl § 11-9, nr. 3) 10

§ 3.6 Utredning av naturmangfold før inngrep (pbl § 11-9, nr. 4) 10

§ 3.7 Geotekniske undersøkelser (pbl §11-9, nr. 5) 10

§ 3.8 Utbyggingsrekkefølge (pbl § 11-9, nr. 4) 10

Krav om utforming av boligområder (både eksisterende og framtidige): 10

§ 4.1 Byggegrenser (pbl § 11-9, nr. 5) 10

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

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

§ 4.4 Deling av eiendom og fortetting i eksisterende boligområder (pbl § 11-9, nr. 5) 12

§ 4.5 Parkeringskrav / oppstillingsplasser for bil og sykkel (pbl § 11-9, nr. 5) 12

§ 4.6 Krav til lekeplasser (pbl § 11-9, nr. 5) 14

§ 4.7 Uteoppholdsarealer (pbl § 11-9, nr. 5) 16

§ 4.7.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) (pbl 11-9, nr. 5) 16

§ 4.8 Universell utforming (pbl § 11-9, nr. 5) 18

§ 4.9 Boligstørrelser 18

§ 4.10 Fellesfunksjoner 18

Miljøkvalitet: 18

§ 5.1 Forurensning i grunnen (pbl § 11-9, nr. 6) 18

§ 5.2 Massehåndtering (pbl § 11-9, nr. 6) 19

§ 5.3 Stråling (pbl § 11-9, nr. 6) 19

§ 5.4 Lokalklima og luftkvalitet (pbl § 11-9, nr. 6) 19

§ 5.5 Støy og krav til støyfaglig utredning (pbl § 11-9, nr. 6) 20
§ 5.6 Vurdering og redegjørelse av klima og energi (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8) 22
§ 5.7 Vannkvalitet og vannmiljø (pbl § 11-9, nr. 6) 23
§ 5.8 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (pbl § 11-9, nr. 6 og 8) 23
Estetikk, natur, grønnstruktur og vassdrag: 23
§ 6.1 Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6) 23
§ 6.2 Inngrep i vassdrag og flomfare (pbl § 11-9, nr. 6) 26
§ 6.3 Tiltak langs Nordre Øyeren naturreservat (pbl § 11-9 nr. 6) 26
§ 6.4 Tiltak innenfor Marka (Østmarka) (pbl 11-9, nr. 6) 26
§ 6.5 Grønnstruktur (pbl § 11-9, nr. 6) 26
§ 6.6 Naturtyper og biologisk mangfold (pbl § 11-9, nr. 6) 27
Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsplanarbeid 27
§ 7.1 Krav ved reguleringsplanforslag (pbl § 11-9, nr. 8) 27
§ 7.2 Jordflyttingsplan (pbl § 11-9, nr. 8) 27
Retningslinjer og bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø: 28
§ 8.1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9, nr.7) 28
§ 8.2 Kongeveien (pbl § 11-9, nr. 7) 28
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 29
Bestemmelser til bebyggelse og anleggsformål: (pbl § 11-7, nr. 1) 29
§ 9.1 Framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-7, nr. 1) 29
§ 9.2 Sentrumsformål (pbl § 11-7, nr. 1) 29
Fjerdingby sentrum – trinn II 29
Bestemmelser til LNF-formål og bruk og vern av sjø og vassdrag: (pbl §11-7, nr. 5 og 6) 31
§ 10.1 Forbud mot tiltak langs vassdrag i LNF-områder (pbl § 11-7, nr. 6, jfr. § 11-11, nr. 5) 31
§ 10.2 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF): (pbl § 11-7, nr. 5 a, jfr. § 11-11, nr. 1 og 2) 32
§ 10.3 Småbåthavner: (pbl § 11-7, nr. 6 og pbl § 11-9, nr. 1) 32
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER: 33
Bestemmelser til hensynssoner: sikrings-, og faresoner: (pbl § 11-8, bokstav a) 33
§ 11.1 H320_1 Faresone - flomfare langs Nitelva og Øyeren 33
§ 11.2 H360_1 Faresone – skytebane 33
§ 11.3 Faresone – høyspenningsanlegg (pbl § 11-8, bokstav a) 33
§ 11.3.1 H370_1 Lillestrøm – Rælingen, H370_2 Rælingen – Nordbyhagen, H370_3 Stalsberg – Lillestrøm, H370_4 Strømmen – Stalsberg 33
§ 11.4 H110_1 Sikringssone – vannforsyning 33
§ 11.5 Sikringssone – H190_1 Rælingstunnelen rv. 159 og H190_2 jernbanetunnel 34
Retningslinjer til hensynssoner – bevaring av kulturmiljøer: (pbl § 11-8, bokstav c) 34
§ 12.1 H570_3 Nordby bruk: 34
§ 12.2 H570_4 Holt skole: 34
§ 12.3 H570_5 Haugen gård: 34
§ 12.4 H570_6 Rudområdet: 34
§ 12.5 H570_7 Østre strøm: 34
§ 12.6 H570_8 Christian Tomters veg / Sorenskrivervegen: 35
Retningslinjer til hensynssoner i landbruks-, natur- og friluftsområder: 35
§ 13.1 Hensynssoner for kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-8, bokstav c) 35

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

Innledning

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER:

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

Virkeområde og forholdet til eksisterende planer:

§ 1.1 Virkeområde

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

§ 1.2 Forholdet til gjeldende planer

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

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

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

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

§ 1.3 Definisjoner av boligtyper

Følgende definisjoner legges til grunn i disse planbestemmelsene:

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

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

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

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

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

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

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

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

Plankrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I alle reguleringsplaner skal det avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag.

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

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

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

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

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

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

Energiforsyning, renovasjon, vei, VA og rekkefølgekrav:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3.3 Kommunal vegnorm og VA-norm (pbl § 11-9, nr. 3)
I alle reguleringsplaner skal det utarbeides en overordnet VA-plan.
I reguleringsplaner kan det stilles krav om utarbeidelse av teknisk plan for veier.

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

Nye byggeområder skal tilrettelegges for tosidig vannforsyning.

§ 3.4 Krav til overvannsløsninger (pbl §11-9, nr. 3)
Rælingen kommunes til enhver tids gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker.

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

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

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

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

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

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

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

I reguleringsplaner kan det stilles krav om utarbeidelse av trafikkanalyse.

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

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

§ 3.8 Utbyggingsrekkefølge (pbl § 11-9, nr. 4)
Før utbygging kan igangsettes, skal det være:
a) fremlagt elektrisitetsforsyning, vann- og avløpsnett til og langs tomten/byggefeltet
b) etablert adkomst fra offentlig vei fram til og langs tomten/byggefeltet
c) etablert gangvei/fortau fram til barneskole og ungdomsskole iht. til den hver tid gjeldene kommunale veinorm
d) sikret lokaler og kapasitet på barnehage og skole innenfor gjeldende inntaksområde

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

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

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

Mot bekker og vassdrag fastsettes byggegrense på 10 meter.

§ 4.2 Byggehøyder (pbl § 11-9, nr. 5)

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

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

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

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

§ 4.3 Utnyttelse (pbl § 11-9, nr. 5)

Maks. tillatt bebygd areal for følgende boligtyper er:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.5.2 Krav til gjesteparkering
Gjesteparkering inngår i samlet parkering. Minimum 10 % parkeringsplasser skal være tilrettelagt for besøkende. Minimum 1 parkeringsplass for besøkende skal være HC-parkering.

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

§ 4.5.3 Krav til HC-parkering
Minst 5% av alle parkeringsplasser i parkeringsanlegg skal være reservert og dimensjonert for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Krav for de ulike lekeplasstypene er følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.7.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) (pbl 11-9, nr. 5)
I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter samt ved etablering av sekundærleilighet opparbeides minst følgende uteoppholdsareal pr. boenhet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uteoppholdsarealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

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

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

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

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

§ 4.8 Universell utforming (pbl § 11-9, nr. 5)
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

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

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

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

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

Miljøkvalitet:

§ 5.1 Forurensning i grunnen (pbl § 11-9, nr. 6)
Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensing i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser

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

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

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

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

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

§ 5.3 Stråling (pbl § 11-9, nr. 6)

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

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

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

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

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

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

§ 5.5.1 Krav til støyfaglig utredning

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

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

§ 5.5.2 Støyutredning

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

Støyutredningen skal inneholde:

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

§ 5.5.3 Bruk av dempet fasade

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

Ettromsleiligheter med kun dempet fasade tillates ikke.

§ 5.5.4 Samlet støybelastning

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

§ 5.5.5 Gul støysone – vurderingssone

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

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

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

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

§ 5.5.6 Rød støysone – forbudssone

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det skal i reguleringsplaner stilles krav om klimagassregnskap.

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

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

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

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

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

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

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

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

Estetikk, natur, grønnstruktur og vassdrag:

§ 6.1 Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6.1.6 Svalgangsløsninger
Svalganger tillates ikke.

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

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

§ 6.1.8 Skilt og reklameinnretninger

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

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

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

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

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

§ 6.2 Inngrep i vassdrag og flomfare (pbl § 11-9, nr. 6)
Lukking av bekker og elver, samt oppfyllinger og terrenginngrep som endrer vassdragets naturlige løp eller endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen i vassdraget og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, er forbudt. Naturlig kantvegetasjon skal opprettholdes og utvikles. Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. For alle planer og tiltak som berører lukkede vannveier skal det vurderes i hvilken grad gjenåpning og restaurering er praktisk gjennomførbart.

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

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

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

§ 6.3 Tiltak langs Nordre Øyeren naturreservat (pbl § 11-9 nr. 6)
Ved behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak i randsonen langs Nordre Øyeren naturreservat skal hensynet til naturreservatet, herunder sårbar og/eller særegen natur, tillegges spesiell vekt.

§ 6.4 Tiltak innenfor Marka (Østmarka) (pbl 11-9, nr. 6)
Innenfor markagrensen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (markaloven). Rælingens del av Marka består av deler av Østmarka, slik avgrensningen er vist på kommuneplankartet med markagrensen.

§ 6.5 Grønnstruktur (pbl § 11-9, nr. 6)
Sammenhengende grønnstruktur skal bevares. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge- og anleggstiltak skal det tilrettelegges for og styrkes sammenhengende grønnstrukturer (naturområder, turdrag, friområder, parker, kantvegetasjon langs vassdrag). Adgang til marka, større friområder, kulturlandskap og strandsone skal sikres. Naturopplevelse og attraktivitet skal vektlegges ved plassering og tilrettelegging av turveier, stier og snarveier.

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

§ 6.6 Naturtyper og biologisk mangfold (pbl § 11-9, nr. 6)
Alle tiltak som berører natur skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12. Det skal vurderes om tiltaket bør omfatte utredninger og/eller kartlegginger av biologisk mangfold og viktige naturtyper.

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

Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsplanarbeid

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

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

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

§ 7.2 Jordflyttingsplan (pbl § 11-9, nr. 8)
Rælingen har en nullvisjon for nedbygging av matjord. Jordflytting skal alltid være siste utvei, og det må alltid utredes om det finnes andre alternativer som ikke berører dyrka arealer eller som minimerer inngrepet.

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

Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne jordflyttingsplan før førstegangsbehandling av reguleringsplan.

Retningslinjer og bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø:

§ 8.1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9, nr.7)
Kulturminneplanen for Rælingen kommune skal ved alle byggesaks- og planbehandlinger være retningsgivende for de kulturminner som omfattes av planen. Ved bygge- og anleggstiltak som berører bebyggelse som er SEFRAK-registrert og/eller som er omtalt i kulturminneplanen, skal bebyggelsens verdi som kulturminne vurderes av kommunen før vedtak fattes. Dersom kulturminnene innehar regional og/eller nasjonal verdi skal saken oversendes fylkeskommunen for uttalelse.

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

Retningslinjer til § 8.1:
Ved eventuelle byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre, skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal det opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og taktekking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskiftning.

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

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

§ 8.2 Kongeveien (pbl § 11-9, nr. 7)
Kongeveien skal bevares sammenhengende gjennom kommunen.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det skal tas utgangspunkt i følgende høyder innenfor områdene:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det skal tilrettelegges for høy andel sykkelparkering.

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

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

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

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

Unntakene fritar ikke fra søknadsplikt.

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

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

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

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

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

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

Områder som er vist som småbåthavner er:

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER:

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

§ 11.1 H320_1 Faresone - flomfare langs Nitelva og Øyeren
Som følge av flomfaren tillates ikke oppføring av bygninger, inkludert kjellere eller bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel på et lavere nivå enn kote 106,2.

§ 11.2 H360_1 Faresone – skytebane
For skytebaner på Fellemyra på Grini er det vist faresone i henhold til Forskrift om anlegg av, kontroll med og godkjennelse av sivile skytebaner av 1. juli 1988, med tilhørende sikkerhetsbestemmelser. I Temakart for støy vises det gul og rød støysone for skytebaner på Fellemyra på Grini.

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

§ 11.3.1 H370_1 Lillestrøm – Rælingen, H370_2 Rælingen – Nordbyhagen, H370_3 Stalsberg – Lillestrøm, H370_4 Strømmen – Stalsberg
Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynsonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Høyspennings luftledningene har følgende bredde på byggeforbudsbeltet:
- H370_1 Lillestrøm – Rælingen: 40,0 meter byggeforbudsbelte
- H370_2 Rælingen – Nordbyhagen: 40,0 meter byggeforbudsbelte
- H370_3 Stalsberg – Lillestrøm: 17,4 meter byggeforbudsbelte
- H370_4 Strømmen – Stalsberg: 17,4 meter byggeforbudsbelte

§ 11.4 H110_1 Sikringssone – vannforsyning
Sikringssonen omfatter Nordbysjøen med nedslagsfelt for drikkevannskilde, samt nedslagsfelt mot Gjeddevann som hoveddrikkevannskilde for Flateby i Enebakk. Bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annet som kan medføre skadelig avrenning er forbudt i området.

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

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

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

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

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

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

§ 12.1 H570_3 Nordby bruk:
Hensynssone ved Nordby bruk med tilhørende bygninger og anlegg. Innenfor området er det flere bevaringsverdige bygninger, deriblant kraftstasjon, teglverk, steinbrygge o.a. Disse tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret. Det vises til § 8.1.

§ 12.2 H570_4 Holt skole:
Hensynssone ved tidligere Holt skole. Skolebygning og hage er bevaringsverdig. Bygningen tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes uendret. Det vises til § 8.1.

§ 12.3 H570_5 Haugen gård:
Hensynssone Haugen gård: Haugen gård med omkringliggende kulturlandskap skal bevares og bygninger på tunet som har kulturminneverdi tillates ikke revet. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende bygningsmiljø. Det vises til § 8.1.

§ 12.4 H570_6 Rudområdet:
Hensynssone for bevaringsverdige bygninger i Rud-området. Disse tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Det vises til § 8.1.

§ 12.5 H570_7 Østre strøm:
Hensynssone for gårdstunet på Østre strøm. Bygningene tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret. Ved søknad om endringer som oppføring

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

§ 12.6 H570_8 Christian Tomters veg / Sorenskrivervegen:
Hensynssone for bevaringsverdige bygninger ved Christian Tomters veg / Sorenskrivervegen. Disse tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Det vises til § 8.1.

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

§ 13.1 Hensynssoner for kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-8, bokstav c)
I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, bruer, steingjerder, brygger, oppgangssager, steinrøyser og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

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

Avgrensningen for hensynssonene er vist i plankartet.

