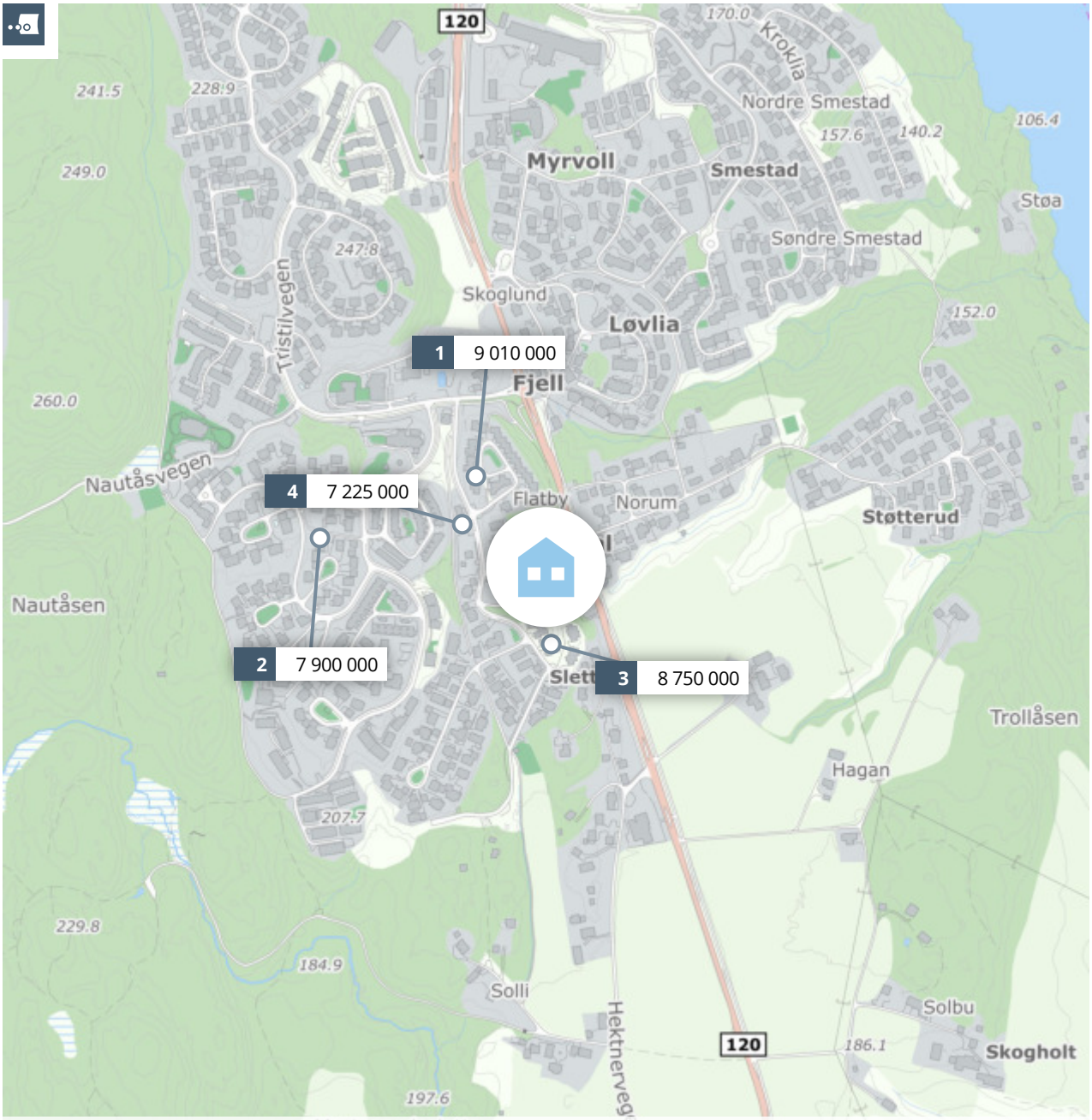
OPSALVEGEN 114

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

OPSALVEGEN 114

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 21.02.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jan Erik Ellefsrud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Opsalvegen 114, 2008 FJERDINGBY

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 92 BNR 162 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3224 RÆLINGEN GRUNNKRETS Nordby 1

Verdivurdert til

8 300 000

-	8 300 000	35 470
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	234 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						314 m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Opsalvegen 8				13.01.2025	8 990 000	**9 010 000**	0	9 010 000	**50 056**
	180 m²	2019	257 m²	4 sov						
2	Trettåsen 11				09.09.2024	7 790 000	**7 900 000**	0	7 900 000	**46 471**
	170 m²	2012	708 m²	3 sov						
3	Opsalvegen 128				21.02.2024	9 590 000	**8 750 000**	0	8 750 000	**45 010**
	194 m²	2023	291 m²	7 sov						
4	Opsalvegen 5				29.05.2024	7 390 000	**7 225 000**	0	7 225 000	**53 918**
	134 m²	2020	992 m²	4 sov						

Moderne tomannsbolig over tre plan i attraktive omgivelser på Smestad i Rælingen kommune.

Boligens første etasje består av: Romslig entré/hall, vaskerom, teknisk rom og en stue med tilgang til integrert garasje. Andre etasje består av: Kjøkken, stue, bod og et stort bad. Tredje etasje inneholder: Gang, fire soverom og et bad.

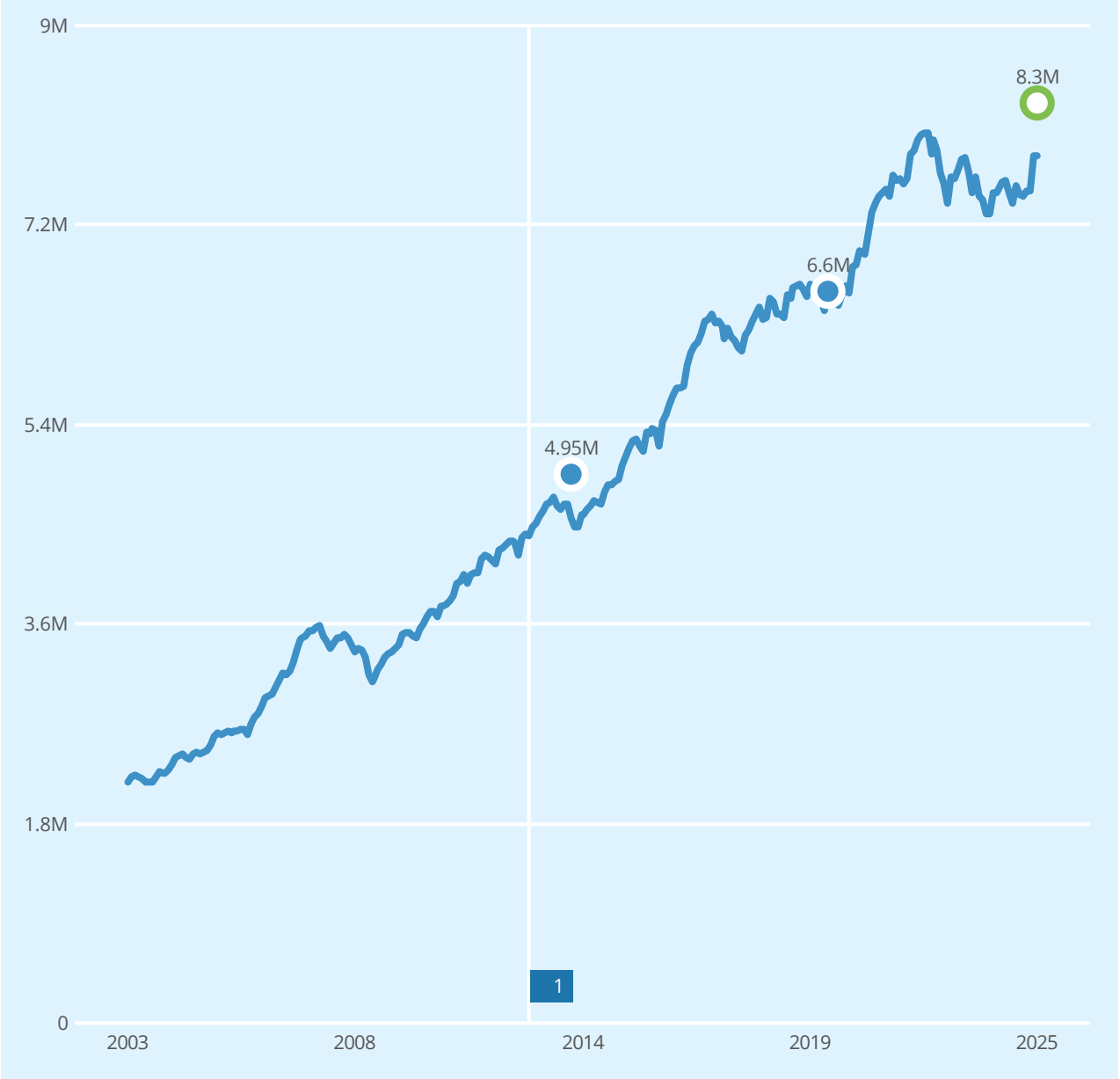
På utsiden av boligen er det flotte uteområder. Det er en romslig terrasse med utgang fra stuen i andre etasje. Terrassen har gode solforhold. I tillegg er det en terrasse til med utgang fra det ene soverommet. Bilen kan enten parkeres i egen dobbelgarasje, eller i romslig carport.

Beliggende i et meget attraktivt område, med kort vei til skoler og barnehager. Kort vei til Lillestrøm. Solrikt område.

Boligen er oppgradert siden siste omsetning, med blant annet: Utvidet terrasse i andre etasje, i tillegg er det bygget carport, malt flere soverom, ny ventilator på kjøkkenet, satt opp spilevegg på kjøkken og i entré.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.12.2019	14.01.2020	30.04.2020	6 590 000	6 600 000	0	6 600 000	2
18.10.2013	28.10.2013	24.12.2013	4 950 000	4 950 000	0	4 950 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Forlenget terrasse i andre etasje + lagd carport, malt flere soverom, ny ventilator på kjøkkenet, satt opp downlights, satt opp spilevegg på kjøkken og entré.

Tomannsboliger til salgs i 2008 FJERDINGBY nå

1
tomannsboliger
til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 490 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i

146
dager

Tomannsboliger solgt i 2008 FJERDINGBY siste 6 mnd

10
tomannsboliger
solgt

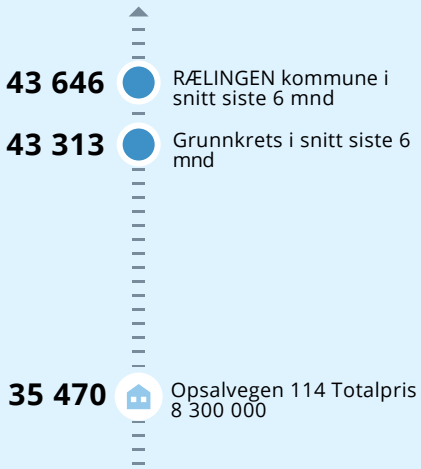
7.3M
7 086 000 Prisantydning i snitt
6 963 000 Salgspris i snitt
6.7M

Solgt i snitt i løpet av

41
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Opsalvegen 114, 2008 FJERDINGBY

RÆLINGEN kommune

gnr. 92, bnr. 162, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 234 m²

Befaringsdato: 20.05.2025 **Rapportdato:** 28.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22392-1122 **Referansenummer:** IG8847

Foretak: Snare Boligvurdering AS **Vår ref:**

Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Om oss

Snare Boligvurdering er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

For mer informasjon, besøk www.snarebolig.no.

Rapportansvarlig

Daniel Snare
Uavhengig Takstingeniør
post@snarebolig.no
403 43 533

Snare Boligvurdering

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en helhetlig forståelse av tilstanden til de vurderte bygningsdelene.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget, og ikke alle forhold ved boligen vil dekkes av rapporten. Se rapportens forutsetninger for mer informasjon om omfang og avgrensninger.

Tomannsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong/Thermomur.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med banemembran.

INNVENDIG Gå til side

- Etasjeskiller i trebjelkelag.

Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett og fliser.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyder: Ca. 2,48 meter, målt i gang (underetasje), Ca. 2,43 meter, målt i stue (1. etasje), Ca. 2,36 meter, målt i soverom (2. etasje).

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Vannbåren gulvvarme og radiatorer tilknyttet bergvarmeanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

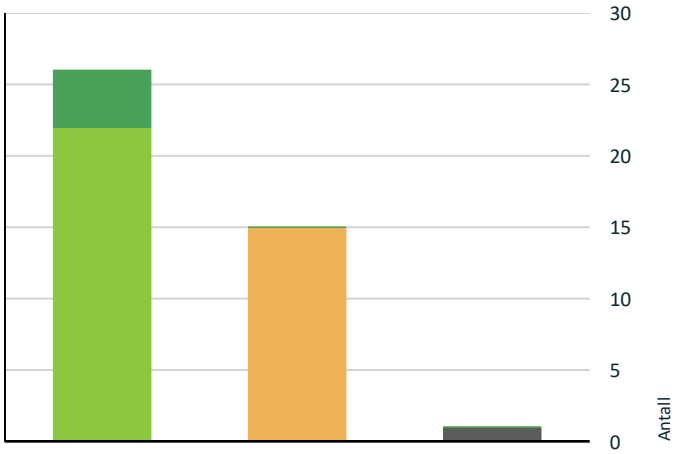
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - fallsikring	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2013

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type tekking: Banemembran, ifølge eier.
Alder: Ifølge eier fra byggeåret.

Vurderingen er visuell og utført fra tilgjengelige posisjoner, uten bruk av stige, drone eller andre hjelpemidler. Det er ikke gjort inngrep eller funksjonstesting. Undersøkelsen er begrenset til det som var synlig på befaringstidspunktet. Jevnlig tilsyn anbefales for å fange opp endringer og vedlikeholdsbehov.

TG 1 Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra byggeåret.

Bortledning av vann: Ført både ned i drensrør, og med utkast på asfalt.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort funksjonstester.

TG 2 Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.
Lufting: Det er registrert luftespalter nederst bak kledningen ved stikkprøvekontroll. Lufting bak kledningen er en viktig faktor for å begrense fuktbelastning ved isolerte vegger. Øvrige forhold rundt lufting er ikke kjent.
Musesperre: Ukjent. Det er ikke registert musesperre ved stikkprøver. Slike sperrer kan imidlertid være vanskelig å konstatere ved en visuell inspeksjon, da de kan ligger noe høyere opp bak kledningen.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Vurdering av avvik:
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bordkledning når ned mot terrenget ved carporten.
Værslitt trepanel gjelder i hovedsak sørøstvendt side.

Vurdering av konsekvens:
Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget bør generelt være minst 0,3 m. I noen tilfeller, for eksempel steder med lite slagregn, kan avstanden reduseres noe, men ikke under 0,1 m. I dette tilfellet er kledningen for nærme terrenget enkelte steder, og derfor utsatt for fuktproblematikk. Synlig skade som følge av dette ble imidlertid ikke registrert under befaringen.

Værslitt panel er ikke uvanlig av denne typen, men øker muligheten for fuktproblematikk over tid. Det må påregnes jevnlig vedlikehold. Over tid vil fornying være aktuelt, men når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om og avhenger av eventuelle symptomer.

Tilstandsrapport

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt yttertak med skjult konstruksjonsoppbygning. Ettersom konstruksjonens oppbygning er skjult og uten inspeksjonsmulighet, er den ikke vurdert.

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 2 Dører

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedører med tolags isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Balkongdøren i 1. etasje mangler ett glass, som eier opplyser blir utbedret før salget.

Vurdering av konsekvens:
Vinduet, slik det står nå, har begrenset isolasjonsevne samt økt mulighet for fukproblematikk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flislagt felt i forbindelse med inngangspartiet, ca. 5 m².
Sørøstvendt veranda/terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken i 1. etasje, ca. 81 m².
Sørøstvendt terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra soveromi 2. etasje, ca. 12 m².

Det er opplyst om banemembran mellom terrasser og underliggende rom.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Rekkverk er noe løsere enkelte steder og har behov for avstivning.
Det er en mindre ujevnheter på terrassegulvet i 1. etasje. Forholdet skyldes en ujevnhet fra byggeprosessen ifølge eier.
Det er registrert bom/hulrom under enkelte fliser ved inngangspartiet.

Vurdering av konsekvens:
Avvik ved rekkverk må sees i sammenheng med personsikkerhet.
Bom kan øke muligheten for sprekker og løse fliser over tid, men er ikke unormalt i utvendig flislagte området.

Andre utvendige forhold

Vurderingen er begrenset til den aktuelle boenheten. Det er ikke utført undersøkelser på naboseksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er rom under terrenget. Grunnmuren er opplyst av eier å være i thermomur - en type mur som har isopor på begge sider av muren, men hvor innsiden er fylt med betong.

Det er balansert ventilasjon i etasjen.

Det er ikke utført hulltakning, da dette vil forringe konstruksjonen og samtidig ikke kunne måles med piggelektrode. Vurderingen baseres seg på en visuell inspeksjon av overflater etter tegn til fuktskader.

TG 2 Innvendige trapper - fallsikring

Type: Trapp i trekonstruksjon.
Fallsikring: Rekkverk er montert.
Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,9 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Håndløper mangler på den ene veggen i trappen mellom 1.- og underetasje.

Vurdering av konsekvens:
Forholdet må sees i sammenheng med personsikkerhet. Montering av håndløper bør monteres for å tilfredstille gjeldende krav.

TG 1 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

TG 2 Andre innvendige forhold

Punktet gjelder nevnt avvik under.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert en fuktskade i parketten nær terrassedøren i 1. etasje. Eier opplyser om at forholdet skyldes regn i forbindelse med at døren har stått åpen en periode.



Vannskade.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Rommet er fra byggeåret.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som generelt øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Vurderingen av badet er begrenset til det som var synlig under befaringen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Vurdering av konsekvens:
Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist andre avvik:

- Det er begrenset/svakt fall enkelte steder i rommet.
- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Vurdering av konsekvens:
Begrenset fall kan føre til vannansamlinger, begrenset drenering av vann og økt fuktpåkjenning i rommet.
Avvik ved høydeforskjell mellom overkant slukrist til overkant gulv ved døren, må sees i sammenheng med lekkasjesikring av rommet. Forholdet kan medføre økt mulighet for vannskade hvis en lekkasje skulle oppstått.
Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Kan ikke konstanteres.
Alder: Ifølge eier fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering av konsekvens:
Konstruksjonen har en alder der risikoen for fuktproblemer øker, og jevnlig oppfølging anbefales.

Membraner, som beskytter underliggende konstruksjoner mot vann, kan svekkes over tid og utvikle utettheter. Dette skjer normalt gradvis, og kan føre til at fukt trenger inn i tilstøtende konstruksjoner. Levetiden avhenger av kvalitet, utførelse og bruk.

Badet vil på sikt ha behov for totaloppussing med nytt vanntett sjikt, men det er vanskelig å angi når dette blir nødvendig.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter. Laminat benkeplate.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Skyllekum i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting. Sisterne er opplyst av typen TECE, hvor sisterne er lekkasjesikret med innvendig pose, og hvor lekkasjevann dreneres ut mellom klosett og vegg.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen.

Målemetode: Hull på 73 mm ble boret i konstruksjonen. Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk.
Målested: Bak dusjsonen.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Rommet er fra byggeåret.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som generelt øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Tilstandsrapport

Vurderingen av badet er begrenset til det som var synlig under befaringen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Vurdering av konsekvens:
Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist andre avvik:

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vurdering av konsekvens:
Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.
Bom i flis har økt risiko for sprekker og løse fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra byggeåret.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Det er rørgjennomføringer i gulvet, som forutsetter mansjett/tetting, men tetting er ikke mulig å konstatere, da slike forhold ligger skjult i gulvet.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av konsekvens:
Konstruksjonen har en alder der risikoen for fuktproblemer øker, og jevnlig oppfølging anbefales.

Membraner, som beskytter underliggende konstruksjoner mot vann, kan svekkes over tid og utvikle utettheter. Dette skjer normalt gradvis, og kan føre til at fukt trenger inn i tilstøtende konstruksjoner. Levetiden avhenger av kvalitet, utførelse og bruk.

Badet vil på sikt ha behov for totaloppussing med nytt vanntett sjikt, men det er vanskelig å angi når dette blir nødvendig.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Dusj med dører i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting. Sisterne er opplyst av typen TECE, hvor sisterne er lekkasjesikret med innvendig pose, og hvor lekkasjevann dreneres ut mellom klosett og vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen.

Målemetode: Hull på 73 mm ble boret i konstruksjonen. Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk.
Målested: Bak dusjsonen.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

2. ETASJE > BAD

Generell

Rommet er fra byggeåret.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som generelt øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Vurderingen av badet er begrenset til det som var synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist andre avvik:

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vurdering av konsekvens:
Sprekker i fliser tyder på bevegelse i konstruksjonen, men er normalt kosmetisk.
Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist andre avvik:

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Vurdering av konsekvens:
Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.
Bom i flis har økt risiko for sprekker og løse fliser over tid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra byggeåret.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Det er rørgjennomføringer i gulvet, som forutsetter mansjett/tetting, men tetting er ikke mulig å konstatere, da slike forhold ligger skjult i gulvet.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av konsekvens:
Konstruksjonen har en alder der risikoen for fuktproblemer øker, og jevnlig oppfølging anbefales.

