

Smestadhøgda 16



Velkommen til

Smestadhøgda 16



Salgsoppgaven produsert 9. oktober 2025

Hektneråsen

Flott familiebolig m/dobbelgarasje, nydelig utsikt og solrike uteplasser.
6 soverom og eget vaskerom. Attraktivt og meget barnevennlig område!

Prisantydning	10 950 000,-
Omkostninger	275 130,-
Totalpris	11 225 130,-
BRA-i	272 kvm
Totalt BRA	312 kvm
Soverom	6
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2014

Ansvarlig megler	Håvard A. Bjerke
Telefon	924 63 019
E-post	h.bjerke@nordvikbolig.no
Megler	Nora Benedikte Haugen
Telefon	418 41 289
E-post	n.haugen@nordvikbolig.no


16





Kort fortalt

- Velkommen til Smestadhøgda 16, en meget pen og innholdsrik enebolig over tre plan. Boligen holder en god standard fra 2014, med dobbelgarasje, 1-stavs parkett og appstyrt gulvvarme i alle rom. Mulighetene er mange, og om ønskelig kan det etableres en hybel i underetasjen. Plassert høyt og fritt ligger boligen uten innsyn, med gode solforhold, skjermet hage og slående panoramautsikt. Solen nytes til fulle på store uteplasser rundt hele huset.

- Svært pen enebolig over tre etasjer.
- Fantastisk panoramautsikt.
- Innholdsrik, med mulighet for hybel.
- Holder moderne standard fra 2014.
- Rolig og barnevennlig beliggenhet.
- Sensio Smarthouse(lys og varme)
- Dobbelgarasje med låsbar bod.
- 6 soverom
- Meget flotte uteområder

- Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	272 kvm
BRA-e:	40 kvm
Totalt BRA:	312 kvm
TBA:	20 kvm

Beskrivelse

Bolig
Underetasje:
BRA-i: 92 kvm.
Total BRA: 92 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm.
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 15 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 84 kvm.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 5 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 40 kvm.
Total BRA: 40 kvm.

DALBECK TAKST

Smestadhøgda 16

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Smestadhøgda 16

Underetasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

DALBECK TAKST

Smestadhøgda 16

Alt. plantegning - Underetasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

DALBECK TAKST

Smestadhøgda 16

2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

Informasjon

Smestadhøgda 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0371/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Smestadhøgda 16, 2008 FJERDINGBY
Gnr 96, bnr 207 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 216 (ideell andel 1/41) / Gnr 96, bnr 217 (ideell andel 1/27) / Gnr 96, bnr 219 (ideell andel 1/88) i Rælingen kommune

Selgere
Anett Mykleby
Niels Mykleby

Kjøpesum og omkostninger
10 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
273 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
275 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
294 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 225 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 244 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
3

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 272 kvm
BRA-e: 40 kvm
Totalt BRA: 312 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:
Bolig
Underetasje:
BRA-i: 92 kvm.
Total BRA: 92 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm.
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 15 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 84 kvm.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 5 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 40 kvm.
Total BRA: 40 kvm.

Innhold

1. etasje: Gang, wc, stue, kjøkken og grovkjøkken.
2. etasje: Gang, bad, kontor og 4 soverom.
Underetasje: Entré, bod, bad, vaskerom og 2 soverom.
Annet: En låsbar bod på ca. 4 kvm i garasjen.

Standard

Entré
Velkommen inn et fleksibelt familiehjem med høy funksjonalitet. Planløsningen går over tre etasjer, og nederst kan man etablere en hybel for gode leieinntekter. Ytterdøren er overbygd, og vel inne har boligen en bred entré med varme under store, grå gulvfliser.

Veggene er kledd med hvitmalt panel, og entreen har downlights og en stor, plassbygd skyvedørsgarderobe. En peisovn sørger for ekstra varme og hygge. Tilknyttet entreen finner man en stor bod, perfekt for oppbevaring av diverse utstyr.

Stue
Stuen er meget pen og romslig, der store vinduer i to retninger sørger for flotte lys- og utsiktsforhold. Vinduene inkluderer en tofløyet glassdør til den største balkongen, og sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen. Med både peisovn og varmekabler får man det lunt og godt i stuen.

Gulvet har 1-stavs parkett, og hvitmalte panelvegger gir et godt utgangspunkt for innredningen. Dagslyset suppleres ypperlig av downlights i taket, og utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og utenfor kjøkkenet samles familien for hyggelige måltider rundt et langbord.

Kjøkken
Innenfor stuen har boligen et flott kjøkken med eventyrlig utsikt, egen spiseplass og godt lynninslipp fra tre sider. Parkettgulvet er det samme som i stuen, kombinert med panelvegger malt i en dus og delikat grånyanse. Arbeidsforholdene er gode, der en smart u-form suppleres av en rekke høyskap.

Som samlingspunkt har kjøkkenet en fin barløsning, perfekt for måltider, gode samtaler og lekselesning mens middagen tilberedes. Innredningen er tidløs, med hvite, profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og lysegrå benkeplate av laminat. For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater og hyller, men det er likevel godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet. Integrert i

innredningen er det platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Over kokesonen har kjøkkenet hvite fliser og en ventilator med avtrekk. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. Ikke nok med det; tilknyttet kjøkkenet finner man et eget grovkjøkken med flislagt gulv og direkte utgang til uteområdene på baksiden av huset. Langs den ene veggen har rommet en skapløsning i samme stil som hovedkjøkkenet. Integrerte hvitevarer består av vinskap og kombiovn.

Bad/wc/vaskerom
Planløsningen er praktisk, med toalett i alle etasjer. Boligen har et wc-rom i 1.etasje og et stort bad i 2. etasje, i tillegg til et eget vaskerom vegg i vegg med et bad i underetasjen. På badet oppe er det både et dusjhjørne og et deilig badekar med dusjløsning, der førstnevnte har regnfallsdusj og innfellbare glassdører.

Hvite veggfliser kombineres med lysegrå gulvfliser for et stilrent uttrykk. Varme er lagt i gulvet, og badet har downlights og vegghengt toalett. Den øvrige innredningen består av dobbel servant med skuffer og et speil med lampetter. Wc-rommet har vegghengt toalett, flislagt gulv med varme og et hvitt servantskap med tilhørende speil. Et knallrødt armatur er en morsom, liten detalj i rommet.

Bad 2
Badet nede har en moderne finish med store, grå vegg- og gulvfliser. På badet er det varmekabler og vegghengt toalett, og et dusjhjørne er utstyrt med regnfallsdusj og innfellbare glassdører. Baderomsinnredningen består av servant med hvite skuffer, et matchende høyskap og et speil over servanten. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

Vaskerom
Vaskerommet har egen praktisk utgang til uteområdet. Det er montert en praktisk innredning med benkeskap, åpne hyller og nedfelt utslagsvask. Under benken har rommet opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Soverom og garderobe
Eneboligen har seks gode soverom, fordelt med to i underetasjen og fire sammen i 2. etasje. Alle rommene er utstyrt med varme i gulvet. Hele seks soverom betyr mange valgmuligheter, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue. Oppe våkner man til nydelig utsikt over landskapet.

Hovedsoverommet har egen balkong, og innredes enkelt med både dobbeltseng og annet møblement. Ved gangen utenfor finner man et hendig kontor med skyvedørsgarderobe. Nede har et av soverommene en stor skyvedørsgarderobe langs den ene veggen. Yttertøyet ryddes enkelt bort i entreen, og boligen har godt med ekstra lagringsplass i garasjen og i en romslig bod i underetasjen.

Potensiell hybel:
I underetasjen er det mulig å etablere egen hybel ved å sette opp lettvegg og kjøkken. Dagens vaskeromsinnredning kan benyttes til kjøkken. Hovedsakelig vil utførelsen av kjøkken være førende for kostnadsbilde. Ved en enkel løsning på kjøkken der dagens overflater samt bereder/ventilasjonsaggregat blir stående, vil et grovt kostnadsoverslag være kr. 50.000 - 100.000,- ifølge takstmann. Det er allerede egen inngang, uteplass, trappeoppgang og p-plass tilknyttet delen.

Ved å gjennomføre tiltakene vil leiligheten bestå av bad, soverom/stue, gang og kjøkken (ca. 25 kvm).
Estimerte leieinntekter vil være kr. 10.000 – 11.500 pr mnd,-

Tiltakene kan kreve søknad om bruksendring. Det gjøres oppmerksom på at rom som leies ut skal være godkjent for varig opphold.

Parkering

Eneboligen har en dobbelgarasje med låsbar bod, elektrisk portåpner og et areal på ca. 40 kvm. Tilknyttet garasjen finner man en asfaltert gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

En liste over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen:
- utendørs stor blomsterkasse i hagen
- montert takplater over terrasseutbygg mot sør

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 1. mars 2021.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? - 20.10.20 Salgsoppgave i forbindelse med salget av huset til oss. Mars 2024 (taksering/ oppmåling).

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Enebolig over 3 etasjer. Støpt såle mot grunn. Yttervegger oppført i murkonstruksjon og som bindingsverk. Underetasje med sprøytebetong, 1. og 2.etasje kledd utvendig med stående kledning. Saltak med arker tekket med takstein. Boligen fremstår i normal stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Terrasser, balkonger, trapper o.l.: TG2 settes på grunn av manglende rekkverk samt etterslep på vedlikehold.
- Bad - 2.Etasje Overflate vegger og himling: TG2 settes på grunn av riss i enkelte flisfuger.

Fullstendig eierskifterapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- FLOS-lamper over spisestuebord (2 stykk)
- FLOS-lamper over kjøkkenøy og kjøkkenbord (4 stykk)

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.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, via appstyrt gulvvarme i samtlige rom. For vedfyring er det peisovner i stuen og entreen. Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Varmtvannstanken rommer ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Her er det også montert et sikringsskap med automatsikringer.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 32 500 KWt for 2023.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 767,-pr. 2025

Det foreligger prognose på kommunale avgifter for inneværende år pålydende kr 24 767.71,-. Dette inkluderer vann, kloakk, renovasjon og feiegebyr.
Det ble fakturert kr 20 437,- i kommunale avgifter på eiendommen i 2024.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 5892,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 489,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 060 226,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 800 323,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Storebrand

Polisenr: 8863064

TV/Internett/Bredbånd

Viken Fiber Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 692 kvm (Eiertomt)
Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med nærhet til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Nærområdet byr også på flotte turmuligheter sommer som vinter. Eneboligen ligger høyt, fritt og usjenert, i en rolig og solrik løkkevei. Plasseringen gir vidstrakt og helt nydelig utsikt over landskapet, der Svelle og Glomma skimtes i det fjerne. Det er ingen direkte innsyn, og tomten rammes fint inn av hekker, kantstein og hvitmalte gjerder.

Nede ved veien har boligen en asfaltert gårdsplass med støttemurer, dobbelgarasje og god belysning. Herfra er det trapp opp til en stor markterrasse, som inkluderer et asfaltert dekke over garasjen. Vinterstid har garasjeområdet vært i bruk som hockeybane. Terrassen er delvis overbygd, utstyrt med downlights i taket. På hver side er det trapper opp til flotte utearealer på baksiden av huset.

Uteområdet bak boligen består av en lettstelt hage med gressplen og en flott markterrasse med plassbygd blomsterkasse. Hagen innbyr til lek for de minste, og her kan man enkelt sette opp en trampoline eller spille fotball med venner etter skolen. Terrassen har adkomst fra grovkjøkkenet, innredet med belysning, levegger og to pergolaer. Størrelsen gir flere soner til ulikt bruk, og uterommet innbyr til både stille stunder og store, sosiale sammenkomster.

Sommerdagene tilbringes også på to sørøstvendte balkonger, henholdsvis ved stuen og hovedsoverommet. Utsikten viser seg fra sin beste side, og gir et vakkert bakteppe for hyggen utendørs. Balkongen ved stuen har downlights, er dels overbygd og måler ca. 15 kvm. Den andre balkongen er overbygd, med belysning, spektakulær utsikt og et areal på ca. 5 kvm. Solforholdene setter prikken over i-en, og man flytter seg enkelt etter solen gjennom dagen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og attraktivt boligområde på Hektneråsen 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, skøytebane, idrettshall og svømmehall med mer. Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Rælingsåsen. Her finner du flere lysløyper, klatrevegg, et mylder av turstier og mulighet for blant annet stolpejakt. Myrdammen, Ramstadsjøen og Tristillen er blant de populære turdestinasjonene i området og passer for både store og små.

Marikollen idrettspark ligger på Fjerdingby, og her er det hopp- og alpinbakke, skøytebane, lekeplass, treningspark, skatepark, og en romslig kafeteria/varmestue. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet skilek- og akeområde for de aller minste. En sykkeltur unna ligger Myrdammen, Rælingens flotteste badevann. Her er det toalett, flytebrygge, flere benker og bålplasser, samt store plenområder for lek og moro.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Joker Hektnersletta som er døgåpen. Kiwi Fjerdingby, Kiwi Slynga og Rema 1000 Marikollen torg ligger også i nærheten. På Marikollen Torg finner du dessuten Vinmonopol, Treningssenter, Vitusapotek, Interoptik, Pizzabakeren, Ikigai (sushi-restaurant), Vollaklinikken og Hairport. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen nær Lillestrøm sentrum. Det er også kort vei til Strømmen Storsenter med over 200 butikker og tilknyttede virksomheter, og til Lørenskog med både Metro og Lørenskog Storsenter/Triaden.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Engerhagan og ligger ca. 10 min gange fra boligen. Buss "350 Lillestrøm" går hvert tiende minutt i rush-tiden, for øvrig går den hvert 30.min utover dagen. Med bil tar det ca. 10 min til Lillestrøm, 15 min til Strømmen, 31 min til Oslo S og 38 min til Oslo lufthavn. Fra Lillestrøm stasjon bruker toget ca. 12 min, både til Oslo S og Oslo lufthavn. Lillestrøm stasjon har et godt og rimelig parkeringstilbud til pendlere og togreisende. I Dampsagveien er det 242 utendørs parkeringsplasser, samt 320 innendørs parkeringsplasser i Stillverksveien som ligger like ved togstasjonen. Mer informasjon om priser finnes på BANE NOR sine hjemmesider. I tillegg er det sykkelhotell for den litt mer sporty.

Eiendommen har gangavstand til Smestad barneskole (1-7 trinn) og kort vei til Marikollen ungdomsskole (8-10 trinn). Rælingen videregående skole ligger også i nærheten, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Espira Trisilbakken, FUS Hektneråsen og Smestadtoppen barnehage er blant noen av barnehagene i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig med frittstående garasje delvis under terreng på eiendommen datert 27.06.2014.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Privat direkte adkomst fra bilvei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse (frittliggende småhusbebyggelse).
Området rundt er regulert til boligbebyggelse, turdrag, grønnstruktur, lekeplass/uteoppholdsareal, kjøreveg, gang-/sykkelveg mm.
Området sør for boligen er avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål i kommuneplanen.

Reguleringsplan: Smestad Vest, del av gnr. 96 bnr. 1 m.f
- Delareal 692 m2. Formål: boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.
Feltnavn A3-20

Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2022-2033

- Delareal 692 m2. Arealbruk: boligbebyggelse, nåværende

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

Selger opplyser at de mottok et nabovarsel september 2023; nabovarsel etter plan- og bygningsloven vedrørende opprettelse av matrikkelenhet for gårds-/bruksnummer 96/175 (Hektneråsen utbygging AS), se vedlegg i salgsoppgaven.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3224/96/207:
03.10.2011 - Dokumentnr: 797000 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Rælingen Kommune
Org.nr: 952 540 556
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2024 - Dokumentnr: 1295015 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

05.04.2011 - Dokumentnr: 266197 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3224 Gnr:96 Bnr:175

01.01.2020 - Dokumentnr: 758159 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0228 Gnr:96 Bnr:207

01.01.2024 - Dokumentnr: 133293 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3027 Gnr:96 Bnr:207

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 600,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg - Styling kr. 30 067,-
Utlegg foto kr. 10 527,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 198 784,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand,

har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. oktober 2025

Ansvarlig megler

Håvard A. Bjerke, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92463019

Megler

Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Smestadhøgda 16

Smestadhøgda 16

Nabolaget Smestad - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	**11 min**
489 elever, 29 klasser	1 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 ...	**8 min**
442 elever, 19 klasser	4 km
Rælingen videregående skole	**9 min**
579 elever	4.4 km
Strømmen videregående skole	**15 min**
515 elever, 45 klasser	9 km

Ladepunkt for el-bil

Smedstad skole	**13 min**
Recharge Joker Hektnersletta	**17 min**

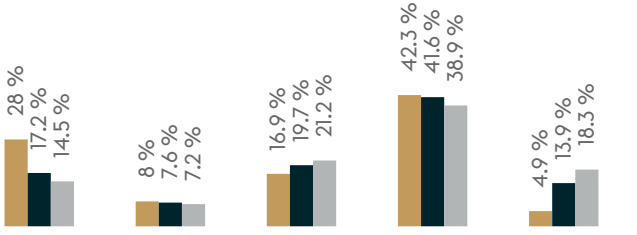
Offentlig transport

Engerhagan	**10 min**
Linje 350	0.9 km
Lillestrøm stasjon	**13 min**
Totalt 10 ulike linjer	7.4 km
Oslo S	**30 min**
Totalt 24 ulike linjer	27.1 km
Oslo Gardermoen	**40 min**

Barnehager

Hektneråsen Fus barnehage (1-5...	**8 min**
114 barn	0.7 km
Espira Tristilbakken barnehage...	**8 min**
119 barn	0.7 km
Smestadtoppen barnehage (1-5 å...	**14 min**
96 barn	1.2 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 93/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 80/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Solstua/Smestad lekeplass	14 min
Smestad lekeplass	14 min
Puls Marikollen	8 min
Feel24 Rælingen	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 95/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Smestadhøgda 16
2008 Fjerdingby



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
28	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 30/09/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:96, Bnr: 207
Hjemmelshaver:	Anett Christin Mykleby og Niels Mykleby
Tomt:	692 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2014
Fnr:	

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.09.2025
Forutsetninger (hindringer):	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2

OM TOMTEN:
Tomt i godt etablert boligområde med småhusbebyggelse. Uteområde med biloppstillingsplasser, garasje, plattinger, plen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig over 3 etasjer. Støpt såle mot grunn. Yttervegger oppført i murkonstruksjon og som bindingsverk. Underetasje med sprøytebetong, 1. og 2.etasje kledd utvendig med stående kledning. Saltak med arker tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser i entré, bad, vaskerom, toalettrom og grovkjøkken. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad og vaskerom. Panel i øvrige rom.
Tak: Panel i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Se selgers egenerklæringsskjema.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	92				80	12
1.Etasje	96			15	96	
2.Etasje	84			5	84	
SUM BYGNING	272			20	260	12
SUM BRA	272					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		40				
SUM BYGNING		40				
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Underetasje: Entré, Bad, Vaskerom, Bod, 2 Soverom
1.Etasje: Trapperom, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Grovkjøkken
2.Etasje: Trapperom, Bad, Kontor, 4 Soverom

BRA-e:
Garasje

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdagen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

I TBA er kun balkonger oppmålt og tatt med i tabellen. Det er hovedsakelig markterrasse og plattinger rundt hele boligen både utenfor underetasje og 1.etasje.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Oppvarming: Peisovn i stue og i entré. Selger informerer om elektrisk gulvvarme i samtlige rom styrt med app (Ikke funksjonstestet).