§ 13.1.1 H570_1 Byåa:
Hensynssone langs vassdraget Byåa: Landskapsverdier som strekker seg langsmed Byåa bør bevares. Dersom det skal utføres tiltak innenfor hensynssonen, skal det utarbeides en vern- og skjøtselsplan for delområdet Vesledammen til Øyeren. Elementer i hensynssonen med kulturhistorisk verdi, som f.eks. oppgangssager og steinrøyser, tillates ikke fjernet.

§ 13.1.2 H570_2 Nordbyåa:
Hensynssone langs vassdraget Nordbyåa: Kulturlandskapsverdier som strekker seg langsmed Norbyåa skal bevares, og det skal søkes opparbeidet en tursti langsmed denne. Elementer i hensynssonen med kulturhistorisk verdi, som f.eks. oppgangssager, tillates ikke fjernet.

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

§ 14.1.1 H560_1 Bjørnholt-Fjerdingby, H560_2 Hammeren, H560_3 Skovholthagan – Buret, H560_4 Østergarden – Ramstaddalen, H560_5 – Smestad, H560_6 Byåa
I hensynssonene med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø, herunder landskap, skal det ikke gjøres inngrep som vesentlig kan endre eller forringe landskapets art eller karakter, herunder raviner som aktive systemer, samt sårbar og/eller særegen natur.

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

§ 14.1.2 H560_7 Neshagan:
I hensynssone med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø, herunder landskap, skal det ikke gjøres inngrep som endrer eller forringer landskapets art eller karakter, herunder raviner som aktive systemer, samt sårbar og/eller særegen natur.

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

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

§ 15.1.1 H530_1 Åmodtdammen, H530_2 Myrdammen, H530_3 Ramstadsjøen, H530_4 Torva og H530_5 Blystadlia:
I hensynssonene med særlig hensyn til friluftsliv tillates skjøtselstiltak og tilretteleggingstiltak som har til hensikt å ivareta områdenes funksjon og kvaliteter som rekreasjonsområder tilgjengelig for allmennheten. Forøvrig må markalovens bestemmelser følges. Tiltak som bryter opp området, hindrer tilgang eller bruk til friluftsliv, lek eller rekreasjon skal unngås.

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

Bestemmelser til hensynssoner for båndlegging etter andre lover:

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

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

§ 16.1.1 H730_1 Middelalderkirkegård:
Båndlagt etter kulturminneloven. Den middelalderske kirkegården (id 85328) er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.2 H730_2 Gravhaug på Fjerdingby:
Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.3 H730_3 Haugen:
Båndlagt etter kulturminneloven. Innenfor gjeldende område (H730) ligger automatisk fredete kulturminner (Id 262744 og 262745). Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Der marken over de automatisk fredet kulturminne tidligere ble nyttet til beite eller innmark, kan den fortsatt nyttes til disse formål hvis ikke kulturminnemyndigheten bestemmer noe annet. Uten tillatelse av kulturminnemyndigheten må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere.

§ 16.1.4 H730_4 Hulvei Byåa:
Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.5 H730_5 Nordre Krokvann:
Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.6 H730_6 Tjuvstuåsen:
Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.7 H730_7 Ramstadsjøen, bosetning-aktivitetsområde:
Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.8 H730_8 Hektner:
Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 17.1 Hensynssoner etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) (pbl § 11-8, bokstav d)

§ 17.1.1 Hensynssone H720_1 Nordre Øyeren naturreservat
For Nordre Øyeren naturreservat gjelder Forskrift om fredning av Nordre Øyeren naturreservat, Enebakk, Fet og Rælingen kommuner, Akershus (FOR-1975-12-05-11).

§ 17.1.2 Hensynssone H720_2 Østmarka naturreservat
For Østmarka naturreservat gjelder Forskrift om verneplan for barskog i Øst-Norge, vedlegg 34, fredning av Østmarka naturreservat, Rælingen, Lørenskog og Enebakk kommuner, Akershus (FOR-2002-12-13-1546)

§ 17.1.3 Hensynssone H720_3 Ramstadslottet naturreservat
For Ramstadslottet naturreservat gjelder Forskrift om verneplan for Oslomarka del I, vedlegg 3, fredning av Ramstadslottet naturreservat, Rælingen og Lørenskog kommuner, Akershus (FOR-2001-12-07-1425).

Bestemmelser til hensynssoner med krav om felles planlegging (pbl § 11-8, bokstav e, jf. § 11-9, nr. 1)

§ 18.1 Hensynssonen H810_1 for Løvenstad:

Innenfor hensynssonen er det krav om at området skal underlegges felles planlegging, samt at området skal omformes og fornyes. Kommunen kan åpne for å la deler av området ikke inngå i en områderegulering, dersom dette anses nødvendig for å opprettholde nødvendig fremdrift i planprosessen. Endelig planavgrensning for områderegulering skal avklares ved varsel om oppstart, men kan ikke utvides utover hensynssonen.

Før det kan tillates bygget nye selvstendige boenheter, skal det gjennomføres en samlet områderegulering for hele området innenfor sonen som viser en mer effektiv arealutnyttelse enn i dag. Bruksendringer innenfor eksisterende bebyggelse unntas fra krav om regulering.

For hensynssonen H810_1 Løvenstad vil det være viktig å opprettholde gangforbindelse gjennom området med videre forbindelse til Strømsdalen. En utbygging forutsetter at noe areal settes av til fri- / aktivitetsområde for allmennheten.

Retningslinjer til temakart

§ 19.1 Holdningsklasser for avkjørsler (pbl § 11-10 nr. 4, jfr. pbl § 11-7, nr. 1)

Temakartet Rammeplan for avkjørsler har følgende holdningsklasser:

a) Meget streng holdning: Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsler tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.
b) Streng holdning: Antall direkte avkjørsler skal være begrenset. Nye boligavkjørsler kan bare tillates etter reguleringsplan.
c) Mindre streng holdning: Antall direkte avkjørsler skal være begrenset. Nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis, dersom denne tilfredsstiller tekniske krav.
d) Lite streng holdning: Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Avkjørsler skal plasseres til eksisterende der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

Temakart Rammeplan for avkjørsler inngår som kriterier for lokalisering av utbygging og arealbruk innen byggeområder og LNF-områder, se vedlegg 1.

§ 19.2 Kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi (KULA)

Temakart for KULA-områder viser kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi for landskap 8. Bingsfoss i Glomma - Nordre Øyeren. Dette området inngår i KULA-registeret. Se vedlegg 3.

Retningslinjer

Innenfor KULA-området i Rælingen skal hensynet til kulturlandskapsverdier være førende i plan- og byggesaker. Det skal legges vekt på hensynet til områdets historiske, kulturelle og landskapets verdi. Elementer knyttet til tømmerhistorien, som installasjoner og byggverk i vann og på land tilhørende fløting og sagbruksvirksomhet mv., samt sammenhengen mellom disse bør bevares.

§ 19.3 Retningslinjer for prioriterte vekstområder

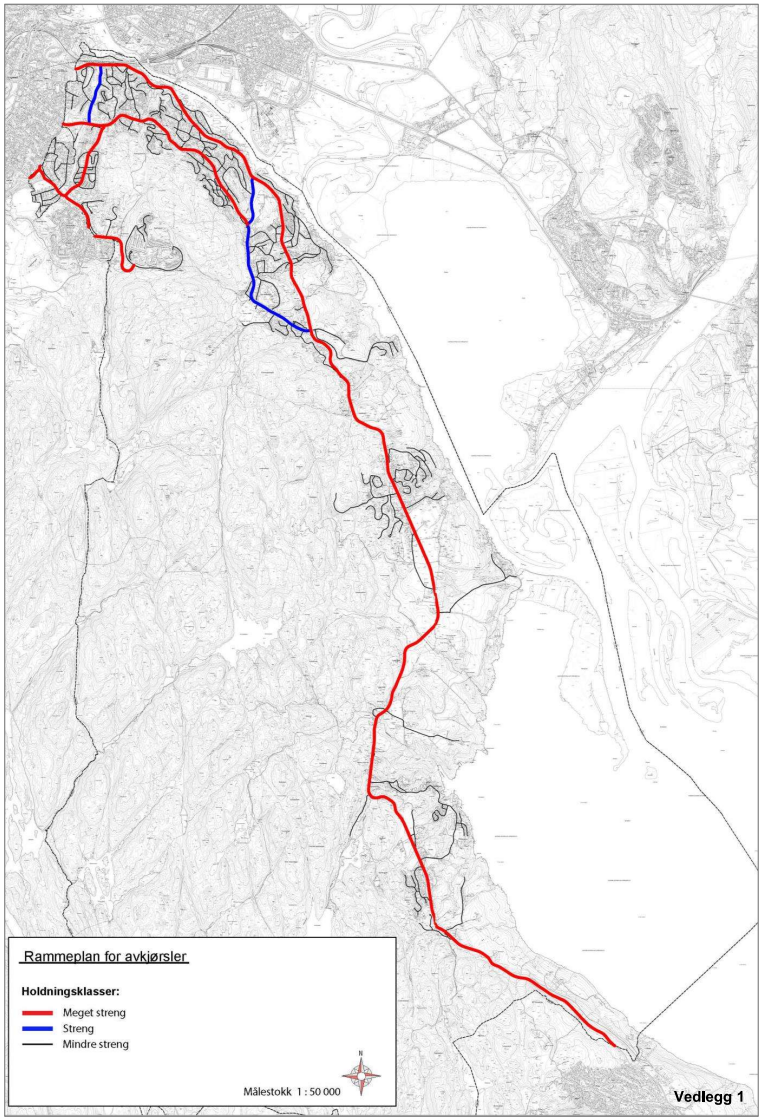
Prioriterte vekstområder er Fjerdingby, deler av Rud og deler av Løvenstad, jfr. temakart (vedlegg 4). I de prioriterte vekstområdene kan det tilrettelegges for en høyere utnyttelse, flerfunksjonell arealbruk og det skal være enkelt å nå alle daglige funksjoner med sykkel og gange. Det skal tilrettelegges for en helhetlig utvikling av områdene. Egnet utnyttelse for områdene må vurderes gjennom reguleringsplanprosess og må tilpasses det enkelte området.

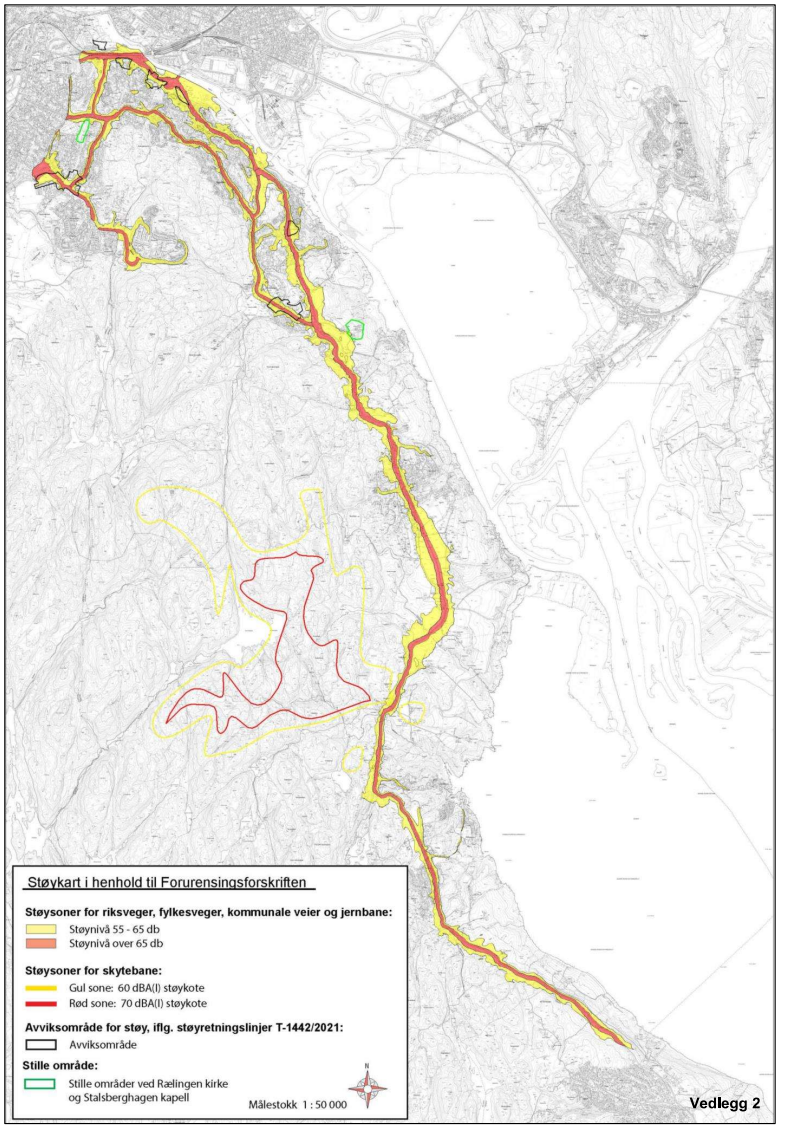
Det kan stilles krav om utarbeidelse av kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan innenfor vekstområdene, i henhold til kommunens veileder for estetikk og bokvalitet.

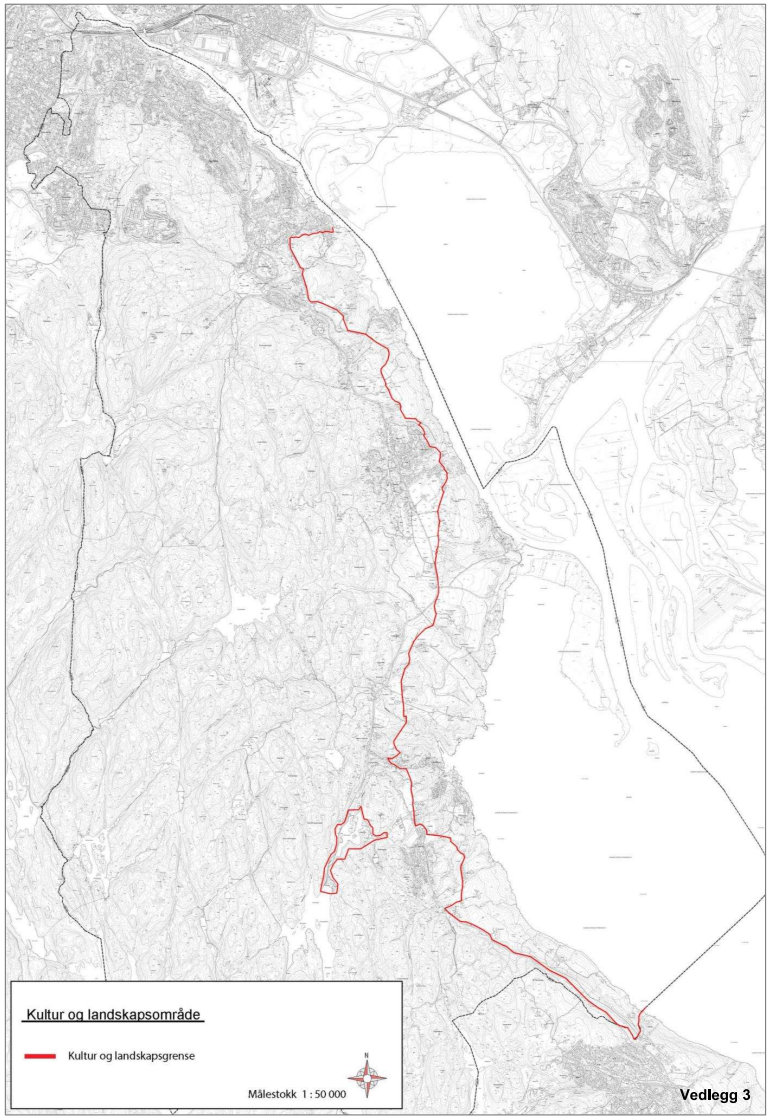
Minimum 80% av bolig- og arbeidsplassvekst i kommunen skal ligge innenfor prioriterte vekstområder.