Membraner, som beskytter underliggende konstruksjoner mot vann, kan svekkes over tid og utvikle utettheter. Dette skjer normalt gradvis, og kan føre til at fukt trenger inn i tilstøtende konstruksjoner. Levetiden avhenger av kvalitet, utførelse og bruk.

Badet vil på sikt ha behov for totaloppussing med nytt vanntett sjikt, men det er vanskelig å angi når dette blir nødvendig.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant. Dusj med dører i herdet glass.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting. Sisterne er opplyst av typen TECE, hvor sisterne er lekkasjesikret med innvendig pose, og hvor lekkasjevann dreneres ut mellom klosett og vegg.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen.

Målemetode: Hull på 73 mm ble boret i konstruksjonen. Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk.
Målested: Bak dusjsonen.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt kum i rustfritt stål.

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Produsent innredning: HTH.
Integrerte hvitevarer: Kjøleskap med fryser. Platetopp. Stekeovn. Mikrobølgeovn.
Overflater gulv: Parkett.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader på gulvet. Det er utført visuell kontroll uten demontering eller flytting av inventar. Det er også lyttet etter knirk som kan ha en direkte sammenheng med mulig fukt fra vanninstallasjoner. Overflateindikator er brukt ved stikkprøver på gulvet, men ikke alle områder er dekket. Innredningen er kun vurdert overfladisk, uten funksjonstesting eller vurdering av normal slitasje. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser anbefales ved visning. Justeringer av innredning kan være nødvendig over tid.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i stue.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i bod (1. etasje). Synlig drensrør fra skapet med utløp mot badet. Fordelerstokk i teknisk rom.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og vurdert som tilfredsstillende etter en enkel funksjonstest.
Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper er montert.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: I underetasjen.
Lufting: Lufting over yttertaket.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken, innredet rom, teknisk rom, bod og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene og innredet rom. Luftespalter under innvendige dører.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Anlegget ble delvis fornyet i innredet rom, utført ved egeninnsats, med rådgivning fra Flexit.
Rens er ikke utført.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

TG 1 Varmesentral

Type anlegg: Varmepumpe bergvarme (vann-til-vann).

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, når det sist var service på anlegget?
Anlegget er fra byggeåret, og har ikke hatt service siden siste eierskifte. Årsaken er at varmepumpen, slik det fremkommer i brukerhåndboken, er vedlikeholdsfri, men skal jevnlig overvåkes.

Vurderingen er begrenset til spørsmål til eier, og tilstandsgraden gjenspeiler ikke nødvendigvis anleggets faktiske tilstand. Det er ikke utført teknisk

vurdering eller funksjonstesting. Undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For en vurdering av anlegget må fagkyndig med relevant kompetanse kontaktes.

TG 1 gis da det ikke er opplyst om kjente feil ved anlegget. Service er ikke utført, men ifølge brukerhåndboken er varmepumpen uten faste vedlikeholdsintervaller, og derfor likevel gitt TG 1.

TG 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder/akkumulatortank, med en kapasitet på ca. 200 liter.
Produksjonsdato: 2013.
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Bereder er montert i rom med sluk.
Plassering: I teknisk rom.
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

TG 1 Vannbåren varme

Type: Vannbåren gulvvarme og radiatorer, tilknyttet varmepumpe.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bod (1. etasje).

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.
Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013 Fra byggeåret.

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
- Nytt anlegg fra byggeåret.

2024:
Opplegg og montering av elbil lader av typen PodPoint.
- Opplegg av ca 15m kabel mr-flex 3g6mm2
- montering av trafo forankoblet for elbil lader av typen VTX-148-4001 med tilhørende vern montert i miniskap ved lader.
Kunde har levert av materiell for oppdraget.
Opplegg av egen kurs for jacuzzi
- opplegg av ca 10m kabling av typen mr-flex 3g6mm2
- montering og tilkobling av 32A/C -2p og jacuzzi av typen SPA-new hydro H21071185
kunde leverte alt av materiell for utførelse av arbeid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.
Kostnadsestimatet reflekterer kun estimat for en utvidet el-kontroll av anlegget. Faktiske kostnader for eventuelle utbedringer kan først kartlegges av en fagkyndig etter at resultatene fra kontrollen er fremlagt.

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat er kjøpt inn etter befaringen, og kvittering er fremlagt.
Brannvarsler er montert i himling.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder: Ifølge eier fra byggeåret.
Synlig fuktsikring: Synlig drensplast over terrenget.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, terrengforhold og bortledning av takvann.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Thermomur. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Innsiden av underetasjen, og utvendig.
Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

TG 2 Terrengforhold

Terrengtype: Asfalt og steinmasser.
Fallforhold: Terrenget har en blanding av skrående terreng fra boligen, og med enkelte parter hvor terrenget skråner noe mot boligen.

Vurderingen gjelder en visuell inspeksjon av terrengets fallforhold nær bygningen, og omfatter ikke andre egenskaper ved tomten. Den er basert på observasjoner ved befaringstidspunktet, og det er ikke utført konkrete målinger. Selve terrengets tilstand eller oppbygning er ikke vurdert.

Terreng vil normalt kreve justeringer over tid med tanke på fallforhold, og tiltak må påregnes med jevne mellomrom. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering og håndtering av takvann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Terrenger skråner noe mot boligen på den ene siden av bygningen.

Vurdering av konsekvens:
Terrenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra konstruksjonen, med et fall på minst 1:50 over en avstand på 3 meter fra veggen, dersom ikke andre tiltak er iverksatt for å håndtere overvann. Hvis fall bort fra bygningen ikke er mulig, kan fall langs veggen mot lavere terreng vurderes, gitt at forholdene tillater det, med samme minimumsfall på 1:50. Det er viktig å merke seg at tilbakefyllingsmasser kan sette seg over tid, og minimumsfallet bør justeres etter at massene har stabilisert seg.

Begrenset fall kan øke risikoen for fuktpåkjenninger mot grunnmuren.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

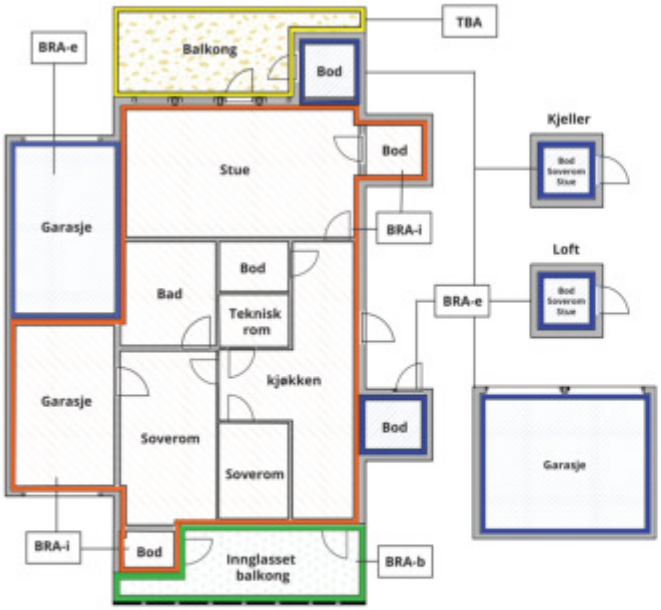
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	101			101	5
1. Etasje	71			71	81
2. Etasje	62			62	12
SUM	**234**				**98**
SUM BRA	**234**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Innredet rom, Garasjerom		
1. Etasje	Bod, Bad, Stue/kjøkken		
2. Etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Areal av terrasse i 1. etasje må ansees som omtrentlig, da den har en geometri som er krevende å måle.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.
I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i 2. etasje, hvor høyden er noe lavere i oppholdsrom (ca. 2,36 m).

Det er uført enkelte arbeider, men disse er opplyst utført som egeninnsats.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	183	51

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Daniel Snare	Takstingeniør
	Pål-Gunnar Lia	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3224 RÆLINGEN	92	162		1	313.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Opsalvegen 114

Hjemmelshaver
Lia Pål-Gunnar, Lia Rikke

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 600 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	20.05.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei
Eier	20.05.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	
2	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

P**RESISERINGER**

Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova..

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRY**KK OG DEFINISJONER**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBER**EGNING FOR BOENHETER**

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir ikke konkrete tiltak.

Forutsetninger

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Horisontalmålinger av etasjeskiller inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv eller etasjeskillere, bør det gjøres nødvendige vurderinger under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

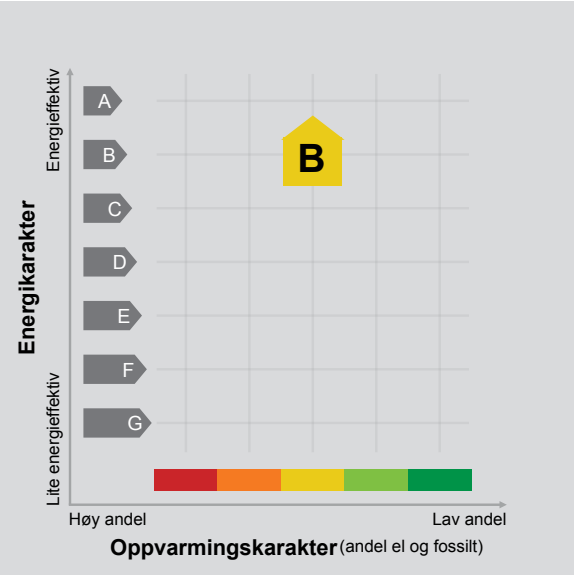
Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

ENERGIATTEST

Adresse	Opsalvegen 114
Postnummer	2008
Sted	FJERDINGBY
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	162
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300329090
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127757
Dato	28.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	234
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24250261

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pål-Gunnar Lia	Rikke Lia

Gateadresse
Opsalvegen 114

Poststed	Postnr
Fjerdingby	2008

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 3387152

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250261

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var en liten utetthet på tak og veranda. Dette ble utbedret av utbygger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Opplegg og montering av elbil lader av typen PodPoint. Opplegg av egen kurs for jacuzzi

Arbeid utført av: HMN Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader for elbil i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tilbygg terrasse

Arbeid utført av: Vennetjeneste

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250261

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Søknad på ferdigattest en sendt inn, venter bare på behandlingstiden hos kommunen

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250261

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24250261

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål gunnar Lia	e8bc09bba81201956f348 a9c9d02df5e9acf8328	29.05.2025 12:26:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rikke Lia	f001ba4f1a1167f2c184150b f3959fce6f497976	29.05.2025 12:28:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24250261

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Utskriftsdato: 12.05.2025

Rælingen kommune

Adresse: Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Telefon: 63 83 51 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	162	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Opsalvegen 114, 2008 FJERDINGBY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	5 670,59 kr
Renovasjon	3 736,20 kr
Vann	5 382,99 kr
Sum	**14 789,78 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann etter måler	129 m^3	24,90 kr	1/1	0 %	3 212,10 kr	3 212,10 kr
Sum innb. Vann	-139.9 m^3	24,90 kr	1/1	0 %	-3 483,61 kr	-3 483,61 kr
A konto vann	136 m^3	28,63 kr	1/1	0 %	3 893,00 kr	1 608,74 kr
Abonnem. vann privat	1 Ab	1 875,00 kr	1/1	0 %	1 875,00 kr	781,25 kr
Kloakk etter måler	129 m^3	25,66 kr	1/1	0 %	3 310,46 kr	3 310,46 kr
Sum innb.Kloakk	-139.91 m^3	25,66 kr	1/1	0 %	-3 590,33 kr	-3 590,33 kr
A konto kloakk	136 m^3	28,22 kr	1/1	0 %	3 838,60 kr	1 586,28 kr
Abonnem. kloakk privat	1 Ab	1 973,75 kr	1/1	0 %	1 973,75 kr	822,38 kr
Renovasjonsbrønn	1 DEL	3 736,25 kr	1/1	0 %	3 736,25 kr	1 556,75 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**14 765,22 kr**	**5 804,02 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.05.2025

Rælingen kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	162	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Opsalvegen 114, 2008 FJERDINGBY								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
581	1373	13.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	129

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Rælingen kommune: Seksjon 3224-92/162/0/1

Norkart
Utskriftsdato: 12.05.2025 18:22

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	313.8
Etablert dato	01.08.2013	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ 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	92/162, 92/162/0/1, 92/162/0/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	92/162, 92/162/0/1, 92/162/0/2
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	26.09.2018 02.10.2018	2011/2364 38/2011		92/9 (-2750,7), 92/164 (2750,7) 92/23, 92/162, 92/162/0/1, 92/162/0/2, 92/163, 92/165, 92/166, 92/167, 92/168
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	20.06.2017 27.06.2017	2013/1547		92/9 (-307,7), 92/162 (307,7) 92/39, 92/77, 92/162/0/1, 92/162/0/2, 92/164, 92/166
Seksjonering Feilretting	29.07.2013 29.07.2013	2013/1547		
Seksjonering Seksjonering	27.06.2013 27.06.2013	2013/1547	Tinglyst 06.08.2013	92/162 (-627,3), 92/162/0/1 (313,8), 92/162/0/2 (313,4) 92/23, 92/39, 92/164

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6642256.69	617057.48		Ja	313.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LIA RIKKE F100690*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Opsalvegen 114 2008 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)
LIA PÅL-GUNNAR F230788*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Opsalvegen 114 2008 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Opsalvegen 114	U0101	92/162/0/1	243	5	2	3	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3224-92/9	Grunneiendom	1/10

3224-92/166	Grunneiendom	1/6

Adresse

Vegadresse: Opsalvegen 114

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	300329090		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	14.10.2013

1: Bygning 300329090: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 14.10.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	204
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	204
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	120
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.08.2012	30.10.2012
Igangsettingstillatelse	16.10.2012	30.10.2012
Ferdigattest	14.10.2013	14.10.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Opsalvegen 114	U0101	92/162/0/1	243	5	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	60	0	60	0	0	0
H01	0	100	0	100	0	0	0
U01	1	44	0	44	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 92/162

Bruksnavn		Beregnet areal	307.7
Etablert dato	22.02.2012	Historisk oppgitt areal	0

Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6642248.5	617074.5		Ja	307.7	

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-25-0261 (Marcus Gramstad Engebretsen)
Vår referanse: 3751675/26398311
Bestilling: C3 2025-05-13 (7) 61

Dato
13.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
640189	200	1.8.2013	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3224 RÆLINGEN	92	162	0	0

[ ] 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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601469236

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
952540556	RÆLINGEN KOMMUNE	Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
992480645	ASC EIENDOMSUTVIKLING AS		Solheimsveien 112, 1473 LØRENSKOG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0228	92	162

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0228	92	162	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Ja
0228	92	162	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 640189 Tinglyst 01.08.2013
STATENS KARTVERK FASTEIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/640189/200
Uthentet 2025-05-13 10:23

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
ASC Eiendomsutvikling as	
Adresse: Solheimveien 112	
Postnr.: 1473 Poststed: Lørenskog	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 992,480,645 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0228	Rælingen kommune	92	162		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
992480645	ASC Eiendomsutvikling AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	1	G	13				25				37				49			
2	B	1	G	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere:	2	= nevner:	2

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
12.6.13	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
12.6.13 Lørenskog		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
92	162			Rælingen

Dato	Stempel og underskrift
27/6-13	for Hans, RÆLINGEN KOMMUNE Utbyggingsservice

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
12/6-13	

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Side 1 av 1



Opsalvegen 114 og 116

Gnr. 92, Bnr 162 i Rælingen kommune

Seksjoneringsplan **M=1:500**

(2 boligseksjoner)

dato: 12.6.2013

sign: Siv Sykland



Opsalvegen 114 og 116

Gnr. 92, Bnr 162 i Rælingen kommune

Seksjon 1 og 2 (hoveddel) **M=1:100**

dato: 12.6.13

sign: Jan Skaland

U-etg



Opsalvegen 114 og 116

Gnr. 92, Bnr 162 i Rælingen kommune

Seksjon 1 og 2 (hoveddel) **M=1:100**

dato: 12.6.13

sign: Jan Skaland

1-etg



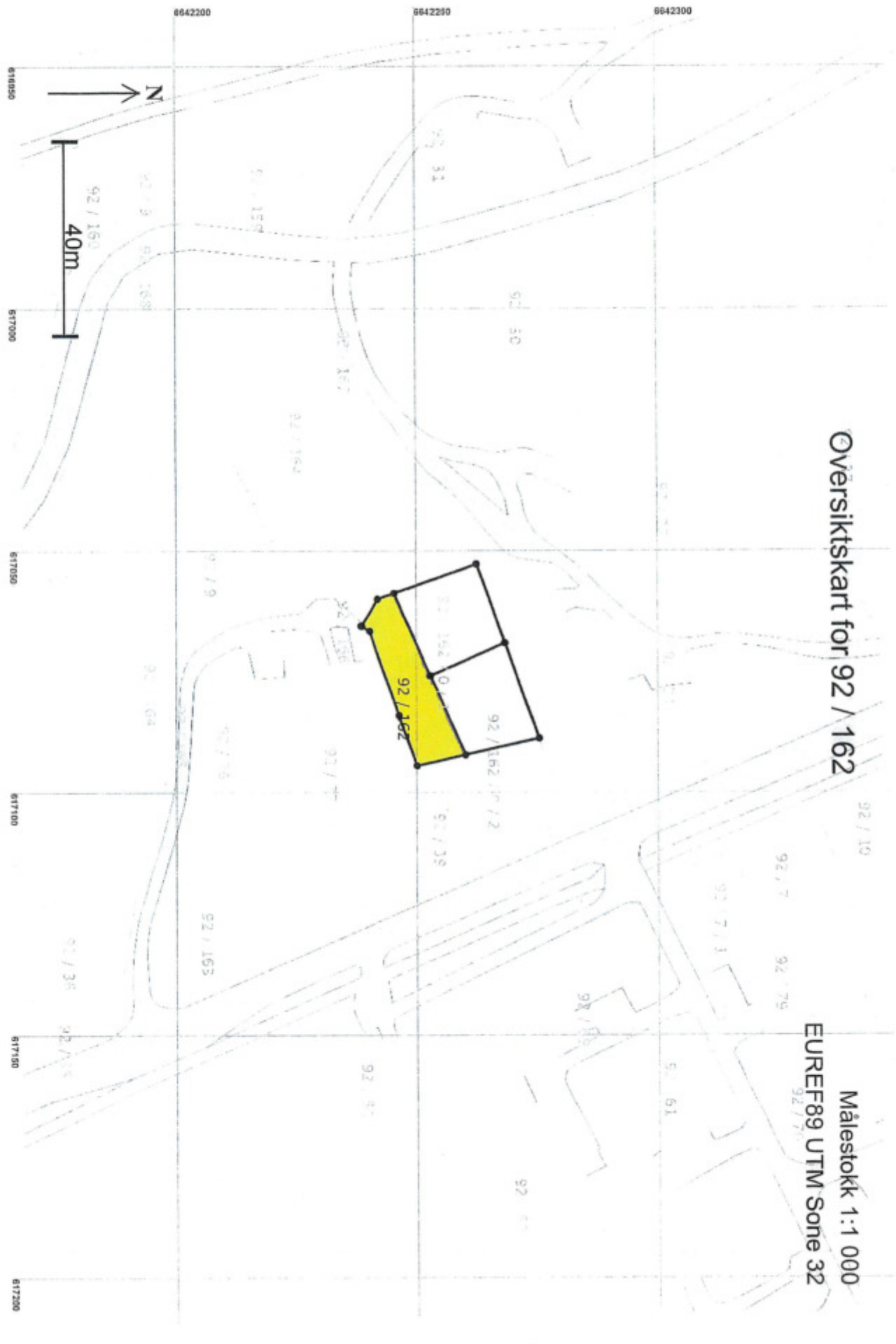
Opsalvegen 114 og 116

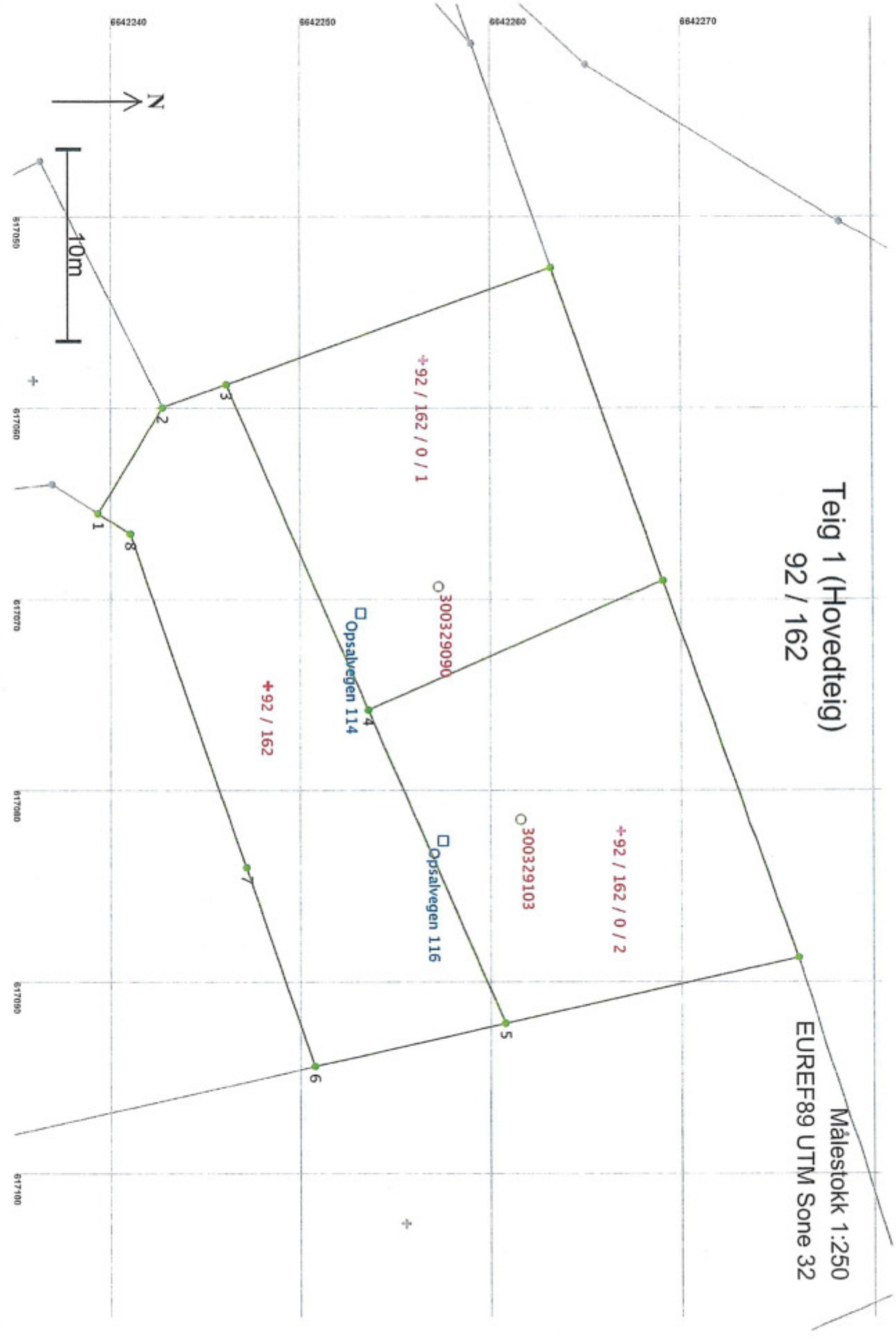
Gnr. 92, Bnr 162 i Rælingen kommune

Seksjon 1 og 2 (hoveddel) **M=1:100**

dato: 12.6.13

sign: [illegible] 2-pl


6642200
6642250
6642300
616950
617000
617050
617100
617150
617200
N
40m
92 / 162
Oversiktskart for 92 / 162
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32