Takhøyde: Målt til ca 240 i samtlige etasjer.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

30/09/2025

Sivert Dalen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Det ble ikke påvist større avvik på befaringsdagen. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Selve fundamentet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader: Det registreres enkelte riss i grunnmuren. Dette anses normalt i henhold til alder. Det antas at riss kommer av mindre bevegelser i konstruksjonen over tid og at det ikke er behov for bygningsmessige strakstiltak.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det ble ikke funnet avvik på befaringsdagen. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid.

Merknader:

TG 1 1.4 Støttemurer

Støttemur i betong. Det registreres enkelte riss/mindre sprekker. Dette anses normalt i henhold til alder. Det antas at riss kommer av mindre bevegelser i konstruksjonen over tid og at det ikke er behov for bygningsmessige strakstiltak. Enkelte utbedringer bør dog forventes i tiden som kommer.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det kunne ikke påvises spesielle avvik med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Normalt periodisk vedlikehold må forventes.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags vinduer produsert i 2013. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan og fra balkong. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Visuelt undersøkt fra bakkeplan og balkong. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Bygningsdelene fremstår i normal stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige avvik.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sørøstvendt balkong på ca 15m2 med utgang fra stue og sørøstvendt balkong på ca 5m2 med utgang fra soverom i 2.etasje. Begge balkongene fremstår i normal stand.

Det er større plattinger og markterrasse rundt hele boligen utenfor underetasjen og 1.etasje. Uteområder vurderes til å være i normal stand, alder tatt i betraktning.

Det er ikke etablert rekkverk ved utvendig trapp fra underetasje til 1.etasje samt manglende håndløpere. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav.

Det registreres etterslep på periodisk vedlikehold. Enkelte utbedringer/utskiftninger må forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende rekkverk samt etterslep på vedlikehold.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Peisovn i stue og i entré. Begge ildsteder og pipe fremstår i normal stand. Selve pipeløpet er ikke inspisert på befaringsdagen.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Det ble utført stikkprøver av høydeforskjeller i etasjeskilleren/gulvet i begge etasjer. Målingene blir kontrollert over en lenge på 2 meter samt totalt gjennom enkelte rom. På befaringsdagen ble det målt i stue, kjøkken og trapperom.

Det registreres høydeavvik på totalt ca 10-15mm, noe som anses som normalt.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Deler av underetasje med vegger under terreng. Overflatene fremstår i normal stand, det ble ikke avdekket skader eller svekkelser av betydning ved overflatene på befaringstidspunktet.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Det kunne ikke påvises spesielle avvik med den synlige delen av konstruksjonen.

Merknader: Det registreres stedvis bom/hulrom under enkelte fliser i entréen, det antas at det ikke er behov for strakstiltak. Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen. Det er ikke tegn til løse fliser.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det ved eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinering av fukt. Det ble ikke registrert tegn til avvik eller skader under besiktigelsen.

Det ble utført hullborring for fuktsøk i yttervegg under trapp. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

10. Våtrom

10.1 Bad - Underetasje

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og panel i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget avvik på befaringsdagen.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Høyskap, dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen

Merknader: Det registreres stedvis bom/hulrom under enkelte fliser, det antas at det ikke er behov for strakstiltak. Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen. Det er ikke tegn til løse fliser.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2014
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

©mstr.no

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det er ikke utført hulltaking for fuktsøk på grunn av yttervegger og tilstøtende våtrom mot aktuelle soner.

Merknader:

10.2 Vaskerom

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og panel i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget avvik på befaringsdagen.

Innredning består av benkeskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og ventilasjonsaggregat.

Merknader:

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen

Merknader:

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2014
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det er ikke utført hulltaking for fuktsøk på grunn av yttervegger og tilstøtende våtrom mot aktuelle soner.

Merknader:

10.3 Bad - 2.Etasje

TG 2 10.3.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og panel i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det registreres enkelte riss i flisfuger i dusjsonen, det antas at riss kommer av bevegelser i konstruksjonen over tid og at det ikke er behov for strakstiltak, enkelte utbedringer bør dog forventes i tiden som kommer.

Innredning består av servantskap med nedfelt dobbel servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Badekar, dusjhjørne med glassdør/vegg og vegghengt toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av riss i enkelte flisfuger.

TG 1 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen

Merknader:

TG 1 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2014
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra soverom. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

11. Kjøkken
11.1 Kjøkken
TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2014
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra byggeår fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Profilerte fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Nisje til frittstående kjøl/frys. Integrert oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Eget grovkjøkken med kombiovn og vinskap.

Merknader:

12. Andre rom
TG 1 12.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater og stedvis knirk i gulv forekommer og anses normalt.

Det registreres ett område i stuen der parketten har svellet, antakelig etter fukt fra plante eller lignende. Det er ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Merknader:

13. VVS
TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2014
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.

Rør i rør system med teknisk skap på grovkjøkken og vaskerom. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2014
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Beredere er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 200 liter plassert på vaskerom fremstår i normal stand.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon gjennomgående i boligen. Ventilasjonsaggregat plassert på vaskerom. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 13.6 Toalettrom

Toalettrom i 1.etasje med vegghengt toalett og servant. Fremstår i normal stand uten nevneverdige avvik.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Dobbel garasje på ca 40m2 med elektrisk port fremstår i normal stand. Det er etablert en låsbar bod i garasjen på ca 4m2. Enkelte riss og merker forekommer og anses normalt.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en utvidet el-kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke etablert rekkverk ved utvendig trapp fra underetasje til 1.etasje samt manglende håndløpere i utvendige trapper. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	TG2 settes på grunn av manglende rekkverk samt etterslep på vedlikehold.
10.3.1	Bad - 2.Etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på grunn av riss i enkelte flisfuger.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Egenerklæring

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mykleby, Niels	9578-5999-4-1279302	2025-10-02 10:40:12
Mykleby, Anett Christin	9578-5999-4-1299497	2025-10-07 14:23:50

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. sep. 2025

Oppdragsnummer
60-0371/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Smestadhøgda 16, 2008 FJERDINGBY

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Anett Mykleby, Niels Mykleby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8863064
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Oppdatert tilstandsvurdering av takstmann september 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 20.10.20 Salgsoppgave i forbindelse med salget av huset til oss. Mars 2024 (taksering/ oppmåling)

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0371/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mykleby, Anett Christin	**2025-10-07**	**Mykleby, Niels**	**2025-10-02**

Identifikasjon

bankID Mykleby, Anett Christin

Identifikasjon

bankID Mykleby, Niels

Signicat

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

Ferdigattest, byggemeldte tegninger og nabovarsel

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

13.09.2023 08:47:55 AR569006168

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: , 2008 Fjerdingby

Kommune: Rælingen

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
96	175	0	0

Eier: Hektneråsen Utbygging AS

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Oppretting av matrikkelenhet - Arealoverføring
Oppretting av matrikkelenhet - Grunneiendom

Tiltaksformål: Annet

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Fradeling av tomt i tråd med regulering. Gjelder gnr/bnr 96/11, 96/19, 96/26 og 96/175.

13.09.2023 08:47:55 AR569006168

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:

Navn på plan:

13.09.2023 08:47:55 AR569006168

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Nebbenes Bygg AS, Håvar Melheim
E-post: havar@nebbenes.com
Telefon: 41356535 / 41356535

13.09.2023 08:47:55 AR569006168

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: Nebbenes Bygg AS
Organisasjonsnummer: 998859042
Telefon: 41356535 / 41356535
E-post: havar@nebbenes.com
Postadresse: Kuskerudveien 16, 1920 SØRUMSAND

Nabovarselet er signert av

HÅVAR MELHEIM på vegne av NEBBENES BYGG AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:
Situasjonskart Felt 4 fradeling2 .pdf
Situasjonskart Felt 4 fradeling.pdf

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

IEC-Hus Att. Sigmund Rognlien
Pb.399
1401 SKI

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
19.06.2014 /	2013/2183-6/LENHAM2	96/207	14/302	96/207	27.06.2014

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 i kraft 1.juli 2010, § 21-10

Enebolig med frittstående garasje delvis under terreng
Byggested: Smestadhøgda 16, 2008 FJERDINGBY **Gnr/bnr**: 96/207
Tiltakshaver: Mats G Hermansen
Ansvarlig søker: IEC-HUS NORGE AS

Beregningsgrunnlag for årsgebyrer: 271 m2 (BRA).
Vi viser til søknad om ferdigattest for enebolig med frittstående garasje delvis under terreng mottatt 19.06.2014.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Postadresse: Postboks 100 2025 Fjerdingby
Besøksadresse: Bjørnholthagan 6 2008 FJERDINGBY
Organisasjonsnr.: 952 540 556
Internett: www.ralingen.kommune.no
E-post: postmottak@ralingen.kommune.no
Telefon: 63 83 50 00
Telefaks: 63 83 52 33
Bankgiro: 1503.0543707

Saksopplysninger:
Beholdere for tømming av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835133. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se vedlagte renovasjonsforskrifter).

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

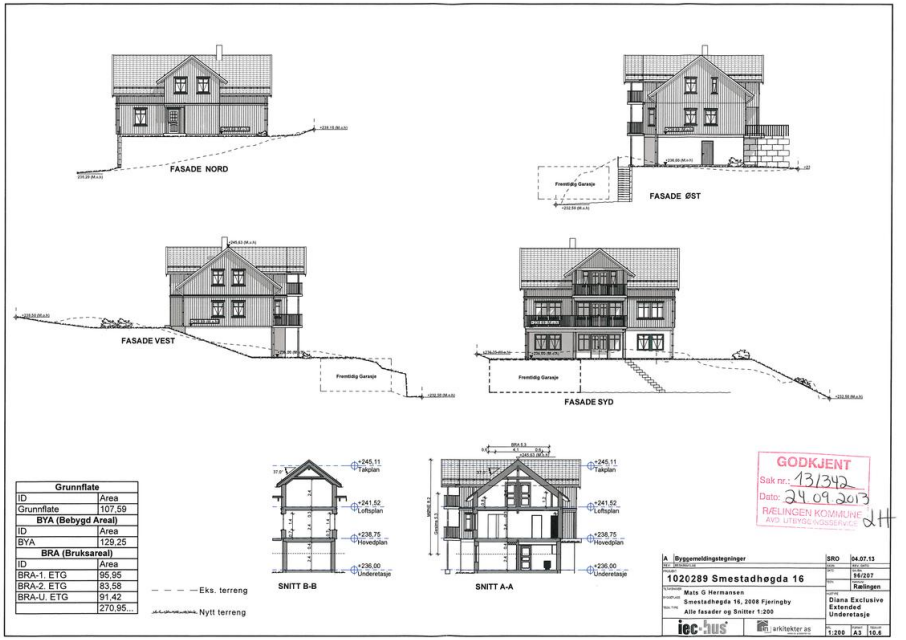
Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

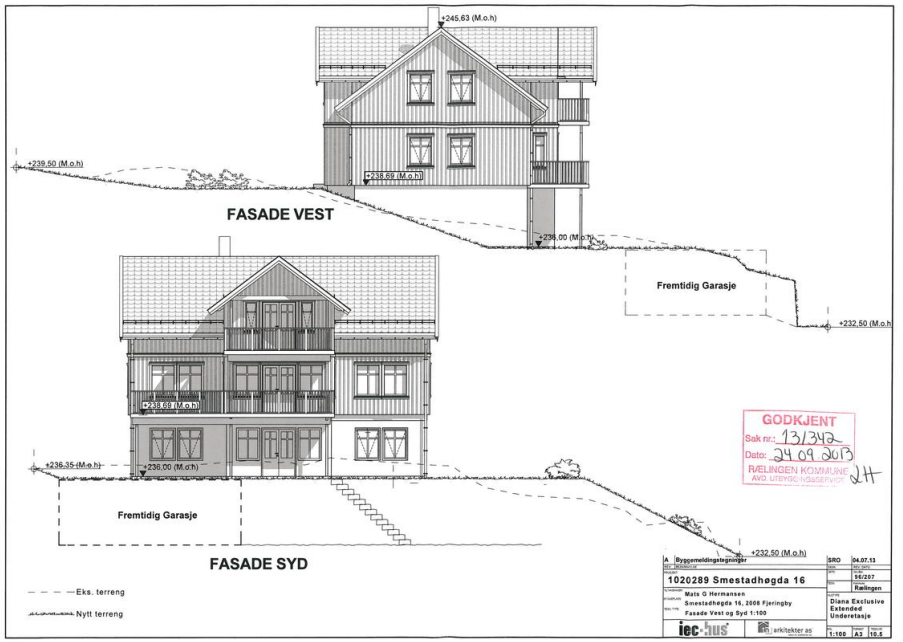
Lena Hammer
arkitekt

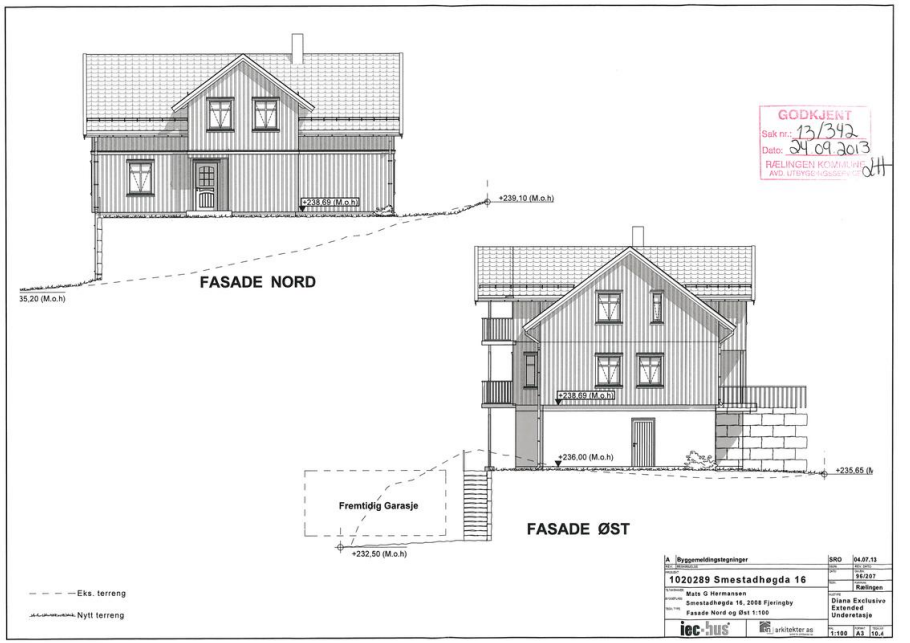
Vedlegg:
Orientering om klagerett
Renovasjonsforskrifter

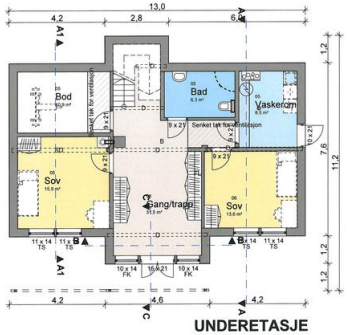
Kopi:
Mats G Hermansen
kommunal fakturering



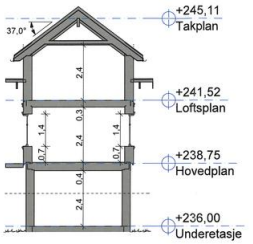
Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	107,59
BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	129,25
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-1. ETG	95,95
BRA-2. ETG	83,58
BRA-U. ETG	91,42
	270,95...