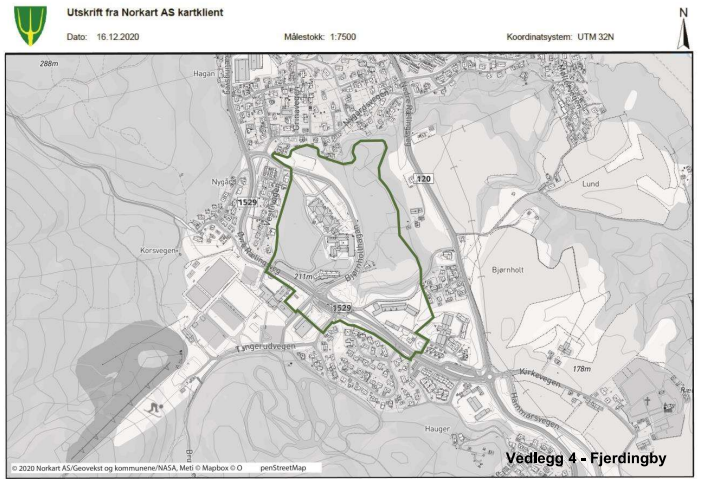
Vedlegg

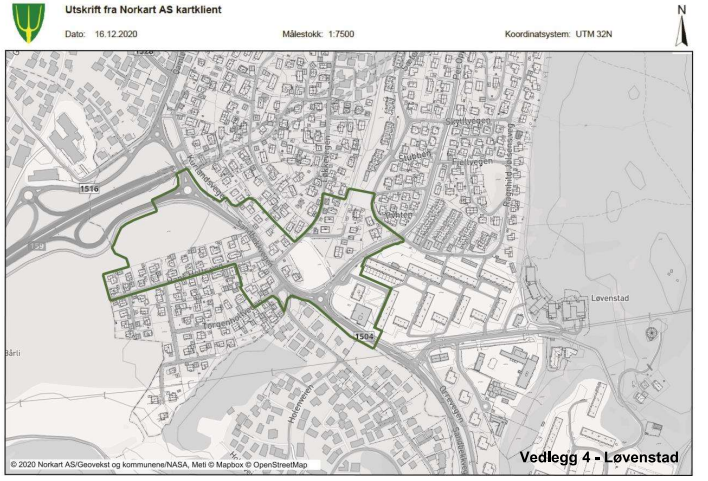
Vedlegg 1: Rammeplan for avkjørsler
Vedlegg 2: Støykart
Vedlegg 3: KULA-kart
Vedlegg 4: Prioriterte vekstområder – Fjerdingby, Løvenstad, Rud

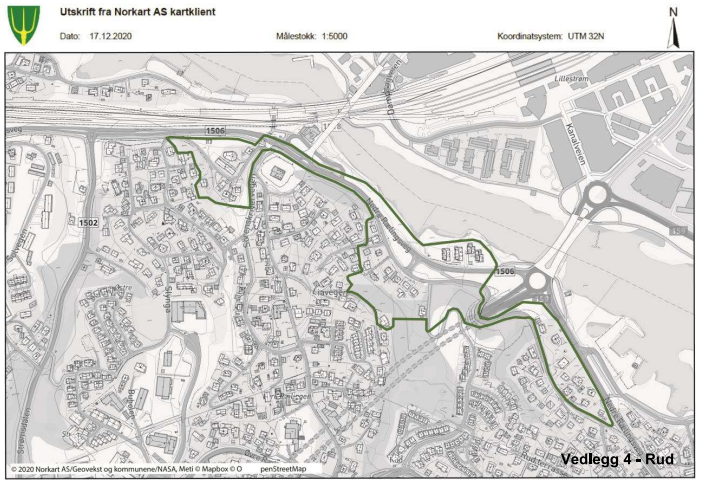

Rammeplan for avkjørsler
Holdningsklasser:
Meget streng
Streng
Mindre streng
Målestokk 1 : 50 000
Vedlegg 1


Støykart i henhold til Forurensingsforskriften
Støysoner for riksveger, fylkesveger, kommunale veier og jernbane:
Støynivå 55 - 65 db
Støynivå over 65 db
Støysoner for skytebane:
Gul sone: 60 dBA(l) støykote
Rød sone: 70 dBA(l) støykote
Avviksområde for støy, iflg. støyretningslinjer T-1442/2021:
Avviksområde
Stille område:
Stille områder ved Rælingen kirke
og Stalsberghagen kapell
Målestokk 1 : 50 000
Vedlegg 2


Kultur og landskapsområde
Kultur og landskapsgrense
Målestokk 1 : 50 000
Vedlegg 3


Utskrift fra Norkart AS kartklient
Dato: 16.12.2020
Målestokk: 1:7500
Koordinatsystem: UTM 32N
N
Hagan
Nygård
1529
120
Lund
Korsvegen
Bjørnholt
211m
Kyngerudvegen
178m
Kirkevegen
Hauger
© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © O penStreetMap
Vedlegg 4 - Fjerdingby


Utskrift fra Norkart AS kartklient
Dato: 16.12.2020
Målestokk: 1:7500
Koordinatsystem: UTM 32N
N
1516
Løvenstad
1504
© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap
Vedlegg 4 - Løvenstad



Rælingen kommune
Postboks 100
2025 Fjerdingby

Besøksadresse:
Bjørnholthagan 6
2008 Fjerdingby

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

Utskriftsdato: 28.02.2023

Eiendomskart for eiendom 3027 - 96/373//24

Teig 1 av 19



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

Eiendomsgrense - omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgrense - lite nøyaktig
Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
Eiendomsgrense - middels nøyaktig
Eiendomsgrense - nøyaktig
Eiendomsgrense - svært nøyaktig
Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
Grensepunkt - lite nøyaktig
Grensepunkt - mindre nøyaktig
Grensepunkt - middels nøyaktig
Grensepunkt - nøyaktig
Grensepunkt - svært nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 19

Areal	135,90 m^2	**Arealmerknad**			
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642871,041828	**Øst** 616736,561973

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642872,662292	616733,660706	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,92	
2	6642866,32959	616731,286194	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,76	
3	6642862,524109	616741,111206	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,54	
4	6642865,909912	616742,443115	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,64	
5	6642868,918579	616743,626648	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,23	
6	6642874,484192	616745,815979	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,98	
7	6642878,209717	616735,740784	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,74	

Teig 2 av 19



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

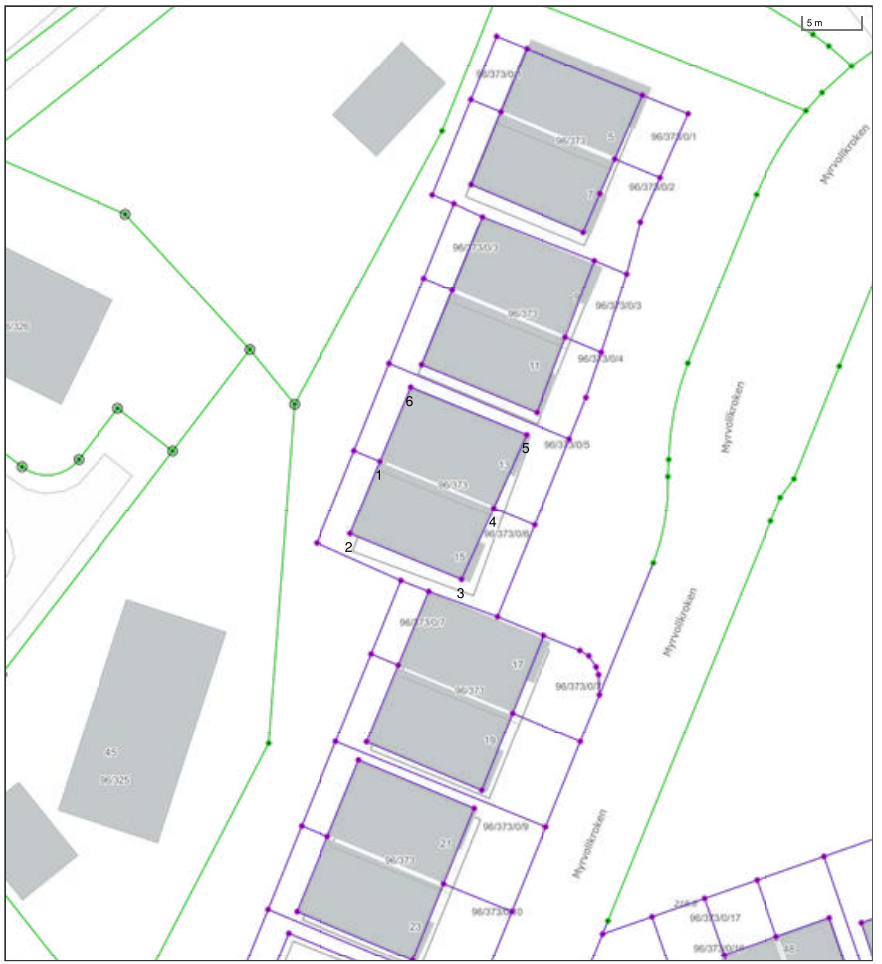
Eiendomsgrense - omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgrense - lite nøyaktig
Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
Eiendomsgrense - middels nøyaktig
Eiendomsgrense - nøyaktig
Eiendomsgrense - svært nøyaktig
Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
Grensepunkt - lite nøyaktig
Grensepunkt - mindre nøyaktig
Grensepunkt - middels nøyaktig
Grensepunkt - nøyaktig
Grensepunkt - svært nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 19

Areal	146,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642855,79557	**Øst**	616733,487097	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642857,155457	616729,944641	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,84	
2	6642850,669067	616727,507812	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,93	
3	6642846,881165	616737,590698	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,77	
4	6642853,40686	616739,840332	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,90	
5	6642860,103577	616742,148987	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,08	
6	6642863,556702	616732,349426	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,39	

Teig 3 av 19



Teig 3 av 19

Areal	144,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642840,530097	**Øst**	616727,93933	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642842,251831	616724,176819	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,89	
2	6642835,949158	616721,779846	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,74	
3	6642832,305664	616731,526306	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,41	
4	6642838,540649	616734,109314	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,75	
5	6642844,934082	616736,757996	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,92	
6	6642848,695312	616726,62738	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,81	

Teig 4 av 19



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

Eiendomsgrense - omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgrense - lite nøyaktig
Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
Eiendomsgrense - middels nøyaktig
Eiendomsgrense - nøyaktig
Eiendomsgrense - svært nøyaktig
Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
Grensepunkt - lite nøyaktig
Grensepunkt - mindre nøyaktig
Grensepunkt - middels nøyaktig
Grensepunkt - nøyaktig
Grensepunkt - svært nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 4 av 19

Areal	152,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642821,953598	**Øst**	616729,763808	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642824,722412	616726,305481	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,88	
2	6642818,018066	616723,782349	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,16	
3	6642814,1651	616733,844849	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,77	
4	6642820,898071	616736,303528	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,17	
5	6642827,677612	616738,779236	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,22	
6	6642829,178711	616734,728821	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,32	
7	6642831,163574	616728,729553	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,32	

Teig 5 av 19



Teig 5 av 19

Areal	152,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642807,855362	**Øst**	616723,626928	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642809,775574	616720,641541	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,10	
2	6642803,264832	616718,202209	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,95	
3	6642799,388184	616728,326477	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,84	
4	6642806,041931	616730,799377	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,10	
5	6642812,596924	616733,235535	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,99	
6	6642816,419617	616723,130737	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,80	

Teig 6 av 19



Teig 6 av 19

Areal	146,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642792,596095	**Øst**	616717,987634	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642794,832275	616715,073914	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,99	
2	6642788,440674	616712,66217	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,83	
3	6642784,679932	616722,590271	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,62	
4	6642791,083069	616724,946106	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,82	
5	6642797,69519	616727,378784	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,05	
6	6642801,373718	616717,542175	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,50	

Teig 7 av 19



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

Eiendomsgrense - omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgrense - lite nøyaktig
Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
Eiendomsgrense - middels nøyaktig
Eiendomsgrense - nøyaktig
Eiendomsgrense - svært nøyaktig
Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
Grensepunkt - lite nøyaktig
Grensepunkt - mindre nøyaktig
Grensepunkt - middels nøyaktig
Grensepunkt - nøyaktig
Grensepunkt - svært nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 7 av 19

Areal	147,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642777,170966	**Øst**	616713,177648	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642778,845337	616709,923523	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,11	
2	6642772,592224	616707,530396	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,70	
3	6642768,767273	616717,637085	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,81	
4	6642775,192078	616719,964417	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,83	
5	6642781,735413	616722,334595	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,96	
6	6642785,4823	616712,463562	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,56	

Teig 8 av 19



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

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 8 av 19

Areal	170,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642790,1	**Øst**	616752,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642786,308289	616750,002075	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,86	
2	6642788,195312	616754,843018	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,20	
3	6642789,927429	616759,286499	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,77	
4	6642792,635071	616758,254211	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,90	
5	6642794,221313	616762,772217	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,79	
6	6642795,811462	616767,301147	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,80	
7	6642804,171326	616764,174194	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,93	
8	6642802,409058	616759,640564	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,86	
9	6642800,678162	616755,187744	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,78	
10	6642797,896545	616756,24823	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,98	
11	6642796,311096	616751,738831	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,78	
12	6642794,623169	616746,937866	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,09	

Teig 9 av 19



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

Eiendomsgrense - omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgrense - lite nøyaktig
Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
Eiendomsgrense - middels nøyaktig
Eiendomsgrense - nøyaktig
Eiendomsgrense - svært nøyaktig
Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
Grensepunkt - lite nøyaktig
Grensepunkt - mindre nøyaktig
Grensepunkt - middels nøyaktig
Grensepunkt - nøyaktig
Grensepunkt - svært nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 9 av 19

Areal	172,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642799	**Øst**	616772,7	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642795,491943	616770,066223	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,91	
2	6642797,202942	616774,814819	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,05	
3	6642798,81897	616779,299683	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,77	
4	6642796,206177	616780,387939	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,83	
5	6642797,809143	616784,811768	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,71	
6	6642799,432922	616789,292969	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,77	
7	6642807,791931	616786,314392	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,87	
8	6642806,11145	616781,636292	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,97	
9	6642804,495972	616777,138977	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,78	
10	6642807,110107	616776,034668	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,84	
11	6642805,526184	616771,639709	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,67	
12	6642803,840576	616766,962585	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,97	

Teig 10 av 19



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

Teig 10 av 19

Areal	251,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642766	**Øst**	616767,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642759,416931	616758,520203	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,69	
2	6642761,294067	616763,594055	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,41	
3	6642762,950256	616768,07074	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,77	
4	6642764,6073	616772,549622	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,78	
5	6642766,152649	616776,726624	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,45	
6	6642779,210876	616771,969849	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,90	
7	6642778,285217	616769,428772	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,70	
8	6642776,171692	616770,132996	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,23	
9	6642775,495361	616768,39856	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,86	
10	6642777,532166	616767,622009	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,18	
11	6642776,631226	616765,001282	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,77	
12	6642774,542603	616765,692932	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,20	
13	6642773,881287	616763,909424	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,90	
14	6642775,839355	616763,164001	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,10	
15	6642774,962524	616760,567688	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,74	
16	6642772,900574	616761,264587	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,18	
17	6642772,217896	616759,423401	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,96	
18	6642774,085693	616758,710266	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
19	6642773,307373	616756,255249	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,58	
20	6642771,290222	616756,921631	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,12	
21	6642770,32959	616754,330872	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,76	