Teig 1 (Hovedteig)
92 / 162
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
N
10m
6642240
6642250
6642260
6642270
617050
617060
617070
617080
617090
617100
92 / 162 / 0 / 1
92 / 162 / 0 / 2
92 / 162
300329090
300329103
Opsalvegen 114
Opsalvegen 116
1
2
3
4
5
6
7
8

Areal og koordinater

Areal: 307,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6642249 **Øst:** 617075

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6642239,58	617065,49	Ikke spesifisert	Ukjent	18 Tatt fra plan	10	
			6,50	Ikke hjelpelinje			
2	6642243,00	617059,96	Ikke spesifisert	Ukjent	18 Tatt fra plan	10	
			3,56	Ikke hjelpelinje			
3	6642246,35	617058,76	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	10	
			18,57	Ikke hjelpelinje			
4	6642253,81	617075,77	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			17,85	Ikke hjelpelinje			
5	6642260,98	617092,12	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	10	
			10,24	Ikke hjelpelinje			
6	6642250,99	617094,36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			10,97	Ikke hjelpelinje			
7	6642247,38	617084,00	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			18,49	Ikke hjelpelinje			
8	6642241,28	617066,54	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			2,00	Ikke hjelpelinje			

Denne matrikkelenheten har andel i følgende fellesareal: 92 / 9, 92 / 165 og 92 / 166
Det vises til egne matrikkelbrev for disse fellesarealene.

Attestert kopi av dok.nr. 2013/640189/200
Uthentet 2025-05-13 10:23
Kartverket

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice
Byggesaksavdelingen

Rikke Lia
Opsalvegen 114
2008 Fjerdingby

Deres ref:	Vår ref:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	Vedtaksnummer:	Dato:
	2022/2640-Ali Jafari Beck	92/162/0/1	332/22	03.10.2022

Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Utvendig tilbygg mindre enn 50 m² - Opsalvegen 114 - Gnr/Bnr/Fnr/Snr 92/162/1

Tiltak:	Utvide terrasse
Byggested:	Opsalvegen 114, 2008 FJERDINGBY
Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	92/162/0/1
Tiltakshaver:	Rikke Lia
Grad av utnytting:	31,7 % BYA, makstillatt 36%.

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

Vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 gis det tillatelse til utvidelse av eksisterende terrasse mot vest i samsvar med tegninger, kart og beskrivelser mottatt 26.05.2022, komplettert 27.09.2022.

I henhold til plan- og bygningsloven §19-2 innvilges det dispensasjon fra regulert byggelinje i gjeldende reguleringsplan, slik at terrassen kan oppføres 4 meter fra tomtegrense.

Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan og bygningsloven og at forskrifter til loven følges.

RÆLINGEN KOMMUNE

Utredning:
Det fremgår av søknaden at tiltakshaver ønsker å utvide eksiterende terrassen mot vest. Arealet er bratt og svært lite barnevennlig. Ved å bygge ut terrassen i samme høyde som nåværende terrasse, forbedres utearealet betraktelig og det vil se vesentlig mye penere ut.

Dispensasjoner
Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf § 19-2 annet ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det er søkt om dispensasjon fra regulert byggelinje i gjeldende reguleringsplan, slik at terrassen oppføres over regulert byggelinje.

Søkers begrunnelse:

Pr dags dato er arealet umulig brukelig da den ligger over 3 meter over bakkenivå i en stein skråning mellom berget og huset. Det er planlagt å utvide nåværende terrasse slik at dette arealet blir brukelig, noe som bidrar til bedre MUA for eiendommen. I tillegg ser det visuelt uferdig ut i dag og med forlenging av terrassen samt opparbeiding av den delen av tomten vil tomten og boligen se bedre og ferdigbygd ut.

Konklusjon:
- hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt,
- fordelene er klart større enn ulempene,
- ingen konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges.

Plangrunnlag
Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan 183 for F3 og K6 mm. Hektneråsen, godkjent 26.10.2011.

Naboforhold og andres kommentarer
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Gebyr
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Faktura sendes tiltakshaver separat.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

RÆLINGEN KOMMUNE

Ferdigattest
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av plan- og bygningsmyndighetene når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. pbl § 21-10.

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf pbl § 21-9 første ledd. Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf pbl § 21-6.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningsloven Kap. 6 og plan- og bygningsloven §1-9. Klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Klagen vil bli behandlet av Rælingen kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse. I henhold til forvaltningsloven §18 jf. §19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. fvl. §42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos statsforvalteren. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan statsforvalteren særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Per Egil Johnsen
avdelingsleder

Ali Jafari Beck
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten signatur

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

Asc Eiendomsutvikling as Att. Jon Steiland

Solheimsveien 112
1473 Lørenskog

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
12.09.2013 /13.09.2013	2012/1027-10/HANRON	92/162	12/1027	92/162	14.10.2013

FERDIGATTEST

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

Byggested: Opsalsvegen 116 **Gnr/bnr/Seksjonsnr**: 92/162
Tiltakshaver: ASC Eiendomsutvikling AS
Ansvarlig søker: ASC Eiendomsutvikling AS

Vi viser til søknad om ferdigattest for seksjon 1 og 2 i tomannsbolig mottatt 10.10.2013 .

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.

Saksopplysninger:
I søknad om ferdigattest innkommet 13.09.2013 ble det bare søkt om seksjon 2. I telefonsamtale med ansvarlig søker ble det enighet om at det skulle sendes inn en søknad om ferdigattest som gjaldt begge seksjonene. Denne søknaden kom inn 10.10.2013.
Beholdere for tømming av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835191. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se vedlagte renavasjonsforskrifter).

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

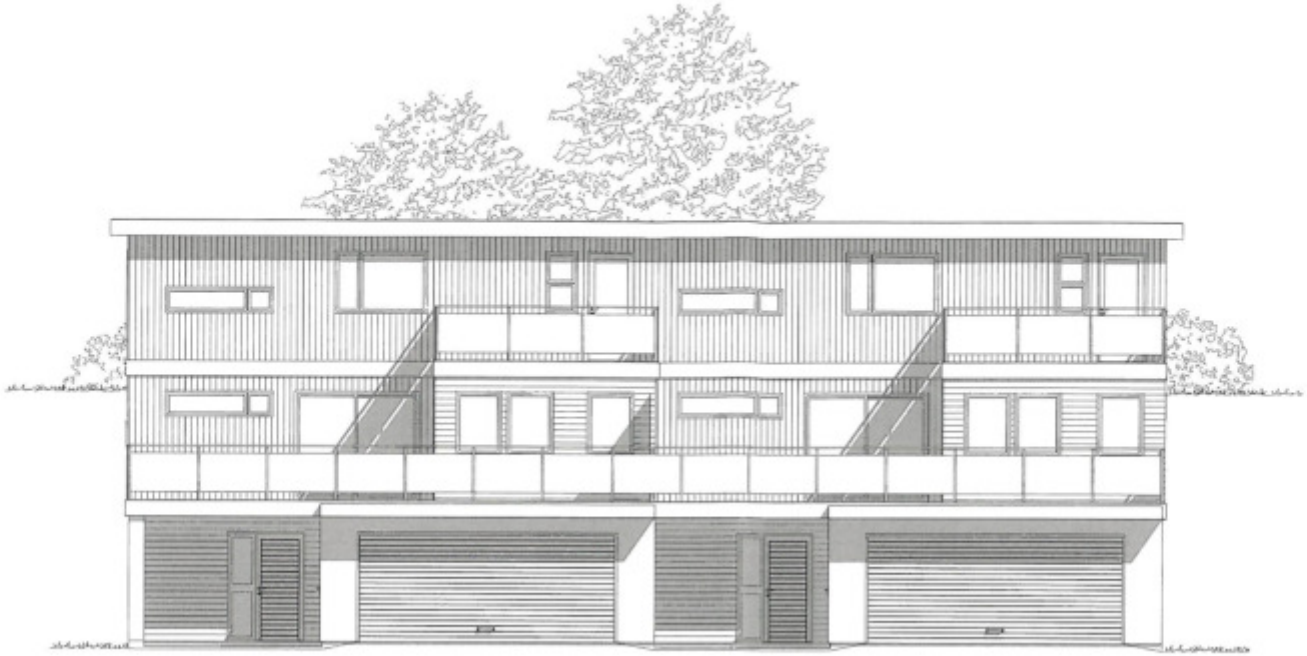
John Hage
plan- og bygningssjef

Hans Kristian Rønning
byggesaksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klagerett
Renovasjonsforskrifter

kommunal fakturering

15 OKT 2012





GODKJENT
Sak nr.: 12/450
Dato: 16.10.2012
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE
EMU

A R K I • T E K

Dato: 12.10.12 | Tegnet | Bjørn Kalleberg
41 61 00 80

Mål - 1:100

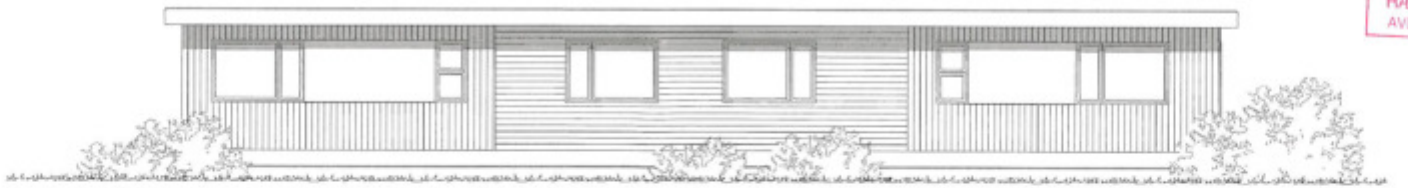
Tittel
Fasader

Tiltakshaver
AS Eiendom

Rev.	Rev.	Rev.	Rev.	Rev.	Rev.

15 OKT 2012





GODKJENT
Sak nr.: 12/450
Dato: 16.10.2012
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE

A R K I T E K

Dato: 12.10.12	Tegnet	Bjørn Kalleberg
		41 61 00 80

Mål - 1:100

Tittel	Tiltakshaver
Fasader II	AS Eiendom

Rev.	Rev.	Rev.	Rev.	Rev.	Rev.

15 OKT 2012



GODKJENT
Sak nr.: 12/450
Dato: 16.10.2012
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD UTBYGGINGSSERVICE

A R K I • T E K

Dato: 12.10.12	Tegnet	Bjørn Kalleberg
		41 61 00 80

Mål - 1:100

Tittel	Tiltakshaver
Plan - 2 etg.	AS Eiendom

Rev.	Rev.	Rev.	Rev.	Rev.	Rev.

15 OKT 2012



GODKJENT
Sak nr.: 12/4500
Dato: 16.10.2012
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE
ENO

A R K I • T E K

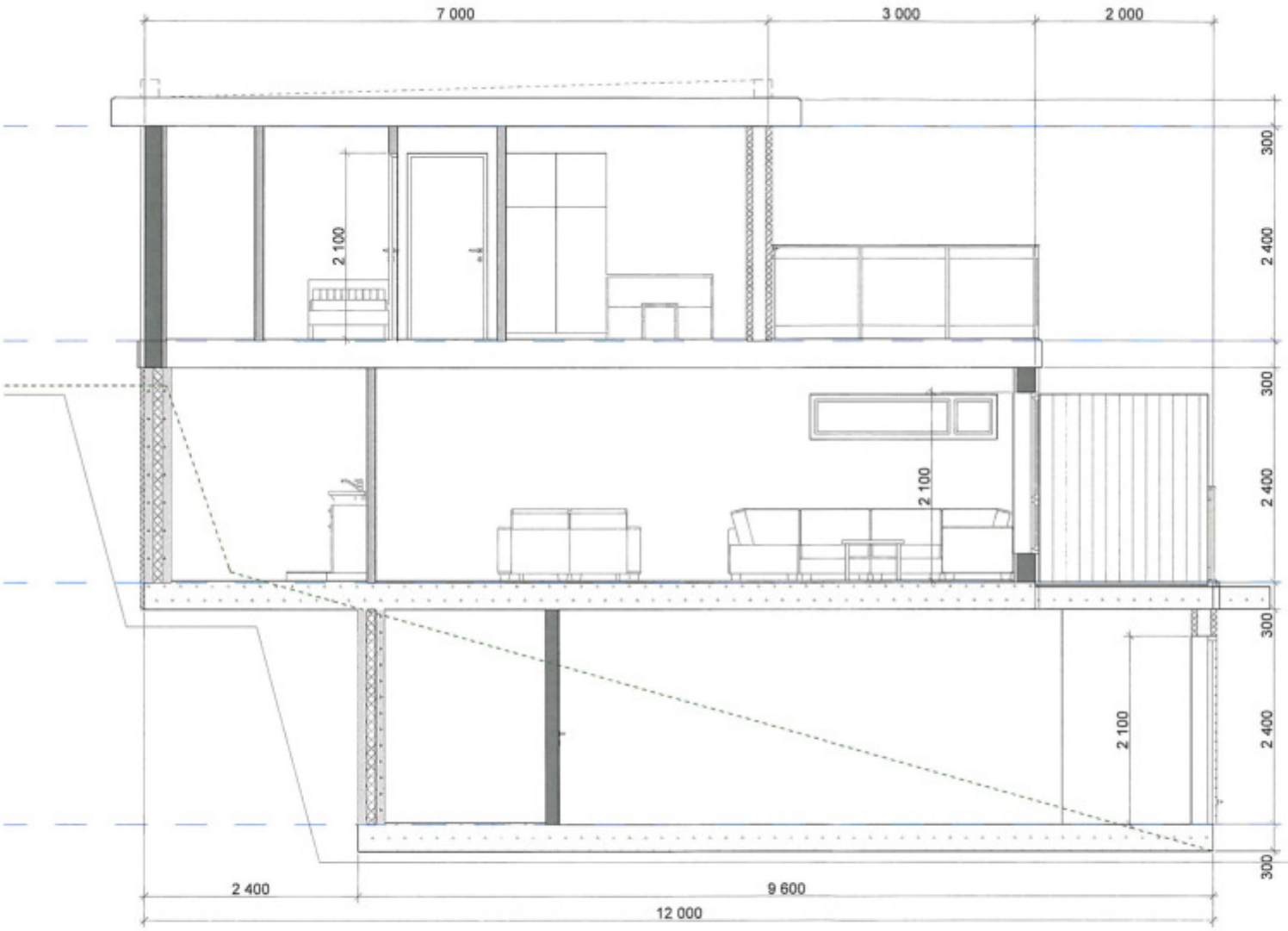
Dato: 12.10.12	Tegnet	Bjørn Kalleberg
		41 61 00 80

Mål - 1:100

Tittel	Tiltakshaver
Plan - Hovedplan	AS Eiendom

Rev.	Rev.	Rev.	Rev.	Rev.	Rev.

15 OKT 2012



GODKJENT
Sak nr.: 12/450
Dato: 16.10.2012
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE
EMW

A R K I • T E K

Dato: 24.09.12 | Tegnet | Bjørn Kalleberg
41 61 00 80

Mål - 1:50

Tittel
Snitt A - A

Tiltakshaver
AS Eiendom

Rev. | Rev. | Rev. | Rev. | Rev. | Rev.

15 OKT 2012



GODKJENT
Sak nr.: 12/450
Dato: 16.10.2012
RÆLINGEN KOMMUNE
AVD. UTBYGGINGSSERVICE
EMW

A R K I • T E K

Dato: 12.10.12	Tegnet	Bjørn Kalleberg
		41 61 00 80

Mål - 1:100

Tittel	Tiltakshaver
Plan - Underetasje	AS Eiendom

Rev.	Rev.	Rev.	Rev.	Rev.	Rev.

RÆLINGEN KOMMUNE

Kommuneplan mot 2033

Kommuneplanens arealdel 2022–2033

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 15.02.2023



Innhold

Innledning 5

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER: 5

Virkeområde og forholdet til eksisterende planer: 5

§ 1.1 Virkeområde 5

§ 1.2 Forholdet til gjeldende planer 5

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

§ 1.3 Definisjoner av boligtyper 6

Plankrav og hjemmel for utbyggingsavtaler: 7

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

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

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

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

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

Energiforsyning, renovasjon, vei, VA og rekkefølgekrav: 8

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.9 Boligstørrelser 18

§ 4.10 Fellesfunksjoner 18

Miljøkvalitet: 18

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

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

§ 5.3 Stråling (pbl § 11-9, nr. 6) 19

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

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

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

Innledning

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER:

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

Virkeområde og forholdet til eksisterende planer:

§ 1.1 Virkeområde

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

§ 1.2 Forholdet til gjeldende planer

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

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

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

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

§ 1.3 Definisjoner av boligtyper

Følgende definisjoner legges til grunn i disse planbestemmelsene:

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

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

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

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

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

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

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

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

Plankrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I alle reguleringsplaner skal det avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag.

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

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

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

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

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

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

Energiforsyning, renovasjon, vei, VA og rekkefølgekrav:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I alle reguleringsplaner skal det utarbeides en overordnet VA-plan.
I reguleringsplaner kan det stilles krav om utarbeidelse av teknisk plan for veier.

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

Nye byggeområder skal tilrettelegges for tosidig vannforsyning.

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

Rælingen kommunes til enhver tids gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker.

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

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

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

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

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

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

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

Den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjon og fremkommelighet skal utredes av utbygger. Det skal utredes muligheter for etablering av sammenhengende gang- og sykkelveier.

I reguleringsplaner kan det stilles krav om utarbeidelse av trafikkanalyse.

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

For områder som er avsatt til utbyggingsformål skal det gjennomføres registrering av naturmangfold / biologisk mangfold før det gjøres inngrep i terreng eller fjerning av trær eller annen vegetasjon.

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

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

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

Før utbygging kan igangsettes, skal det være:

a) fremlagt elektrisitetsforsyning, vann- og avløpsnett til og langs tomten/byggefeltet
b) etablert adkomst fra offentlig vei fram til og langs tomten/byggefeltet
c) etablert gangvei/fortau fram til barneskole og ungdomsskole iht. til den hver tid gjeldene kommunale veinorm
d) sikret lokaler og kapasitet på barnehage og skole innenfor gjeldende inntaksområde

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

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

Offentlige vann- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ny bebyggelse, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlig vann- og/eller avløpsanlegg. Slik bebyggelse skal ha avstand til offentlig vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter.

§ 4.1.1 Byggegrense mot raviner og bekker

Mot ravine gjelder byggegrense målt fra ravinens knekkpunkt mot flatt terreng til tiltak. Byggegrensen fastsettes til lengdeavstand tilsvarende ravinens dybde ganger to.

Mot bekker og vassdrag fastsettes byggegrense på 10 meter.