+245,63 (M.o.h)
+239,50 (M.o.h)
+238,69 (M.o.h)
FASADE VEST
+236,00 (M.o.h)
Fremtidig Garasje
+232,50 (M.o.h
+238,69 (M.o.h)
+236,35 (M.o.h)
+236,00 (M.o.h)
Fremtidig Garasje
FASADE SYD
+232,50 (M.o.h)
GODKJENT
Sak nr.: 13/342
Dato: 24.09.2013
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE
Eks. terreng
Nytt terreng
A Byggemeldingstegninger SRO 04.07.13
1020289 Smestadhøgda 16
Mats G Hermansen
Smestadhøgda 16, 2008 Fjeringby
Fasade Vest og Syd 1:100
Diana Exclusive
Extended
Underetasje
1:100 A3 10.5


+238,69 (M.o.h)
+239,10 (M.o.h)
35,20 (M.o.h)
FASADE NORD
GODKJENT
Sak nr.: 13/342
Dato: 24.09.2013
RÆLINGEN KOMMUNE
+235,69 (M.o.h)
+236,00 (M.o.h)
+235,65 (M
Fremtidig Garasje
FASADE ØST
+232,50 (M.o.h)
Eks. terreng
Nytt terreng
A Byggemeldingstegninger SRO 04.07.13
1020289 Smestadhøgda 16
Mats G Hermansen
Smestadhøgda 16, 2008 Fjeringby
Fasade Nord og Øst 1:100
Diana Exclusive
Extended
Underetasje
1:100 A3 10.4



UNDERETASJE



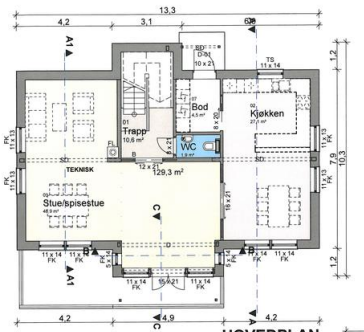
SNITT B-B

Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	107,59
BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	129,25
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-1. ETG	95,66
BRA-2. ETG	83,58
BRA-U. ETG	91,42
	270,95...

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SH = Sidehengslet

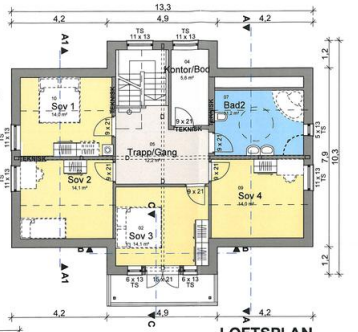
GODKJENT
Sak nr.: 13/342
Dato: 24.09.2013
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE

A	Byggemeldingstegninger	SRO	04.07.13
	1020289 Smestadhøgda 16		96/207
	Mats G Hermansen Smestadhøgda 16, 2008 Fjerdingby Underetasje og Snitt B-B 1:100		Rælingen
	iec-hus arkitekter as		Diana Exclusive Extended Underetasje
		1:1.3,	A3 10.3

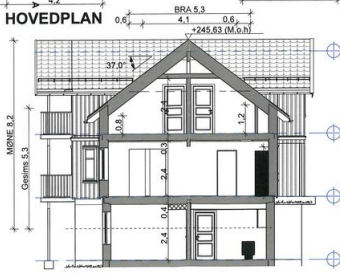


HOVEDPLAN

DIANA



LOFTSPLAN



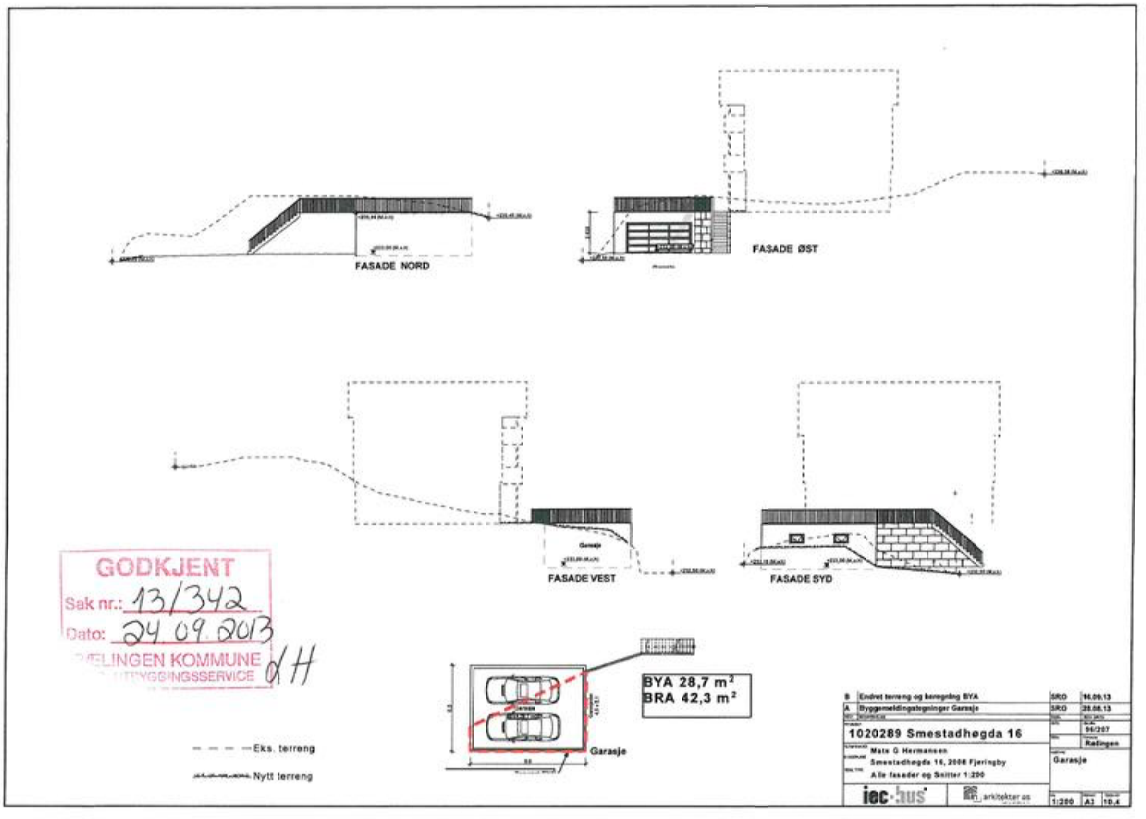
SNITT A-A

Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	107,59
BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	129,25
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA-1. ETG	95,95
BRA-2. ETG	83,58
BRA-U. ETG	91,42
	270,95...

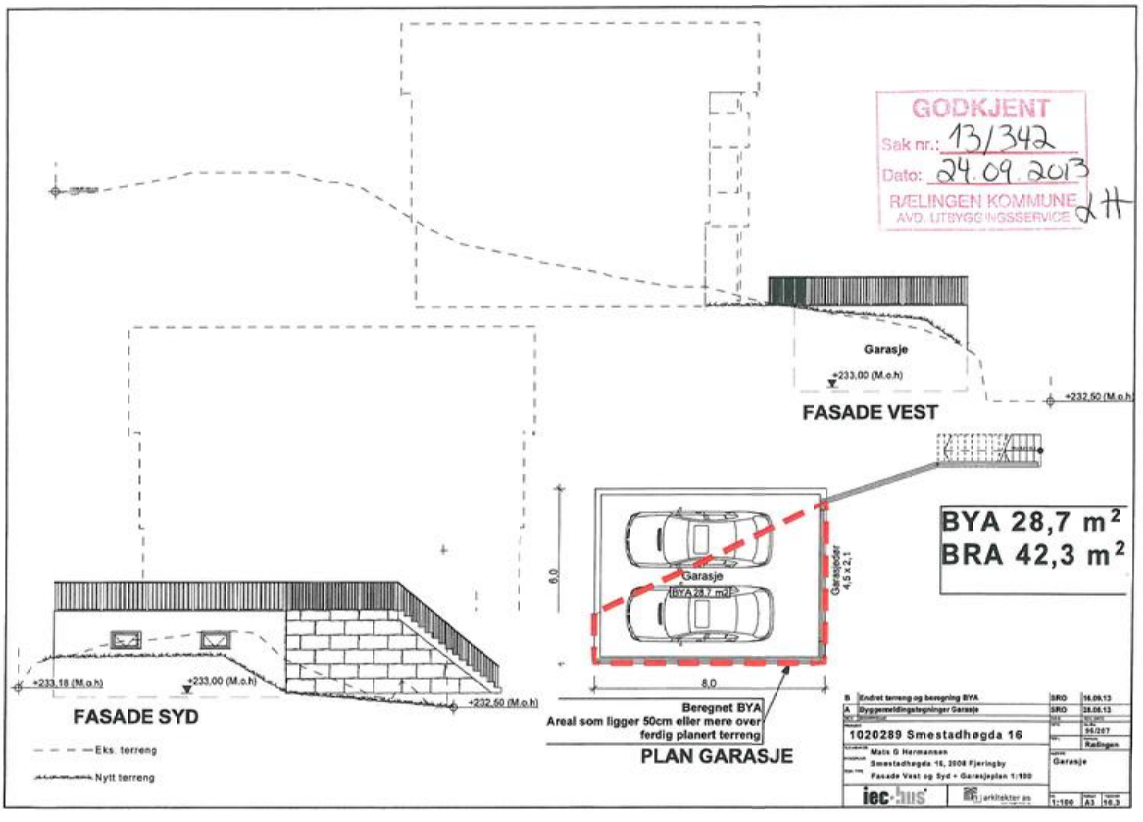
SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SH = Sidehengslet

GODKJENT
Sak nr.: 13/342
Dato: 24.09.2013
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE

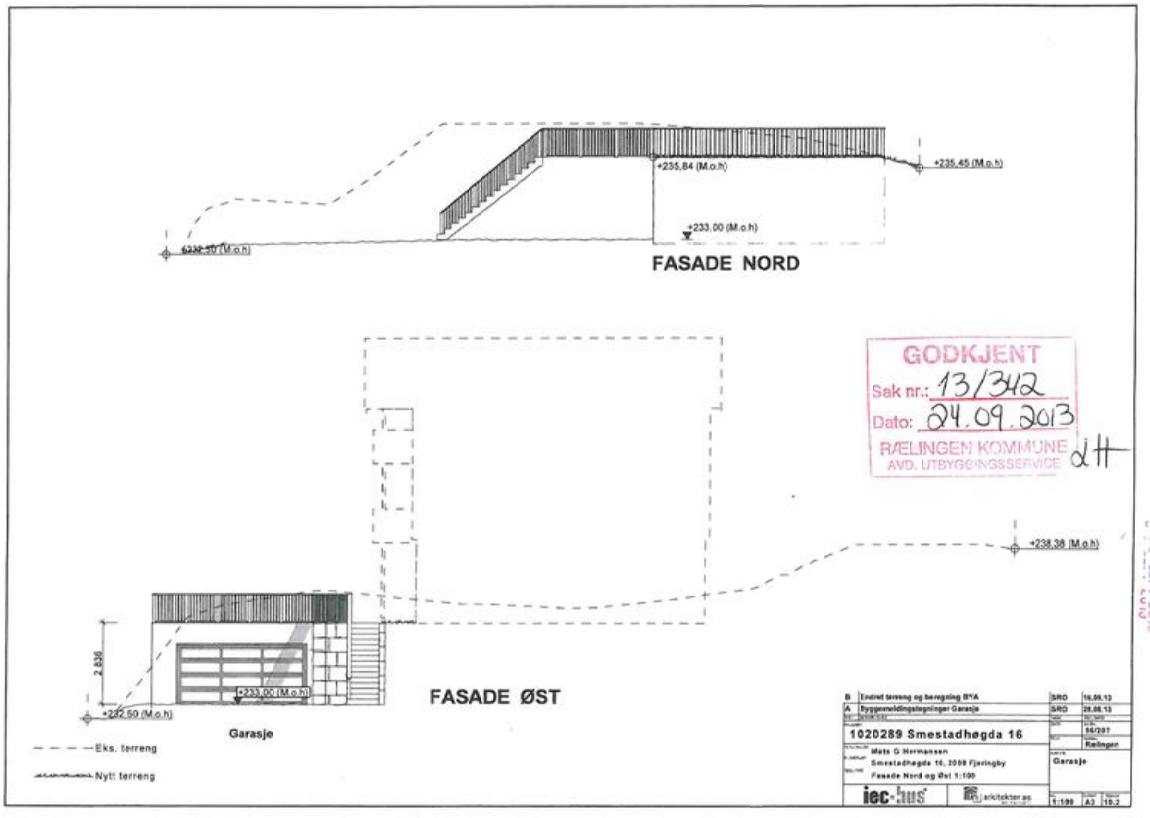
A	Byggemeldingstegninger	SRO	04.07.13
	1020289 Smestadhøgda 16		96/207
	Mats G Hermansen Smestadhøgda 16, 2008 Fjerdingby Hovedplan, Loftsplan og Snitt A-A 1:100		Rælingen
	iec-hus arkitekter as		Diana Exclusive Extended Underetasje
		1:100	A3 10.2



17 SEPT 2013



17 SEPT 2013


+235,84 (M.o.h)
+235,45 (M.o.h)
+233,00 (M.o.h)
FASADE NORD
GODKJENT
Sak nr.: 13/342
Dato: 24.09.2013
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE
17 SEPT 2013
+238,38 (M.o.h)
2,836
+233,00 (M.o.h)
+232,50 (M.o.h)
FASADE ØST
Garasje
Eks. terreng
Nytt terreng
B Endret terreng og beregning BYA SRO 16.09.13
A Byggemeldingstegninger Garasje SRO 28.08.13
1020289 Smestadhøgda 16
Mats G Hermansen
Smestadhøgda 16, 2008 Fjerdingby
Fasade Nord og Øst 1:100
Garasje
1:100 A3 10.2

Kart og regulering

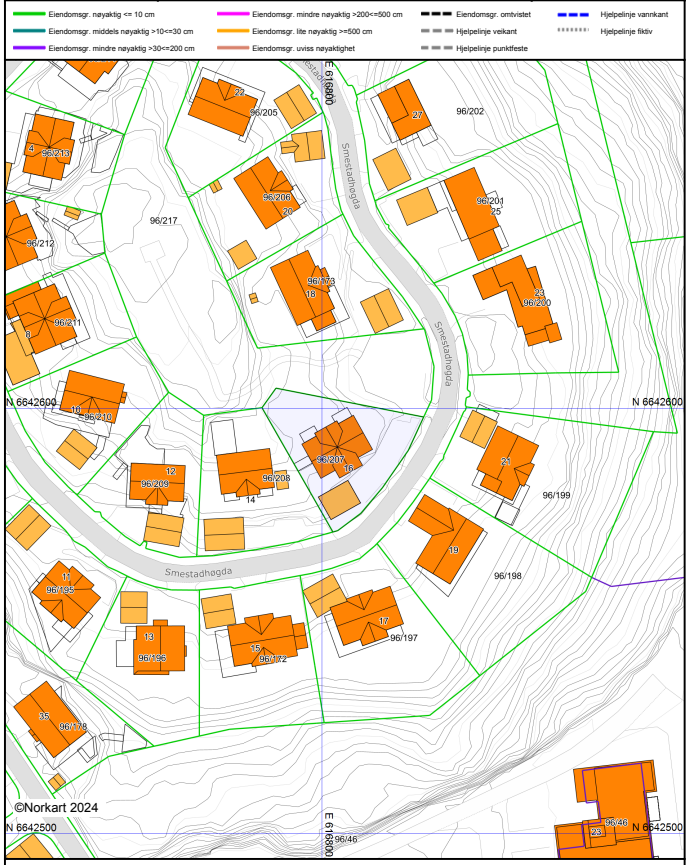
Rælingen kommune

Grunnkart

Eiendom: 96/207
Adresse: Smestadhøgda 16
Dato: 18.03.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

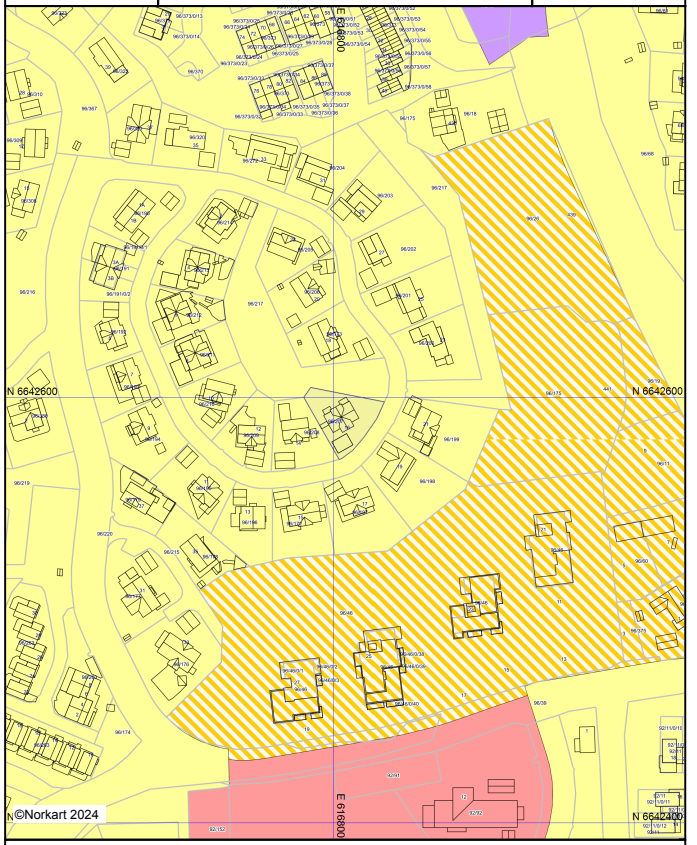
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 96/207
Adresse: Smestadhøgda 16
Utskriftsdato: 18.03.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Utskriftsdato: 18.03.2024