Teig 11 av 19



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

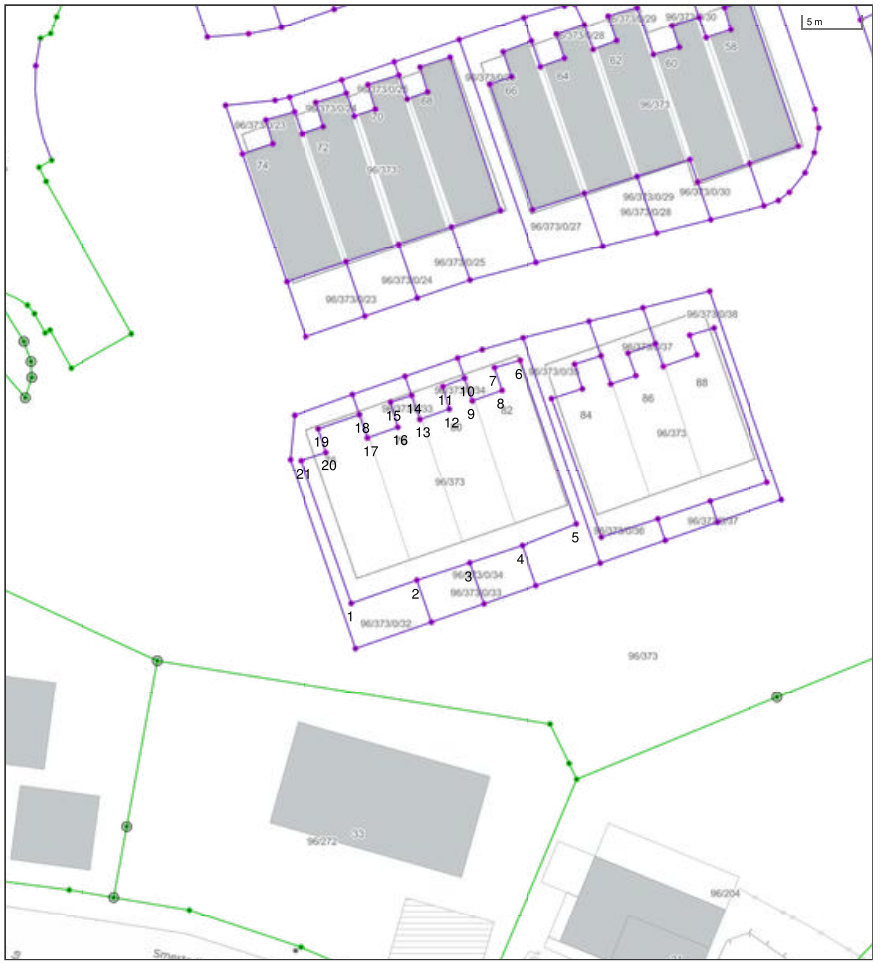
Eiendomsgrense - omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgrense - lite nøyaktig
Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
Eiendomsgrense - middels nøyaktig
Eiendomsgrense - nøyaktig
Eiendomsgrense - svært nøyaktig
Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
Grensepunkt - lite nøyaktig
Grensepunkt - mindre nøyaktig
Grensepunkt - middels nøyaktig
Grensepunkt - nøyaktig
Grensepunkt - svært nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 11 av 19

Areal	298,30 m^2	**Arealmerknad**			
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642772,7	**Øst** 616793,4

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642766,312744	616779,524841	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,44	
2	6642767,87738	616783,940735	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,68	
3	6642769,473511	616788,445618	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,78	
4	6642771,069702	616792,9505	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,78	
5	6642769,156311	616793,684143	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,05	
6	6642770,890686	616798,136169	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,78	
7	6642772,517212	616802,311401	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,48	
8	6642785,060486	616797,602356	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,40	
9	6642784,280823	616795,525574	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,22	
10	6642782,373535	616796,128235	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	
11	6642781,615967	616794,023865	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24	
12	6642783,358337	616793,355835	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,87	
13	6642782,570557	616791,051758	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,44	
14	6642780,713196	616791,737366	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,98	
15	6642780,009277	616789,522888	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,32	
16	6642784,037231	616787,978516	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,31	
17	6642783,232727	616785,519775	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,59	
18	6642781,111145	616786,307617	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,26	
19	6642780,274414	616784,30426	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,17	
20	6642782,411865	616783,484741	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,29	
21	6642781,508667	616781,117981	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,53	
22	6642779,450134	616781,862122	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,19	
23	6642778,637207	616779,815186	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,20	
24	6642780,848938	616778,967163	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,37	
25	6642779,831848	616776,515747	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,65	
26	6642777,704346	616777,302612	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,27	
27	6642777,007874	616775,455017	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,97	

Teig 12 av 19



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

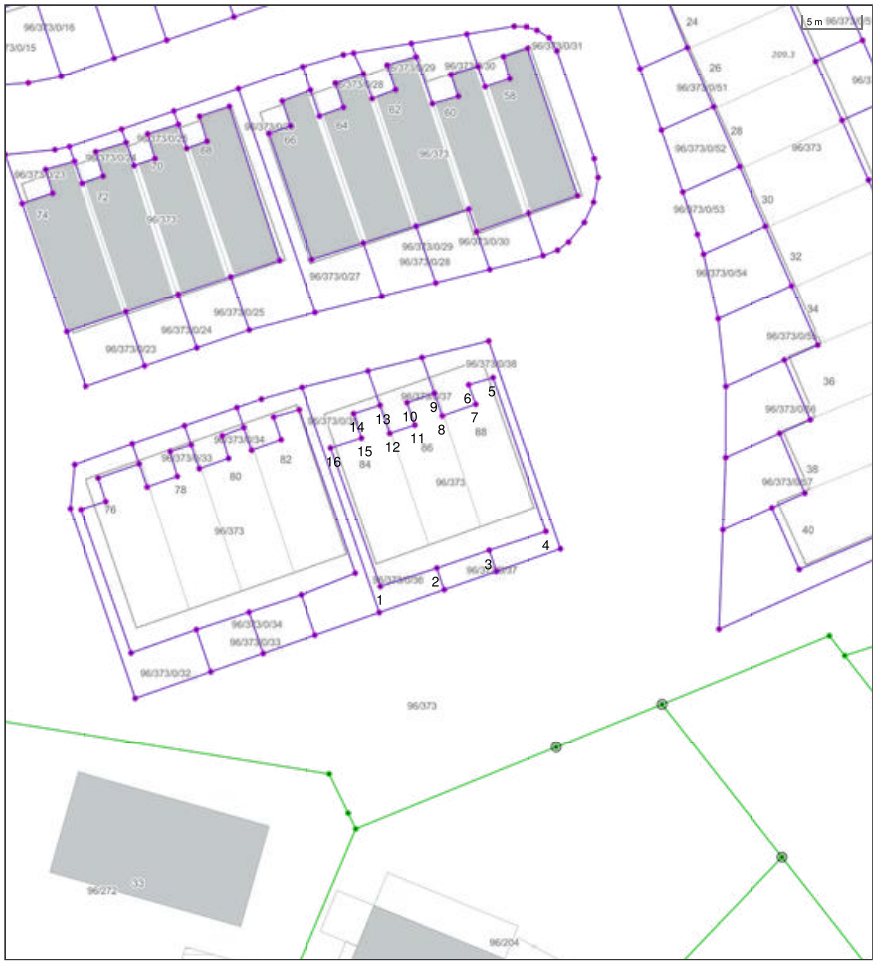
Eiendomsgrense - omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgrense - lite nøyaktig
Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
Eiendomsgrense - middels nøyaktig
Eiendomsgrense - nøyaktig
Eiendomsgrense - svært nøyaktig
Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
Grensepunkt - lite nøyaktig
Grensepunkt - mindre nøyaktig
Grensepunkt - middels nøyaktig
Grensepunkt - nøyaktig
Grensepunkt - svært nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 12 av 19

Areal	290,70 m^2	**Arealmerknad**			
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642738,9	**Øst** 616771,8

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642731,918457	616764,969971	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,08	
2	6642734,089417	616770,538208	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,98	
3	6642735,726562	616775,037354	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,79	
4	6642737,357239	616779,518677	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,77	
5	6642739,368042	616784,148132	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,05	
6	6642753,306824	616778,815491	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,92	
7	6642752,606506	616776,627075	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,30	
8	6642750,681763	616777,339905	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,05	
9	6642749,700745	616774,812683	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,71	
10	6642751,625427	616774,078918	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,06	
11	6642750,857727	616772,243896	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,99	
12	6642748,939392	616772,851379	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,01	
13	6642747,972534	616770,360718	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,67	
14	6642750,000977	616769,58606	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,17	
15	6642749,368103	616767,795898	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,90	
16	6642747,243042	616768,481384	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,23	
17	6642746,242798	616765,904663	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,76	
18	6642748,214844	616765,152771	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,11	
19	6642746,886414	616761,660156	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,74	
20	6642744,879883	616762,38208	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,13	
21	6642744,106018	616760,228088	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,29	

Teig 13 av 19



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

Eiendomsgrense - omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgrense - lite nøyaktig
Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
Eiendomsgrense - middels nøyaktig
Eiendomsgrense - nøyaktig
Eiendomsgrense - svært nøyaktig
Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
Grensepunkt - lite nøyaktig
Grensepunkt - mindre nøyaktig
Grensepunkt - middels nøyaktig
Grensepunkt - nøyaktig
Grensepunkt - svært nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 13 av 19

Areal	202,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642744,1	**Øst**	616790,6	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642738,299438	616786,341614	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,70	
2	6642740,017029	616791,159607	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,11	
3	6642741,696289	616795,632629	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,78	
4	6642743,473755	616800,514893	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,20	
5	6642756,606567	616795,495178	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,06	
6	6642755,925232	616793,414246	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,19	
7	6642754,268921	616794,076782	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,78	
8	6642753,168518	616791,221558	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,06	
9	6642755,107788	616790,475891	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,08	
10	6642754,216248	616788,141418	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
11	6642752,310059	616788,88031	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,04	
12	6642751,52356	616786,735291	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,28	
13	6642753,914368	616785,815979	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,56	
14	6642753,119507	616783,571655	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,38	
15	6642751,038452	616784,302795	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,21	
16	6642750,110474	616781,673462	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,79	

Teig 14 av 19



Teig 14 av 19

Areal	330,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642845,00836	**Øst**	616789,639845	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642858,918091	616779,570496	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,04	
2	6642853,706421	616782,249023	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,86	
3	6642848,634888	616784,85553	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,70	
4	6642843,563354	616787,461975	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,70	
5	6642838,491821	616790,068481	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,70	
6	6642833,429688	616792,670105	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,69	
7	6642828,214844	616795,35022	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,86	
8	6642832,168396	616803,557068	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,11	
9	6642863,26532	616788,621887	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,50	

Teig 15 av 19



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

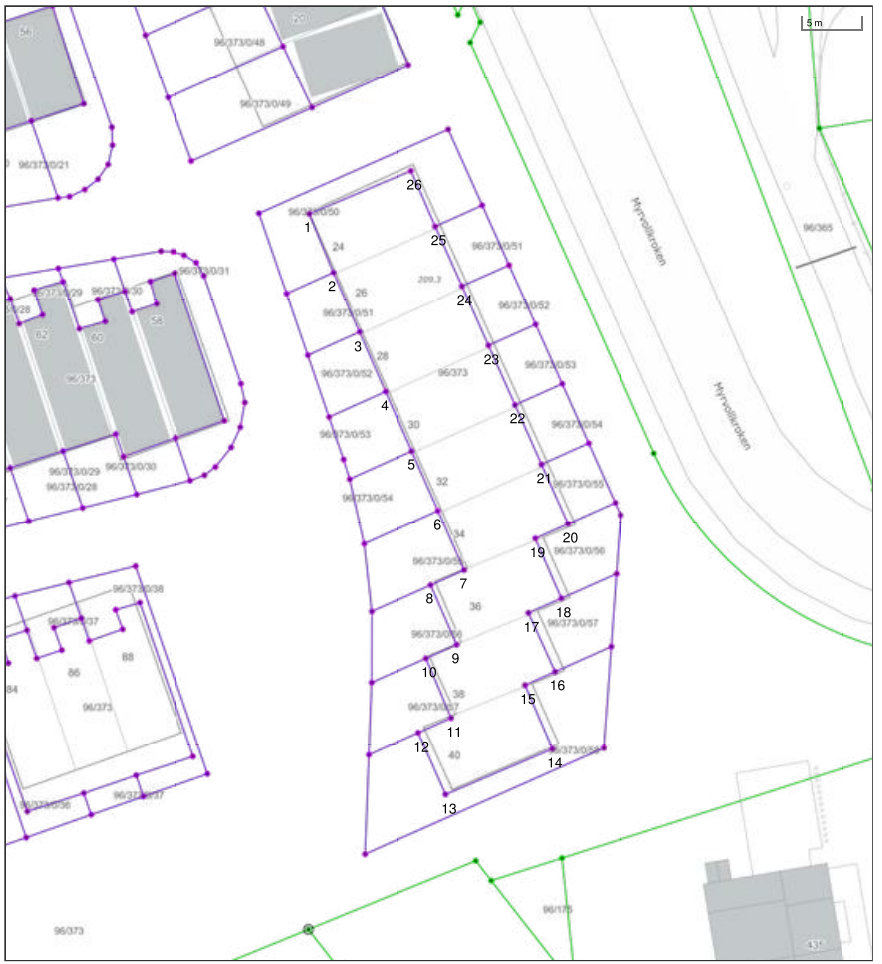
Eiendomsgrense - omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgrense - lite nøyaktig
Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
Eiendomsgrense - middels nøyaktig
Eiendomsgrense - nøyaktig
Eiendomsgrense - svært nøyaktig
Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
Grensepunkt - lite nøyaktig
Grensepunkt - mindre nøyaktig
Grensepunkt - middels nøyaktig
Grensepunkt - nøyaktig
Grensepunkt - svært nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 15 av 19

Areal	274,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642814,323964	**Øst**	616804,401528	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642825,453674	616795,818359	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,88	
2	6642820,139282	616798,550415	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,98	
3	6642815,068115	616801,15741	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,70	
4	6642809,996887	616803,764465	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,70	
5	6642804,925598	616806,371521	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,70	
6	6642799,733032	616809,040955	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,84	
7	6642803,672302	616817,243042	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,10	
8	6642829,7052	616804,739685	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,88	

Teig 16 av 19



Teig 16 av 19

Areal	492,90 m²	**Arealmerknad**			
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642770,868225	**Øst** 616821,153549