§ 4.2 Byggehøyder (pbl § 11-9, nr. 5)

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

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

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

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

§ 4.3 Utnyttelse (pbl § 11-9, nr. 5)

Maks. tillatt bebygd areal for følgende boligtyper er:

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

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

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

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

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

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

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

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

Det settes krav til følgende antall oppstillingsplasser for bil og sykkel til bebyggelsens formål i henhold til tabell under. BRA beregnes etter NS 3940:

Formål	Ant. for bil	Ant. for sykkel	Pr. enhet	Merknad
Enebolig og tomannsbolig	1 - 2	Min 2	Boenhet	I tillegg skal gj. parkering løses på egen eiendom
Kjedehus og rekkehus i nord*	1 - 1,5	Min 2	Boenhet	Inkl. gj. park. på fellesareal
Blokk- og terrassert bebyggelse i nord*	0,7 – 1	Min 2	Boenhet	Inkl. gj. park. på fellesareal
Blokk- og terrassert bebyggelse innenfor prioriterte vekstområder***	0,5 - 1	Min 2	Boenhet	Inkl. gj. park. på fellesareal
Kjedehus og rekkehus i sør*	1,25 - 1,75	Min 2	Boenhet	Inkl. gj. park. på fellesareal
Blokk- og terrassert bebyggelse i sør*	1 – 1,2	Min 2	Boenhet	Inkl. gj. park. på fellesareal
Forretning, detaljhandel	Maks 1,5	Min 1	100 m^2 BRA	
Kontor	Maks 1	Min 2	100 m^2 BRA	
Plasskrevende varer	Maks 1,4	Min 1	100 m^2 BRA	
Industri / lager	Maks 1	Min 1	150 m^2 BRA	
Hotell	Maks 0,8	Min 0,2	Gjesterom	
Restaurant /café	Maks 0,3	Min 0,2	100 m^2 BRA	

Institusjoner (bo- og omsorgssenter, og lignende)	Maks 0,5	Min 0,2	Seng, behandlings plass	Inkl. ansatte
Barne- og ungdomsskole	Maks 0,7	Min 0,7**	Årsverk	
Videregående skole	Maks 0,3	Min 0,7**	Årsverk	
Barnehager og barnepark	Maks 1,5	Min 1,5	Årsverk	Inkl. besøkende
Kirke, forsamlingslokale	Maks 0,3	Min 0,2	Sitteplasser	Inkl. ansatte
Idrettsanlegg	Maks 0,3		Tilskuer	
Bensinstasjon med kiosk	Maks 5			
Båthavner	Maks 0,3	Min 0,2	Båtplass	

*I nord og i sør defineres hhv. som nord og sør for Fjerdingbykrysset.
**Oppstillingsplasser for sykkel beregnes etter antall elever og ansatte.
***Prioriterte vekstområder er Fjerdingby sentrum, deler av Rud og deler av Løvenstad, jfr. temakart.

For eneboliger og tomannsboliger skal minst en biloppstillingsplass pr. boenhet vises som en mulig garasjeplass. Garasjens plassering skal vises på situasjonskart som følger med byggesøknad for bolighuset selv om den skal oppføres senere. Det skal avsettes biloppstillingsplass for sekundærleiligheter.

I sentrumsområder og for blokk- og terrassert bebyggelse nord i kommunen og innenfor prioriterte vekstområder skal det avsettes parkeringsplass for MC/moped.

Generelle krav til parkeringsareal (Pbl. 11-9, nr. 5)

§ 4.5.1 Krav til utforming og plassering

Parkerings- og snuareal skal opparbeides på egen eiendom. Adkomst, biloppstillingsplasser, garasje og snuareal på egen eiendom skal vises på situasjonsplan. Parkeringsplass for bil på terreng skal være 18 m^2 pr. oppstillingsplass. For nye større utbyggingsprosjekter skal parkering være under bakken.

Laste og losse areal kommer i tillegg til de ovenstående kravene til oppstillingsplasser.
Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.

§ 4.5.2 Krav til gjesteparkering

Gjesteparkering inngår i samlet parkering. Minimum 10 % parkeringsplasser skal være tilrettelagt for besøkende. Minimum 1 parkeringsplass for besøkende skal være HC-parkering.

Retningslinje
Det kan stilles krav om høyere andel gjesteparkeringsplasser enn 10 %. Behov for eventuelt høyere andel gjesteparkeringsplasser vurderes i den enkelte plansak.

§ 4.5.3 Krav til HC-parkering

Minst 5% av alle parkeringsplasser i parkeringsanlegg skal være reservert og dimensjonert for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne skal plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter. Antall tilrettelagte parkeringsplasser og utforming skal være i henhold til krav i kommunens veinorm og Statens vegvesens håndbok V129 om universell utforming.

§ 4.5.4 Krav til sykkelparkering
Andelen av sykkelparkeringsplasser under tak bør være minimum 50 %. Oppstillingsplasser skal etableres med fastmonterte sykkelstativ.

§ 4.5.5 Krav til tilrettelegging for el-biler
I alle nye næringsbygg skal minst 50 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil.

I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager og lignende skal minst 50 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil.

I nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt mulighet for lading av el-biler. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.

I alle bygg skal det være tilrettelagt med trekkerør på ytterligere 10 % av plassene. Tilfredsstillende ladepunkt er mode 3 type 2-kontakt med minst 3,7 kW tilgjengelig effekt.

Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

§ 4.5.6 Bildeling
Det skal i reguleringsplaner vurderes bruk av bildelingsordninger.

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

I reguleringsplaner og samlede utbyggingsprosjekter med 4 nye boenheter eller mer skal det avsettes plass til lekeareal. Arealene skal være store nok og egne seg for lek og opphold. Lekeplasser inngår i felles MUA.

Krav for de ulike lekeplasstypene er følgende:

Lekeplasstype	**Minste-størrelse m²**	**Maks avstand meter fra bolig**	**Tilleggsareal***
Småbarnslekeplass 1-6 år	150 m²	50	10 m² for hver boenhet utover 25
Nærlekeplass 6-12 år	350 m²	150	10 m² for hver boenhet utover 50

Kvartalslekeplass 10 år og oppover	1500 m^2	500	5 m^2 for hver boenhet utover 100

**Behov for tilleggsareal vurderes i den enkelte plansak.*

Fra 25 boenheter skal det avsettes plass til både småbarns- og nærlekeplass.

Retningslinjer
Fra 4-24 boenheter skal det også vurderes om det skal være lekeplassutstyr for barn fra 6 til 12 år.

Ved større områdeplaner og fra 100 boenheter skal det vurderes om det skal tilrettelegges for kvartalslekeplass, dersom dette ikke eksisterer i området fra før eller avstanden til nærmeste lekeplass er mer enn 500 meter. Behov for kvartalslekeplass vurderes i den enkelte plansak.

Det kan foretas vurdering på sammenslåing av lekeplasser i den enkelte sak, dersom dette utgjør en mer hensiktsmessig løsning og samlet sett sikrer bedre kvalitet.

Småbarnslekeplass
Småbarnslekeplass skal planlegges for barn fra 1 til 6 år ved inngang/oppgang. Lekeplassen skal blant annet inneholde sandkasse, huske, sklie, vippedyr, bord og benker, naturelementer.

Nærlekeplass
Nærlekeplass skal planlegges for barn fra 6 til 12 år og ligge i tilknytning til annet grøntareal/kvartalslekeplass hvis mulig. Lekeplassen skal blant annet inneholde sandkasse, huske, sklie, klatre/lekehus, balanseelementer, bord og benker, naturelementer. Det skal være muligheter for ballspill og aking.

Kvartalslekeplass
Kvartalslekeplass skal tilrettelegges som møteplass for større barn og ungdom. Lekeplassen skal i hovedsak planlegges for barn fra 10 år og oppover. Lekeplassen skal ligge sentralt i boligområdet og ha variert terreng der 50 % av arealet ikke skal være brattere enn 1:20. Lekeplassen skal blant annet planlegges for ulike lekeapparater og utstyres slik at det fremmer fysisk aktivitet og samhandling. Det skal være mulighet for ulike aktivitetstyper som for eksempel fri lek, ballspill, aking, klatring, hinderløype, sykling, skating, skøyter osv. Kvartalslekeplassen skal opparbeides med sitteplasser og ha bord og benker.

§ 4.6.1 Generelle krav til leke areal (pbl 11-9, nr. 5)
Lekearealene skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, ha trafikksikker atkomst, god belysning, tilfredsstillende sol- og støyforhold, samt gi mulighet for variert aktivitet hele året. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres. Lekearealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Lekeplasser skal opparbeides med flerfunksjonelle lekeapparater og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet og lek for ulike alders- og brukergrupper. Lekearealer skal møbleres med benk/sittegruppe, slik at de også kan fungere som sosiale møteplasser.

På lekeplasser skal en del av lekeplassutstyret være tilpasset barn med nedsatt funksjonsevne. Atkomst til lekeplass fra vei/fortau samt atkomst til lekeplass-/apparater som er tilpasset barn med nedsatt funksjonsevne skal være universelt utformet.

Areal og lekeapparater utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrift. Lekeplasser opparbeides i henhold til godkjent detaljert utomhusplan før brukstillatelse gis for boligene. Ved trinnvis boligbygging skal tilhørende lekearealer opparbeides samtidig med boligene.

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

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

I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter samt ved etablering av sekundærleilighet opparbeides minst følgende uteoppholdsareal pr. boenhet:

Bebyggelsestype	**MUA (m^2 pr. boenhet)**	**MUA privat andel på balkong/takterrasse**	**MUA felles**
- Enebolig	300 m^2	Maks. 30 m²	-
- Tomannsbolig	250 m^2	Maks. 25 m²	-
- Konsentrert småhusbebyggelse	150 m^2	Maks. 20 m²	-
- Blokk- og terrassert bebyggelse i sør*	80 m^2	Min. 5 m^2	Min. 75 m^2
- Blokk- og terrassert bebyggelse i nord*	65 m^2	Min. 5 m^2	Min. 60 m^2
- Blokk- og terrassert bebyggelse innenfor prioriterte vekstområder**	40 m^2	Min. 5 m^2	Min. 35 m^2
- Sekundærleilighet jf. Def 4.5	50 m^2	-	-

*I nord og i sør defineres som nord og sør for Fjerdingbykrysset.
**Prioriterte vekstområder er Fjerdingby sentrum, deler av Rud og deler av Løvenstad, jfr. temakart.

Minste uteoppholdsareal (MUA) er ubebygd del av tomt og andel av fellesarealer som kan benyttes til opphold.

Følgende kan ikke regnes inn som minste uteoppholdsareal:
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn.
- Parkeringsplasser, adkomst, trapper, ramper, gangveier, renovasjon.
- Smale striper på terreng under 2 meter bredde som er inneklemt regnes ikke med (eks. kant- og restarealer rundt bebyggelse, vei og grøfter).
- Arealer som er utsatt for støy, forurensning, og magnetfelt fra høyspentanlegg og ledninger. Deler av uteoppholdsareal i gul støysone kan regnes inn, se § 5.5.5.1.

Følgende kan regnes inn som minste uteoppholdsareal:
- Balkong og takterrasse i henhold til tabell ovenfor.

Uteoppholdsarealer skal være sammenhengende med unntak av MUA på balkong og/eller takterrasse.

Innenfor prioriterte vekstområder og for blokk- og terrassert bebyggelse nord i kommunen kan det gjennom reguleringsplanprosess vurderes om deler av felles uteoppholdsareal kan løses på takterrasser, dersom det kan oppnås gode sol-, støy og miljøforhold. Maks 25 % av uteoppholdsarealet kan etableres på tak. Takterrasser opparbeides soneinndelt og skal være tilbaketrukne fra gesims. Takterrasser skal være universelt tilgjengelig.

I områder med småhusbebyggelse tillates takterrasser på inntil 50 % av underliggende etasjes areal forutsatt at det er etablert innvendig adkomst til takterrassen.

Utforming og kvalitetskrav
Uteoppholdsarealer skal ha variert utforming slik at god kvalitet oppnås, være egnet som oppholdsplass/møteplass for alle aldersgrupper/brukergrupper, samt gi mulighet for samhandling. Uteoppholdsarealer skal ha estetiske kvaliteter, god belysning, sitteplasser for opphold og komfort, samt være sesong- og tidsuavhengig. Bebyggelse, leke- og uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at det oppnås gode romdannelser og at leke- og uteoppholdsarealene blir rimelig skjermet for innsyn.

Uteoppholdsarealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Uteoppholdsareal skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold. Minst ¼ av uteområdet skal være solbelyst 5 timer ved jevndøgn og minst 5 timer på balkong ved jevndøgn. I plan- og byggesaker skal sol- og skyggediagram utarbeides, og forholdene for ny og eksisterende bebyggelse skal vises.

Det skal tilrettelegges for variert og stedstilpasset vegetasjon i uteoppholdsarealene. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres. Der det planlegges uteoppholdsarealer på parkeringsdekke, skal dekket dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning som gir mulighet for etablering av busker og trær.

I plan- og byggesaker skal det dokumenteres og beskrives hvordan areal- og kvalitetskravet til leke- og uteoppholdsarealer er oppfylt, samt illustreres i plan. Størrelse på uteoppholds- og lekearealer skal framgå i kartillustrasjon.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
Krav til leke-/uteareal for barn gitt i Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og unge skal overholdes. Alle boliger skal ha gode tilgjengelige uteareal egnet for opphold på egen tomt og/eller som fellesareal for flere eiendommer. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

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

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

Retningslinje til § 4.8:
Ved planlegging av nye områder er det et mål å legge til rette for flest mulige tilgjengelige boenheter og at gang-/sykkelatkomst er universelt utformet, med stigning maks 1:20.

Det åpnes opp for å legge til rette for påbygg i høyden på dagens blokkbebyggelse i kommunen.

§ 4.9 Boligstørrelser

Boligområder skal ha variasjon i boligsammensetning og/eller leilighetsstørrelser. Ved regulering av områder kan det kreves at det fastsettes bestemmelser om fordeling mellom boligstørrelser og boligtyper. Minste tillatte størrelse på boenhet er 45 m^2.

§ 4.10 Fellesfunksjoner

Ved regulering av flere enn 30 boenheter i sentrumsformål, kombinert formål eller blokkbebyggelse, skal det inngå fellesfunksjoner som hobbyrom, selskapslokale, treningsrom, møteplass eller tilsvarende.

Miljøkvalitet:

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

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensing i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser

undersøkelsene funn av forurensning, må det utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen.

Før rammetillatelse kan gis, må det foreligge en godkjent tiltaksplan jf. Forurensningsforskriften kap. 2.

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

Ved all deponering og ved oppfylling av masser, kreves det dokumentasjon av radoninnhold og innholdet av annen forurensning jf. forurensingsregelverket. Det skal dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede arter, jf. definisjon i naturmangfoldloven.

I reguleringsplaner kan det stilles krav om utarbeidelse av massehåndteringsplan. I massehåndteringsplanen skal det gjøres rede for mengde og kvalitet av overskuddsmassene, og hvor massene skal transporteres. Det skal fremkomme hvordan man skal oppnå best mulig massebalanse og gjenbruk av overskuddsmasser.

§ 5.3 Stråling (pbl § 11-9, nr. 6)

Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nærmere høyspenningsanlegg enn 25 m, noe som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jfr. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA).

Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i det offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernmyndighetenes faglige anbefaling følges. Alternativ plassering skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot nære boliger, barnehager, skoler og offentlige rom.

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

I reguleringsplaner for utbygging som ligger nær veger med ÅDT over 8000, skal luftkvaliteten vurderes og dokumenteres mot gjeldende regelverk før førstegangsbehandling.

Boliger og bygninger beregnet for varig opphold for utsatte grupper (barn, syke, eldre) skal ikke etableres i områder der luftforurensninger fra menneskelig aktivitet overskrider statlig fastsatte luftkvalitetskriterier.

§ 5.5 Støy og krav til støyfaglig utredning (pbl § 11-9, nr. 6)

§ 5.5.1 Krav til støyfaglig utredning

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan skal det utarbeides en støyutredning. Støyutredningen skal foreligge ved førstegangsbehandling av reguleringsplan.

Der støyutredningen er eldre enn 10 år, eller der støy ikke er vurdert i reguleringsplan, skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyutredning.

§ 5.5.2 Støyutredning

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 eller til enhver tid gjeldende norm, legges til grunn for utarbeidelse av en støyutredning.

Støyutredningen skal inneholde:

a) kart som viser støynivå på uteoppholdsarealer etter utbygging med og uten avbøtende tiltak
b) kart eller figur som viser støynivå i relevante høyder på fasader (inkl. refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder) -med og uten avbøtende tiltak.
c) beskrivelse av avbøtende tiltak og effekt av avbøtende tiltak
d) dokumentasjon på at grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriterier for støyfølsom bebyggelse kan tilfredsstilles
e) dokumentasjon på refleksjonsstøy som følge av nye tiltak og avbøtende tiltak
f) eventuelle avvik fra grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriterier i T-1442 skal synliggjøres og begrunnes
g) i byggesak skal det vises funksjonsinndeling for alle leiligheter for hver etasje i boligbebyggelse

§ 5.5.3 Bruk av dempet fasade

Dersom det ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, kan det unntaksvis tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Dempet fasade som erstatning for stille side skal kun tillates dersom disse enhetene får tilgang til sol og lys, fellesarealer innendørs, gode uteoppholdsarealer eller andre faktorer som fremmer helse og trivsel for eksempel: trimrom, utegym, paviljong for private og felles møter og tilstelninger, drivhus/veksthus.

Ettromsleiligheter med kun dempet fasade tillates ikke.

§ 5.5.4 Samlet støybelastning

Dersom planområde er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes og ved behov beregnes. Beregning av samlet støybelastning skal gjøres i henhold til metode beskrevet i T-1442.

§ 5.5.5 Gul støysone – vurderingssone

§ 5.5.5.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler og barnehager skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.
- Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side.
- 3\4 av minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2. 1\4 av minste uteoppholdsareal for boliger kan opparbeides i gul støysone inntil 60 L_{den} (nedre grense for gul støysone)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side
- Minimum 2 soverom og stue (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

§ 5.5.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- Tiltaket ikke fører til flere boenheter
- Nye soverom skal ha vindu mot stille side
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift.

§ 5.5.6 Rød støysone – forbudssone

§ 5.5.6.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

§ 5.5.6.2 Eksisterende bebyggelse

Bebyggelse i eksisterende rødstøysone kan gjenoppbygges etter brann eller uten forsterket støyvern, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.
Bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- Tiltaket ikke fører til flere boenheter
- Nye soverom skal ha vindu mot stille side
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift.

§ 5.5.7 Avviksområder for støy jf. gjeldende støyretningslinje T-1442 (pbl. § 11-9, nr. 6)
Innenfor områder for fortetting og avvikssoner for støy, vist med svart farge på Temakart for støy (se vedlegg 2), kan etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone tillates på følgende vilkår:

- Støynivå på private uteoppholdsarealer og felles uteoppholdsareal avsatt til lekeplass / nærmiljøanlegg skal ikke overstige L_{den} 55 dB fra veitrafikk.
- Støynivå på felles utendørs oppholdsareal som medregnes i MUA skal være $L_{den} \leq 60$ dB, med unntak av uteoppholdsareal for sittegrupper hvor støynivået skal være $L_{den} \leq 55$ dB.
- Minimum halvparten av antall rom til støyfølsomt bruksformål (soverom og stue) i hver boenhet skal ha vindu mot en stille side. Herunder skal minst ett soverom ligge mot en stille side.
- Kravene til innendørs støynivå, inneklima og luftkvalitet skal være tilfredsstilt, jfr. TEK og NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter og standarder.
- Behov for solavskjerming eller kjøling skal være ivaretatt.

§ 5.5.8 Stille område
Bygdetunet og området rundt Rælingen kirke er tilhørende et stilleområde og skal ha støy under L_{den} 50 dB. Stilleområdet er markert med grønn farge i Temakart for støy. Ved ny støyende virksomhet med nærhet til stilleområdet må nødvendige avveininger og avbøtende tiltak vurderes.

Område i tilknytning til gang- og sykkelvei i Øvre Strømsdalen som er avsatt til friområde i plankartet er stilleområde og skal ha støy under L_{den} 50 dB. Stilleområde er markert med grønn farge i Temakart for støy. Ved ny støyende virksomhet med nærhet til stilleområdet må nødvendige avveininger og avbøtende tiltak vurderes.

§ 5.5.9 Bygg- og anleggsstøy
I reguleringsplaner skal det vurderes om det vil være behov for å utarbeide plan for håndtering av støy i bygg- og anleggsfasen. Planen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse. Planen for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen skal inneholde:

- prognoser som viser støynivåer og støyutbredelse
- antall berørte og tidspunkt for aktivitet
- aktuelle avbøtende tiltak

§ 5.6 Vurdering og redegjørelse av klima og energi (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I reguleringsplaner skal det foretas vurdering og redegjørelse av klima og energi. Tilpasset tiltakets omfang skal det redegjøres for:
- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Det skal i reguleringsplaner stilles krav om klimagassregnskap.

I større utbyggingsprosjekter over 1000 m^2 BRA, prosjekter som innebærer vesentlige naturinngrep eller bevaring av eksisterende bygg, skal det utarbeides klimagassregnskap.

§ 5.7 Vannkvalitet og vannmiljø (pbl § 11-9, nr. 6)

Vannkvaliteten i alle vassdragene i kommunen skal på sikt ha god økologisk tilstand og tilfredsstille fastsatte brukermål knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning og fritidsfiske.