Tegnforklaring

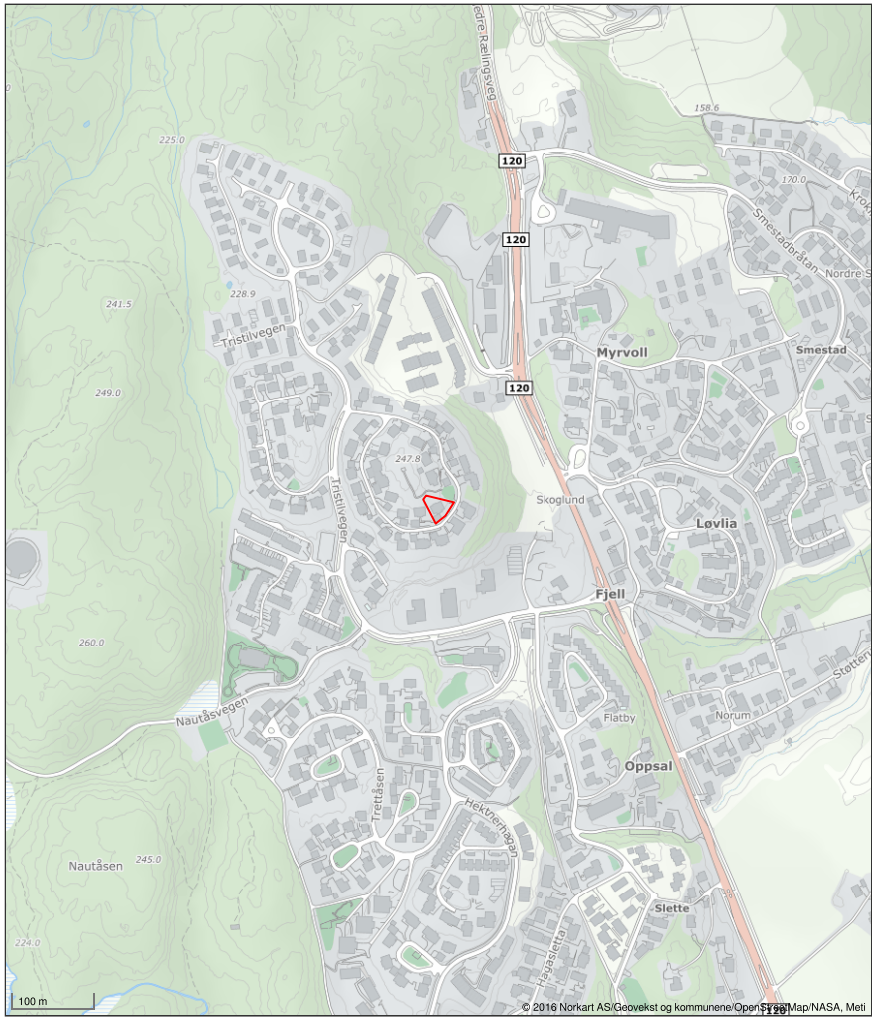
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Båndleggingsgrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- LNFR - areal - nåværende
- Mark agrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål

Oversiktskart for eiendom 3224 - 96/207//



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

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

<u>Hus på A2-9</u> 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.

<u>Hus på A3-14, A3-15 og A3-16</u> 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 <u>Øvrige tomter utenom de ovenstående har følgende bestemmelser:</u>
<u>Tomter på overside veg</u> 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

<u>Tomter på nedside veg</u> 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.

<u>Hus på tomtene innenfor felt A1, A2 og A3, utenom tomtene A3-14, A3-15 og A3-16,</u> 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.

Utskriftsdato: 18.03.2024

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	96	**Bruksnr.**	207	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Smestadhøgda 16, 2008 FJERDINGBY								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ✘ Kommuneplaner under arbeid
- ✘ Kommunedelplaner under arbeid
- ✘ Reguleringsplaner over bakken
- ✘ Reguleringsplaner bunn
- ✘ Bebyggelsesplaner
- ✘ Bebyggelsesplaner under bakken
- ✘ Kommunedelplaner
- ✘ Reguleringsplaner under bakken
- ✘ Reguleringsplaner under arbeid
- ✘ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ✘ Bebyggelsesplaner over bakken
- ✘ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

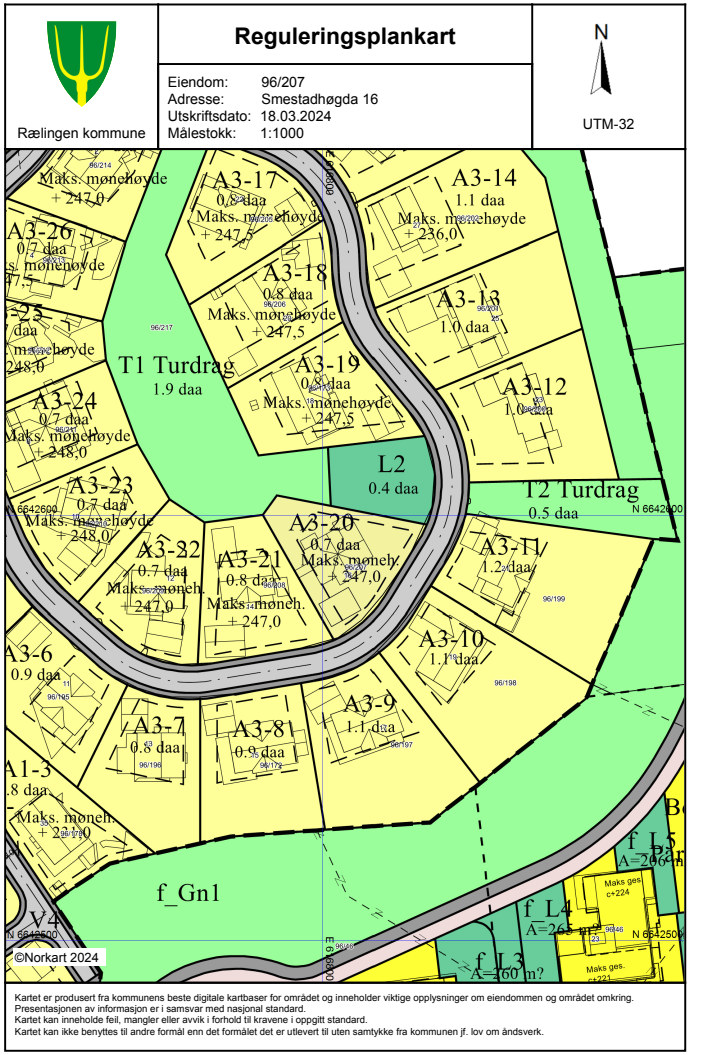
Id	247
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2023
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3224/247/Dokumenter/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 692 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	181
Navn	Smestad Vest, del av gnr. 96 bnr. 1 m.fl.
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2010
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3224/181/Dokumenter/181_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 692 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** A3-20



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Reguleringsplan PBL 2008
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Reguleringshøyde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringshus/-anlegg
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turdrag
- Vegetasjonsskjerm
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Rælingen kommune

Ledningskart

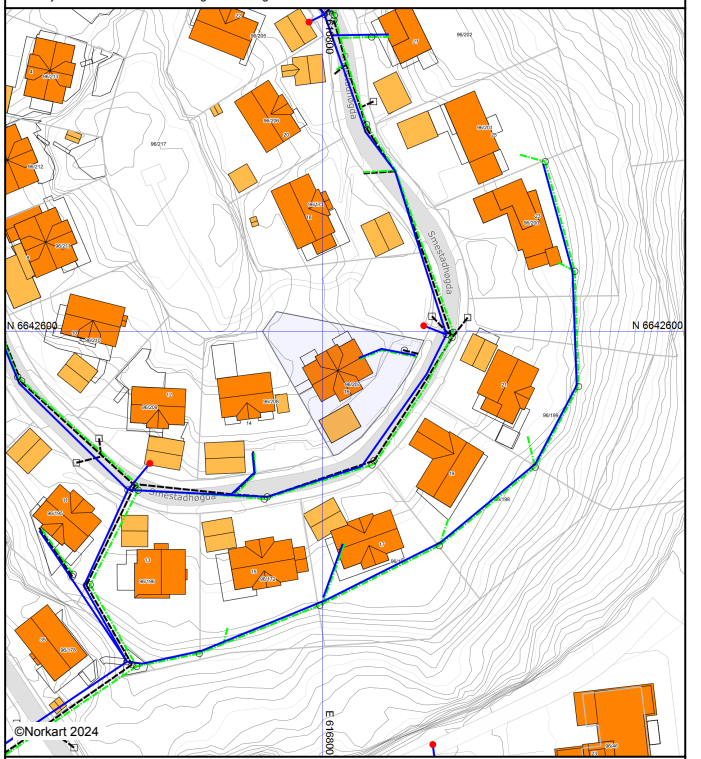
Eiendom: 96/207
Adresse: Smestadhøgda 16
Dato: 18.03.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

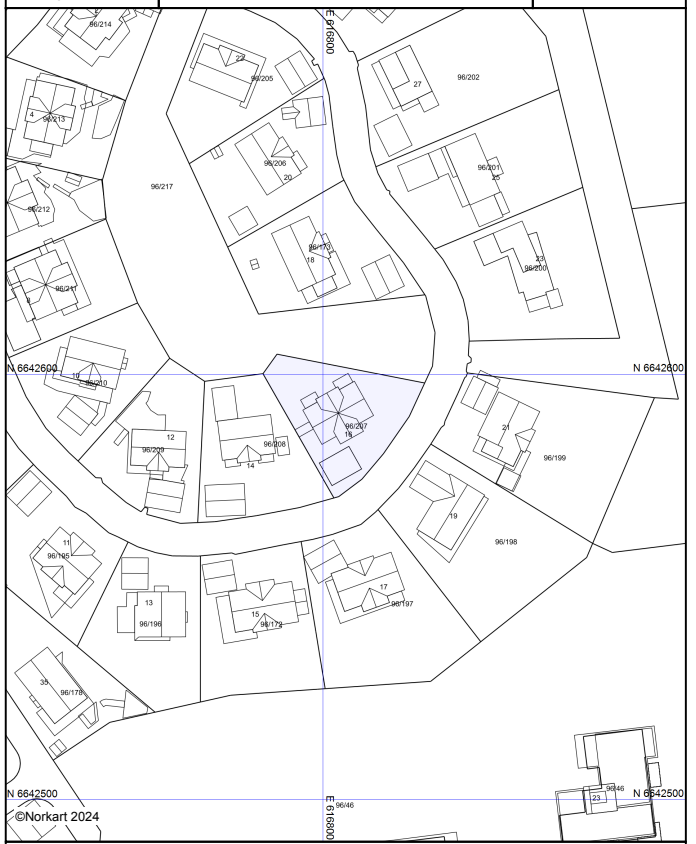
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 96/207
Adresse: Smestadhøgda 16
Utskriftsdato: 18.03.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

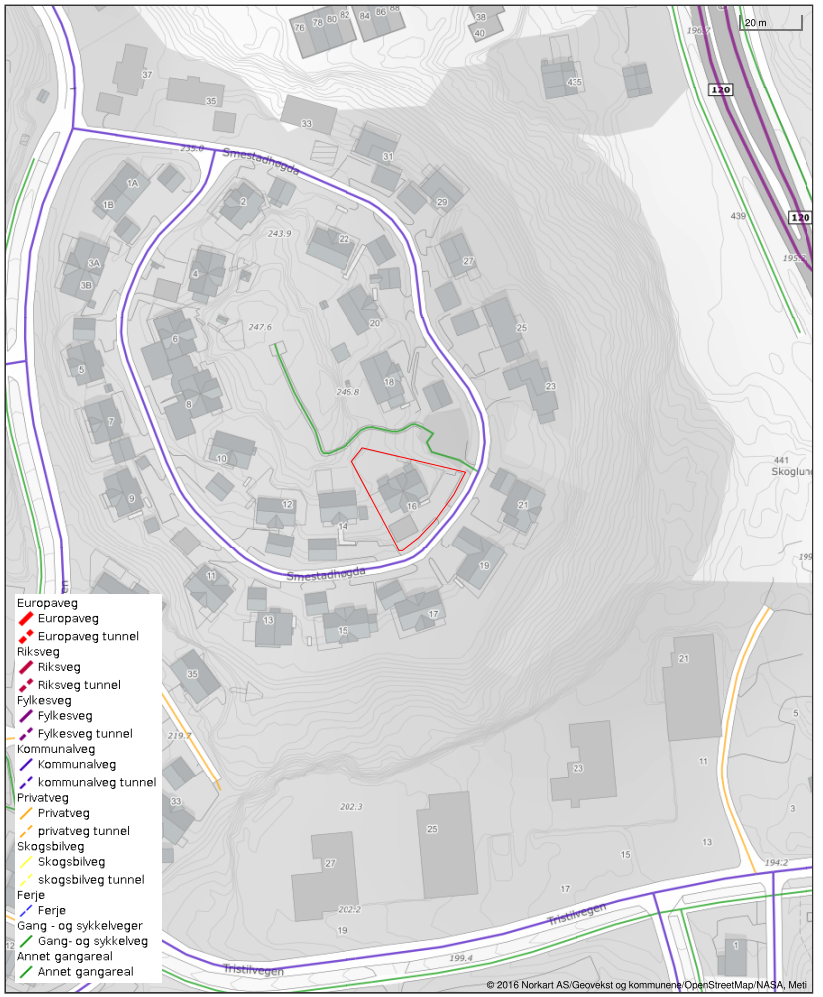


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 18.03.2024

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 96/207//



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

Utskriftsdato: 18.03.2024

Eiendomskart for eiendom 3224 - 96/207//



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

- 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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	692,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642587,7	**Øst**	616805,19	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642600,11	616785,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,65	
2	6642570,89	616802,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,64	
3	6642571,21	616803,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,17	
4	6642575,3	616809,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,81	
5	6642581,29	616814,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,84	
6	6642590,06	616820,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,67	
7	6642597,92	616823,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,66	
8	6642602,214	616801,906	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,41	
9	6642604,7	616789,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,97	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Rælingen kommune: Grunneiendom 3224-96/207

NORKART
Utskriftsdato: 18.03.2024 10:48

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	692.2
Etablert dato	05.04.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	96/207
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	96/207
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Feilretting	08.11.2019 08.11.2019	2011/619 3/2011		96/175 (-16262,8), 96/220 (16262,8) 3027-96/36, 3027-96/376, 92/6, 92/118, 92/214, 92/215, 96/1, 96/7, 96/39, 96/46, 96/172, 96/173, 96/174, 96/176, 96/177, 96/179, 96/180, 96/181, 96/182, 96/183, 96/184, 96/185, 96/186, 96/187, 96/187/0/1, 96/187/0/2, 96/188, 96/189, 96/190, 96/191, 96/191/0/1, 96/191/0/2, 96/192, 96/193, 96/194, 96/195, 96/196, 96/197, 96/198, 96/199, 96/200, 96/201, 96/202, 96/203, 96/204, 96/205, 96/206, 96/207, 96/208, 96/209, 96/210, 96/211, 96/212, 96/213, 96/214, 96/215, 96/216, 96/217, 96/218, 96/219, 96/263, 96/264, 96/265, 96/268, 96/272, 96/284, 96/300, 96/306, 96/320, 96/321, 96/366, 96/367
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	31.03.2014 23.06.2014	 3/2011		96/175 (-4532), 96/217 (4532) 96/7, 96/18, 96/173, 96/199, 96/200, 96/201, 96/202, 96/203, 96/204, 96/205, 96/206, 96/207, 96/208, 96/209, 96/210, 96/211, 96/212, 96/213, 96/214, 96/220
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	31.03.2014 23.06.2014	 3/2011		96/175 (-692,2), 96/207 (692,2) 96/208, 96/217, 96/220
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	28.03.2014 23.06.2014	 3/2011		96/175 (-761,9), 96/208 (761,9) 96/207, 96/209, 96/217, 96/220
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	14.04.2011 14.04.2011	2011/619 3/2011	Tinglyst 20.04.2011	96/175 (-15824,6), 96/220 (15824,6) 3027-96/36, 92/6, 92/118, 96/1, 96/7, 96/46, 96/172, 96/173, 96/174, 96/176, 96/177, 96/179, 96/180, 96/181, 96/182, 96/183, 96/184, 96/185, 96/186, 96/187, 96/188, 96/189, 96/190, 96/191, 96/192, 96/193, 96/194, 96/195, 96/196, 96/197, 96/198, 96/199, 96/200, 96/201, 96/202, 96/203, 96/204, 96/205, 96/206, 96/207, 96/208, 96/209, 96/210, 96/211, 96/212, 96/213, 96/214, 96/215, 96/216, 96/217, 96/218, 96/219
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	31.03.2011 31.03.2011	2011/619 3/2011	Tinglyst 08.04.2011	96/175 (-1909,6), 96/217 (1909,5) 96/173, 96/205, 96/206, 96/207, 96/208, 96/209, 96/210, 96/211, 96/212, 96/213, 96/214
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.03.2011 29.03.2011	2011/619 3/2011	Tinglyst 08.04.2011	96/175 (-705,4), 96/207 (705,4)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.03.2011 29.03.2011	2011/619 3/2011	Tinglyst 08.04.2011	96/175 (-763,7), 96/208 (763,7) 96/207