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642790,557983	616809,087646	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,55	
2	6642785,558716	616811,335571	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,48	
3	6642780,503174	616813,756042	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,61	
4	6642775,452332	616816,174255	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,60	
5	6642770,402405	616818,59198	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,60	
6	6642765,355286	616821,008423	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,60	
7	6642760,299072	616823,429199	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,61	
8	6642758,918884	616820,585693	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,16	
9	6642753,844421	616822,989441	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,61	
10	6642752,585327	616820,384033	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,89	
11	6642747,504883	616822,714478	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,59	
12	6642746,143494	616819,912903	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,11	
13	6642740,898926	616822,44043	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,82	
14	6642745,116577	616831,507385	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,00	
15	6642750,545593	616828,971985	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,99	
16	6642751,785339	616831,523193	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,84	
17	6642756,783447	616829,071289	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,57	
18	6642758,131714	616831,861267	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,10	
19	6642763,225647	616829,458496	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,63	
20	6642764,575012	616832,238403	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,09	
21	6642769,624146	616829,791382	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,61	
22	6642774,655029	616827,353271	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,59	
23	6642779,693665	616824,911377	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,60	
24	6642784,732605	616822,46936	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,60	
25	6642789,809875	616820,008728	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,64	
26	6642794,531799	616817,776001	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,22	

Teig 17 av 19 (hovedteig)



Teig 17 av 19 (hovedteig)

Areal	7 876,50 m^2	**Arealmerknad**			
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642759,9	**Øst** 616803,4

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642757,160116	616733,549052	10 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,31	
2	6642757,980903	616731,457294	10 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,25	
3	6642757,662116	616730,155052	10 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,34	
4	6642754,655	616725,638	10 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,43	
5	6642752,754116	616726,926052	10 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,30	
6	6642751,285116	616728,883052	10 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,45	
7	6642750,984116	616731,154052	10 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,29	
8	6642751,693116	616733,516052	10 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,47	
9	6642748,756116	616736,209052	10 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,98	
10	6642750,503116	616736,709052	10 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,82	
11	6642751,872116	616736,610052	10 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,37	
12	6642753,57	616735,934	10 cm	Mur (MU)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,83	
13	6642786,670837	616826,462463	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,66	
14	6642781,633606	616828,907593	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,60	
15	6642776,596375	616831,352783	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,60	
16	6642771,569092	616833,793091	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,59	
17	6642766,51947	616836,244324	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,61	
18	6642765,476624	616836,750549	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,16	
19	6642760,393921	616836,542542	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,09	
20	6642754,099182	616836,284912	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,30	
21	6642745,332397	616835,926147	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,77	
22	6642735,553223	616815,6474	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,51	
23	6642744,09967	616815,706909	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,55	
24	6642750,34613	616815,750427	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,25	
25	6642756,485046	616815,571533	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,14	
26	6642762,305298	616814,733154	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,88	
27	6642767,833618	616813,299866	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,71	

28	6642769,513	616812,716492	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,78	
29	6642773,10907	616811,347107	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,85	
30	6642778,362793	616809,346497	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,62	
31	6642783,605286	616807,35022	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,61	
32	6642790,466187	616804,73761	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,34	
33	6642798,209778	616820,861206	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,89	
34	6642791,761841	616823,99115	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,17	
35	6642744,164001	616759,311646	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,82	
36	6642728,03772	616765,4599	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,26	
37	6642730,514404	616771,901184	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,90	
38	6642732,233215	616776,371399	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,79	
39	6642733,943787	616780,820068	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,77	
40	6642736,057983	616786,318665	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,89	
41	6642738,189514	616791,862305	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,94	
42	6642739,904175	616796,321716	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,78	
43	6642742,015381	616801,8125	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,88	
44	6642759,744629	616795,013245	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,99	
45	6642758,139221	616789,310303	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,92	
46	6642756,838989	616784,691467	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,80	
47	6642755,238586	616779,005981	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,91	
48	6642754,121399	616775,522461	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,66	
49	6642753,325073	616773,430908	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,24	
50	6642751,625122	616768,96582	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,78	
51	6642749,925171	616764,500732	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,78	
52	6642747,978027	616759,554871	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,32	
53	6642825,453674	616795,818359	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,88	
54	6642821,696289	616787,93396	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,73	
55	6642816,116821	616790,175049	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,01	
56	6642810,816101	616792,304138	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,71	
57	6642805,51532	616794,433289	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,71	
58	6642800,214478	616796,562378	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,71	
59	6642794,786926	616798,742493	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,85	
60	6642799,733032	616809,040955	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,42	
61	6642803,672302	616817,243042	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,10	
62	6642829,7052	616804,739685	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,88	
63	6642858,918091	616779,570496	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,04	
64	6642854,766785	616770,92688	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,59	
65	6642849,280762	616773,034302	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,88	
66	6642843,9422	616775,085083	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,72	
67	6642838,603821	616777,135803	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,72	
68	6642833,265259	616779,186584	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,72	
69	6642827,936646	616781,233582	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,71	
70	6642822,4328	616783,347839	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,90	
71	6642828,214844	616795,35022	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,32	
72	6642832,168396	616803,557068	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,11	
73	6642863,26532	616788,621887	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,50	
74	6642774,462219	616752,744324	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,43	
75	6642775,029175	616756,999634	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,29	
76	6642775,336609	616758,232666	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,27	
77	6642776,966919	616762,734741	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,79	
78	6642778,665405	616767,189941	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,77	
79	6642780,765808	616772,699158	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,90	
80	6642782,859314	616778,19635	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,88	
81	6642784,002625	616781,710327	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,70	
82	6642784,177917	616782,586975	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,89	
83	6642785,168884	616787,544617	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,06	
84	6642786,118713	616792,297424	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,85	
85	6642786,930603	616796,360046	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,14	
86	6642786,918238	616797,415963	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,06	
87	6642786,640277	616798,388827	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,01	
88	6642786,038028	616799,454345	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,22	
89	6642784,9198	616800,149292	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,32	
90	6642775,729309	616803,653625	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,84	
91	6642774,132023	616804,040705	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,64	
92	6642772,000987	616803,716417	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,16	
93	6642770,240566	616802,975187	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,91	

94	6642768,526471	616801,678035	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,15	
95	6642767,785242	616800,751498	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,19	
96	6642767,281921	616799,519836	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,33	
97	6642765,946594	616794,914795	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,79	
98	6642764,647278	616790,296082	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,80	
99	6642763,348083	616785,677368	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,80	
100	6642761,739807	616779,960266	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,94	
101	6642760,047913	616774,287903	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,92	
102	6642758,365723	616769,81604	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,78	
103	6642756,670898	616765,359192	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,77	
104	6642754,751404	616760,311279	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,40	
105	6642759,416931	616758,520203	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
106	6642770,32959	616754,330872	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,69	
107	6642717,365	616784,876	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,72	
108	6642718,7	616784,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,51	
109	6642722,02	616782,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,75	
110	6642726,44	616748,37	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,35	
111	6642738,78	616719,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,71	
112	6642747,52	616715,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,54	
113	6642749,36	616714,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,01	
114	6642755,04	616711,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,62	
115	6642776,07	616690,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,69	
116	6642792,05	616702,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,47	
117	6642817,62	616715,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,39	
118	6642846,93	616716,61	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,34	
119	6642870,87	616728,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,79	
120	6642883,39	616733,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,34	
121	6642873,6	616759,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,48	
122	6642866,24	616755,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,45	27,19
123	6642851,52	616750,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,70	
124	6642843,21	616749,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,46	26,26
125	6642841,74	616749,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,47	
126	6642834,23	616748,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,63	20,07
127	6642822,725	616743,767	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,27	
128	6642824,468492	616743,639825	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,75	
129	6642825,126273	616743,404903	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,70	
130	6642826,06596	616742,747122	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,15	
131	6642826,496887	616741,965271	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,89	
132	6642827,677612	616738,779236	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,40	
133	6642829,178711	616734,728821	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,32	
134	6642837,200562	616737,695801	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,55	
135	6642844,687744	616740,464966	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,98	
136	6642848,295593	616741,799377	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,85	
137	6642852,214417	616742,988159	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,10	
138	6642859,037415	616744,962097	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,10	
139	6642863,550171	616745,992493	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,63	
140	6642867,442688	616747,555481	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,19	
141	6642873,013794	616749,792542	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
142	6642874,484192	616745,815979	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,24	
143	6642878,209717	616735,740784	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,74	
144	6642879,194092	616733,078613	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,84	
145	6642873,650879	616731,028931	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,91	
146	6642865,339722	616727,955811	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,86	
147	6642864,637024	616729,84906	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,02	
148	6642858,10553	616727,436584	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,96	
149	6642850,678162	616724,693237	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,92	
150	6642843,104187	616721,895691	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,07	
151	6642835,038574	616718,916626	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,60	
152	6642832,026978	616726,303955	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,98	
153	6642825,629211	616723,934814	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,82	
154	6642817,967468	616721,097656	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,17	
155	6642810,609436	616718,372986	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,85	
156	6642803,361755	616715,689148	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,73	
157	6642795,679077	616712,844238	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,19	
158	6642787,983643	616709,994568	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,21	
159	6642779,907593	616707,003967	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,61	

160	6642771,369019	616703,842102	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,11	
161	6642768,579407	616711,369629	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,03	
162	6642763,42	616717,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,35	
163	6642754,22	616723,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,75	
164	6642755	616724,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,50	
165	6642756,94	616728	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,75	
166	6642756,69	616736,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,62	7,51
167	6642755,98	616736,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,95	2,68
168	6642754,37	616737,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,88	
169	6642754,62	616738,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,49	
170	6642751,41	616740,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,75	
171	6642754,52	616745,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,00	
172	6642767,43	616737,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,09	
173	6642768,62	616736,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,36	
174	6642769,27	616737,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,25	
175	6642777,35201	616736,21475	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,34	16,06
176	6642779,74	616736,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,41	2,68
177	6642780,18	616737,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,97	
178	6642781,67	616737,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,56	
179	6642792,47	616741,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,52	
180	6642793,26	616741,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,94	
181	6642797,287979	616742,876735	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,30	
182	6642798,75	616743,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,56	
183	6642799,446584	616743,678164	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,74	
184	6642780,308228	616750,989868	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,49	
185	6642780,690918	616754,532837	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,56	
186	6642781,345093	616757,35498	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,90	
187	6642783,077881	616761,897949	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,86	
188	6642784,787598	616766,380432	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,80	
189	6642786,975281	616772,116089	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,14	
190	6642789,168579	616777,8797	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,17	
191	6642790,288574	616782,546326	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,80	
192	6642791,243591	616787,322998	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,87	
193	6642791,388781	616788,312733	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,00	
194	6642792,037357	616789,609886	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,45	
195	6642792,963895	616790,721731	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,45	
196	6642794,261047	616791,555614	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,54	
197	6642795,928814	616791,879902	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,70	
198	6642797,482117	616791,773621	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,56	
199	6642810,244995	616786,939819	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,65	
200	6642812,282199	616785,672102	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,40	
201	6642813,672005	616784,096988	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,10	
202	6642814,413235	616782,521875	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,74	
203	6642814,92283	616780,205531	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,37	
204	6642814,913513	616778,269653	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,94	
205	6642814,697571	616777,341614	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,95	
206	6642813,341492	616773,772339	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,82	
207	6642811,633667	616769,309875	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,78	
208	6642809,417786	616763,559814	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,16	
209	6642807,207703	616757,805176	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,16	
210	6642805,496887	616753,350586	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,77	
211	6642803,780701	616748,881836	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,79	
212	6642802,1698	616744,687426	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,49	
213	6642803,31	616745,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,22	
214	6642838,17	616758,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,18	
215	6642840,25	616758,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,22	
216	6642841,89	616759,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,00	
217	6642851,67	616763,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,42	
218	6642862,13	616767,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,17	
219	6642863,86	616794,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,03	14,74
220	6642808,12	616821,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	61,96	
221	6642809,89	616822,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,95	
222	6642807,55	616823,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,60	
223	6642805,78	616822,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,94	
224	6642770,88	616839,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	38,79	
225	6642754,08	616863,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,54	30,27

226	6642754,29	616871,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,03	32,32
227	6642754,8	616875,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,04	60,66
228	6642755,06	616879,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,79	49,68
229	6642755,1	616880,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,22	
230	6642755,24	616883,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,50	
231	6642755,15	616885,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,54	9,59
232	6642755,01	616885,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,14	
233	6642753,24	616882,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Grensetre (65)	3,83	
234	6642749,96	616872,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,83	
235	6642735,75	616832,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	42,65	
236	6642733,63	616826,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,38	
237	6642735,29	616825,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,16	
238	6642728,95	616810,96	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,61	
239	6642724,97	616801,98	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,82	

Teig 18 av 19



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

Eiendomsgrense - omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgrense - lite nøyaktig
Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
Eiendomsgrense - middels nøyaktig
Eiendomsgrense - nøyaktig
Eiendomsgrense - svært nøyaktig
Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
Grensepunkt - lite nøyaktig
Grensepunkt - mindre nøyaktig
Grensepunkt - middels nøyaktig
Grensepunkt - nøyaktig
Grensepunkt - svært nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 18 av 19

Areal	23,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642760,998786	**Øst**	616765,474297	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642758,365723	616769,81604	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,91	
2	6642756,670898	616765,359192	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,77	
3	6642761,294067	616763,594055	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,95	
4	6642762,950256	616768,07074	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,77	

Teig 19 av 19 (hovedteig)



Teig 19 av 19 (hovedteig)

Areal	10,00 m^2	**Arealmerknad**			
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642774,827194	**Øst** 616759,494445

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642775,336609	616758,232666	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,34	
2	6642776,966919	616762,734741	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,79	
3	6642775,839355	616763,164001	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,21	
4	6642774,962524	616760,567688	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,74	
5	6642772,900574	616761,264587	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,18	
6	6642772,217896	616759,423401	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,96	
7	6642774,085693	616758,710266	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00	

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 01.03.2023 Målestokk: 1:1500 Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
- Abc Planforslag (Reguleringe- og bebyggelsesplanområde)
- Planens begrensning

VEG
- Veg
- Fortauskant
- Annet vegareal
- Midtdeler/Trafikkøy
- Avgrensning mot annet vegareal
- Avgrensning mot avkjørsel
- Gang/Sykkelveg
- Parkeringsplass kant
- Autovern på bro
- Autovern
- Vegdekkekant
- Gang/Sykkelveg kant i undergang
- Gang/Sykkelveg kant
- Gangvegkant
- Vegskulderkant
- Veggrøft åpen
- Vegbom
- FartsdemperAvgrensning

Innsjøer og vassdrag
- Innsjø
- Innsjøkant
- Elv/Bekk usikker
- Elv/Bekk
- Kanal/Grøft

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Festegrunn
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Nybygg
- Godkj. Tilbygg
- Abc Godkj. Tiltak
- Omriss Tiltak
- Abc Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Matrikkel Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Igangsettingstill.
- Bygning, Ferdigattest
- Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
- Bygning, uten Bygningspunkt
- Abc Bygningsavgrensning av tiltak

Bygningsmessige anlegg
- Annet gjerde
- Grunnriss/Hjelpelinje
- Flaggstang
- Frittstående trapp
- Frittstående trapp kant
- Frittstående mur
- Lodrett forstøtningsmur
- Skrå forstøtningsmur avgrensning
- Steingjerde
- Svømmebasseng kant
- Vegg frittstående
- Bru
- Bruavgrensning

Adresser
- Abc Matrikkeladresse
- Abc Gateadresse
- Abc Adressepunkttekst

Vegsituasjon
- Stikkrenne
- Kulvert

Bygninger
- Fasadeliv
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Låvebru