Ved reguleringsplanbehandling og søknad om tiltak langs vassdrag stilles det krav om dokumentasjon av vannkvalitet både før og etter gjennomføring av tiltaket.

§ 5.8 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan (pbl § 11-9, nr. 6 og 8)

I reguleringsplan kan det stilles krav om utarbeidelse av et retningsgivende miljøprogram. Viktige hensyn fra miljøprogrammet skal innarbeides i reguleringsplan. Til førstegangsbehandling skal det utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram.

Ved byggesøknad skal det leveres en oppdatert miljøoppfølgingsplan (MOP) som viser hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt og dokumentert i hele bygge- og anleggsperioden jf. forurensingsregelverket.

***Retningslinje**:*
Ved utarbeidelse av miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring legges til grunn.

Estetikk, natur, grønnstruktur og vassdrag:

§ 6.1 Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6)

§ 6.1.1 Krav om estetisk redegjørelse

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter. I større byggesaker skal det utføres en tomteanalyse.

§ 6.1.2 Generelle krav til estetikk og kvalitet

Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i forhold til seg selv, sine omgivelser og tiltakets fjernvirkning. Kommunens skjønn er videre utdypet i Veileder i estetikk og bokvalitet i plan- og byggesaker.

Tiltak skal fremme gode gate- og uterom, samt bevare og forbedre etablerte bebyggelsesstrukturer. Plassering, form, volum, skala og farge- og materialvalg skal

tilpasses omgivelsene for å bevare områdets stedskarakter og kvaliteter. Tiltak skal utformes i samspill med terreng, landskap, vegetasjon og blågrønn struktur.

§ 6.1.3 Tiltak i områder med enhetlig bebyggelse og enkeltbygninger med høy arkitektonisk kvalitet
Ved tiltak i områder med enhetlig bebyggelse skal områdets stedskarakter og visuelle uttrykk bevares. Tiltak skal følge områdets bebyggelsesstruktur og der det ikke er klare strukturer skal ny bebyggelse forbedre strukturen. Tiltak som utføres på og ved enkeltbygninger med høy arkitektonisk kvalitet og kulturminner skal underlegges spesiell vurdering for å opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter.

Dette gjelder også ved søknad om tiltak som medfører endringer i og ved gårdstun.

§ 6.1.4 Tiltak i områder med småhuskarakter
Innenfor områder med småhuskarakter skal nye tiltak tilpasses eksisterende bebyggelse i nærområdet i forhold til høyde, lengde, takform og volum.

Det skal legges vekt på bevaring og forsterking av områdets karakter. Det skal tas hensyn til områdets tomte- og bebyggelsesstruktur, bygningsvolum, utforming, landskap og terrengforhold, grønnstruktur og grøntdrag.

Bebyggelse av småhuskarakter er eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger, iht. § 1.3 *Definisjon av boligtyper*. Kommunen skal ved behandling av søknad om tiltak vurdere om tiltaket har småhuskarakter.

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

§ 6.1.5 Støyskjermingstiltak
Støyskjermingstiltak skal tilpasses dets omgivelser og bevare områdets visuelle kvaliteter i størst mulig utstrekning.

Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg. Ved søknad skal det innsendes en estetisk redegjørelse for og vurdering av tiltakets forhold til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

§ 6.1.6 Svalgangsløsninger
Svalganger tillates ikke.

§ 6.1.7 Material- og fargebruk
Det skal i plan- og byggesaker etterstrebes bruk av tre i ny bebyggelse eller tilsvarende miljøvennlig materiale. Det skal i plan- og byggesaker redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort for bruk av tre eller tilsvarende miljøvennlig materiale i bebyggelsen.

Det skal tilrettelegges for variasjon i fasader og fargebruk. Det skal i plan- og byggesaker foretas en vurdering og redegjørelse av material- og fargebruk, som skal tilpasses stedet og omgivelsene.

§ 6.1.8 Skilt og reklameinnretninger

Søknadsplikt
Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 første ledd bokstav i, 20-3, 20-4 og 30-3. Skilt og reklame på bygninger med flere enn en virksomhet skal plasseres etter godkjent skilt-/reklameplan for bygningen. Søknaden skal utformes fagmessig og vise utforming av tiltaket i seg selv og i forhold til omgivelsene - /reklameplanen skal vise hvor skilt/reklame kan plasseres, samt utforming, størrelse, materialbruk, belysning osv. Det kan ved større eller krevende tiltak bli krevd fremstilling i form av perspektiv, fotomontasje eller modell.

Utforming
Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv, til bakgrunnen og til omgivelsene. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge og være tilpasset bebyggelse, miljø og omgivelser.
Innenfor særpregede historiske miljøer skal det ikke oppføres skilt eller reklame-innretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.

I åpent naturlandskap, kulturlandskap eller friområder tillates det ikke oppført frittstående reklameskilt. Bygninger i disse områdene er i hovedsak driftsbygninger i landbruket, lager og idrettsanlegg. Reklameskilt på slike bygninger/ anlegg tillates i hovedsak ikke.

Plassering
- Skilt inntil 3 m² som monteres flatt på vegg er unntatt søknadsplikt. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade.
- Skilt og reklameinnretninger skal ikke plasseres på tak, herunder møne, takflate, takutstikk, gesims, gesimskasser eller baldakiner.
- Reklame på markiser tillates ikke.
- Skilt og reklameinnretninger på fortau eller annen offentlig grunn tillates ikke.
- Reklameflagg på flaggstang, beachflagg eller annen flagrende reklameinnretning er ikke tillatt.
- Lydreklame tillates ikke ut mot offentlige rom.
- Lyskasser i hele fasadelengden tillates ikke.

Kommunen kan utarbeide eller kreve utarbeidet detaljerte planer som regulerer skilt og reklameinnretninger i områdeplaner, detaljreguleringsplaner og for enkelte eiendommer.

§ 6.2 Inngrep i vassdrag og flomfare (pbl § 11-9, nr. 6)

Lukking av bekker og elver, samt oppfyllinger og terrenginngrep som endrer vassdragets naturlige løp eller endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen i vassdraget og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, er forbudt. Naturlig kantvegetasjon skal opprettholdes og utvikles. Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. For alle planer og tiltak som berører lukkede vannveier skal det vurderes i hvilken grad gjenåpning og restaurering er praktisk gjennomførbart.

Det er ikke tillatt med oppfyllinger eller å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag i en sone på 10 m, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, uten godkjenning av kommunen. Også skjøtsel og uttak til ved i denne sonen må godkjennes av kommunen. Det kan kreves en bredere kantvegetasjon hvis dette er nødvendig for at kantsonen skal opprettholde sin økologiske funksjon.

Forbudene i første og andre avsnitt gjelder ikke tilretteleggingstiltak for allmennhetens ferdsel langs vassdraget som stier og turveier, etter godkjenning av kommunen.

På grunn av flomfare kreves det at ved søknad om bygging og ved andre tiltak i et belte på 20 m på hver side av mindre bekker/elver gjøres vurderinger av flomfare for tiltaket eller om tiltaket vil ha innvirkning på bekk/elv oppstrøms eller nedstrøms.

§ 6.3 Tiltak langs Nordre Øyeren naturreservat (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak i randsonen langs Nordre Øyeren naturreservat skal hensynet til naturreservatet, herunder sårbar og/eller særegen natur, tillegges spesiell vekt.

§ 6.4 Tiltak innenfor Marka (Østmarka) (pbl 11-9, nr. 6)

Innenfor markagrensen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (markaloven). Rælingens del av Marka består av deler av Østmarka, slik avgrensningen er vist på kommuneplankartet med markagrensen.

§ 6.5 Grønnstruktur (pbl § 11-9, nr. 6)

Sammenhengende grønnstruktur skal bevares. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt større bygge- og anleggstiltak skal det tilrettelegges for og styrkes sammenhengende grønnstrukturer (naturområder, turdrag, friområder, parker, kantvegetasjon langs vassdrag). Adgang til marka, større friområder, kulturlandskap og strandsone skal sikres. Naturopplevelse og attraktivitet skal vektlegges ved plassering og tilrettelegging av turveier, stier og snarveier.

Det skal vurderes å bevare viktige trær- og vegetasjonsområder i reguleringsplaner.

§ 6.6 Naturtyper og biologisk mangfold (pbl § 11-9, nr. 6)

Alle tiltak som berører natur skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12. Det skal vurderes om tiltaket bør omfatte utredninger og/eller kartlegginger av biologisk mangfold og viktige naturtyper.

All kartlegging av natur skal foregå i samsvar med registreringsmetodikk godkjent av kommunen.

Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsplanarbeid

§ 7.1 Krav ved reguleringsplanforslag (pbl § 11-9, nr. 8)

§ 7.1.1 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag

Sammen med reguleringsplanforslaget kan det til førstegangsbehandling kreves framlagt illustrasjonsmateriale som illustrasjonstegninger, perspektivtegninger, fasadetegninger, snittegninger, 3D-modell.

§ 7.1.2 Kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan

Kommunen kan kreve at det i reguleringsplanprosesser utarbeides et kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan.

§ 7.2 Jordflyttingsplan (pbl § 11-9, nr. 8)

Rælingen har en nullvisjon for nedbygging av matjord. Jordflytting skal alltid være siste utvei, og det må alltid utredes om det finnes andre alternativer som ikke berører dyrka arealer eller som minimerer inngrepet.

Reguleringsplaner skal som hovedregel ikke legge opp til nedbygging av dyrket mark. I tilfeller der nedbygging er uunngåelig, skal det settes av erstatningsareal. Ved krav om erstatningsareal skal det utarbeides en jordflyttingsplan i henhold til kommunens veileder for jordflytting. Det må i reguleringsplan utarbeides bestemmelser som sikrer at jorda ivaretas i henhold til jordflyttingsplanen.

Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne jordflyttingsplan før førstegangsbehandling av reguleringsplan.

Retningslinjer og bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø:

§ 8.1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9, nr.7)

Kulturminneplanen for Rælingen kommune skal ved alle byggesaks- og planbehandlinger være retningsgivende for de kulturminner som omfattes av planen. Ved bygge- og anleggstiltak som berører bebyggelse som er SEFRAK-registrert og/eller som er omtalt i kulturminneplanen, skal bebyggelsens verdi som kulturminne vurderes av kommunen før vedtak fattes. Dersom kulturminnene innehar regional og/eller nasjonal verdi skal saken oversendes fylkeskommunen for uttalelse.

Tiltak som gjelder riving eller vesentlig endring av ikke fredet bygg eldre enn 1850, skal sendes fylkeskommunen for uttalelse senest fire uker før søknaden avgjøres, jf. kml. § 25.

Retningslinjer til § 8.1:

Ved eventuelle byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre, skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal det opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og taktekking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskiftning.

Ved byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø, skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter.

Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart. På de enkelte gårdstunene bør tunuttrykket ivaretas med tradisjonell utforming, fargesetting og plassering. De åpne områdene mellom gårdstunene skal opprettholdes som åpne. Eventuelle nye bygningsvolum i området bygges i tilknytning til, og underordner seg den eksisterende bygningsmassen, eller plasseres i randsoner på en måte som lar nybygget gli inn i landskapet.

§ 8.2 Kongeveien (pbl § 11-9, nr. 7)

Kongeveien skal bevares sammenhengende gjennom kommunen.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

Bestemmelser til bebyggelse og anleggsformål: (pbl § 11-7, nr. 1)

§ 9.1 Framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl § 11-7, nr. 1)

Felt	Innenfor feltene er det tillatt med følgende kombinerte arealformål
KF1 – Løvenstad og Bårlijordet	Bolig / Forretning / Kontor / Tjenesteyting / Bevertning
KF2 - Nitelva - Henrik Sørensens veg	Bolig / Forretning / Kontor / Tjenesteyting / Bevertning
KF3 - Østre Strøm	Bolig / Kontor
KF4 - Eikelivegen	Bolig / Forretning / Kontor
KF5 - Nordby bruk, omr. 1	Bolig / Industri / Lager
KF6 - Nordby bruk, omr. 2	Bolig / Industri / Lager
KF7 - Norum	Offentlig tjenesteyting / Bolig

§ 9.2 Sentrumsformål (pbl § 11-7, nr. 1)

Fjerdingby sentrum – trinn II
Fjerdingby sentrum - trinn II gjelder følgende delområder: AC1, AC2, AD1, AD2, AE1, AE2. Området kan omfatte boliger, næring, offentlig tjenesteyting.

Kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan
Det stilles krav om utarbeidelse av kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan for det delområdet hvor det først igangsettes reguleringsplanprosess. Kvalitetsprogrammet og kvalitetsoppfølgingsplanen skal godkjennes av kommunen og prinsippene som fastsettes skal legges til grunn og være førende for videre utvikling av områdene.

Utbyggingstrinn og rekkefølge
Det skal være følgende rekkefølge på utbyggingstrinnene:
Delområde 1: AC1 og AC2
Delområde 2: AD1 og AD2
Delområde 3: AE1 og AE2

Ved avgrensning av planområdet må minimum 2 delområder inngå i planavgrensningen.

Det kan ved regulering stilles krav om at avgrensning av planområdet utvides til å omfatte flere av delområdene enn det som er fastsatt ovenfor.

Offentlig areal og infrastruktur som har sammenheng med områdene og som er nødvendig for utbyggingen skal inngå i reguleringen.

Helsebygg
Plassering av helsebygg skal avklares i forbindelse med behandling av reguleringsplan for det første delområdet.

Næring
For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes publikumsrettede funksjoner. Dette gjelder innenfor deler av delområde 1 og 2. Det kan vurderes mulighet for næring innenfor delområde 3: AE1.

Utnyttelse
Utnyttelsen skal tilpasses omgivelsene og gesimshøyden på bebyggelsen skal ikke overstige 20 meter eller maks 6 etasjer. Konkret utnyttelse for områdene fastsettes i reguleringsplan. Ved vurdering av byggehøyder skal det legges vekt på estetiske kvaliteter, bokvalitet, samt sol- og skyggeforhold.

Det skal tas utgangspunkt i følgende høyder innenfor områdene:

Delområde 1
AC1 : maks 20 m (6 etasjer)
AC2 : maks 20 m (6 etasjer)

Delområde 2
AD1 : 17-20 m (5-6 etasjer)
AD2 : 14-20 m (4-6 etasjer)

Delområde 3
AE1 : 12-15 m (4-5 etasjer)
AE2 : 12-15 m (4-5 etasjer)

Utforming og estetikk
Bebyggelse skal ha variasjoner i utforming, fasader, material- og fargebruk og høyder. Området skal framstå med en helhetlig utforming og det skal være høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Det skal tilrettelegges for aktive fasader ut mot vei og monotone fasadeuttrykk skal unngås.

Gatestruktur og forbindelseslinjer
Veier gjennom området skal utformes med gatepreg av høy kvalitet, som spesielt er tilrettelagt for gående. Det skal tilrettelegges for varierende dekke, møbleringselementer, vegetasjon, samt blågrønne elementer som f.eks regnbed. Deler av gatestrukturen bør tilrettelegges slik at de kan være frie for biltrafikk. Viktige forbindelseslinjer gjennom og til omkringliggende områder skal sikres.

Uteoppholdsarealer
Uteoppholdsarealer skal ha estetiske kvaliteter, god belysning, sitteplasser for opphold og komfort, være egnet som møteplass, være sesong- og tidsuavhengig, samt lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold. Det vises til § 4.8.

Det skal opparbeides private kvartalshager/uteoppholdsareal i tilknytning til bebyggelsen innenfor delområdene. Innenfor delområde 2 - AD1 skal uteoppholdsarealer/kvartalshager ligge over 1 etasje.

Uteoppholdsarealene/kvartalshagene skal ha et grøntpreg og variert sammensetning av vegetasjon. Det skal være tilstrekkelig jorddybde for å sikre gode vekstforhold.

Der boliger planlegges i første etasje kan det foretas en vurdering om det skal tillates å etablere forhager. Det tillates ikke forhager ut mot Øvre Rælingsveg (fylkesveien).

Grønnstruktur
Det skal sikres og opparbeides en park/grøntdrag mellom områdene AC1, AC2, AD1 og AD2. Parken/grøntdraget skal være offentlig. Parken skal være område for rekreasjon, aktivitet og fri for trafikk.

Parkering
Det skal tilrettelegges for lav parkeringsdekning og parkering skal etableres under bakken. Parkering bør være løst i fellesanlegg og legge til rette for bildeling.

Det skal tilrettelegges for høy andel sykkelparkering.

Bestemmelser til LNF-formål og bruk og vern av sjø og vassdrag: (pbl §11-7, nr. 5 og 6)

§ 10.1 Forbud mot tiltak langs vassdrag i LNF-områder (pbl § 11-7, nr. 6, jfr. § 11-11, nr. 5)

For arealer 100 m fra strandlinjen langs Nitelva/Øyeren og 50 m fra øvrige vassdrag, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, tillates ikke arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1, 20-4, 20-5 og 20-6. Unntatt fra dette er naturvennlige tilretteleggingstiltak for friluftsliv/rekreasjon for allmennheten etter godkjenning av kommunen. Forbudet i 1. ledd gjelder heller ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for vannføring, vannkvalitet, dyre- og planteliv eller ferdsel for allmennheten:

- Vedlikehold eller reparasjon av godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg
- Fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning
- Mindre tilbygg til eksisterende, godkjent bygning,
- garasjer, uthus til eksisterende boligeiendommer, nye bygninger i tilknytning til gårdstun
- Rivning av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Restaurering av demninger
- Tiltak tilknyttet godkjente avløpsanlegg

Unntakene fritar ikke fra søknadsplikt.

§ 10.2 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF): (pbl § 11-7, nr. 5 a, jfr. § 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til landbruk / stedbunden næring og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Det er ikke tillatt med bekkelukking og bakkeplanering, eller å sette i verk bygge- og anleggstiltak som kan medføre negative konsekvenser for landskapet, vannføring, vannkvalitet eller dyre- og planteliv.

§ 10.2.1 Unntak for visse tiltak på eksisterende boligeiendommer

Unntatt fra det generelle byggeforbudet er tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF-område. På eksisterende boligeiendommer i LNF-område kan oppføres mindre påbygg, tilbygg samt garasjer og uthus. Nye boenheter tillates ikke opprettet.

§ 10.2.2 Fritidsbebyggelse

Utvidelser av eksisterende fritidsbebyggelse slik at samlet BRA (inkl. anneks, boder o.l) blir over 50 m^2, samt oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også fradeling og bortfesting til slikt formål. Se egne bestemmelser for tiltak langs vassdrag i §§ 5.7, 6.3 og 10.1.

§ 10.3 Småbåthavner: (pbl § 11-7, nr. 6 og pbl § 11-9, nr. 1)

Områder som er vist som småbåthavner er:

- Jonserudhavna/Monic båthavn
- Grenivika båthavn
- Tangen båthavn
- Hammeren båthavn
- Nordhagan båthavn
- Nordby båthavn

Utvidelse og etablering av småbåthavner kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER:

Bestemmelser til hensynssoner: sikrings-, og faresoner: (pbl § 11-8, bokstav a)

§ 11.1 H320_1 Faresone - flomfare langs Nitelva og Øyeren

Som følge av flomfaren tillates ikke oppføring av bygninger, inkludert kjellere eller bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel på et lavere nivå enn kote 106,2.

§ 11.2 H360_1 Faresone – skytebane

For skytebaner på Fellemyra på Grini er det vist faresone i henhold til Forskrift om anlegg av, kontroll med og godkjennelse av sivile skytebaner av 1. juli 1988, med tilhørende sikkerhetsbestemmelser. I Temakart for støy vises det gul og rød støysone for skytebaner på Fellemyra på Grini.

§ 11.3 Faresone – høyspenningsanlegg (pbl § 11-8, bokstav a)

§ 11.3.1 H370_1 Lillestrøm – Rælingen, H370_2 Rælingen – Nordbyhagen, H370_3 Stalsberg – Lillestrøm, H370_4 Strømmen – Stalsberg

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.). Jordkabler er ikke omfattet av hensynsonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Høyspennings luftledningene har følgende bredde på byggeforbudsbeltet:

- H370_1 Lillestrøm – Rælingen: 40,0 meter byggeforbudsbelte
- H370_2 Rælingen – Nordbyhagen: 40,0 meter byggeforbudsbelte
- H370_3 Stalsberg – Lillestrøm: 17,4 meter byggeforbudsbelte
- H370_4 Strømmen – Stalsberg: 17,4 meter byggeforbudsbelte

§ 11.4 H110_1 Sikringssone – vannforsyning

Sikringssonen omfatter Nordbysjøen med nedslagsfelt for drikkevannskilde, samt nedslagsfelt mot Gjeddevann som hoveddrikkevannskilde for Flateby i Enebakk. Bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annet som kan medføre skadelig avrenning er forbudt i området.

Drikkevannshensyn skal være overordnet andre samfunnsinteresser innenfor hensynssonen. Aktiviteter som blant annet bading, fisking, telting, ferdsel med båt/motorfartøy (med mindre det foreligger særskilt tillatelse) er ikke tillatt. Det er forbudt å ta med levende organismer som kan innvirke negativt på vannkvaliteten eller økosystemet.