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6642587.7	616805.19		Ja	692.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MYKLEBY ANETT CHRISTIN F250872*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Smestadhøgda 16 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)
MYKLEBY NIELS F260773*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Smestadhøgda 16 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3224-96/216	Grunneiendom	1/41
3224-96/217	Grunneiendom	1/27
3224-96/219	Grunneiendom	1/88

Adresse

Vegadresse: Smestadhøgda 16 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	2008 FJERDINGBY	Kirkesogn	02060801 Rælingen
Grunnkrets	501 Nordby 1	Tettsted	701 Smestad
Valgkrets	4 Smestad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300399053		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	27.06.2014
2	300399209		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	27.06.2014

1: Bygning 300399053: Enebolig (111), Ferdigattest 27.06.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	271
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	271
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	129,3
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	24.09.2013	14.10.2013
Igangsettingstillatelse	13.11.2013	01.07.2014
Ferdigattest	27.06.2014	01.07.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Smestadhøgda 16	U0101	96/207	271	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	82	0	82	0	0	0
H01	0	95	0	95	0	0	0
U01	1	94	0	94	0	0	0

2: Bygning 300399209: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 27.06.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	42
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	48
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	24.09.2013	15.10.2013
Igangsettingstillatelse	20.11.2013	01.07.2014
Ferdigattest	27.06.2014	01.07.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	96/207	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	42	42	0	0	0

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Rælingen kommune: Grunneiendom 3224-96/207

NORKART
Utskriftsdato: 18.03.2024 10:48

SH 12

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/NORA BENEDIKTE HAUGEN
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0402/23
Vår referanse: 3244482/21970693
Bestilling: C3 2023-07-27 (3) 102

Dato
27.07.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
797000	200	3.10.2011	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3027 RÆLINGEN	96	46	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

OVERENSKOMST

mellom

Rælingen kommune, org.nr. 952 540 556 (heretter kalt **RK**)

og

ØIE Bolig AS, org.nr. 967 003 824 (heretter kalt **ØIE**)
utbygger og hjemmelshaver 96/174-220

og

Christoffer Smestad, p.nr. 180485
hjemmelshaver 96/172

og

Kemma Johanne Hagen, p.nr. 180189
hjemmelshaver 96/173

og

Hektneråsen Utbygging AS, org.nr. 987 058 978
hjemmelshaver 96/46

Dokumentet kan tinglyses
Dato: 29.09.11
for DnB NOR Eiendomsmeglerservise AS

Doknr: 797000 Tinglyst: 03.10.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

VEDRØRENDE RETTIGHETSFORHOLD FOR OFFENTLIGE OG PRIVATE FELLES VANN-, SPILLVANNS- OG OVERVANNSLEDNINGER M.M. FOR OMRÅDENE A1, A2 OG A3 PÅ SMESTAD VEST

1. Grensene mellom offentlige og private felles VA-ledninger. Heftelsesforhold.

RK skal overta og ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for alle VA-anlegg merket grønt på vedlegg 1. De kommunale VA-ledningene legges i kommunale veier, over felles atkomstvei V4, over eller i grensene til boligeiendommene A1-1,2,3 og A3-6,7 samt over eller i grensen til eiendommene 96/46 og 96/175.

På vedlegg 1 og 2 er felles private VA-ledninger merket rødt. Eiere av eiendommer som betjenes av det felles private VA-anlegget skal overta og ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Ovennevnte hjemmelshavere og senere hjemmelsetterfølgere har ansvaret, alene eller flere sammen, for påkobling til det kommunale VA-anlegget i forgrening eller i kum og frem til egen bolig.

Kommunale og felles private VA-ledninger legges over noen tomter, og for andre tomter gjelder at VA-ledninger legges i tomtegrenser eller nærmere tomtegrenser enn 3 m. Ovennevnte hjemmelshavere og deres hjemmelsetterfølgere plikter å hensynta dette ved beplanting og opparbeidelse av tomta i området på egen eiendom. Dette gjelder innen et område på 3 meter fra

nærmeste rørledning i anlegget og slik at drift og vedlikehold av disse ikke vanskeliggjøres. Enhver beplantning innenfor 3-meters sonen kan måtte fjernes i forbindelse med drift- og vedlikehold av anleggene. Etablering av bygninger eller andre konstruksjoner som f.eks. støttemurer samt andre større terrengmessige inngrep nærmere enn 3 meter fra nærmeste rørledning i felles VA-anlegg må forhåndsgodkjennes av RK hva gjelder kommunale VA-anlegg og av eierne hva gjelder private felles VA-anlegg.

Ovennevnte gjelder for, og tinglyses på **samtlige eiendommer** opplistet i vedlegg 3 til denne overenskomst, samt på eiendommene **96/46 og 96/175**. Sletting/avlysning av ovennevnte tilkommer RK alene.

2. Heftelsesforhold vedr. kabelanlegg.

RK skal overta og ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for gatelysanlegget innenfor vedtatt reguleringsplan for området Smestad Vest.

Gatelys-, strømforsynings- og fiberkabel-anlegg med tilhørende lysmaster og fordelingskap etableres innenfor grøftearealet for kommunale veier, kommunale gangveier og felles atkomstvei V4 som vist på kabelplan, vedlegg 4.

Kabelanlegg med tilhørende lysmaster og fordelingskap som beskrevet kan bli lagt nærmere tomtegrenser enn 0,75 m. Ovennevnte hjemmelshavere og deres hjemmelsetterfølgere på de angjeldende tomter plikter å hensynta dette ved beplanting og opparbeidelse av tomta i området på egen eiendom. Dette gjelder innen et område på 0,75 meter fra kablene hhv. fra lysmaster/ fordelingskap og slik at drift og vedlikehold av de aktuelle anlegg ikke vanskeliggjøres.

Enhver beplantning innenfor 0,75-meters sonen kan måtte fjernes i forbindelse med drift- og vedlikehold av anleggene. Etablering av støttemurer og andre større terrengmessige inngrep nærmere enn 0,75 meter fra anleggene må forhåndsgodkjennes av RK.

Ovennevnte tinglyses på **samtlige eiendommer** opplistet i vedlegg 3 til denne overenskomst. Sletting/avlysning av ovennevnte tilkommer RK alene.

3. Rett til å ha kommunale VA-ledninger over private eiendommer

Kommunale VA-anlegg er merket grønt på vedlegg 1. RK har rett til å ha liggende kommunale VA-ledninger over felles atkomstvei V4, over eller i grensene til boligeiendommene A1-1,2,3 og A3-6,7, samt over eller i grensene til eiendommene 96/46 og 96/175 - og har rett til tilgang for drift og vedlikehold av VA-ledningene.

Ovennevnte tinglyses på tjenende eiendommer **gnr. 96, bnr. 46,175-178,195,196,215.** Forpliktelsene på tjenende eiendommer kan ikke avlyses uten samtykke fra RK.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/797000/200
Uthentet 2023-07-27 14:26

4. Eierforhold private VA-anlegg. Rett til å VA-ledninger over annen eiers grunn

Felles private VA-ledninger er merket rødt på vedlegg 1 og 2. Eierne av de felles private VA-ledningene har rett til å ha ledningene liggende over eller i grensene til boligeiendommene A3-7,8,9,10,11,12, over turdrag T2, og over eller i grensene til eiendommen 96/46 - og har rett til tilgang for drift og vedlikehold av VA-ledningene.

Følgende boligeiendommer er tilknyttet, og eier disse VA-ledningene i fellesskap:
Gnr. 96, bnr. 172,197-201 (A3-8,9,10,11,12,13).

Ovennevnte tinglyses på tjenende eiendommer **gnr. 96, bnr. 46,172,196-200,217.**
Forpliktelsene på tjenende eiendommer kan ikke avlyses uten samtykke fra RK.

Områdebetegnelsene A1, A2, A3, V4, T2 og tomtebetegnelsene A1-1, A3-6 m.fl. i denne overenskomsten er tatt fra reguleringsplanen for Smestad Vest, vedtatt av kommunestyret 16.06.10.

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 21.09.11
for DnB NOR Megerservise AS

Smestad, 26/9-11

Rælingen kommune, org.nr. 952 540 556

ØIE Bolig AS, org.nr. 967 003 824
utbygger og hjemmelshaver 96/174-220
RUNE BRÅTEN PER BERG

Christoffer Smestad,
p.nr. 180485
hjemmelshaver 96/172

Kemma Johanne Hagen,
p.nr. 180189
hjemmelshaver 96/173

Hektneråsen Utbygging AS
org.nr. 987 058 978
hjemmelshaver 96/46
TERJE TARALDSET HANS CHRISTIAN HERTØER

Attestert kopi av dok.nr. 2011/797000/200
Uthentet 2023-07-27 14:26
Kartverket



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/797000/200
Uthentet 2023-07-27 14:26



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/797000/200
Uthentet 2023-07-27 14:26

SMESTAD VEST

Vedlegg 3

Eiendomsoversikt

Tomt nr.		Adresse	nr.	Hjemmelshaver	areal	gnr. 96 bnr.	andel V4/ renovasjon 215	andel T1/ T2/L2/VE1 217
A1	A1-1	Tristilvegen	33	ØIE Bolig AS	1 341,3	176	1	
	A1-2	Tristilvegen	31	ØIE Bolig AS	1 140,4	177	1	
	A1-3	Tristilvegen	35	ØIE Bolig AS	763,6	178	1	
	A1-4	Tristilvegen	37	ØIE Bolig AS	641,7	179	1	
A2	A2-1	Tristilhøgda	2	ØIE Bolig AS	1 220,8	180		
	A2-2	Tristilhøgda	4	ØIE Bolig AS	805,8	181		
	A2-3	Tristilhøgda	6	ØIE Bolig AS	715,2	182		
	A2-4	Tristilhøgda	8	ØIE Bolig AS	917,9	183		
	A2-5	Tristilhøgda	10	ØIE Bolig AS	1 095,4	184		
	A2-6	Tristilhøgda	12	ØIE Bolig AS	758,8	185		
	A2-7	Tristilhøgda	14	ØIE Bolig AS	729,7	186		
	A2-8	Tristilhøgda	5	ØIE Bolig AS	915,5	187		
	A2-9	Tristilhøgda	3	ØIE Bolig AS	901,8	188		
	A2-10	Tristilhøgda	1	ØIE Bolig AS	703,6	189		
A3	A3-1	Smestadhøgda	1	ØIE Bolig AS	1 027,6	190		1
	A3-2	Smestadhøgda	3	ØIE Bolig AS	808,9	191		1
	A3-3	Smestadhøgda	5	ØIE Bolig AS	706,4	192		1
	A3-4	Smestadhøgda	7	ØIE Bolig AS	723,3	193		1
	A3-5	Smestadhøgda	9	ØIE Bolig AS	957,0	194		1
	A3-6	Smestadhøgda	11	ØIE Bolig AS	854,1	195		1
	A3-7	Smestadhøgda	13	ØIE Bolig AS	809,2	196		1
	A3-8	Smestadhøgda	15	Christoffer Smestad	902,7	172		1
	A3-9	Smestadhøgda	17	ØIE Bolig AS	1 116,8	197		1
	A3-10	Smestadhøgda	19	ØIE Bolig AS	1 132,9	198		1
	A3-11	Smestadhøgda	21	ØIE Bolig AS	1 204,8	199		1
	A3-12	Smestadhøgda	23	ØIE Bolig AS	1 028,2	200		1
	A3-13	Smestadhøgda	25	ØIE Bolig AS	994,3	201		1
	A3-14	Smestadhøgda	27	ØIE Bolig AS	1 146,1	202		1
	A3-15	Smestadhøgda	29	ØIE Bolig AS	963,8	203		1
	A3-16	Smestadhøgda	31	ØIE Bolig AS	1 006,0	204		1
	A3-17	Smestadhøgda	22	ØIE Bolig AS	791,1	205		1
	A3-18	Smestadhøgda	20	ØIE Bolig AS	760,8	206		1
	A3-19	Smestadhøgda	18	Kemma Johanne Hagen	833,2	173		1
	A3-20	Smestadhøgda	16	ØIE Bolig AS	705,5	207		1
	A3-21	Smestadhøgda	14	ØIE Bolig AS	763,6	208		1
	A3-22	Smestadhøgda	12	ØIE Bolig AS	715,7	209		1
	A3-23	Smestadhøgda	10	ØIE Bolig AS	745,1	210		1
	A3-24	Smestadhøgda	8	ØIE Bolig AS	702,2	211		1
	A3-25	Smestadhøgda	6	ØIE Bolig AS	719,7	212		1
	A3-26	Smestadhøgda	4	ØIE Bolig AS	725,1	213		1
	A3-27	Smestadhøgda	2	ØIE Bolig AS	723,5	214		1
Sum andeler							4	27

DnBNOR

FULLMAKT

Romeriksmegleren AS, foretaksnr.: 976 320 492, adr. Skedsmogate 1
2000 Lillestrøm, gir herved

DnB NOR Meglerservice AS, foretaksnr.: 979 462 433 eller den/de som utpekes av DnB NOR Meglerservice AS,

fullmakt til å samtykke til tinglysing av skjøter, panterettsdokumenter, seksjoneringsbegjæringer hvor Romeriksmegleren AS har tinglyst urådighetserklæringer eller panterettsdokumenter med urådighetserklæring, samt avlyse eller transportere urådighetserklæringer, eller nedkvittere, avlyse eller transportere panterettsdokumenter utstedt av Romeriksmegleren AS.

DnB NOR Meglerservice AS, eller den/de som utpekes av DnB NOR Meglerservice AS, gis også fullmakt til å samtykke til registrering av overføring av hjemmel til andel i borettslag, pantedokument andel i borettslag hvor Romeriksmegleren AS har registrert forbud mot visse rettslige disposisjoner eller pantedokument med forbud mot visse rettslige disposisjoner, samt slette eller transportere pantedokument andel i borettslag utstedt av Romeriksmegleren AS.

Oslo, den 19.02.2009
Romeriksmegleren AS

Rita Berg Hansen

Fullmakten gjelder fortsatt.
Rett kopi bekreftes.
03.09.2009
Laila Nordby
Eiendomsmegler

DnB NOR Meglerservice AS. Postadresse 0021 Oslo Besøksadresse Kirkegt. 21, Oslo
Telefon 03000 Telefaks DnB NOR Eiendom 22 00 88 65 / 22 00 88 66 Prosjekt 22 00 88 64
Foretaksregisteret: NO 979 462 433 MVA www.dnbnor.no

08 DEC 2010

Brønnøysundregistrene — Firmaattest

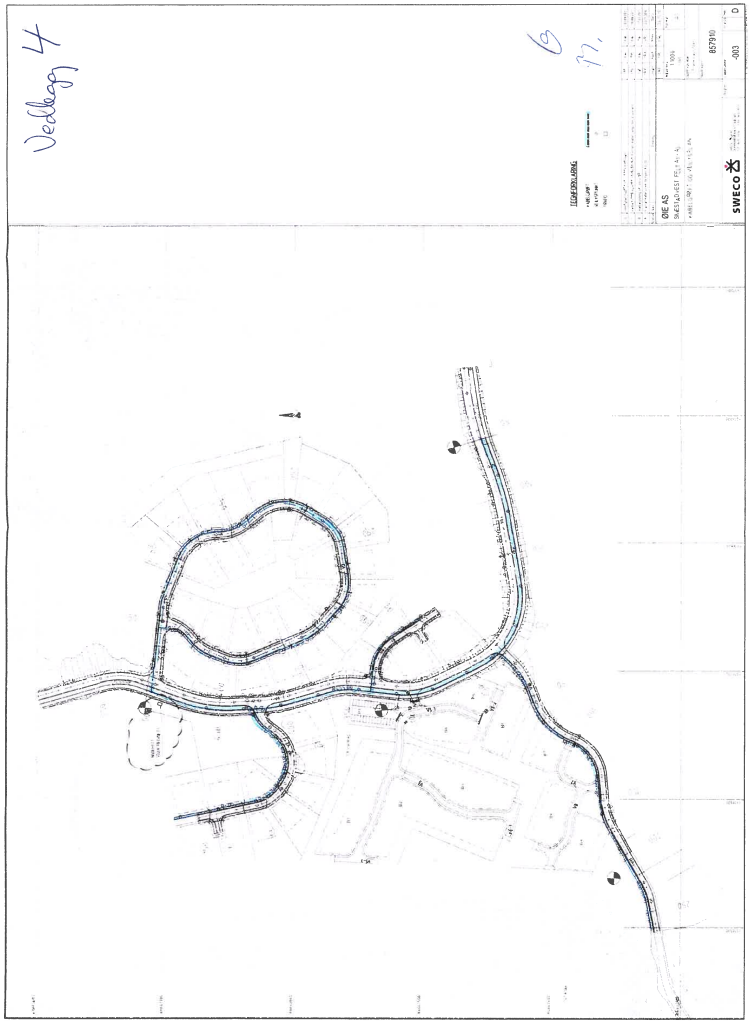
Organisasjonsnummer:	967 003 824
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Stiftelsesdato:	06.06.1993
Registrert i Foretaksregisteret:	10.08.1993
Foretaksnavn:	ØIE BOLIG AS
Forretningsadresse:	Gamlev 2 1476 RASTA
Kommune:	0230 LØRENSKOG
Land:	Norge
Postadresse:	Postboks 1 1469 RASTA
Aksjekapital NOK:	500 000,00
Daglig leder/ adm.direktør:	Odd Rune Bråten
Styre:	
Styrets leder:	Per Berg Åsheimvegen 1 B 2016 FROGNER
Styremedlem:	Bjørn Fjellheim Odd Rune Bråten Jan Rikki Tørmoen
Signatur:	Styrets formann og ett styremedlem i fellesskap.
Revisor:	Registrert revisor Revisornummer 962 605 435 TORE DAG RAASOK Støperiveien 26 2010 STRØMMEN
Vedtektsfestet formål:	Entreprenørvirksomhet, delta i andre selskaper, kjøp og salg av aksjer og fast eiendom.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/797000/200
Uthentet 2023-07-27 14:26

Brønnøysundregistrene — Firmaattest

Organisasjonsnummer:	987 058 978
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Stiftelsesdato:	10.06.2004
Registrert i Foretaksregisteret:	15.07.2004
Foretaksnavn:	HEKTNERÅSEN UTBYGGING AS
Forretningsadresse:	Hektner Gård 2008 FJERDINGBY
Kommune:	0228 RÆLINGEN
Land:	Norge
Telefon:	63 83 90 00
Aksjekapital NOK:	3 500 000,00
Daglig leder/ adm.direktør:	Håvar Melheim
Styre: Styrets leder:	Terje Taraldset Lyngveien 14 1911 FLATEBY
Styremedlem:	Hans Christian Hektner Øyvind Kilstad
Signatur:	To styremedlemmer i fellesskap.
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 942 254 962 MYRDAHL OG SVEEN AS Støperiveien 26 2010 STRØMMEN
Vedtektsfestet formål:	Investering og utvikling av fast eiendom og virksomhet som står i naturlig forbindelse med dette. Selskapet kan delta i andre selskaper med beslektet formål.