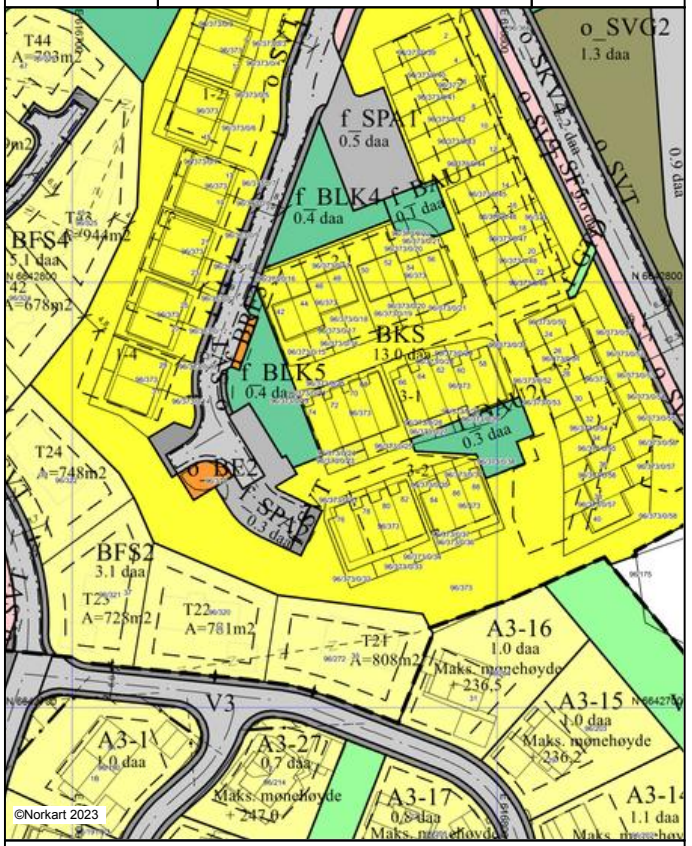
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 96/373/0/24
Adresse: Myrvollkroken 72
Utskriftsdato: 28.02.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Parkeringshus/-anlegg
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turdrag
- Turveg
- Vegetasjonsskjerm
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelsesområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Reguleringe- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Påskrift feltnavn
- Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Påskrift areal
- Påskrift utnytting
- Påskrift bredde
- Påskrift plantilbehør
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Tegnforklaring

Saksbehandling:	Dato:
Vedtak av kommunal planstrategi	17.06.2020
Varsel om planoppstart (kunngjøring)	23.06.2020
Vedtak av planprogram	28.10.2020
Førstegangsbehandling av planen	09.03.2022
Offentlig ettersyn	26.03.2022 - 16.05.2022
Vedtak i kommunestyret	15.02.2023

PBL § 11-7 fra 2008

1. Bebyggelse og anlegg

Nåværende *Framtidig*

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Næringsbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Grav og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Bane

3. Grønnstruktur

- Friområde
- Naturområde
- Turdrag

5a. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)

- LNFR-areal

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- Småbåthavn
- Drikkevann

Hensynssoner

Nåværende *Framtidig*

- Angitt hensynsone
- Båndleggingsone
- Faresone
- Sikringsone/gjennomføringsone

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

- Riksveger
- Fylkesveger
- Kommunale veger
- Private veger

Juridisk bindende linjer

- Markagrense
- 100-meterssone
- Turveg/turdrag

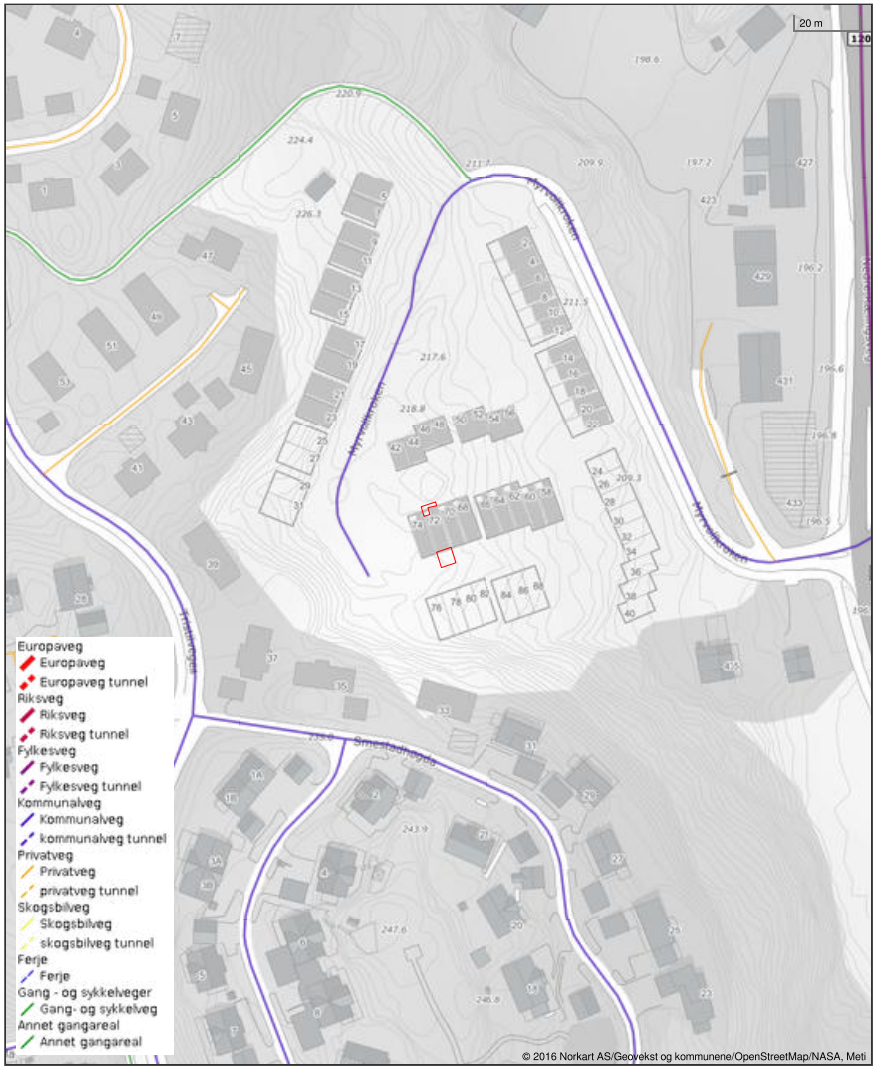
Ikke juridisk bindende linjer

- Prioriterte veksområder
- Kongeveien
- Felt (delområder)

Kartgrunnlag: Kommunale kart (FKB-B)
Grafisk bearbeiding og tilretteleggelse:
Rælingen kommune, utbyggingsservice

Utskriftsdato: 28.02.2023

Vegstatuskart for eiendom 3027 - 96/373//24



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 01.03.2023 Målestokk: 1:2500 Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

VEG
- Veg
- Fortauskant
- Annet vegareal
- Midtdeler/Trafikkøy
- Avgrensning mot annet vegareal
- Avgrensning mot avkjørsel
- Gang/Sykkelveg
- Parkeringsplass kant
- Autovern på bro
- Autovern
- Vegdekkekant
- Gang/Sykkelveg kant i undergang
- Gang/Sykkelveg kant
- Gangvegkant
- Vegskulderkant
- Veggrøft åpen
- Vegbom
- FartsdemperAvgrensning

Innsjøer og vassdrag
- Innsjø
- Innsjøkant
- Elv/Bekk usikker
- Elv/Bekk
- Kanal/Grøft

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Festegrunn
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Nybygg
- Godkj. Tilbygg
- Godkj. Påbygg
- Godkj. Tiltak
- Omriss Tiltak
- Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Matrikkel Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Rammetill.
- Bygning, Igangsettingstill.
- Bygning, Ferdigattest
- Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
- Bygning, Unntatt fra saksbeh.
- Bygning, uten Bygningspunkt
- Bygningsavgrensning av tiltak

Bygningsmessige anlegg
- Annet gjerde
- Grunnriss/Hjelpelinje
- Flaggstang
- Frittstående trapp
- Frittstående trapp kant
- Frittstående mur
- Lodrett forstøtningsmur
- Skrå forstøtningsmur avgrensning
- Steingjerde
- Svømmebasseng kant
- Vegg frittstående
- Bru
- Bruavgrensning

Adresser
- Abc Matrikkeladresse
- Abc Gateadresse
- Abc Adressepunkttekst

Vegsituasjon
- Stikkrenne
- Kulvert

Bygninger
- Fasadeliv
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Låvebru

Rælingen kommune

Ledningskart

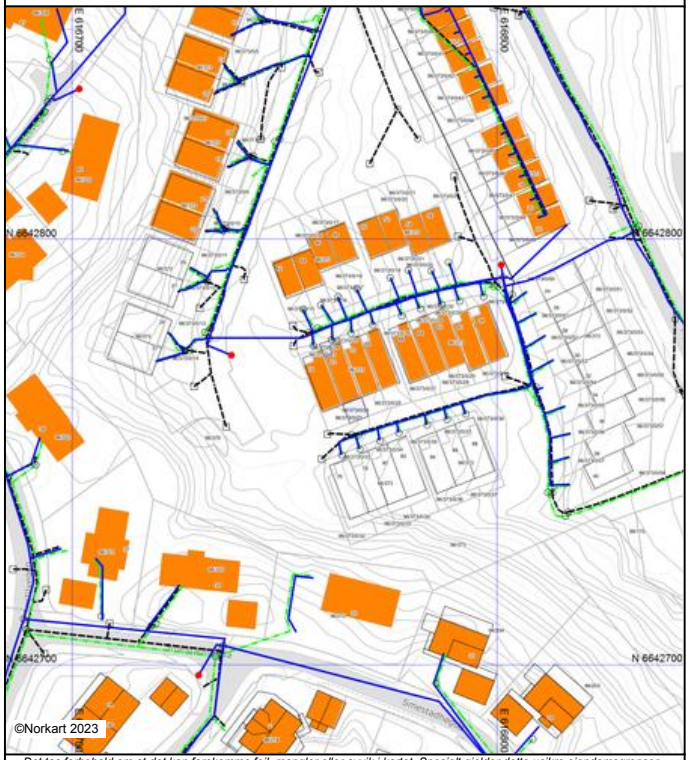
Eiendom: 96/373/0/24
Adresse: Myrvollkroken 72
Dato: 28.02.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 28.02.2023

Rælingen kommune

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

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3027	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	373	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Myrvollkroken 72, 2008 FJERDINGBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Avløp	3 249,83 kr
Feiing	0,00 kr
Renovasjon	3 436,80 kr
Vann	2 962,65 kr
Sum	**9 649,28 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann etter måler	66 m³	16,60 kr	1/1	0 %	1 095,60 kr	1 095,60 kr
Sum innb. Vann	-117.11 m³	16,60 kr	1/1	0 %	-1 944,06 kr	-1 944,06 kr
A konto vann	83 m³	19,91 kr	1/1	0 %	1 652,74 kr	407,52 kr
Fastledd vann privat	1 Ab	1 306,25 kr	1/1	0 %	1 306,25 kr	217,70 kr
Kloakk etter måler	66 m³	17,81 kr	1/1	0 %	1 175,63 kr	1 175,63 kr
Sum innb.Kloakk	-117.11 m³	17,81 kr	1/1	0 %	-2 086,10 kr	-2 086,10 kr
A konto kloakk	83 m³	21,38 kr	1/1	0 %	1 774,13 kr	437,45 kr
Fastledd avløp privat	1 Ab	1 492,50 kr	1/1	0 %	1 492,50 kr	248,75 kr
Renovasjonsbrønn	1 DEL	3 736,25 kr	1/1	0 %	3 736,25 kr	622,70 kr
				Sum	**8 202,94 kr**	**175,19 kr**

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	33.5
Etablert dato	08.11.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	30.03.2022	Antall teiger	2
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1076/81771		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☑ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring: 26.10.2023
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting: 26.10.2023

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	26.10.2021 26.10.2021	2021/12271	Tinglyst 10.11.2021	96/373 (-3830,4), 96/373/0/1 (42), 96/373/0/2 (84,9), 96/373/0/3 (41,2), 96/373/0/4 (59,4), 96/373/0/5 (61,5), 96/373/0/6 (76,1), 96/373/0/7 (61,3), 96/373/0/8 (80,8), 96/373/0/9 (77,5), 96/373/0/10 (77,1), 96/373/0/11 (87), 96/373/0/12 (87,5), 96/373/0/13 (106), 96/373/0/14 (147,7), 96/373/0/15 (102,7), 96/373/0/16 (73,8), 96/373/0/17 (73,3), 96/373/0/18 (105), 96/373/0/19 (103,5), 96/373/0/20 (73,7), 96/373/0/21 (77,5), 96/373/0/22 (101,5), 96/373/0/23 (42,3), 96/373/0/24 (33,5), 96/373/0/25 (33,1), 96/373/0/26 (59,7), 96/373/0/27 (61,9), 96/373/0/28 (39), 96/373/0/29 (38), 96/373/0/30 (37,6), 96/373/0/31 (66,7), 96/373/0/32 (54), 96/373/0/33 (32,6), 96/373/0/34 (32), 96/373/0/35 (51,2), 96/373/0/36 (48,8), 96/373/0/37 (30,5), 96/373/0/38 (45,5), 96/373/0/39 (58), 96/373/0/40 (60), 96/373/0/41 (63,5), 96/373/0/42 (67,1), 96/373/0/43 (70,4), 96/373/0/44 (76,3), 96/373/0/45 (54), 96/373/0/46 (54,5), 96/373/0/47 (57,5), 96/373/0/48 (60,5), 96/373/0/49 (65,1), 96/373/0/50 (80,4), 96/373/0/51 (51,2), 96/373/0/52 (53,6), 96/373/0/53 (56,3), 96/373/0/54 (60,9), 96/373/0/55 (69), 96/373/0/56 (75,5), 96/373/0/57 (74), 96/373/0/58 (115,5) 96/368

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6642774.83	616759.49		Ja	10	
Eiendomsteig	6642761	616765.47		Nei	23.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FINSÅDAL WETLE F181086*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Myrvollkroken 72 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)
BUGGE RENATE CECILIE F261284*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Myrvollkroken 72 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Myrvollkroken 72	H0101	96/373/0/24	107,6	4	2	0	Kjøkken

Adresse

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Rælingen kommune: Seksjon 3027-96/373/0/24
NORKART
Utskriftsdato: 28.02.2023 12:19

Vegadresse: Myrvollkroken 72 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	2008 FJERDINGBY	Kirkesogn	02060801 Rælingen
Grunnkrets	501 Nordby 1	Tettsted	
Valgkrets	4 Smestad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300913485		Rekkehus (131)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	28.02.2022

1: Bygning 300913485: Rekkehus (131), Midlertidig brukstillatelse 28.02.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	100,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	100,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	61,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.11.2020	10.08.2021
Igangsettingstillatelse	02.12.2020	10.08.2021
Endre bygningsdata	26.10.2021	26.10.2021
Midlertidig brukstillatelse	28.02.2022	01.03.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Myrvollkroken 72	H0101	96/373/0/24	107,6	4	2	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	53,8	0	53,8	0	0	0
H01	1	47	0	47	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 96/373

Bruksnavn		Beregnet areal	11386.7
Etablert dato	22.02.2018	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.11.2021	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	17
Arealmerknader			

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Rælingen kommune: Seksjon 3027-96/373/0/24

NORKART
Utskriftsdato: 28.02.2023 12:19

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☑ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	22.02.2020
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	22.02.2020

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6642759.9	616803.4		Ja	7876.5	
Eiendomsteig	6642871.04	616736.56		Nei	135.9	
Eiendomsteig	6642855.8	616733.49		Nei	146.8	
Eiendomsteig	6642840.53	616727.94		Nei	144.8	
Eiendomsteig	6642821.95	616729.76		Nei	152.7	
Eiendomsteig	6642807.86	616723.63		Nei	152.3	
Eiendomsteig	6642792.6	616717.99		Nei	146.2	
Eiendomsteig	6642777.17	616713.18		Nei	147.4	
Eiendomsteig	6642790.1	616752.6	0	Nei	170.5	
Eiendomsteig	6642799	616772.7	0	Nei	172.6	
Eiendomsteig	6642766	616767.1	0	Nei	251.6	
Eiendomsteig	6642772.7	616793.4	0	Nei	298.3	
Eiendomsteig	6642738.9	616771.8	0	Nei	290.7	
Eiendomsteig	6642744.1	616790.6	0	Nei	202.9	
Eiendomsteig	6642845.01	616789.64		Nei	330.4	
Eiendomsteig	6642814.32	616804.4		Nei	274.2	
Eiendomsteig	6642770.87	616821.15		Nei	492.9	

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

Utskriftsdato: 28.02.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3027	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	373	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Myrvollkroken 72, 2008 FJERDINGBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
008024572	66	15.12.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	66

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 96/373/0/24
Adresse: Myrvollkroken 72
Dato: 28.02.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice
Byggesaksavdelingen

PLAN1 AS
Postboks 373
2403 ELVERUM

Deres ref:	Vår ref:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	Vedtaksnummer:	Dato:
	2021/2957- Katarzyna Jaksina Nyborg	96/373//	62/22	28.02.2022

Midlertidig brukstillatelse - nybygg boliger - Myrvollkroken 68,70,72,74 - bnr/bnr 96/373

Byggested: Myrvollkroken 68,70,72,74, 2008 Fjerdingby
Gnr/bnr/fnr/snr: 96/373//
Ansvarlig søker: PLAN1 AS
Tiltakshaver: ROMERIKSÅSEN AS

Utbyggingsservice har mottatt deres søknad om midlertidig brukstillatelse den 18.02.2022.