§ 11.5 Sikringssone – H190_1 Rælingstunnelen rv. 159 og H190_2 jernbanetunnel

For anlegg i grunnen H190_1 (trasé for veitunnel) er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprengning, pigging eller annen form for berguttak som kan føre til vibrasjoner i tunnelen, boring for energibrønner og andre brønner, uten uttalelse/tillatelse fra Statens vegvesen.

Ved tunnelåpning for vei (rv. 159) innenfor hensynssonene H190_1, skal det ikke igangsettes tiltak etter pbl nærmere enn 50 meter fra riksvei før uttalelse fra berørt samferdselsmyndighet foreligger, dersom annet ikke er angitt i plan.

Innenfor sone H190_2 er det ikke tillatt med boring i grunnen eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget, uten særskilt tillatelse fra jernbanemyndigheten.

Retningslinjer til hensynssoner – bevaring av kulturmiljøer: (pbl § 11-8, bokstav c)

§ 12.1 H570_3 Nordby bruk:

Hensynssone ved Nordby bruk med tilhørende bygninger og anlegg. Innenfor området er det flere bevaringsverdige bygninger, deriblant kraftstasjon, teglverk, steinbrygge o.a. Disse tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret. Det vises til § 8.1.

§ 12.2 H570_4 Holt skole:

Hensynssone ved tidligere Holt skole. Skolebygning og hage er bevaringsverdig. Bygningen tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes uendret. Det vises til § 8.1.

§ 12.3 H570_5 Haugen gård:

Hensynssone Haugen gård: Haugen gård med omkringliggende kulturlandskap skal bevares og bygninger på tunet som har kulturminneverdi tillates ikke revet. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende bygningsmiljø. Det vises til § 8.1.

§ 12.4 H570_6 Rudområdet:

Hensynssone for bevaringsverdige bygninger i Rud-området. Disse tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Det vises til § 8.1.

§ 12.5 H570_7 Østre strøm:

Hensynssone for gårdstunet på Østre strøm. Bygningene tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret. Ved søknad om endringer som oppføring

av ny bebyggelse eller ny bruk skal det utarbeides detaljreguleringsplan for hele området. Det vises til § 8.1.

§ 12.6 H570_8 Christian Tomters veg / Sorenskrivervegen:

Hensynssone for bevaringsverdige bygninger ved Christian Tomters veg / Sorenskrivervegen. Disse tillates ikke revet, og skal eksteriørmessig holdes mest mulig uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Det vises til § 8.1.

Retningslinjer til hensynssoner i landbruks-, natur- og friluftsområder:

§ 13.1 Hensynssoner for kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-8, bokstav c)

I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres. Veifar, kulturlandskap, landskapsrom, verdifulle trær, bruer, steingjerder, brygger, oppgangssager, steinrøyser og lignende, skal bevares. Nye tiltak skal begrenses og tilpasses eksisterende kultur- og naturmiljø.

I LNFR-områdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.
Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. kulturminneplanen for Rælingen kommune.

Avgrensningen for hensynssonene er vist i plankartet.

§ 13.1.1 H570_1 Byåa:

Hensynssone langs vassdraget Byåa: Landskapsverdier som strekker seg langsmed Byåa bør bevares. Dersom det skal utføres tiltak innenfor hensynssonen, skal det utarbeides en vern- og skjøtselsplan for delområdet Vesledammen til Øyeren. Elementer i hensynssonen med kulturhistorisk verdi, som f.eks. oppgangssager og steinrøyser, tillates ikke fjernet.

§ 13.1.2 H570_2 Nordbyåa:

Hensynssone langs vassdraget Nordbyåa: Kulturlandskapsverdier som strekker seg langsmed Norbyåa skal bevares, og det skal søkes opparbeidet en tursti langsmed denne. Elementer i hensynssonen med kulturhistorisk verdi, som f.eks. oppgangssager, tillates ikke fjernet.

§ 14.1 Hensynssoner bevaring av naturmiljø, herunder landskap (pbl § 11-8, bokstav c)

§ 14.1.1 H560_1 Bjørnholt-Fjerdingby, H560_2 Hammeren, H560_3 Skovholthagan – Buret, H560_4 Østergarden – Ramstaddalen, H560_5 – Smestad, H560_6 Byåa

I hensynssonene med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø, herunder landskap, skal det ikke gjøres inngrep som vesentlig kan endre eller forringe landskapets art eller karakter, herunder raviner som aktive systemer, samt sårbar og/eller særegen natur.

Hensynet til landskapets utforming, samt sårbar og/eller særegen natur, herunder trekkruter for vilt, skal tillegges spesiell vekt ved behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak.
Ved søknad om bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssonene skal området kartlegges med tanke på sårbar og sjelden natur i samsvar med registreringsmetodikk godkjent av kommunen.

§ 14.1.2 H560_7 Neshagan:

I hensynssone med særlig hensyn til bevaring av naturmiljø, herunder landskap, skal det ikke gjøres inngrep som endrer eller forringer landskapets art eller karakter, herunder raviner som aktive systemer, samt sårbar og/eller særegen natur.

Hensynet til landskapets utforming, samt sårbar og/eller særegen natur, herunder trekkruter for vilt, skal tillegges spesiell vekt ved behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak og det skal utvises en meget restriktiv praksis ved behandling av søknader.

§ 15.1 Hensynssoner for friluftsliv (pbl § 11-8, bokstav c)

§ 15.1.1 H530_1 Åmodtdammen, H530_2 Myrdammen, H530_3 Ramstadsjøen, H530_4 Torva og H530_5 Blystadlia:

I hensynssonene med særlig hensyn til friluftsliv tillates skjøtselstiltak og tilretteleggingstiltak som har til hensikt å ivareta områdenes funksjon og kvaliteter som rekreasjonsområder tilgjengelig for allmennheten. Forøvrig må markalovens bestemmelser følges. Tiltak som bryter opp området, hindrer tilgang eller bruk til friluftsliv, lek eller rekreasjon skal unngås.

Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for friluftsliv, rekreasjon og lek eller biologisk mangfold skal bevares. Kulturminner skal bevares i tråd med kulturminneplanen.

Bestemmelser til hensynssoner for båndlegging etter andre lover:

§ 16.1 Hensynssoner for kulturminner fredet etter kulturminneloven (pbl § 11-8, bokstav d)

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8. Området er fredet iht. vedtak gjort etter lov om kulturminner §§ 4, 15 og 19, og bygningsfredningsloven av 1920. Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr. lov om kulturminner § 9.

§ 16.1.1 H730_1 Middelalderkirkegård:

Båndlagt etter kulturminneloven. Den middelalderske kirkegården (id 85328) er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.2 H730_2 Gravhaug på Fjerdingby:

Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.3 H730_3 Haugen:

Båndlagt etter kulturminneloven. Innenfor gjeldende område (H730) ligger automatisk fredete kulturminner (Id 262744 og 262745). Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Der marken over de automatisk fredet kulturminne tidligere ble nyttet til beite eller innmark, kan den fortsatt nyttes til disse formål hvis ikke kulturminnemyndigheten bestemmer noe annet. Uten tillatelse av kulturminnemyndigheten må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere.

§ 16.1.4 H730_4 Hulvei Byåa:

Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.5 H730_5 Nordre Krokvann:
Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.6 H730_6 Tjuvstuåsen:
Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.7 H730_7 Ramstadsjøen, bosetning-aktivitetsområde:
Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 16.1.8 H730_8 Hektner:
Båndlagt etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 17.1 Hensynssoner etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) (pbl § 11-8, bokstav d)

§ 17.1.1 Hensynssone H720_1 Nordre Øyeren naturreservat
For Nordre Øyeren naturreservat gjelder Forskrift om fredning av Nordre Øyeren naturreservat, Enebakk, Fet og Rælingen kommuner, Akershus (FOR-1975-12-05-11).

§ 17.1.2 Hensynssone H720_2 Østmarka naturreservat
For Østmarka naturreservat gjelder Forskrift om verneplan for barskog i Øst-Norge, vedlegg 34, fredning av Østmarka naturreservat, Rælingen, Lørenskog og Enebakk kommuner, Akershus (FOR-2002-12-13-1546)

§ 17.1.3 Hensynssone H720_3 Ramstadslottet naturreservat
For Ramstadslottet naturreservat gjelder Forskrift om verneplan for Oslomarka del I, vedlegg 3, fredning av Ramstadslottet naturreservat, Rælingen og Lørenskog kommuner, Akershus (FOR-2001-12-07-1425).

Bestemmelser til hensynssoner med krav om felles planlegging (pbl § 11-8, bokstav e, jf. § 11-9, nr. 1)

§ 18.1 Hensynssonen H810_1 for Løvenstad:

Innenfor hensynssonen er det krav om at området skal underlegges felles planlegging, samt at området skal omformes og fornyes. Kommunen kan åpne for å la deler av området ikke inngå i en områderegulering, dersom dette anses nødvendig for å opprettholde nødvendig fremdrift i planprosessen. Endelig planavgrensning for områderegulering skal avklares ved varsel om oppstart, men kan ikke utvides utover hensynssonen.

Før det kan tillates bygget nye selvstendige boenheter, skal det gjennomføres en samlet områderegulering for hele området innenfor sonen som viser en mer effektiv arealutnyttelse enn i dag. Bruksendringer innenfor eksisterende bebyggelse unntas fra krav om regulering.

For hensynssonen H810_1 Løvenstad vil det være viktig å opprettholde gangforbindelse gjennom området med videre forbindelse til Strømsdalen. En utbygging forutsetter at noe areal settes av til fri- / aktivitetsområde for allmennheten.

Retningslinjer til temakart

§ 19.1 Holdningsklasser for avkjørsler (pbl § 11-10 nr. 4, jfr. pbl § 11-7, nr. 1)

Temakartet Rammeplan for avkjørsler har følgende holdningsklasser:

a) Meget streng holdning: Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsler tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.
b) Streng holdning: Antall direkte avkjørsler skal være begrenset. Nye boligavkjørsler kan bare tillates etter reguleringsplan.
c) Mindre streng holdning: Antall direkte avkjørsler skal være begrenset. Nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis, dersom denne tilfredsstiller tekniske krav.
d) Lite streng holdning: Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Avkjørsler skal plasseres til eksisterende der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

Temakart Rammeplan for avkjørsler inngår som kriterier for lokalisering av utbygging og arealbruk innen byggeområder og LNF-områder, se vedlegg 1.

§ 19.2 Kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi (KULA)

Temakart for KULA-områder viser kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi for landskap 8. Bingsfoss i Glomma - Nordre Øyeren. Dette området inngår i KULA-registeret. Se vedlegg 3.

Retningslinjer
Innenfor KULA-området i Rælingen skal hensynet til kulturlandskapsverdier være førende i plan- og byggesaker. Det skal legges vekt på hensynet til områdets historiske, kulturelle og landskapets verdi. Elementer knyttet til tømmerhistorien, som installasjoner og byggverk i vann og på land tilhørende fløting og sagbruksvirksomhet mv., samt sammenhengen mellom disse bør bevares.

§ 19.3 Retningslinjer for prioriterte vekstområder

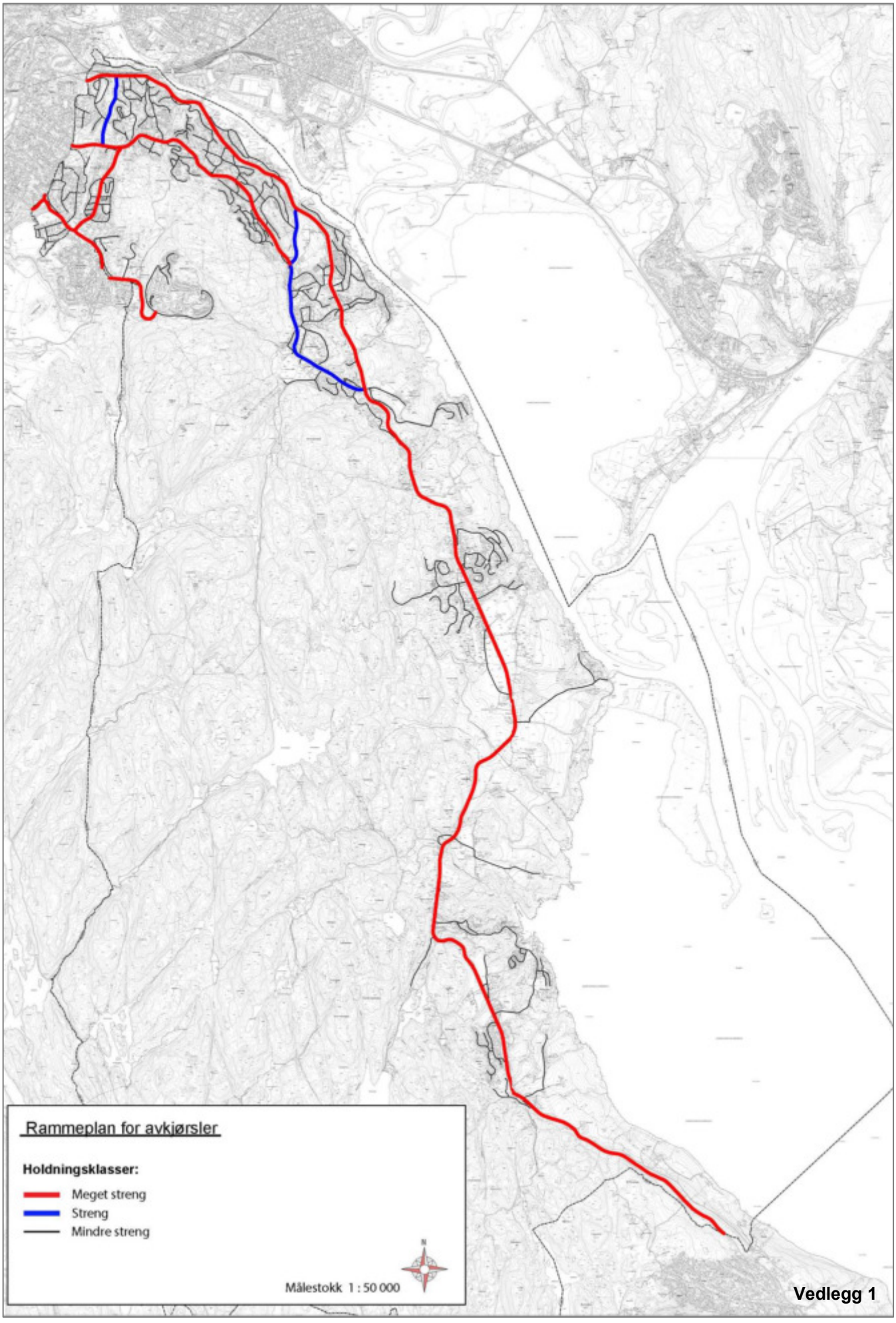
Prioriterte vekstområder er Fjerdingby, deler av Rud og deler av Løvenstad, jfr. temakart (vedlegg 4). I de prioriterte vekstområdene kan det tilrettelegges for en høyere utnyttelse, flerfunksjonell arealbruk og det skal være enkelt å nå alle daglige funksjoner med sykkel og gange. Det skal tilrettelegges for en helhetlig utvikling av områdene. Egnet utnyttelse for områdene må vurderes gjennom reguleringsplanprosess og må tilpasses det enkelte området.

Det kan stilles krav om utarbeidelse av kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan innenfor vekstområdene, i henhold til kommunens veileder for estetikk og bokvalitet.

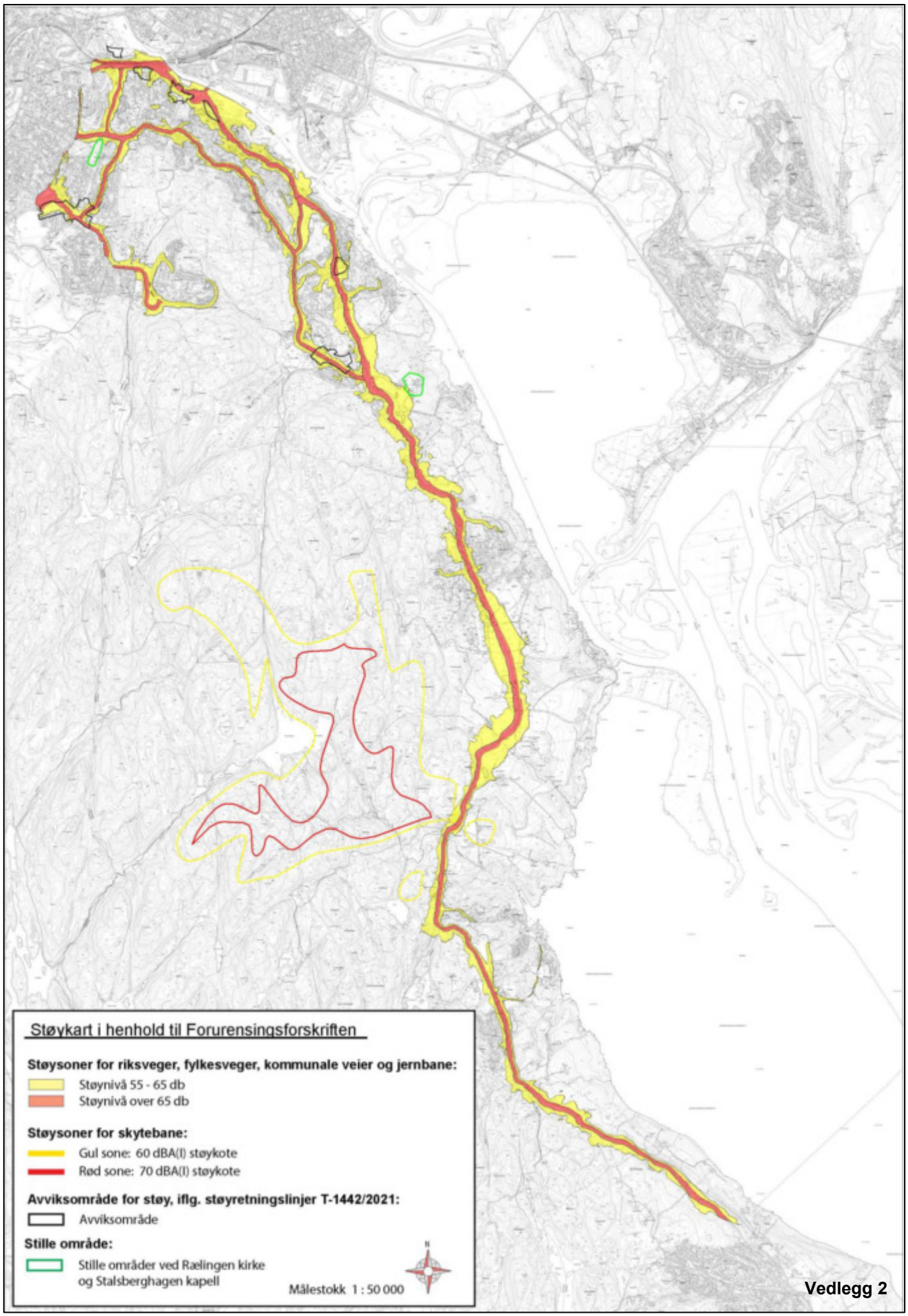
Minimum 80% av bolig- og arbeidsplassvekst i kommunen skal ligge innenfor prioriterte vekstområder.