Attestert kopi av dok.nr. 2011/797000/200
Uthentet 2023-07-27 14:26
Kartverket




Servitutter

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0044/24
Vår referanse: 3460442/23830654
Bestilling: C3 2024-04-25 (6) 33

Dato
25.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
797000	200	3.10.2011	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3224 RÆLINGEN	96	46	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/797000/200
Uthentet 2024-04-25 10:13

OVERENSKOMST

mellom

Rælingen kommune, org.nr. 952 540 556 (heretter kalt **RK**)

og

ØIE Bolig AS, org.nr. 967 003 824 (heretter kalt **ØIE**)
utbygger og hjemmelshaver 96/174-220

og

Christoffer Smestad, p.nr. 180485
hjemmelshaver 96/172

og

Kemma Johanne Hagen, p.nr. 180189
hjemmelshaver 96/173

og

Hektneråsen Utbygging AS, org.nr. 987 058 978
hjemmelshaver 96/46

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 29.09.11
for Dnb NOR Eiendomsservise AS

Doknr: 797000 Tinglyst: 03.10.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

VEDRØRENDE RETTIGHETSFORHOLD FOR OFFENTLIGE OG PRIVATE FELLES VANN-, SPILLVANNS- OG OVERVANNSLEDNINGER M.M. FOR OMRÅDENE A1, A2 OG A3 PÅ SMESTAD VEST

1. Grensene mellom offentlige og private felles VA-ledninger. Heftelsesforhold.

RK skal overta og ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for alle VA-anlegg merket grønt på vedlegg 1. De kommunale VA-ledningene legges i kommunale veier, over felles atkomstvei V4, over eller i grensene til boligeiendommene A1-1,2,3 og A3-6,7 samt over eller i grensen til eiendommene 96/46 og 96/175.

På vedlegg 1 og 2 er felles private VA-ledninger merket rødt. Eiere av eiendommer som betjenes av det felles private VA-anlegget skal overta og ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Ovennevnte hjemmelshavere og senere hjemmelsetterfølgere har ansvaret, alene eller flere sammen, for påkobling til det kommunale VA-anlegget i forgrening eller i kum og frem til egen bolig.

Kommunale og felles private VA-ledninger legges over noen tomter, og for andre tomter gjelder at VA-ledninger legges i tomtegrenser eller nærmere tomtegrenser enn 3 m. Ovennevnte hjemmelshavere og deres hjemmelsetterfølgere plikter å hensynta dette ved beplanting og opparbeidelse av tomta i området på egen eiendom. Dette gjelder innen et område på 3 meter fra

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/797000/200
Uthentet 2024-04-25 10:13

nærmeste rørledning i anlegget og slik at drift og vedlikehold av disse ikke vanskeliggjøres. Enhver beplantning innenfor 3-meters sonen kan måtte fjernes i forbindelse med drift- og vedlikehold av anleggene. Etablering av bygninger eller andre konstruksjoner som f.eks. støttemurer samt andre større terrengmessige inngrep nærmere enn 3 meter fra nærmeste rørledning i felles VA-anlegg må forhåndsgodkjennes av RK hva gjelder kommunale VA-anlegg og av eierne hva gjelder private felles VA-anlegg.

Ovennevnte gjelder for, og tinglyses på **samtlige eiendommer** opplistet i vedlegg 3 til denne overenskomst, samt på eiendommene **96/46 og 96/175**. Sletting/avlysning av ovennevnte tilkommer RK alene.

2. Heftelsesforhold vedr. kabelanlegg.

RK skal overta og ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for gatelysanlegget innenfor vedtatt reguleringsplan for området Smestad Vest.

Gatelys-, strømforsynings- og fiberkabel-anlegg med tilhørende lysmaster og fordelingskap etableres innenfor grøftearealet for kommunale veier, kommunale gangveier og felles atkomstvei V4 som vist på kabelplan, vedlegg 4.

Kabelanlegg med tilhørende lysmaster og fordelingskap som beskrevet kan bli lagt nærmere tomtegrenser enn 0,75 m. Ovennevnte hjemmelshavere og deres hjemmelsetterfølgere på de angjeldende tomter plikter å hensynta dette ved beplanting og opparbeidelse av tomta i området på egen eiendom. Dette gjelder innen et område på 0,75 meter fra kablene hhv. fra lysmaster/ fordelingskap og slik at drift og vedlikehold av de aktuelle anlegg ikke vanskeliggjøres.

Enhver beplantning innenfor 0,75-meters sonen kan måtte fjernes i forbindelse med drift- og vedlikehold av anleggene. Etablering av støttemurer og andre større terrengmessige inngrep nærmere enn 0,75 meter fra anleggene må forhåndsgodkjennes av RK.

Ovennevnte tinglyses på **samtlige eiendommer** opplistet i vedlegg 3 til denne overenskomst. Sletting/avlysning av ovennevnte tilkommer RK alene.

3. Rett til å ha kommunale VA-ledninger over private eiendommer

Kommunale VA-anlegg er merket grønt på vedlegg 1. RK har rett til å ha liggende kommunale VA-ledninger over felles atkomstvei V4, over eller i grensene til boligeiendommene A1-1,2,3 og A3-6,7, samt over eller i grensene til eiendommene 96/46 og 96/175 - og har rett til tilgang for drift og vedlikehold av VA-ledningene.

Ovennevnte tinglyses på tjenende eiendommer **gnr. 96, bnr. 46,175-178,195,196,215.** Forpliktelsene på tjenende eiendommer kan ikke avlyses uten samtykke fra RK.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/797000/200
Uthentet 2024-04-25 10:13

4. Eierforhold private VA-anlegg. Rett til å VA-ledninger over annen eiers grunn

Felles private VA-ledninger er merket rødt på vedlegg 1 og 2. Eierne av de felles private VA-ledningene har rett til å ha ledningene liggende over eller i grensene til boligeiendommene A3-7,8,9,10,11,12, over turdrag T2, og over eller i grensene til eiendommen 96/46 - og har rett til tilgang for drift og vedlikehold av VA-ledningene.

Følgende boligeiendommer er tilknyttet, og eier disse VA-ledningene i fellesskap:
Gnr. 96, bnr. 172,197-201 (A3-8,9,10,11,12,13).

Ovennevnte tinglyses på tjenende eiendommer **gnr. 96, bnr. 46,172,196-200,217.**
Forpliktelsene på tjenende eiendommer kan ikke avlyses uten samtykke fra RK.

Områdebetegnelsene A1, A2, A3, V4, T2 og tomtebetegnelsene A1-1, A3-6 m.fl. i denne overenskomsten er tatt fra reguleringsplanen for Smestad Vest, vedtatt av kommunestyret 16.06.10.

Smestad, 26/9-11

Dokumentet kan tinglyses
Oslo den 29.09.11
for DnB NOR Megerservise AS

Rælingen kommune, org.nr. 952 540 556

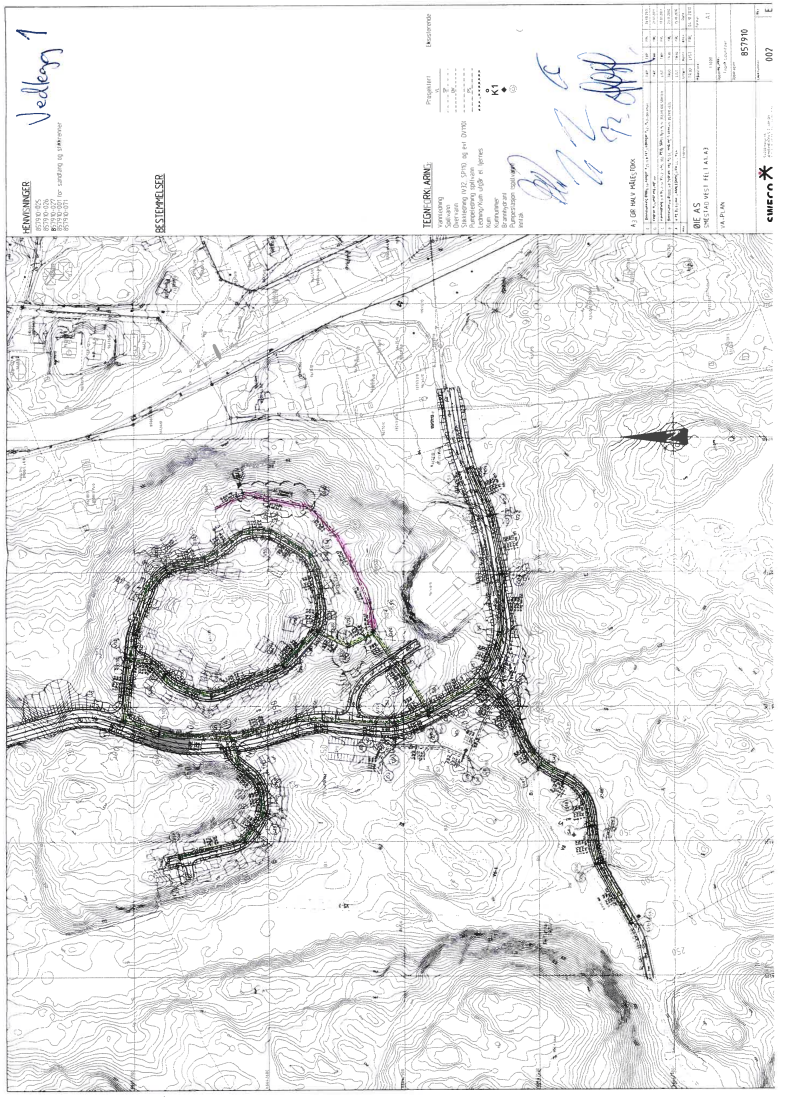
ØIE Bolig AS, org.nr. 967 003 824
utbygger og hjemmelshaver 96/174-220
KJELL BRÅTEN PER BERG

Christoffer Smestad,
p.nr. 180485
hjemmelshaver 96/172

Kemma Johanne Hagen,
p.nr. 180189
hjemmelshaver 96/173

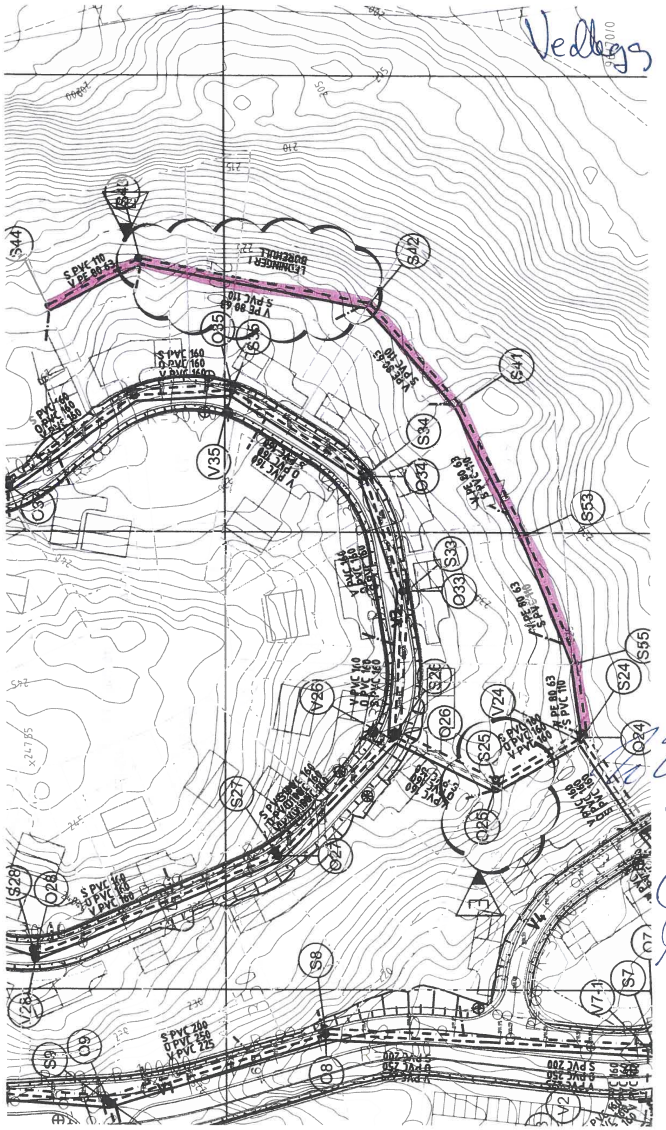
Høktneråsen Utbygging AS
org.nr. 987 058 978
hjemmelshaver 96/46
TERJE THRALDSET HANS CHRISTIAN HEKTNER

Attestert kopi av dok.nr. 2011/797000/200
Uthentet 2024-04-25 10:13
Kartverket



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/797000/200
Uthentet 2024-04-25 10:13

Vedlegg 2



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/797000/200
Uthentet 2024-04-25 10:13