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

Vedtak

Kommunen gir herved midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket - nybygg rekkehus (seksjon 23,24,25,26), jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Vilkår:

- Gjenstående arbeider må være utført innen 02.12.22.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ

Postadresse: Postboks 100 2025 FJERDINGBY
Besøksadresse: Bjørnholthagan 6, 2008 Fjerdingby
Organisasjonsnummer: 974 586 487
Hjemmeside: www.ralingen.kommune.no
E-post: postmottak@ralingen.kommune.no
Telefon: 63 83 50 00
Bankgiro: 1503 05 43707

RÆLINGEN KOMMUNE

Beskrivelse	Antall	Beløp
Saksbehandlingsgebyr MB		4500
Totalt gebyr å betale		4500

Faktura sendes tiltakshaver separat. Beløpet er avgiftsfritt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §18 jf. §19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. fvl. §42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos statsforvalteren. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan statsforvalteren særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Katarzyna Jaksina Nyborg
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur

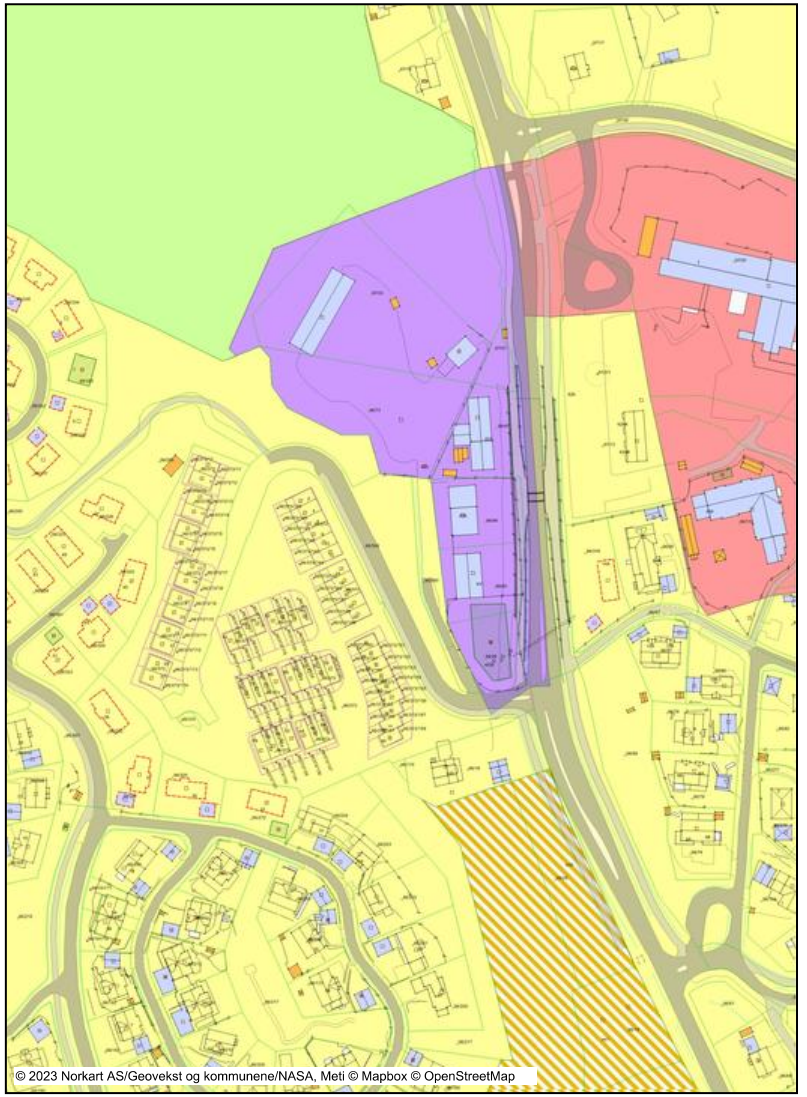
Kopi til:

ROMERIKSÅSEN AS Finstadhagan 17 1930 AURSKOG

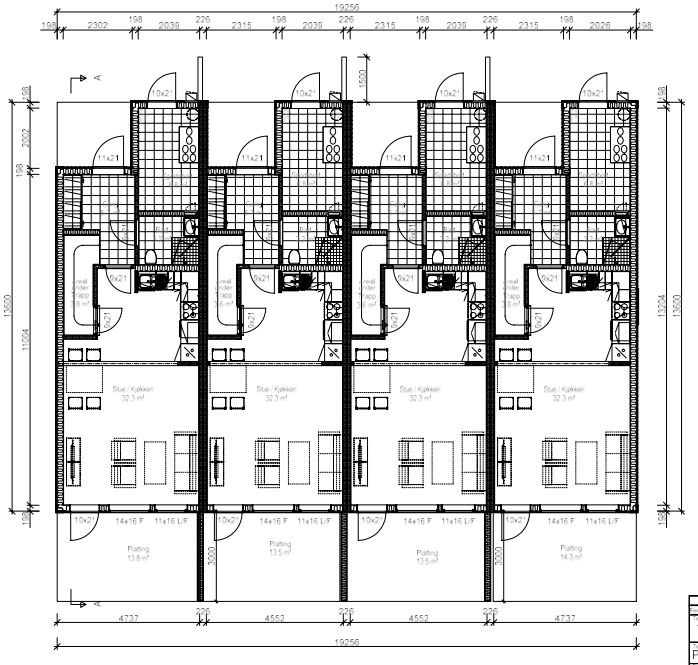
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 01.03.2023 Målestokk: 1:2000 Koordinatsystem: UTM 32N

N



Plan 1



AREAL BEREGNING

BRA	Hus D23	Hus D24	Hus D25	Hus D26
1.etg	47.0 m²	47.0 m²	47.0 m²	47.0 m²
2.etg	53.8 m²	53.8 m²	53.8 m²	53.8 m²
BRA bolig	100.8 m²	100.8 m²	100.8 m²	100.8 m²
Sportsbod	6.8 m²	6.8 m²	6.8 m²	6.8 m²
Sum BRA	107.6 m²	107.6 m²	107.6 m²	107.6 m²
BRA hele bygget				430.4 m²
BYA hele bygget				240.4 m²

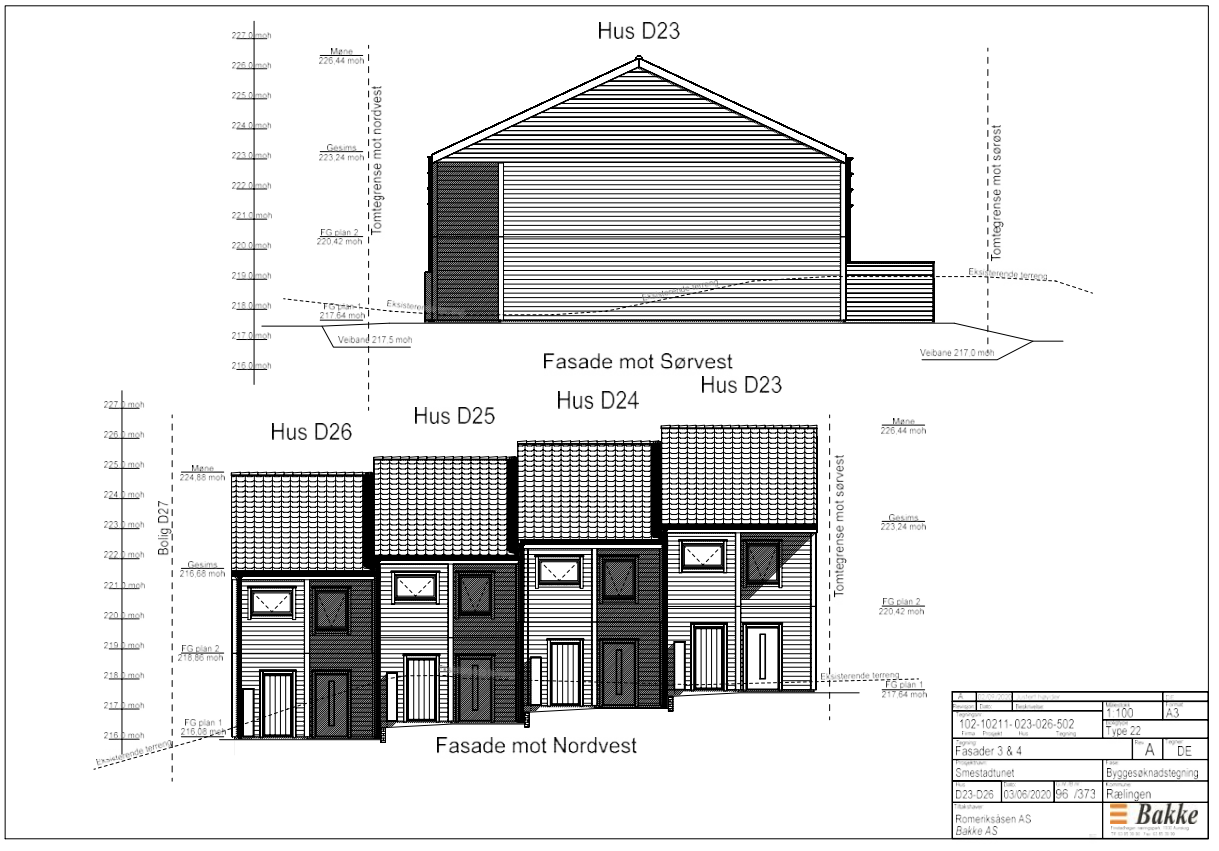
Areal P-rom

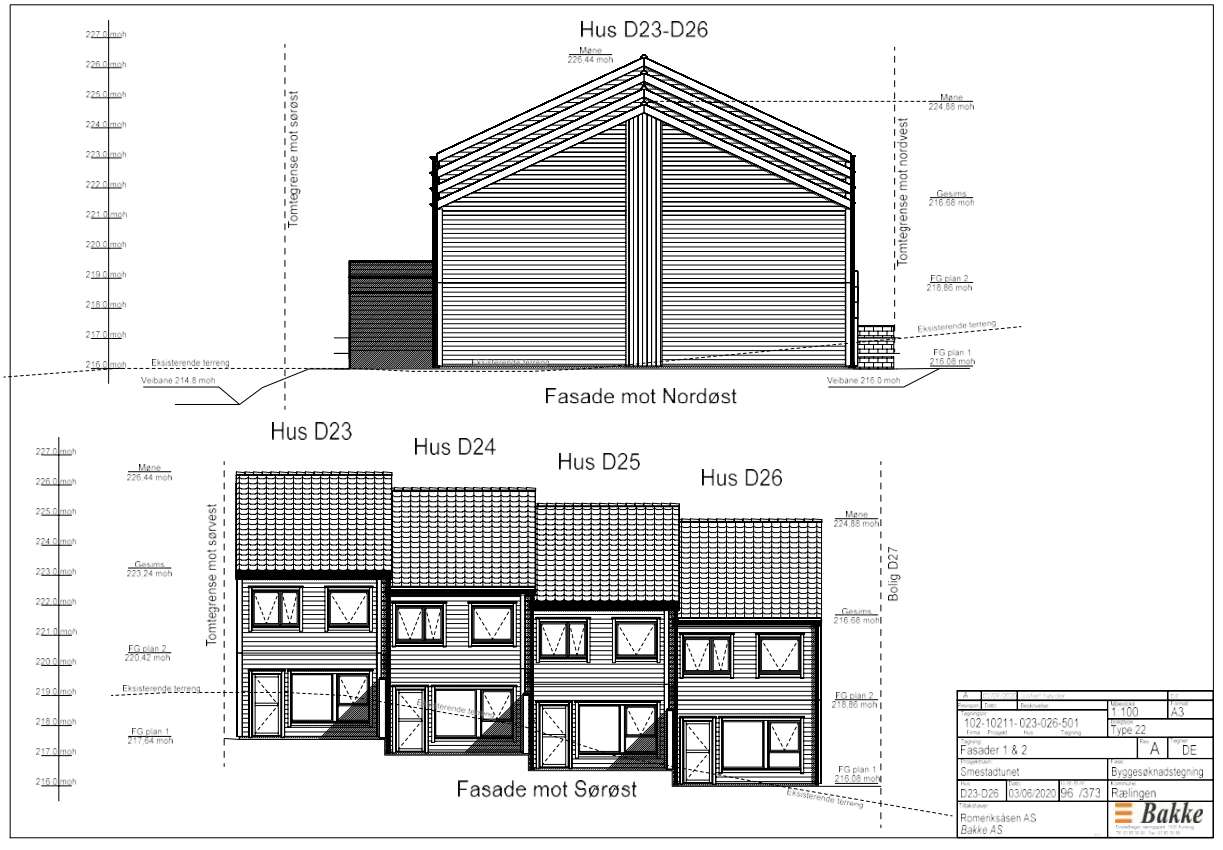
	Hus D23	Hus D24	Hus D25	Hus D26
1.etg	43.9m²	43.9m²	43.9m²	43.9m²
2.etg	48.4m²	48.4m²	48.4m²	48.4m²
3.etg				
Sum P-rom	92.2m²	92.2m²	92.2m²	92.2m²