Vedlegg

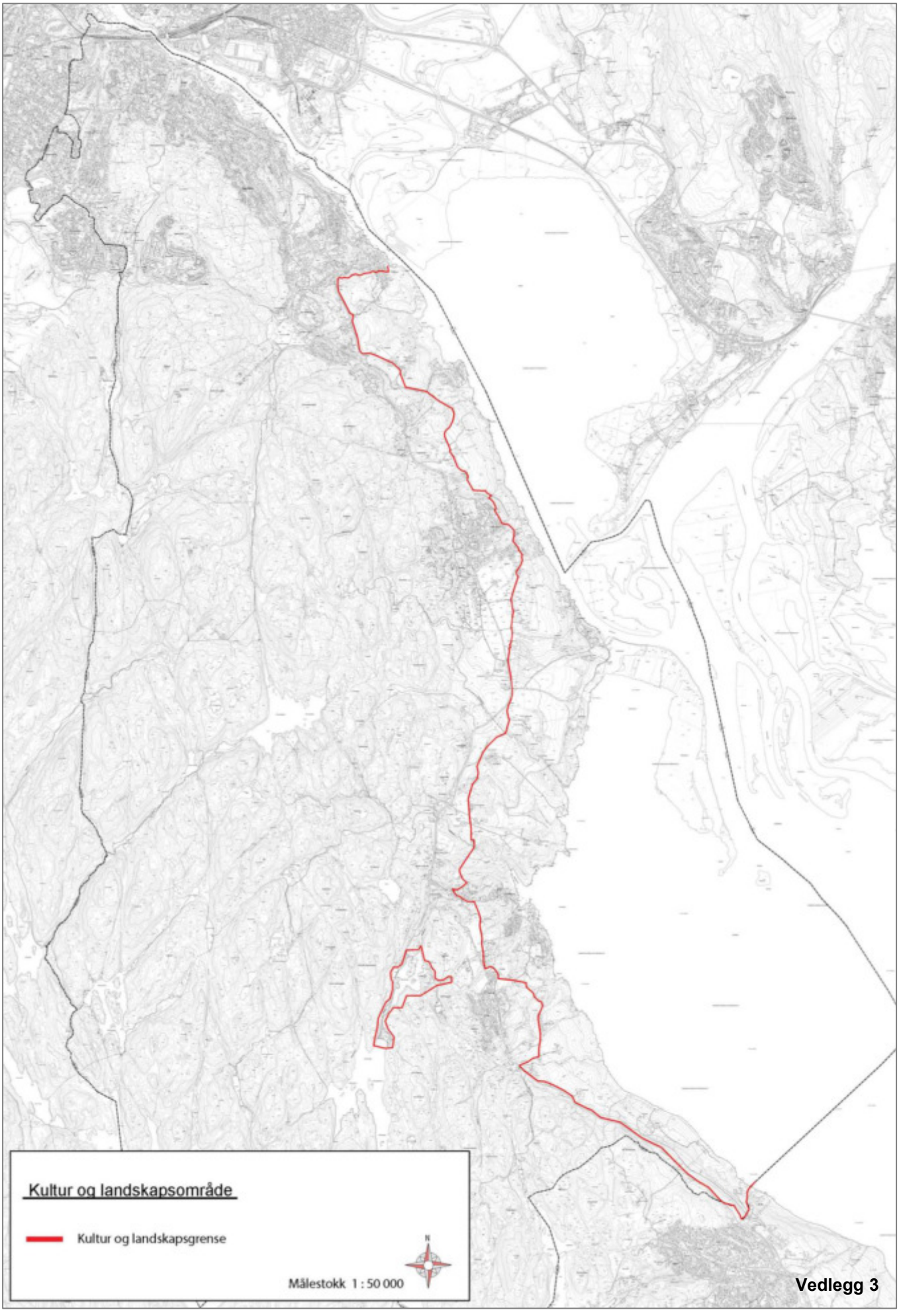
Vedlegg 1: Rammeplan for avkjørsler
Vedlegg 2: Støykart
Vedlegg 3: KULA-kart
Vedlegg 4: Prioriterte vekstområder – Fjerdingby, Løvenstad, Rud

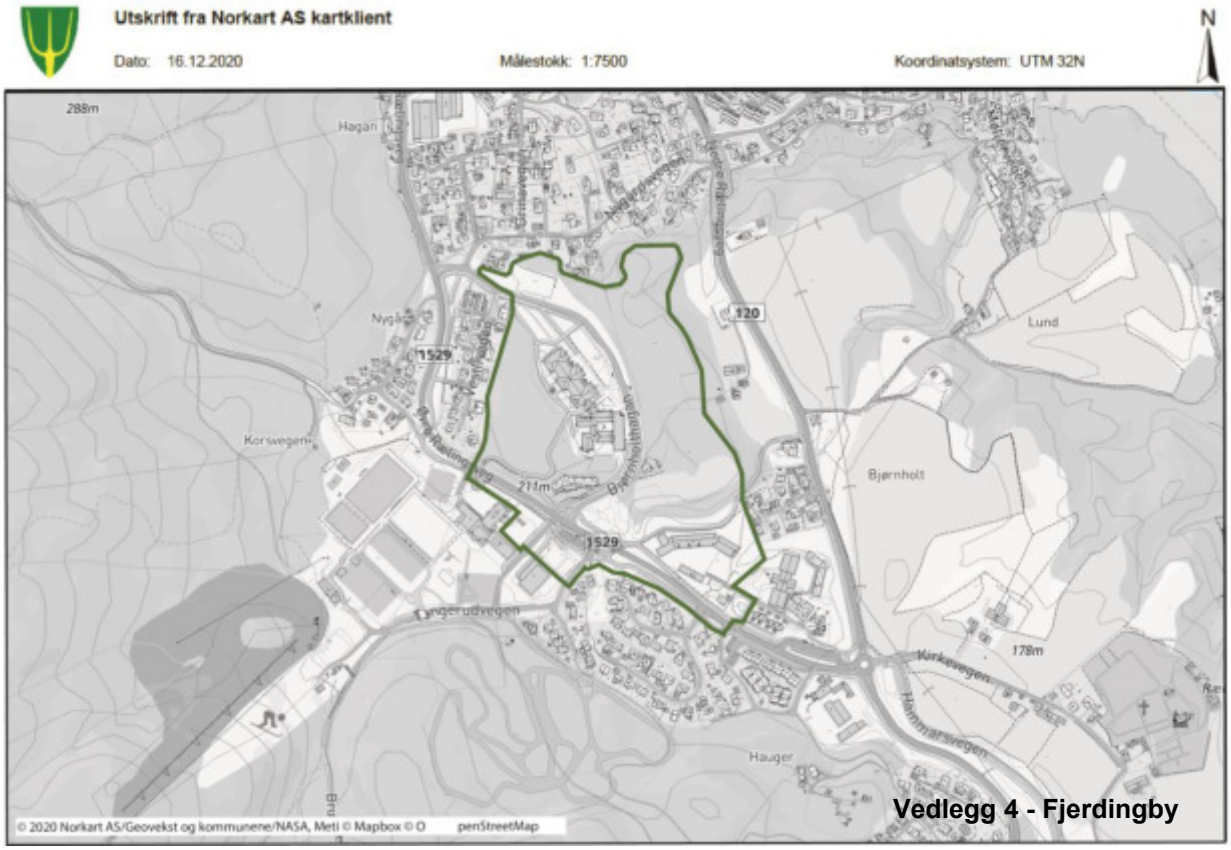

Rammeplan for avkjørsler
Holdningsklasser:
Meget streng
Streng
Mindre streng
N
Målestokk 1 : 50 000

Vedlegg 1

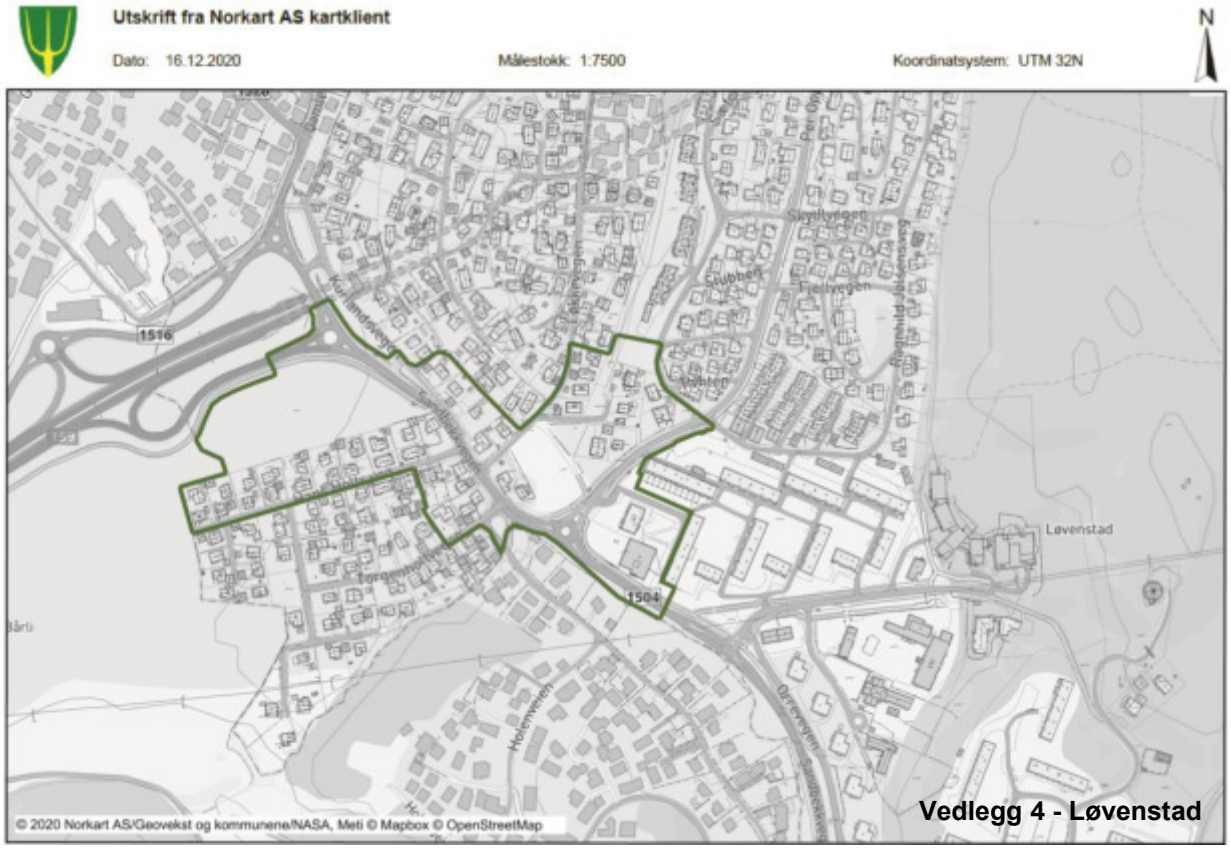

Støykart i henhold til Forurensingsforskriften
Støysoner for riksveger, fylkesveger, kommunale veier og jernbane:
Støynivå 55 - 65 db
Støynivå over 65 db
Støysoner for skytebane:
Gul sone: 60 dBA(I) støykote
Rød sone: 70 dBA(I) støykote
Avviksområde for støy, iflg. støyretningslinjer T-1442/2021:
Avviksområde
Stille område:
Stille områder ved Rælingen kirke
og Stalsberghagen kapell
Målestokk 1 : 50 000
N

Vedlegg 2

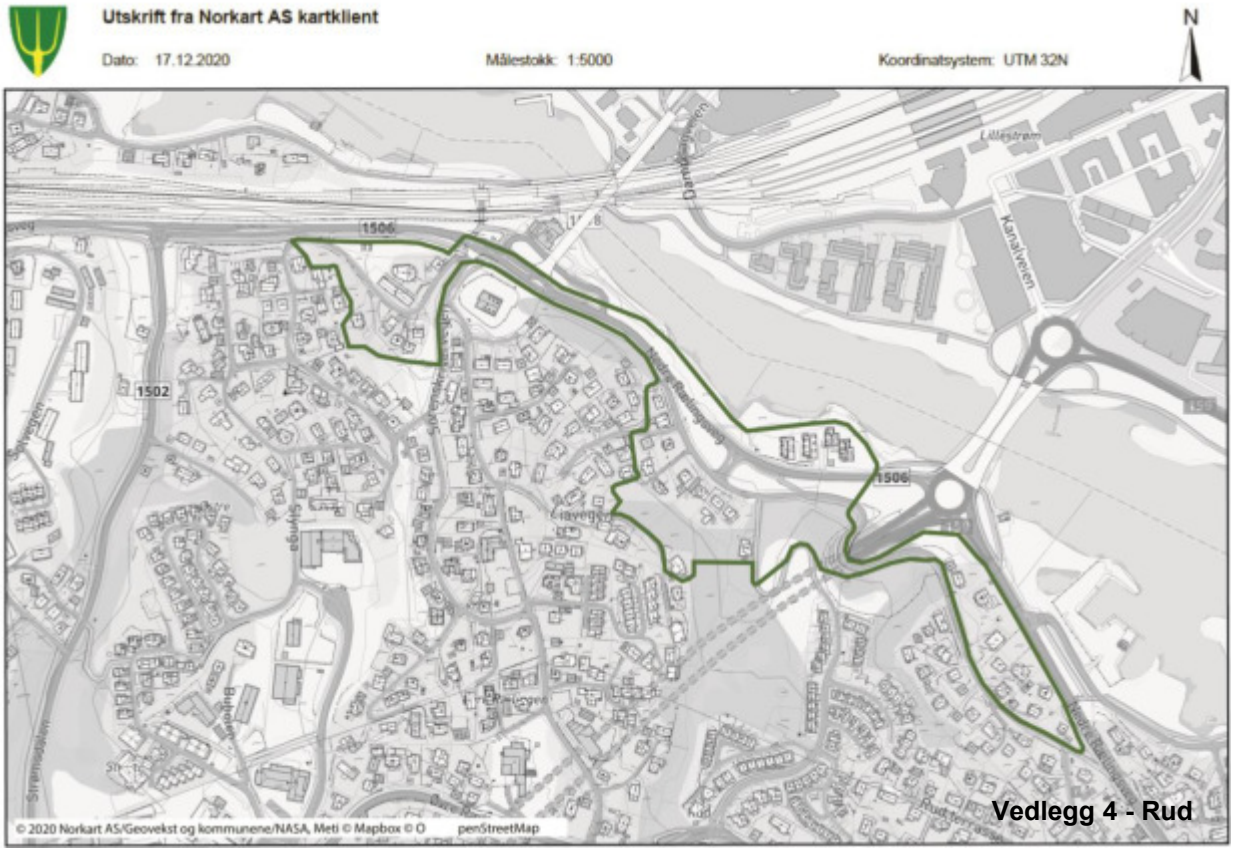

Kultur og landskapsområde
Kultur og landskapsgrense
Målestokk 1 : 50 000
Vedlegg 3



Vedlegg 4 - Fjerdingby



Vedlegg 4 - Løvenstad



Vedlegg 4 - Rud

Rælingen kommune
Postboks 100
2025 Fjerdingby

Besøksadresse:
Bjørnholthagan 6
2008 Fjerdingby

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

RÆLINGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til:
Reguleringsplan for F3 og K6 mm., Hektneråsen
Jfr. Plan- og bygningsloven § 12-6 og 12-7 fra 2008

Reguleringskart er datert 04.05.2011, sist revidert 17.08.2011
Reguleringsbestemmelser er datert 04.05.2011, sist revidert 17.08.2011
Plan nr: 183

Reguleringsplan og bestemmelser er vedtatt av kommunestyret i Rælingen 26.10.2011

Dato, 10/11-11., Ordfører (sign)

§ 1.0 - AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL

1.1 Formål

Det regulerte området kan disponeres til følgende formål :

Bebyggelse og anlegg	- Boligbebyggelse – Frittliggende småhus - F3 - Boligbebyggelse – Terrassehus/Lavblokk - K6
Lekeplasser	- Felles (Lek 1, 2 og 3) - Annet uteoppholdsareal (Sti)
Samferdselsanlegg	- Kjøreveg / Parkeringsplass (offentlig/felles) - Annen veggrunn (grøft – offentlig/felles) - Fortau (FT1) - Parkeringsplasser (P1)
Grønnstruktur	- Naturområde (N1) - Turveg/sti (T1)
Sikringssone	- Byggeforbudssone m. støyskjerm (H130-1)
Hensynssone	- Frisiktsone
Renovasjonsanlegg	- Område for renovasjonsbeholdere (R1)

§ 2.0 - FELLESBESTEMMELSER

2.1 Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet ved utforming av bygninger og ved opparbeiding av ubebygde arealer (adkomster, parkering og beplantning).
Estetisk redegjørelse for tiltaket i seg selv og i forhold til omgivelsene skal følge byggesøknaden. Bebyggelsen skal ha dempede farger. Takmateriale med glasserte takstein eller andre reflekterende materialer tillates ikke. Bygninger på tomt K6 og F3-5 skal kles utvendig med hovedsakelig vedlikeholdsfrie trematerialer og ha en tilnærmet lik utforming i detaljering. Bygninger på tomt F3-2 nr. 4-8 skal ha en enhetlig utforming og gjennomgående lik detaljering.

2.2 Boliger skal ligge innenfor angitte byggegrenser. Garasjer kan ligge minimum 2,0 m fra regulert formålsgrense mot offentlig veg når garasje er plassert parallelt med vegen og 6,0 m fra regulert formålsgrense mot offentlig veg når portside ligger mot vegen. Det skal etableres snumulighet på egen eiendom. Garasje kan plasseres minimum 5,5 m fra regulert formålsgrense felles veg når portside ligger mot vegen. Garasje kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense.

2.3 Ved byggesøknad skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst både utvendig og innvendig (kfr. TEK 10 kap. 8 og 12). Leiligheter på tomt K6 skal bygges med heis fra garasjekjeller. Likeledes skal det mellom leiligheter på tomt K6/veg A2 og lekeareal LEK3 være trinnfri adkomst med stigning ikke større enn 1:20. For kortere strekning inntil 3,0 m kan stigningen være maksimum 1:12.

2.4 Garasje skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad selv om den ikke skal bygges samtidig med boligene.

2.5 I forbindelse med byggesøknader for boliger i felt K6, F3-3 og F3-5 skal det eventuelt gjennomføres støydempende tilleggstiltak i forhold til Fylkesvei 120 for å oppfylle kravene i Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-1442, tabell 2 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS8175, klasse C.

2.6 Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad.

2.7 Alle boliger skal oppføres med radonsperre eller tilsvarende tiltak for å redusere radonkonsentrasjon. Dette gjelder ikke for den delen av hus på K6 som har garasjekjeller.

2.9 Renovasjon i form av nedgravde renovasjonsbeholdere/avfallsbrønner for restavfall, papir og glass/metall for område K6, F3-3, F3-4 og F3-5 skal legges ved vei A2 som vist på reguleringsplanen, mens renovasjonen ellers skjer på hver enkelt tomt.

§ 3.0 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse – Frittliggende småhus (F3-1, 2, 3, 4 og 5)

3.1.1 Områdene skal bebygges med frittliggende småhus og tilhørende garasjer. Områdene F3-4, F3-5 og gnr/bnr 92/29 på F3-2 skal bebygges med tomannsboliger. Tomt 92/24 skal bebygges med en enebolig, evt. med utleieleilighet eller en tomannsbolig. Øvrige tomter innenfor områdene F3-1, F3-2 og F3-3 skal bebygges med eneboliger med kun en bruksenhet. Eksisterende del av tomannsbolig på gnr/bnr 92/76 på F3-4 kan tillates med en hybelleilighet, se krav i § 3.1.4 vedrørende parkering. Boliger på tomtene på område F3-2, nr. 4-8 skal bygges ut samlet. Tomannsboligen på F3-5 skal bygges ut samtidig med terrassehus/lavblokk på tomt K6.

3.1.2 Maks. prosent bebygd areal, %-BYA = 25 % pr. tomt for tomtene innenfor område F3-1, F3-2, F3-3, med unntak av tomtene F3-2, nr. 4-8, der maks. prosent bebygd areal, %BYA = 28% pr. tomt. For område F3-4, gnr/bnr 92/76 og 92/77, med eksisterende tomannsbolig, er maks. prosent bebygd areal, %-BYA = 30% pr. tomt. For område F3-5 med ny tomannsbolig er maks. prosent bebygd areal, %-BYA = 36%. På tomannsboligen på tomt F3-5 med 2- etasjer + underetasje skal 1.- og 2. etasje terrasseres (trekkes inn) minimum 1,5 m i forhold til underliggende etasje mot syd.

3.1.3 Bebyggelsen skal tilpasses terrengforholdene på tomtene. For boligene på tomtene F3-2, skal mønehøyden ikke på noe sted langs fasaden overstige 7.9 m, dette med unntak av boligbygg på gnr/bnr 92/29 på F3-2 der mønehøyden ikke på noe sted langs fasaden skal overstige 9,0 m. For boliger på tomtene F3-1, F3-3 og F3-4 skal mønehøyden ikke på noe sted langs fasaden overstige 8.4 m. For alle boligene utenom bolig på F3-5 skal gesimshøyden ikke på noe sted langs fasaden overstige 6.5 m. For tomannsboligen på F3-5 skal maks. gesimshøyde ikke overstige 6.5 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Boligene skal ha etasjeantall som angitt sammen med maks. cotehøyder i oversikt under. Frittliggende garasje skal ha en maksimal gesimshøyde på 3,0 m og mønehøyde på 4,5 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Bygninger innenfor F3-1, F3-3, F3-4 og på gnr/bnr 92/29 på F3-2 skal ha saltak og ha takvinkel mellom 25 og 38 grader. Arker og takopplett tillates på saltak i tillegg til angitt gesimshøyde og skal ikke overstige 1/3 av hovedtakets lengde. På øvrige tomter innenfor F3-2 skal bygninger ha valmet tak med takvinkel mellom 22 og 25 grader. Bygninger innenfor F3-5 skal ha flatt tak. Hovedmøneretning på boliger skal være som vist på reguleringsplanen. Garasjer skal ha samme takform som boligen.

For de enkelte tomtene skal maksimal cotehøyde på 1. etasje, eventuelt underetasje og møne for nye boliger samt etasjeantall (evt. alternativ) være følgende, (jfr. snitt-tegninger datert 04.05.2011):

- Tomt F3-1 – 1	205,0	213,0	2 et. (1 ½ et.)
- Tomt F3-1 – 2	204,0	212,0	1 + u-et.
- Tomt F3-1 – 3	206,2	214,2	1 + u-et.
- Tomt F3-1 – 92/29	206,8	215,5	1 + u-et.
- Tomt F3-2 – 4	207,4	214,9	2 et. (1 ½ et.)
- Tomt F3-2 – 5	204,6	212,1	1 + u-et.
- Tomt F3-2 – 6	201,9	209,4	1 + u-et.
- Tomt F3-2 – 7	201,0	208,5	2 et. (1 ½ et.)
- Tomt F3-2 – 8	202,3	209,8	1 + u-et.
- Tomt F3-2 – 9	203,5	211,0	1 + u-et.
- Tomt F3-2 – 92/24	205,5	213,0	1 + u-et
- Tomt F3-3 – 92/9	192,5	200,5	2 et. (1 + u-et.)

For tomt F3-5 skal maks. cotehøyde på underetasje og gesims, samt etasjeantall være:

- Tomt F3-5	197,5	206,2	2 + u-et.