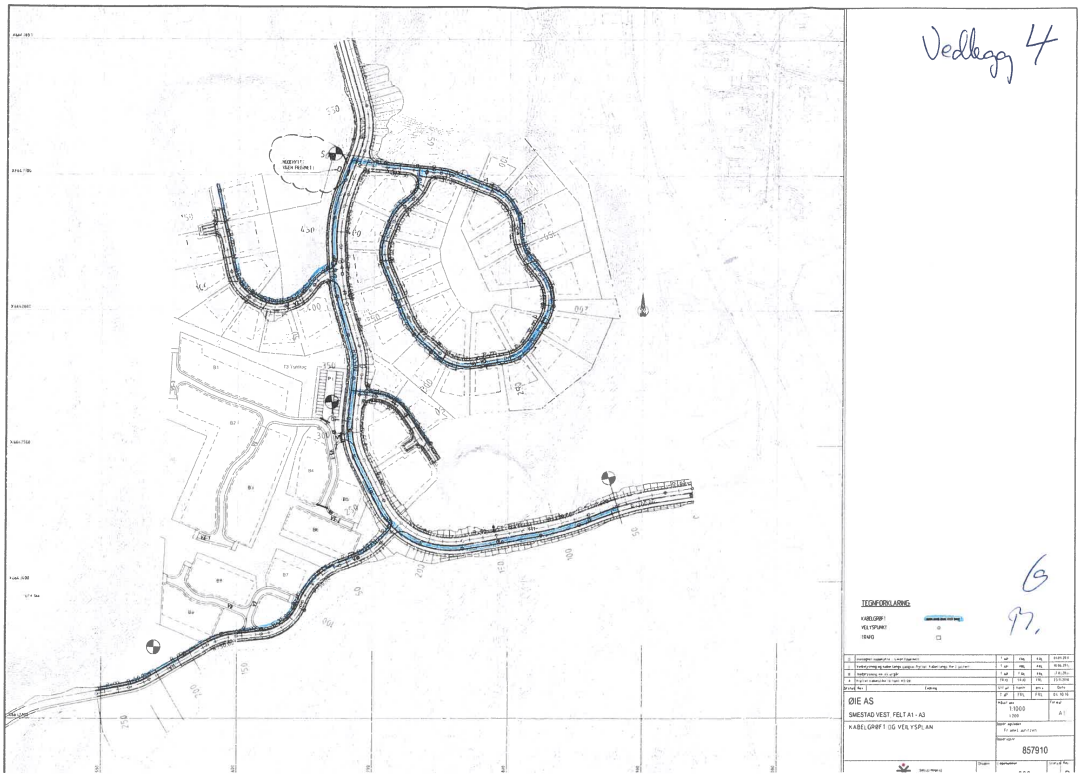
SMESTAD VEST

Vedlegg 3

Eiendomsoversikt

Tomt nr.		Adresse	nr.	Hjemmelshaver	areal	gnr. 96 bnr.	andel V4/ renovasjon 215	andel T1/ T2/L2/VE1 217
A1	A1-1	Tristilvegen	33	ØIE Bolig AS	1 341,3	176	1	
	A1-2	Tristilvegen	31	ØIE Bolig AS	1 140,4	177	1	
	A1-3	Tristilvegen	35	ØIE Bolig AS	763,6	178	1	
	A1-4	Tristilvegen	37	ØIE Bolig AS	641,7	179	1	
A2	A2-1	Tristilhøgda	2	ØIE Bolig AS	1 220,8	180		
	A2-2	Tristilhøgda	4	ØIE Bolig AS	805,8	181		
	A2-3	Tristilhøgda	6	ØIE Bolig AS	715,2	182		
	A2-4	Tristilhøgda	8	ØIE Bolig AS	917,9	183		
	A2-5	Tristilhøgda	10	ØIE Bolig AS	1 095,4	184		
	A2-6	Tristilhøgda	12	ØIE Bolig AS	758,8	185		
	A2-7	Tristilhøgda	14	ØIE Bolig AS	729,7	186		
	A2-8	Tristilhøgda	5	ØIE Bolig AS	915,5	187		
	A2-9	Tristilhøgda	3	ØIE Bolig AS	901,8	188		
	A2-10	Tristilhøgda	1	ØIE Bolig AS	703,6	189		
A3	A3-1	Smestadhøgda	1	ØIE Bolig AS	1 027,6	190		1
	A3-2	Smestadhøgda	3	ØIE Bolig AS	808,9	191		1
	A3-3	Smestadhøgda	5	ØIE Bolig AS	706,4	192		1
	A3-4	Smestadhøgda	7	ØIE Bolig AS	723,3	193		1
	A3-5	Smestadhøgda	9	ØIE Bolig AS	957,0	194		1
	A3-6	Smestadhøgda	11	ØIE Bolig AS	854,1	195		1
	A3-7	Smestadhøgda	13	ØIE Bolig AS	809,2	196		1
	A3-8	Smestadhøgda	15	Christoffer Smestad	902,7	172		1
	A3-9	Smestadhøgda	17	ØIE Bolig AS	1 116,8	197		1
	A3-10	Smestadhøgda	19	ØIE Bolig AS	1 132,9	198		1
	A3-11	Smestadhøgda	21	ØIE Bolig AS	1 204,8	199		1
	A3-12	Smestadhøgda	23	ØIE Bolig AS	1 028,2	200		1
	A3-13	Smestadhøgda	25	ØIE Bolig AS	994,3	201		1
	A3-14	Smestadhøgda	27	ØIE Bolig AS	1 146,1	202		1
	A3-15	Smestadhøgda	29	ØIE Bolig AS	963,8	203		1
	A3-16	Smestadhøgda	31	ØIE Bolig AS	1 006,0	204		1
	A3-17	Smestadhøgda	22	ØIE Bolig AS	791,1	205		1
	A3-18	Smestadhøgda	20	ØIE Bolig AS	760,8	206		1
	A3-19	Smestadhøgda	18	Kemma Johanne Hagen	833,2	173		1
	A3-20	Smestadhøgda	16	ØIE Bolig AS	705,5	207		1
	A3-21	Smestadhøgda	14	ØIE Bolig AS	763,6	208		1
	A3-22	Smestadhøgda	12	ØIE Bolig AS	715,7	209		1
	A3-23	Smestadhøgda	10	ØIE Bolig AS	745,1	210		1
	A3-24	Smestadhøgda	8	ØIE Bolig AS	702,2	211		1
	A3-25	Smestadhøgda	6	ØIE Bolig AS	719,7	212		1
	A3-26	Smestadhøgda	4	ØIE Bolig AS	725,1	213		1
	A3-27	Smestadhøgda	2	ØIE Bolig AS	723,5	214		1
Sum andeler							4	27

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/797000/200
Uthentet 2024-04-25 10:13



Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/LISE WOLD
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0044/24
Vår referanse: 3460440/23830644
Bestilling: C3 2024-04-25 (6) 32

Dato
25.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
227145	200	22.3.2011	UTBYGGINGSAVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3224 RÆLINGEN	96	175	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2011/227145/200
Uthentet 2024-04-25 10:12

*) Urs m Rælingen kommune 952 540 556 iflg. Brønnøysund

Dato: 06.05.2010

Doknr: 227145 Tinglyst: 22.03.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

UTBYGGINGSAVTALE

MELLOM

ØIE Bolig AS (utbygger)

org.nr.: 967 003 824

OG

*) RÆLINGEN KOMMUNE (kommunen)

VEDRØRENDE

UTBYGGINGEN AV SMESTAD VEST

1. Partene

1.1. Avtalen inngås mellom ØIE Bolig AS som utbygger og Rælingen kommune.

1.2. Partene representeres av den som underskriver avtalen på deres vegne, evt. av andre som disse bemyndiger. Disse representanter binder partene og står ansvarlig for å besørge nødvendig dokumentasjon om gjennomføring av avtalen.

1.3. Partenes representanter er forpliktet til å henvende seg til den annen parts representant i enhver sak. Hvis en sak ikke lar seg løse på dette nivå, kan utbygger fremme skriftlig eller muntlig klage til rådmann eller ordfører. Tilsvarende kan kommunens representant melde saken til sin overordnede.

EG

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2011/227145/200
Uthentet 2024-04-25 10:12

2. Avtalens hensikt og omfang

2.1. Avtalen tar utgangspunkt i kommunens ulike roller; som plan- og bygningsmyndighet, som forvalter av det kommunale vegsystem og de kommunale vann- og avløpsanlegg og som tilrettelegger for utbyggingen i kommunen.

2.2. Hensikten med avtalen er å klargjøre ansvaret (økonomisk og praktisk) for å kunne bygge ut Smestad Vest i henhold til reguleringsplan for Smestad Vest, del av gnr/bnr 96/1, vedtatt 16.06.2010.

2.3. Avtalen omfatter boligbygging på deler av eiendommen gnr/bnr: 96/1 og den infrastrukturen som er nødvendig å etablere for å bygge ut dette området.

2.4. Avtalen inngås frivillig mellom partene ut fra en felles erkjennelse av nytten av å formalisere samarbeidet om utbyggingen.

2.5. Avtalen omfatter så vel interne tekniske anlegg innenfor regulert område som øvrige tiltak som skal gjennomføres i forbindelse med utbyggingen av boligfeltet.

2.6. Utbyggingen skal til enhver tid holde seg innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan.

2.7. Konkrete anlegg som omfattes av avtalen er følgende:

1. Etablering av internt vegnett i planområdet.
2. Etablering av vann-, avløps- og overvannsnett som er nødvendig for å bygge ut området.
3. Etablering av nødvendige ledninger langs V1, V10 og fram til P3.
4. Opparbeidelse av fellesområder i tilknytning til delområdene.
5. Opparbeidelse av ballbane på område LNFR, evt. på P3/T5.
6. Opparbeidelse av skiløype og sti i Turdrag T4 og T5.
7. Utfartsparkering på område P3.
8. Etablering av varerør for fiberoptisk kabelnett innenfor planområdet.

3. Ansvar for gjennomføring av ulike tiltak

3.1. Ansvarsfordelingen defineres ut fra hvem som skal besørge gjennomføringen av de aktuelle anlegg. For hvert anlegg er så vel det praktiske som det økonomiske ansvar definert.

3.2. Utbygger skal prosjektere og bygge samtlige veg-, vann- og avløpsanlegg, med mindre det godkjennes at hele eller deler av disse anleggene overlates til andre. Dette skal i såfall godkjennes av kommunen på forhånd.

EG

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2011/227145/200
Uthentet 2024-04-25 10:12

3.3. Prosjekterings- og anleggskostnader, samt evt. kostnader for grunnerverv skal i sin helhet dekkes av utbygger.

3.4. Utbygger er ansvarlig for prosjektering og bygging av alle tiltakene opplistet i pkt. 2.7.

3.5. Området LNFR opparbeides med ballbane av utbygger. Ballbanen skal opparbeides med toppdekke av grus og med en størrelse på ca. 15 m x 20 m. Dersom LNFR taes ut av reguleringsplanen ved behandling av planen i Miljøverndepartementet opparbeider utbygger i stedet ballbanen på område T5/P3 etter godkjent søknad.

3.6. Turdrag T4 og T5 opparbeides med en gruset sti av utbygger. Stien i Turdrag T5 opparbeides som en forbindelse mellom V11 og sti fra Hektneråsen i sør. Stiene opparbeides i hht. kommunens vegnorm for gangsti.

3.7. Utfartsparkering P3 opparbeides av utbygger med toppdekke av asfalt som p-plass for personbiler hvorav en parkeringsplass for funksjonshemmede. Utbygger skal samtidig som at det bygges veg V10 fram til avkjørselen til områdene B7-B9, bygge ferdig vegen fram til og med område P3 og sette opp en bom i enden av V10. Samtidig med at V10 bygges skal utbygger legge vannledninger langs vegen fram til utfartsparkering P3 og sette opp en brannhydrant ved P3. I samme grøft som for vannledning langs V10 skal samtidig legges vannledning til høydebassenget. Utbygger inngår egen avtale om dette med NRV.

3.8. Innenfor arealet avsatt til annen veggrunn / grøntareal skal terrenget opparbeides av utbygger slik at det kan kjøres opp skiløype på vinteren fra gang- og sykkelvegen, langs sørsiden av V10, over P3, T5 og LNFR. Utbygger skal videre oppgradere skiløypetrasè til dobbeltspor med min. bredde 2.5 m i eksisterende trasè fram til Ramstadsjøen nærmere bestemt Brudalen, som kan benyttes som tursti om sommeren. Partene skal samarbeide om å finne en tilfredsstillende utforming innenfor en kostnadsramme på kr 500 000,- eks. mva. Evt. rest skal benyttes til andre nærmiljøtiltak i tilknytning til feltet. Oppgradering av løypetrasè i Marka forutsetter tillatelse fra overordnet myndighet og fra grunneiere.

3.9. Plan for opparbeiding av LNFR, utfartsparkering P3, skiløypetrasè og Turdrag T4 og T5 utarbeides av utbygger i samarbeid med kommunen. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltakene skal planene være godkjent av kommunen.

3.10. Området LNFR, turdrag T4 og T5, utfartsparkering P3, annen veggrunn/grøntareal sør for V10 og kjørevegene benevnt V1, V2, V3 og V10, samt gang- og sykkelveg langs V1 overtas av kommunen for drift og vedlikehold. Dette forutsetter at arealene og vegene er bygd ut i henhold til kommunale normer og krav. Det avholdes egen overtagelsesforretning i denne forbindelse.

3.11. Utbyggers muligheter til å benytte seg av refusjonsbestemmelsene i plan- og bygningsloven overfor andre utbyggere/grunneiere faller ikke bort som følge av denne avtalen.

3.12. Utbygger skal knytte til seg kompetente fagfolk, med erfaring fra denne typen prosjektarbeid, for å kunne gjennomføre arbeidene på en profesjonell og effektiv måte.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2011/227145/200
Uthentet 2024-04-25 10:12

3.13. For samtlige anlegg gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette innebærer at den som er ansvarlig i henhold til punktene over må sørge for at aktuelle anlegg blir gjennomført i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven.

4. Ansvar overfor tredjeperson

4.1. I den grad andre grunneiere eller rettighetshavere blir berørt av tiltakene, skal den som har ansvaret for gjennomføringen i henhold til hovedpunkt 3 ovenfor sikre nødvendige avtaler. Avtalene skal tinglyses i de tilfelle der kommunen skal ha driftsansvaret.

4.2. Utbygger har et særlig ansvar for å informere bolig- og tomtekjøpere om utbyggingens innhold, også om standarder, kvaliteter og detaljløsninger som ikke konkret er definert i reguleringsplanen.

4.3. Utbygger skal opprette og registrere velforeninger/sameie som skal overta driftsansvar for fellesarealene N1, T1-T3, V5-V9, L1-L6, P1, P2, samt areal for felles renovasjonsanlegg. Utbygger sørger for at det utarbeides vedtekter og at det blir gjennomført årsmøte der styre blir valgt. Vedtekter som utarbeides for sameiet for områdene B1-B9 skal bl.a. sikre at anbefalt type tilbygg, ark og opplett er godkjente måter å bygge ut på i dette sameiet.

5. Nærmere om detaljprosjekteringen

5.1. Planer for VA-anlegg, vegsystem og anlegg for felles renovasjon internt på området skal utarbeides i henhold til Rælingens lednings-, veg- og veglysnorm, med unntak av der vegbredder vist i reguleringsplan avviker fra normen. Veger innenfor B – områdene skal planlegges med en avrenning og overvannshåndtering på en tilsvarende god måte som Rælingens vegnorm. Alle planer skal godkjennes av kommunalteknisk enhet i kommunen og av Romerike avfallsforedling (ROAF). Planene skal, så langt regelverket tilsier dette, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser før anleggsarbeider igangsettes.

5.2. Det skal tilrettelegges for fremtidig tosidig vannforsyning for å øke driftssikkerheten. Videre skal utbygger i samarbeid med Hektneråsen utbygging AS bygge trykkforsterkning med nødstrøm ved Tristilvegen som skal forsyne øvre deler av både Hektneråsen og Smestad Vest. Trykkforsterkningsanlegget skal bygges før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor det området dette er nødvendig for.

5.3. Tilsvarende skal planene ta hensyn til behovet for slokkevann og brannhydranter, i nødvendig samråd med Nedre Romerike brann og redningsvesen (NRBR). Planer må oppfylle kravene til sikker drikkevannsforsyning og ta hensyn til retningslinjer fra mattilsynet. Utbygger må framlegge dokumentasjon om dette. Hvis en av partene har behov for prosjekteringsmøte, avtales dette direkte mellom utbygger og ansvarlig i kommunen.

5.4. Veger skal dimensjoneres og bygges i henhold til vedtatt reguleringsplan. Offentlige veger dimensjoneres og bygges i hht. Statens vegvesen sin håndbok 018. Kontollplan utarbeides før arbeidene starter.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2011/227145/200
Uthentet 2024-04-25 10:12

5.5. Utbygger skal sørge for aktuelle planer for de kabelanlegg som skal etableres i forbindelse med utbyggingen. Slike planer skal sikre at det skjer en god samordning i forhold til øvrige tekniske planer i området. Kabler/rør for energitransport kan legges i samme trase som anlegg som skal taes over av kommunen.

5.6. Gatebelysning langs de offentlige vegene innenfor området skal være fjernstyrt og ha strømmålere, og det benyttes LED - lamper. Gatebelysning og p-plassbelysning for B-feltene skal ha egne strømmålere.

6. Eksisterende VA-ledninger

6.1. Den som har ansvar i henhold til hovedpunkt 3 i avtalen skal besørge omlegging av eksisterende VA-ledninger som følge av utbyggingen, både innenfor og utenfor byggefeltet inkl. overvannsledninger. Dette gjelder også VA-ledninger som eventuelt må legges om på grunn av nye hovedledninger og hvor de gamle må koples ut.

6.2. Hvis utbyggingen skjer i nærheten av eksisterende VA-anlegg, skal utbygger dokumentere at dette ikke fører til umiddelbare eller driftsmessige komplikasjoner (belastningsskader, frost mv.)

6.3. Utbygger kan knytte seg til eksisterende vann- og avløpsnett hvor kapasiteten er tilstrekkelig. Utbygger bekoster nødvendig opprustning hvor eksisterende anlegg ikke har kapasitet.

7. Livsløpsstandard og universell utforming

7.1. Det skal tilrettelegges for et godt og variert botilbud innenfor de rammer gjeldende reguleringsplan gir adgang til. Minimum 20 % av boligene innenfor B-områdene skal ha livsløpsstandard i h.h.t. Husbankens krav.

7.2. Ved innsending av byggesøknader skal det ligge ved en vurdering fra utbygger om tilgjengelighet/universell utforming for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede, er ivaretatt. Tilgjengelighetskriteriene nedfelt i teknisk forskrift og vegnormalen, samt bestemmelser til reguleringsplanen, skal brukes som vurderingskriterier for tilgjengelighet/universell utforming.

8. Gjennomføringen av tiltak tomteopparbeidelse/separate boliger

8.1. Partene forplikter seg til å gjennomføre sine delprosjekter etter avtalen med tanke på effektiv gjennomføring av tomteklargjøringen.

8.2. De fire første tiltakene opplistet under skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse, mens de fem siste tiltakene skal være gjennomført før det gis tillatelse til å ta i bruk første bolig på de enkelte delområder innenfor områdene A1, A2 og A3, i hht. reguleringsplan og tilhørende bestemmelser om krav til opparbeiding:

1. Etablering av kryss mellom riksveg 120 og veg fram til planområdet som vist i reguleringsplan for Hektneråsen, vedtatt 20.06.2007.
2. Etablering av vegen V1 med gang- og sykkelveg og vegene V2, V3 og V4 inn i området.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2011/227145/200
Uthentet 2024-04-25 10:12

3. Etablering av trykkøkningsstasjon for øvre sone
4. Interne og eksterne VA-ledninger og –anlegg.
5. Private ledninger til tomtegrense.
6. Etablering av gatebelysning langs offentlige og felles veger.
7. Varerør for optisk fiberkabel.
8. Felles lekeareal, L1 og L2, og grøntarealer som Turdrag T1-T3, så sant årstiden tillater dette. Og områdene skal senest tas i bruk medio juni påfølgende sommer.
9. Etablering av felles renovasjonsareal med avskjerming for felt A1.