Åpent overbygd areal

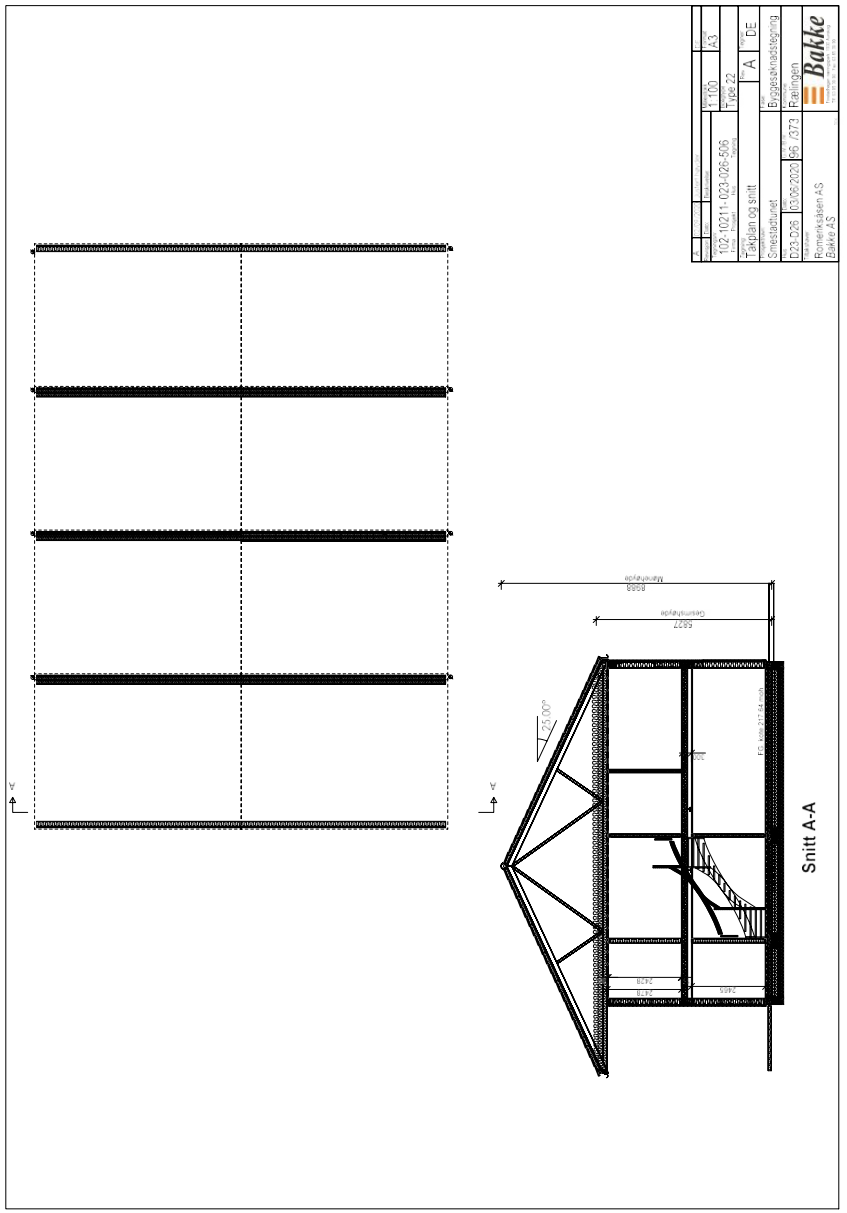
	Hus D23	Hus D24	Hus D25	Hus D26
1.etg	5.3 m²	4.8 m²	4.8 m²	4.8 m²
2.etg				
Sum	5.3m²	4.8m²	4.8m²	4.8m²

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Målestokk 1:100	Format A3
Tegningsnr. 102-10211-023-026-504 (Firma - Prosjekt - Nr. - Tegning)			Tegningstype Type 22	
Tegningsnavn Plan 1			Rev.	Språk DE
Prosjektnavn Smestadtunet			Fase Byggesøknadstegning	
Hus D23-D26	Dato 03/06/2020	Sid nr. 96 /373	Kommune Rælingen	
Tiltakshaver Romerksåsen AS Bakke AS			Bakke	

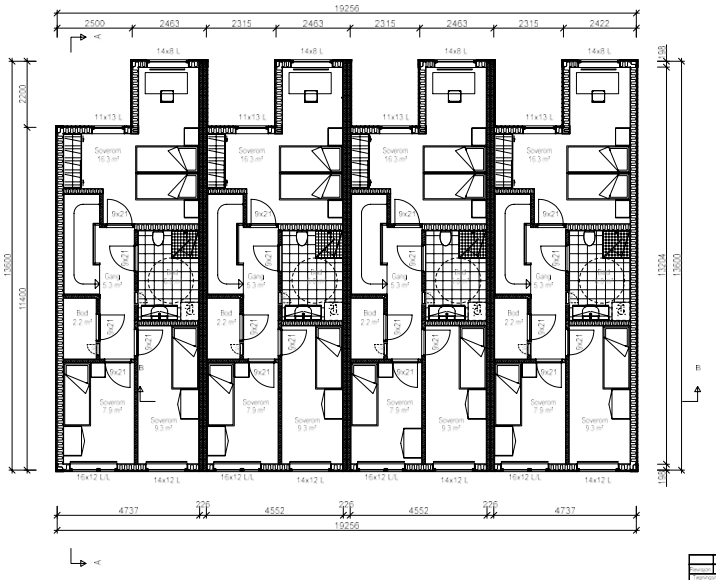

Hus D23
Mønne 226.44 moh
Gesims 223.24 moh
FG plan 2 220.42 moh
FG plan 1 217.64 moh
Tomtegrense mot nordvest
Tomtegrense mot sørøst
Eksisterende terreng
Veibane 217.5 moh
Veibane 217.0 moh
Fasade mot Sørvest
Hus D26
Hus D25
Hus D24
Hus D23
Bolig D27
Mønne 224.88 moh
Gesims 216.68 moh
FG plan 2 218.86 moh
FG plan 1 218.08 moh
Tomtegrense mot sørvest
Fasade mot Nordvest
102-10211-023-026-502
Type 22
1:100
A3
Fasader 3 & 4
A
DE
Smestadtunet
Byggesøknadstegning
D23-D26
03/06/2020
96 /373
Rælingen
Romerksåsen AS
Bakke AS
Bakke


Hus D23-D26
Tomtegrense mot sørøst
Tomtegrense mot nordvest
Eksisterende terreng
Veibane 214.8 moh
Veibane 216.0 moh
Fasade mot Nordøst
Hus D23
Hus D24
Hus D25
Hus D26
Tomtegrense mot sørvest
Bolig D27
Fasade mot Sørøst
Eksisterende terreng

145


A
A
35.00°
6827
8888
Snitt A-A
102-10211-023-026-506
1:100
Type 22
A
DE
Takplan og snitt
Byggesøknadsteging
Smestadtunet
023-026
05-06-2025
Gnr. /Bnr.
68 /373
Eiendom
Fjellingen
Tegningsansvarlig
Romeriksåsen AS
Bakke AS
Bakke
A3

Plan 2



AREAL BEREGNING

BRA	Hus D23	Hus D24	Hus D25	Hus D26
1.etg	47.0 m²	47.0 m²	47.0 m²	47.0 m²
2.etg	53.8 m²	53.8 m²	53.8 m²	53.8 m²
BRA bolig	100.8 m²	100.8 m²	100.8 m²	100.8 m²
Sportsbod	6.8 m²	6.8 m²	6.8 m²	6.8 m²
Sum BRA	107.6 m²	107.6 m²	107.6 m²	107.6 m²
BRA hele bygget				430.4 m²
BYA hele bygget				240.4 m²

Areal P-rom

	Hus D23	Hus D24	Hus D25	Hus D26
1.etg	43.9m²	43.9m²	43.9m²	43.9m²
2.etg	48.4m²	48.4m²	48.4m²	48.4m²
3.etg				
Sum P-rom	92.2m²	92.2m²	92.2m²	92.2m²

Åpent overbygd areal

	Hus D23	Hus D24	Hus D25	Hus D26
1.etg	5.3 m²	4.8 m²	4.8 m²	4.8 m²
2.etg				
Sum	5.3m²	4.8m²	4.8m²	4.8m²

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Målestokk 1:100	Format A3
Tegningsnr. 102-10211-023-026-505 Firma Prosjekt Nr. Tegning			Tegningstype Type 22	
Tegning Plan 2			Rev.	Språk DE
Prosjektnavn Smestadtunet			Fase Byggesøknadstegning	
Hus D23-D26	Dato 03/06/2020	Ant. ark 96 /373	Kontrollert Rølingen	
Tiltakshaver Romerksåsen AS Bakke AS			Bakke	

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Adolph Tidemands gate 20, 2000 Lillestrøm

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Lillestrøm og Romerike godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

Söderberg & Partners | Eiendom

Trygghetspakke kjøper

Bolighandel med Nordvik

Boligkjøperforsikring, hus/hytte forsikring med superdekning og innboforsikring med superdekning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du verken tenke på hvor mye juridisk bistand du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

INGEN ØKONOMISK RISIKO VED KLAGE

Boligkjøperforsikringen dekker alle nødvendige sakskostnader.

Hva er egentlig en dobbelrentedekning?

Dobbelrentedekning er til for å gjøre kjøp av bolig mindre skremmende.

Forsikringen dekker dokumenterte ordinære rentekostnader etter skatt, som sikrede har på boliglån med pant i primærboligen som skal selges. Forsikringen kan benyttes etter at boligen har vært ute for salg i minst 3 måneder uten bud på 90 % eller mer av en hver tid gjeldende prisantydning. (Maks 10 000 kroner per måned og maks 9 måneder)

Gjelder i Norge for forsikringstaker og ektefelle/samboer.

JURIDISK BISTAND

Er det mangler ved den nye boligen får du juridisk bistand uten øvre beløpsgrense, slik at du får erstatningen/prisavslaget du kan ha krav på.

Trygghetspakken inkluderer også blant annet:

HUS/HYTTEFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Super er If sin aller beste dekning.
Super husforsikring dekker flere typer skader. Du får blant annet en bredere dekning på skader som skyldes skadedyr, sopp og råte, i tillegg til en utvidet dekning av vannskade, en skade som kan forårsake store utgifter. Dessuten erstatter forsikringen skader som skyldes håndverkerfeil, så lenge det er under ti år siden arbeidet ble gjort.

Med Super husforsikring er du sikret mot de fleste uforutsette skader som kan skje med huset ditt, du får i tillegg rådgivning og hjelp til å ta best mulig vare på det med If Boligsjekk.

Forsikringen dekker blant annet:

Skade som følge av utett yttertak, yttervegg og våtrom, og sopp og råteskade på din bolig.

DOBBELRENTEDEKNING

If dekker rentekostnadene og forsikringen på den gamle boligen din, hvis du ikke får solgt den etter du har kjøpt ny bolig. Dette gjelder ikke hytte.

INNBOFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Ubegrenset forsikringssum. Det er deknings-begrensinger for enkelte gjenstander, samlinger og skadetilfeller.

Du får blant annet:

FLYTTEDEKNING

Med If sin flyttedekning kan du flytte innboet ditt uten bekymring. If dekker skade som oppstår i denne forbindelse.

SKADEDYR

If hjelper deg hvis du får gnagere, skjeggkre, veggdyr og kakerlakker m.m. i boligen din. Med Super Innboforsikring tar If hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

ANDRE DEKNINGER

I tillegg dekker If tyveri av mobilen og sykkelen din, uhellskader på tingene dine og hjelper deg ved ID-tyveri inntil 1 million kroner.

Pakkene

Andel/aksje-leilighet:
Kr 8 900

Eierseksjon*:
Kr 9 900

Hus/hytte med superdekning inntil 230 m² BRA:
Kr 17 500

Hus/hytte med superdekning over 230 m² BRA:
Kr 19 500

Tomt/alle typer (kun boligkjøperforsikring)
Kr 7 500

*Ved seksjonert rekkehus/tomannsbolig/enebolig/hytte prises disse som hus inntil/over 230 m² hvis ikke bygningsforsikring er inkludert i sameiets felleskostnader, eller hver enhet må stå for denne selv. Fritidsleilighet prises som leilighet.

HVA SKJER ETTER DET FØRSTE ÅRET?

Ingen faktura første året

Du får ingen faktura første året da dette er en omkostning ved kjøpet. If tar kontakt med deg før det inkluderte året er over, og sørger for at du er rett forsikret videre.

VÅTROMSBEVIS

Selges eiendommen med ett eller flere våtromsbevis vil du ved kjøp av Trygghetspakken få dekket reparasjon av selve badet ved utett våtrom. Beviset er gyldig i fire år.

I samarbeid med If tilbyr Nordvik et gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris, uten at du trenger å bruke tid på kjøp av de enkelte forsikringene hver for seg.

TRYGGHETSPAKKEN INNEHOLDER

Trygghetspakken inneholder Boligkjøper-forsikring, Super hus/ hytteforsikring og Super Innboforsikring. Dersom det er flere tilleggsbygninger så kontakt If i etterkant av kjøpet.

Inkludert i pakken er også våtromsbevis (hvis det følger salgsobjektet). Se forsikringsvilkårene for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning (www.if.no/privat/forsikring/bolig/boligkjoperforsikring/trygghetspakken).

PRODUKTINFORMASJON

Dersom du ønsker å tegne Trygghetspakken, vil dette være en omkostning ved kjøpet og kostnaden finansieres gjennom din boligfinansiering.

Trygghetspakken gjelder for kjøp av bolig og tomt solgt etter avhendingsloven og der kjøper er en privatperson og forbruker. Med bolig menes eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, flermannsboliger og lignende, selveierleilighet, andels-/aksjeleilighet og hytter. Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer If bare for skader på den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Det tas forbehold om endringer i pris som skyldes endret risiko, eller andre uforutsette forhold.

Boligkjøperforsikringen som er inkludert i Trygghetspakken gjelder fra kontraktsmøte og i ett år etter overtakelse. Deretter kan du velge å fornye Boligkjøperforsikringen for ett år av gangen, og beholde forsikringen i opptil fem år. Pris for andel-/seksjon-/aksjeleilighet: 300 kroner per år. Enebolig/Hytte/tomt: 450 kroner per år.

For dobbelrente dekningen i innboforsikringen gjelder en karenstid på
3 måneder fra du har overtatt ny bolig. Se vilkår for nærmere beskrivelse av dekningen.

EGENANDEL

Egenandel avhenger av skadetype. Den varier mellom 2 000 kroner og 6 000 kroner.

Ved bruk av boligkjøperforsikring har sikrede krav på inntil 10 timer innledende bistand før egenandel belastes. Egenandel refunderes dersom sikrede mottar erstatning fra motpart.

PRODUKT- OG LEVERANDØR-INFORMASJON

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring NUF, og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners (org.nr: 965575162) har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage.
Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg &Partners, Postboks 324, 1326 Lysaker v/ klageansvarlig. Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen
5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd, se kontaktinformasjon nederst på siden.

Dersom du kun ønsker en 5-årig Boligkjøperforsikring, ta kontakt med din eiendomsmegler for mer informasjon.

Ved spørsmål om forsikringene

Spørsmål om Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF Telefon:
21 49 00 81 Boligkjoper@if.no

Skal du melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen?

boligkjoperforsikring@if.no

Tlf. 21 49 72 87

Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS
(org.nr 965 575 162)

Postboks 324, 1326 Lysaker

Tlf. 93 00 00 20

boligkjoperforsikring@soderberg-partners.no

Klagenemd

Klagenemda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet

Sekretariatet v/Finanstilsynet
Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/

varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0175/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Myrvollkroken 72 2008 FJERDINGBY

Betegnelse: Gnr 96, bnr 373, snr 24 i Rælingen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no