8.3. Tiltakene i pkt. 8.2 skal opparbeides i henhold til kommunens normer for veg og veglys og godkjente planer, med unntak av der vegbredder vist i reguleringsplan avviker fra normen. Videre skal kravene som fremgår av avtalens pkt. 10 være ivaretatt. Felles lekeplasser, L1 og L2 skal opparbeides i hht. til gjeldende sikkerhetsforskrifter og godkjente utomhusplaner.

8.4. Utbyggingen kan gjennomføres etappevis etter nærmere konkret avtale. Utbygger skal i såfall utarbeide kart, evt. med beskrivelse, som angir de aktuelle etapper som ønskes bygd ut for seg. Etappeplanen skal godkjennes av kommunen på forhånd. Forutsetningene under pkt. 8.2 skal i såfall gjelde de anlegg som vedrører den aktuelle etappe.

8.5. Matjord og annen masse må ikke borttransporteres slik at det blir underskudd ved istandsetting av tomter og andre anlegg på feltet.

8.6. Det som må kjøres bort av utgravde masser skal dokumenteres levert til godkjent deponi.

9. Gjennomføring av tiltak - samordnet utbygging tomt/bolig

9.1. Planlegging og gjennomføring av tiltak for tomteopparbeidelse og husbygging innenfor områdene B1 – B9 gjennomføres ut fra et opplegg der utbygger har et helhetlig ansvar for feltene, fra start opparbeidelse til ferdige hus. Hvis det skal skje endringer i forhold til et slikt opplegg for gjennomføring, må punktene under hovedpunkt 9 i avtalen omarbeides før slik endring kan iverksettes.

9.2. De fire første tiltakene opplistet under skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse, mens de fire siste tiltakene skal være gjennomført før det gis tillatelse til å ta i bruk første bolig på de enkelte delområder innenfor områdene B1-B9, i hht. reguleringsplan og tilhørende bestemmelser om krav til opparbeiding:

1. Etablering av kryss mellom riksveg 120 og veg fram til planområdet som vist i reguleringsplan for Hektneråsen, vedtatt 20.06.2007.
2. Etablering av hovedvegen V1 med gang- og sykkelveg inn til byggeområdet.
3. Etablering av felles veger og felles p-plasser.
4. Interne og eksterne VA-ledninger og –anlegg.
5. Etablering av gatebelysning langs offentlige og felles veger og p-plasser, samt felles renovasjon.
6. Private ledninger til parsellgrense.
7. Varerør for optisk fiberkabel.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2011/227145/200
Uthentet 2024-04-25 10:12

8. Felles lekeareal, L3 – L6 med stier, og grøntareal som Turdrag T4 , så sant årstiden tillater dette. Og områdene skal senest tas i bruk medio juni påfølgende sommer.

9.3. Fellesveger og andre veger skal opparbeides i henhold til kommunens normer for veg og veglys og godkjente planer, med unntak av der vegbredder vist i reguleringsplan avviker fra normen. Felles lekeplasser, L3-L6 skal opparbeides i hht. til gjeldende sikkerhetsforskrifter og godkjente utomhusplaner.

9.4. Utbyggingen kan gjennomføres etappevis etter nærmere konkret avtale. Utbygger skal i så fall utarbeide kart, evt. med beskrivelse, som angir de aktuelle etapper som ønskes bygd ut for seg. Etappeplanen skal godkjennes av kommunen på forhånd. Forutsetningene under pkt. 9.2 skal i så fall gjelde de anlegg som vedrører den aktuelle etappe.

9.5. Matjord og annen masse må ikke borttransporteres slik at det blir underskudd ved istandsetting av tomter og andre anlegg på feltet.

9.6. Det som må kjøres bort av utgravde masser skal dokumenteres levert til godkjent deponi.

10. Kommunal overtagelse

10.1. Kommunal overtakelse av anlegg bygd ut av utbygger skal skje etter egen overtakelsesforretning i hvert enkelt tilfelle. Slik forretning gjennomføres etter følgende retningslinjer:

10.2. Søknad om kommunal overtakelse av VA-anlegg fremmes av utbygger så snart de anlegg som skal driftes og vedlikeholdes av kommunen er ferdig utbygd. Vedlagt søknaden skal følge "som-byggetdokumentasjon" og annen dokumentasjon som viser hvor og hvordan anleggene er bygd og at de tilfredsstiller de på forhånd definerte kravene til utførelsen. Overtagelse av ledningsanlegget skjer når ledningsanlegget er ferdig bygget og godkjent og når alle tilkoplinger til anlegget er utført.

10.3. Tilsvarende skal utbygger fremme søknad om kommunal overtakelse av området LNFR, turdrag T4 og T5, utfartsparkering P3, annen veggrunn/grøntareal sør for V10 og kjørevegene benevnt V1, V2, V3 og V10, samt gang- og sykkelveg langs V1.

10.4. Veger som skal overtas av kommunen skal ved overtagelse være ferdig opparbeidet med asfalterte veger, med unntak av slitelag, veglys, skilt, overdekte skjæringer og fyllinger, i henhold til kommunens vegnorm og veglysnorm. Utbygger legger slitelag 2 år etter overtagelse.

10.5. For veger som skal overtas av kommunen er utbygger ansvarlig for utbedring av skader fra anleggstrafikk og eventuelle setningsskader som skyldes feil i fundamenteringen i 3 år regnet fra overtakelsesdato. Før vegene overtas kreves at de er nyasfaltert og uten skader.

10.6. Alle vann- og kloakkledninger skal trykkprøves etter NKF-normen og det kreves TV-inspeksjon på samtlige avløpsrør ved driftsklart anlegg og ved overtakelse av anlegget. Kommunen stiller krav om desinfeksjon av vannledningene. Utbygger må dekke eventuelle kostnader til slike arbeider. I forbindelse med forretningen skal utbygger overlevere "som-bygd"-dokumentasjon med innmåling og høydeangivelse av ledninger, med stikkledninger samt kummer og sluk, samt

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2011/227145/200
Uthentet 2024-04-25 10:12

bilder av anborringene motstrøms og bilder av alle kummer i nord/syd-retning. Dette arbeidet skal utføres i h.h.t VA-norm for innmåling og kartlegging av VA-anlegg i Rælingen kommune, slik at dataene kan inngå i kommunens digitale ledningskartverk.

10.7. Kommunen er ansvarlig for å kalle inn til overtagelsesforretning når utbygger har varslet at anlegget er ferdig for overtagelse. Selve forretningen gjennomføres etter opplegget i NS 8405, evt. NS 8406, så langt det passer.

10.8. Det skal inngås spesiell avtale om overtakelse av tekniske anlegg i.h.h.t. NS 8405, med unntak av opplegget for garantisummer som følger av denne avtalens pkt. 12.3.

10.9. Før kravene til kommunal overtakelse er oppfylt fra utbyggers side, har utbygger selv, evt. beboerne på feltet i fellesskap, ansvaret for drift, vedlikehold og evt. utbedringer av de aktuelle anleggene. Denne forpliktelsen skal framgå av de kontrakter utbygger inngår med tomte-/ eller huskjøpere i området.

11. Drift og vedlikehold

11.1. Vedlikehold av private fellesledninger og stikkledninger for vann og avløp, private/felles veger og trafikkarealer, samt grønt- og utenomhusarealer, er utbyggeres/tomteeiernes ansvar.

11.2. De anlegg der det er gjennomført overtakelsesforretning i samsvar med avtalens hovedpunkt 10, driftes og vedlikeholdes av kommunen.

12. Økonomiske forhold

12.1. Alle kostnader for prosjektering og gjennomføring av utbyggingen innenfor planområdet, er utbyggers ansvar, dersom ikke annet fremgår av avtalen.

12.2. Alle kostnader for gjennomføring av de delprosjekter som omfattes av avtalen er utbyggers ansvar. Kommunen vil ikke bidra økonomisk til å ruste opp feltet i forhold til den standard utbygger etablerer i forbindelse med utbyggingen (f.eks. asfalt, gatelys, lekeplasser eller andre typer fellesanlegg).

12.3. I utbyggingstiden skal utbygger stille bankgaranti på 10 % av kontraktssummen for de anlegg som skal overtas av Rælingen kommune for drift og vedlikehold. Bankgarantien reduseres til 3 % i reklamasjonstidens første år, 2 % det andre året og 1 % det tredje året.

13. Tilknytningsavgifter

13.1. Tilknytningsavgifter for vann og avløp beregnes ut i fra de til enhver tid gjeldende forskrifter og satser. (Gjeldende forskrift tilsier at de områder som bygges ut i samsvar med planen og i henhold til avtalen skal betale tilknytningsgebyrer i henhold til Gruppe 1 – lav sats). Utbygger, eller evt. tiltakshaver på enkelttomter, faktureres når tillatelse til tiltak for aktuell bolig/boenhet blir gitt.

14. Oppmåling

14.1. Kart- og delingsforretningen skal utføres av kommunen. Betaling skjer i henhold til gjeldende gebyrregulativ. Gebyr skal dog ikke betales for kart- og delingsforretninger for de veger som kommunen skal overta.

14.2. Annen oppmåling som er nødvendig i forbindelse med utbygging, detaljprosjektering og tomteopparbeidelse foretas av utbygger selv eller av engasjert firma.

14.3. Alle oppmålingsarbeider skal skje slik at relevant informasjon kan legges digitalt inn i kommunes kartverk.

15. Hovedoppvarming av boliger som skal oppføres

15.1. Hovedoppvarming av boliger innenfor området utbyggingsavtalen gjelder for skal være basert på biobrensel, sol eller varmepumper.

15.2. Dersom det av praktiske og/eller økonomiske årsaker ikke er mulig å forsyne hele eller deler av området med fjernvarme, skal det i den enkelte bolig, alternativt grupper av boliger i fellesskap forestås installasjoner slik at miljøkravet i 15.1 oppfylles før det gis midlertidig brukstillatelse.

15.3. Rælingen kommune og utbygger har rett til å avtalefeste andre løsninger enn de ovenfor skisserte for enkeltboliger eller grupper av boliger forutsatt at den løsning som avtales er minst like miljøvennlig som det som følger av 15.1.

16. Overdragelse av avtalens rettigheter og plikter

16.1. Dersom utbygger ønsker å overføre sine rettigheter og plikter, helt eller delvis, til andre utbyggere kan dette kun skje etter forhandlinger og særskilt samtykke fra kommunen.

16.2. Utbygger skal sørge for at framtidige hus-/ boligkjøpere gjøres kjent med avtalen.

17. Tvisteløsning

17.1. Ved tvist mellom partene om tolkning eller gjennomføring av denne avtalen, skal tvisten fortrinnsvis søkes løst gjennom forhandlinger. Fører ikke forhandlingene frem, overføres tvisten til de alminnelige domstoler med mindre partene er enige om å la tvisten løses ved voldgift i henhold til lov om voldgift av 14. mai 2004 nr. 25.

18. Fellesansvar

18.1. Utbygger og kommunen skal hver for seg ha en komplett samling av de dokumenter som kreves for å overholde partenes gjensidige forpliktelser i h.h.t. herværende avtale.

18.2. Partene skal under arbeidet med planleggingen og utbyggingen utpeke hver sin person som er ansvarlig vis-a-vis den annen part. Den annen part skal informeres skriftlig hvis kontaktperson skiftes.

E.G

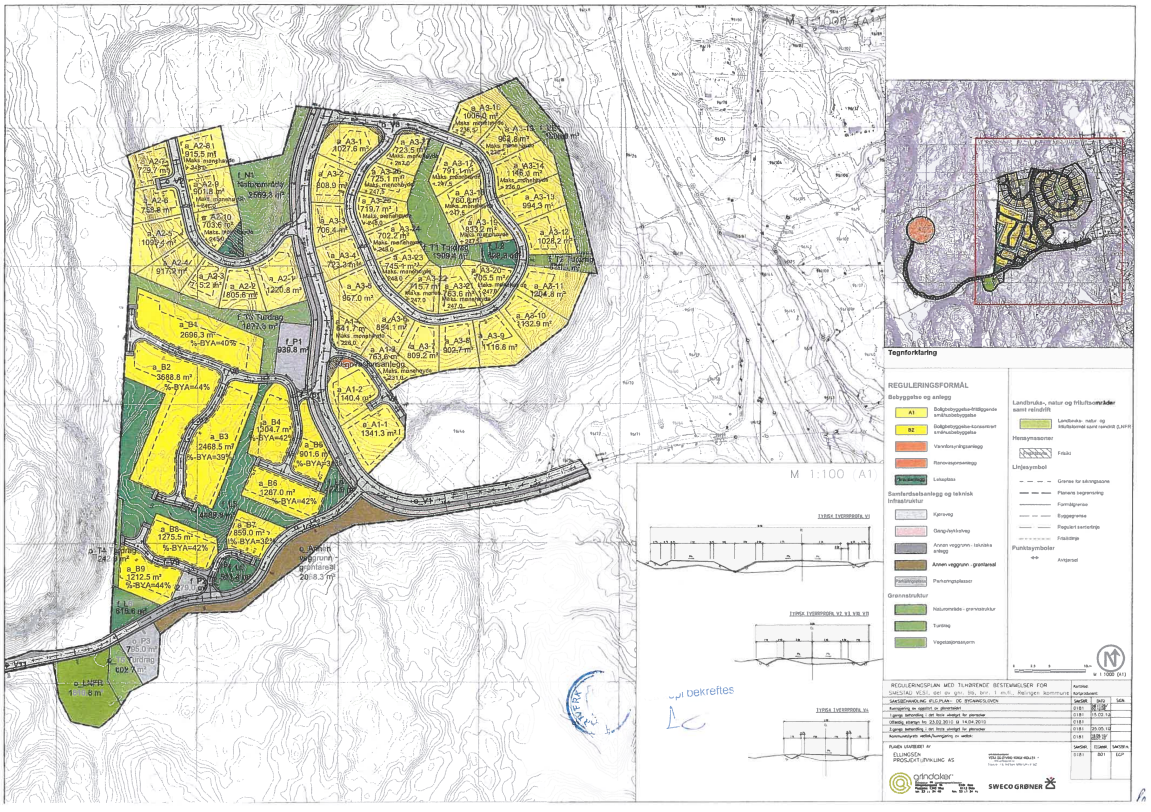
Denne utbyggingsavtalen er fra kommunens side betinget av kommunestyrets godkjennelse. Før avtalen undertegnes skal skatteattest framlegges.

Avtalen skal tinglyses på gnr./bnr. 96/174 og 96/175. Alle kostnader ved dette belastes utbygger.

Denne avtale er i 2 -to- eksemplarer med ett til hver av partene.

....., den 8/3 2011
ØIE Bolig AS
org.nr.: 967 003 824

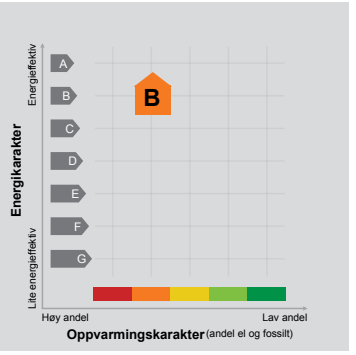
Fjerdingby, den 11/3 2011
Rælingen kommune v/rådmann


Tegnforklaring
REGULERINGSFORMÅL
Bebyggelse og anlegg
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Grønnstruktur
Landbruks-, natur og friluftsområder
Hensynssoner
Punktsymboler
M 1:100 (A1)
SWECO GRØNER

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Smestadhøgda 16
Postnummer	2008
Sted	FJERDINGBY
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	207
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300399053
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	39c4dcf5-51a5-46c9-a48d-8d5f4947ef2b
Dato	04.04.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	272
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Smestadhøgda 16
Postnummer: 2008
Sted: FJERDINGBY
Kommune: Rælingen
Bolignummer: U0101
Dato: 04.04.2024 19:40:39
Energimerkenummer: 39c4dcf5-51a5-46c9-a48d-8d5f4947ef2b

Kommunenummer: 3224
Gårdsnummer: 96
Bruksnummer: 207
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300399053

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm 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, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene 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

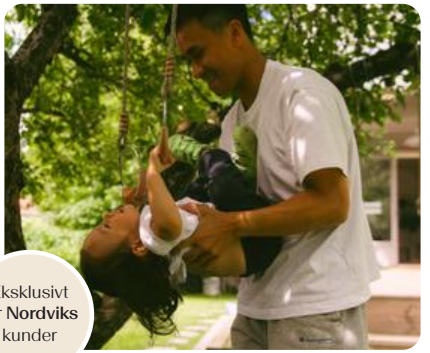
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 60-0371/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Smestadhøgda 16 2008 FJERDINGBY

Betegnelse: Gnr 96, bnr 207 (ideell andel 1/1) / Gnr 96, bnr 216 (ideell andel 1/41) / Gnr 96, bnr 217 (ideell andel 1/27) / Gnr 96, bnr 219 (ideell andel 1/88) 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