1 ½ etasjes hus er hus med redusert vegghøyde i hovedetasjen (inntil ca. 1,7 m) og en relativt bratt takvinkel (inntil 38 grader).

3.1.4 Det skal opparbeides 3 parkeringsplasser inklusiv garasjeplass(er) for hver boenhet. Garasjer på tomt F3-5 skal fortrinnsvis legges i bebyggelsens underetasje. For eksisterende del av tomannsbolig på gnr/bnr 92/76 innenfor område F3-4 tillates en hybelleilighet dersom krav til 2 p-plasser kan oppfylles på egen tomt eller på p-plass P1. Hybelleilighet tillates ikke større enn 55 kvm.

3.2 Boligbebyggelse – terrassehus/lavblokk – K6

3.2.1 Området skal bebygges med terrassehus/lavblokk med garasjekjeller. P-plass P1 skal bygges samtidig med Terrassehuset/lavblokken. Terrassehuset/lavblokken på tomt K6 skal bygges samtidig med tomannsboligen på tomt F3-5.

3.2.2 Maks. prosent bebygd areal, %-BYA = 36 % for tomt K6. Parkeringsplassene ved N1 skal ikke regnes med ved beregning av %-BYA for denne tomten.

3.2.3 Bebyggelsen skal tilpasses terrengforholdet på tomten. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Maks. gesims- og mønehøyde skal ikke overstige 7.6 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maks. cotehøyde på gesims- og mønehøyde skal ikke overstige 209,05 m.o.h. Heisoppbygg og mindre tekniske oppbygg kan tillates høyere enn angitte maks. gesims- og mønehøyder. Gulv garasjekjeller tillates med en maks. cotehøyde på 197,6 m.

3.2.4 For terrassert bebyggelse på tomt K6 med 3 etasjer + underetasje skal 2.- og 3. etasje terrasseres (trekkes inn) minimum 1,2 m i forhold til underliggende etasje mot syd og øst.

3.2.5 For leiligheter på tomt K6 skal det være:
- 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet for 1 og 2 roms leiligheter inntil 65 m2
- 2,0 biloppstillingsplasser pr. leilighet for større leiligheter

Minimum 4 stk. av parkeringsplassene i garasjekjeller skal være parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

3.2.6 For tomt K6 og lekeplass 3 skal det utarbeides en samlet utomhusplan ut fra de krav som er stilt til slik plan i planbestemmelsene for Hektneråsen. Utomhusplanen kan også kombineres med situasjonsplan.

3.2.7 Vegen FA6-B beliggende nord for område K6 skal være dokumentert sikret mot utforkjøringer og fallulykker i forbindelse med bygging av terrassehuset på K6. En eventuell nødvendig permanent sikring mot det samme skal være på plass før første bolig i terrassehuset på K6 tillates tatt i bruk.

3.2.8 Det tillates bygget en mindre trafo vest for terrassehuset på område K6.

3.3 Lekeplasser

Lekeplass 1, 2 og 3

Lekeplass 1 er felles for alle tomter/eiendommer i område F3-1 og for gnr/bnr 92/29 på F3-2. Lekeplass 2 er felles for alle tomter/eiendommer i område F3-2 utenom gnr/bnr 92/29 på F3-2, mens lekeplass 3 er felles for alle tomter/eiendommer i felt F3-3, F3-4, F3-5 og K6. Lekeplassene skal planeres på en hensiktsmessig måte og utstyres med lekeapparater, benk(er) og annet tilpasset utstyr.

§ 4.0 SAMFERDSELSANLEGG

4.1 Kjøreveg / Fortau / Parkeringsanlegg

Offentlige kjøreveger m/ fortau, felles private adkomstveger og parkeringsplass for 13 biler skal anlegges i samsvar med reguleringen.

Kjøreveg A1 er felles for F3-3 og gnr/bnr 92/76.
Kjøreveg A2 er felles for K6, F3-5 og gnr/bnr 92/77
Kjøreveg KA6 er felles for K6, F3-3, F3-4 og F3-5.

4.2 Annen veggrunn (grøft, snøopplag mm.)

Annen veggrunn skal jordkles og tilsås/beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

§ 5.0 - GRØNNSTRUKTUR

5.1 Naturområde (N1)

I arealet skal eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad. Vegetasjon og skogsbunn som er skadet kan kreves erstattet og reparert. Naturområde N1 er felles for område K6, F3-3, F3-4 og F3-5.

5.2 Tursti (T1)

I arealet skal det opparbeides en tursti som forbindelse mellom fortau FT1 og regulert tursti vest for planområdet. Turstien skal være åpen for allmenn ferdsel. Tursti T1 er felles for område K6, F3-3, F3-4 og F3-5.

§ 6.0 - RENOVASJONSANLEGG

6.1 Nedgravde renovasjonsbeholdere /Avfallsbrønner for felt K6, F3-3, F3-4 og F3-5 skal plasseres innenfor avsatt området (R1), se § 2.9 i bestemmelsene.

§ 7.0 – SIKRINGSSONE

7.1 Området omfatter byggeforbudssone på 30 m fra midtlinja i Fylkesveg 120. Innenfor området skal det bygges støyskjerm/voll. Plassering og utforming av støyskjermen skal vurderes i forbindelse med bygging av hus i felt F3-3 og F3-5. Detaljplan for bygging av støyskjerm skal godkjennes av Statens vegvesen og kommunen. Søknaden skal inneholde en redegjørelse for estetikk i forhold til ny og eksisterende bebyggelse, samt i forhold til eksisterende støyskjerm i syd.

§ 8.0 – REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1.1 Veier og vann- og avløpsanlegg skal være opparbeidet forbi felt eller deler av felt før det gis igangsettingstillatelse for bygninger. Tilrettelegging av brannvann skal være på plass før det gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger innenfor reguleringsplanens begrensning. Før det gis igangsettingstillatelse for bygninger på område K6, F3-3 og F3-5 skal veg ut mot fylkesveg 120 i tillegg være stengt fysisk.

8.1.2 Støyskjermingstiltak som bl.a. støyskjerm skal være bygget før det gis tillatelse til å ta i bruk første bolig på F3-3 og F3-5, se § 7.1 i bestemmelsene. Støyskjerm skal bygges fra fjellet i sør på tvers av eksisterende avkjørsel fra Fv. 120 for å hindre gangtrafikk ned mot fylkesvegen.

8.1.3 Lekeplassene LEK 1, 2 og 3, samt sti mellom LEK2 og A4, skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før første nye bolig innenfor gjeldende område tillates tatt i bruk.

8.1.4 Tursti T1 skal være opparbeidet iht. kommunens normer for sti før det gis tillatelse til å ta i bruk første tilgrensende bolig til tursti T1.

Utskriftsdato: 12.05.2025

Eiendomskart for eiendom 3224 - 92/162//1

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	313,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642256,69	**Øst**	617057,48	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642269,25	617069	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,35	
2	6642253,81	617075,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,86	
3	6642246,35	617058,76	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,57	
4	6642263,41	617052,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,12	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	307,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6642248,5	**Øst**	617074,5	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6642243	617059,96	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,50	
2	6642246,35	617058,76	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,56	
3	6642253,81	617075,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,57	
4	6642260,98	617092,12	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,85	
5	6642250,99	617094,36	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,24	
6	6642247,38	617084	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,97	
7	6642241,28	617066,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,49	
8	6642239,58	617065,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,00	

Rælingen kommune

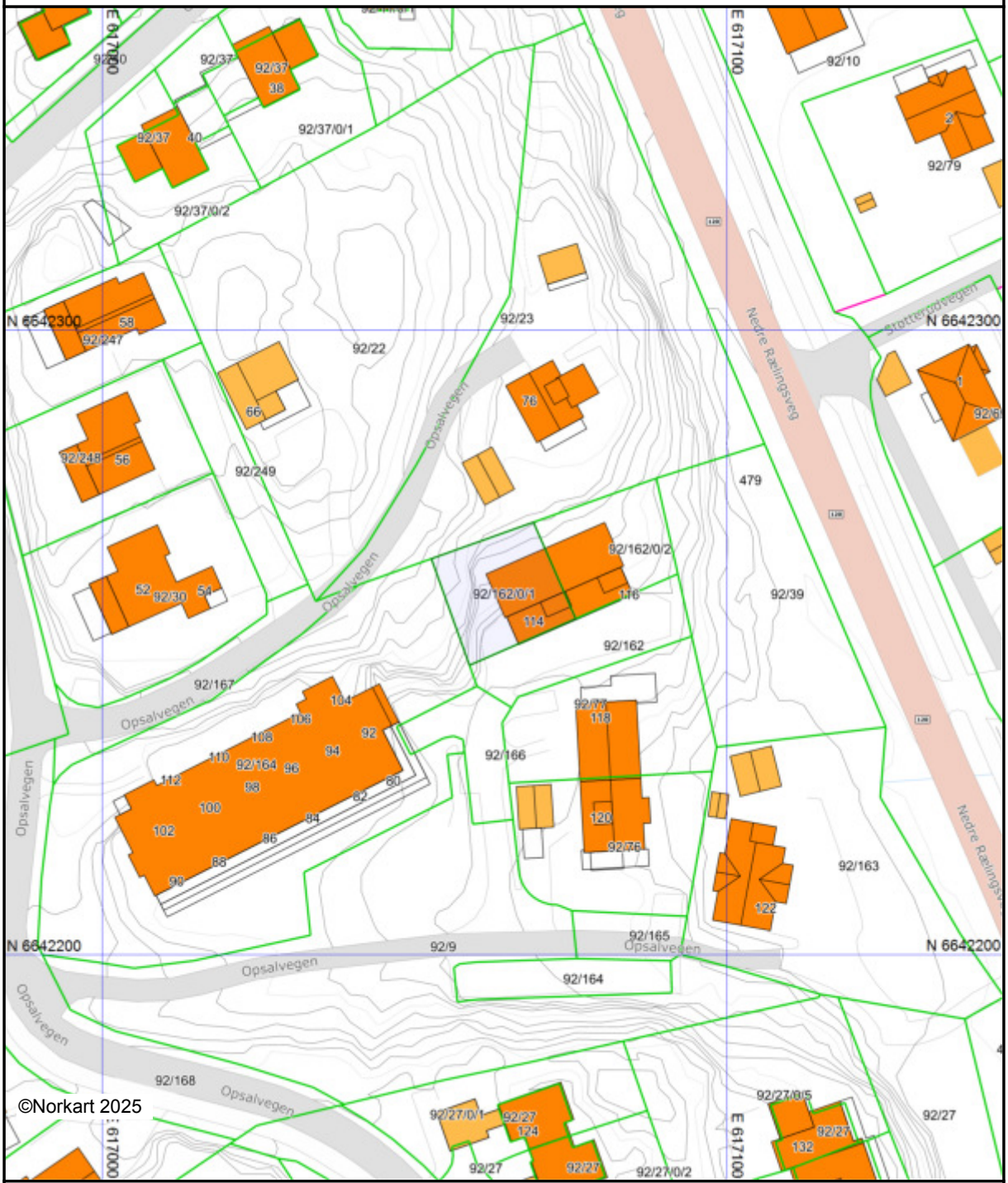
Grunnkart

Eiendom: 92/162/0/1
Adresse: Opsalvegen 114
Dato: 12.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Rælingen kommune

Ledningskart

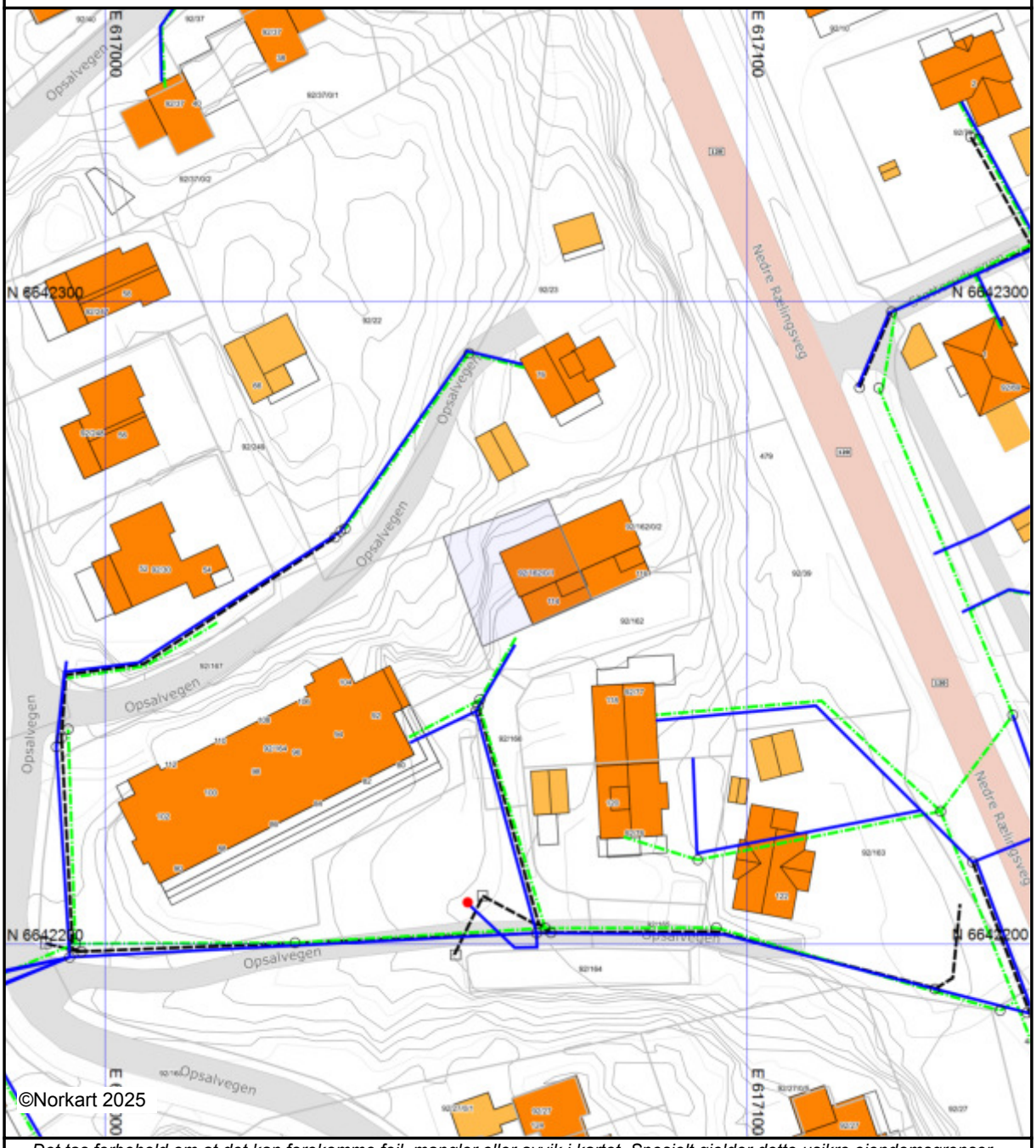
Eiendom: 92/162/0/1
Adresse: Opsalvegen 114
Dato: 12.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3224-92/162/0/1, Opsalvegen 114, 2008 FJERDINGBY

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	05.05.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	07.04.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

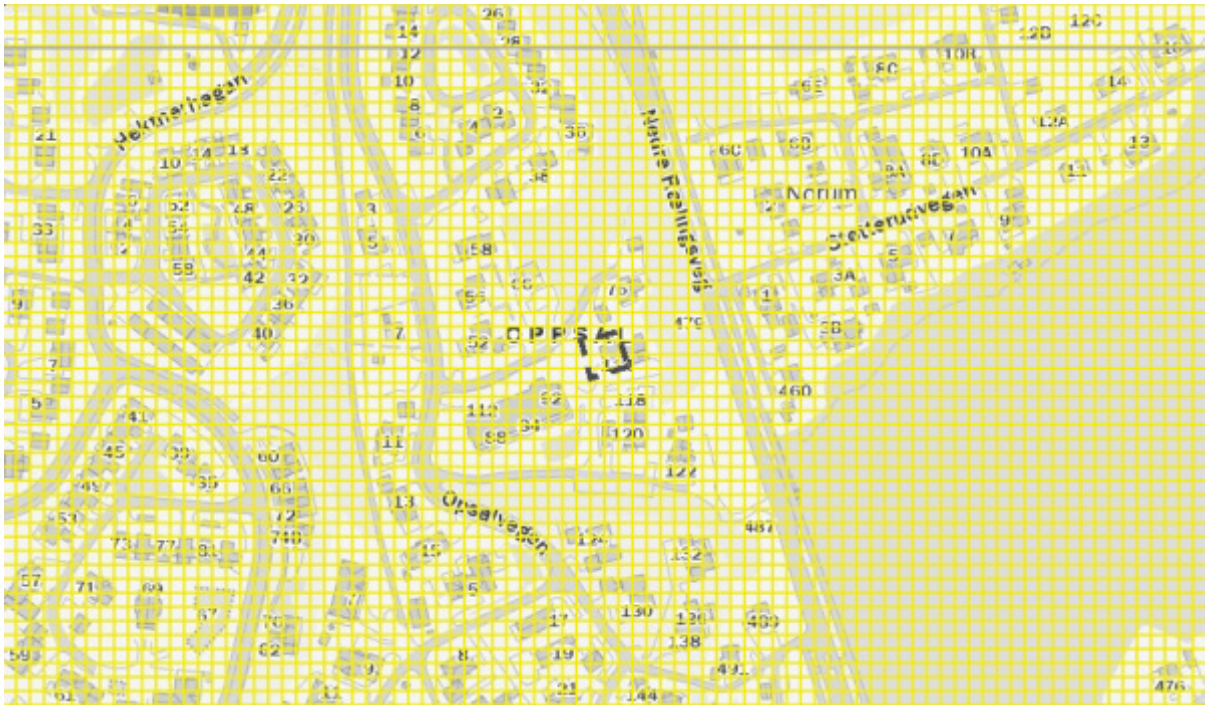
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.39 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.91 km
Flomfaresoner	05.05.2025	Ikke funnet	0.54 km
Forurenset grunn	05.05.2025	Ikke funnet	2.8 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.05.2025	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.13 km
Kvikkleire	05.05.2025	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	05.05.2025	Ikke funnet	83 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	17.7 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

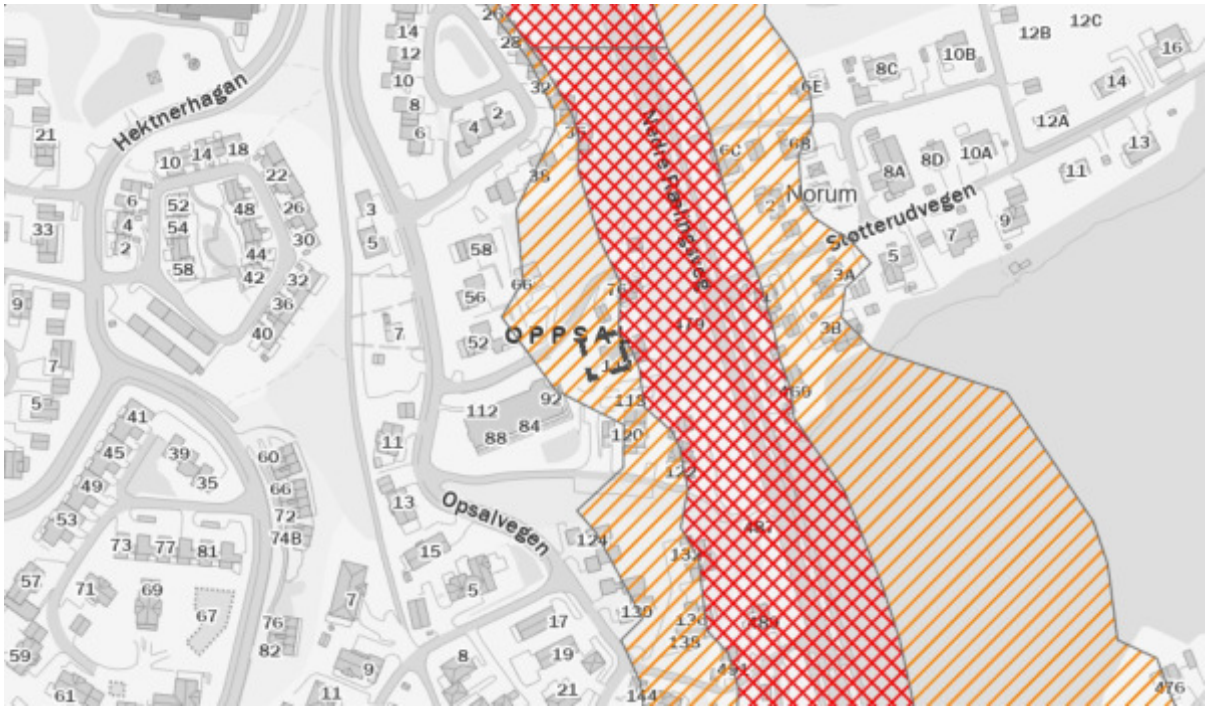
Radonutsatt område

Sist sjekket:	05.05.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet


Nordre Fesilvegen
Nordre Fesilvegen
Nordre Fesilvegen

Støysoner

Sist sjekket:	07.04.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

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

Utskriftsdato: 12.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	162	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Opsalvegen 114, 2008 FJERDINGBY								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

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://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 935 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

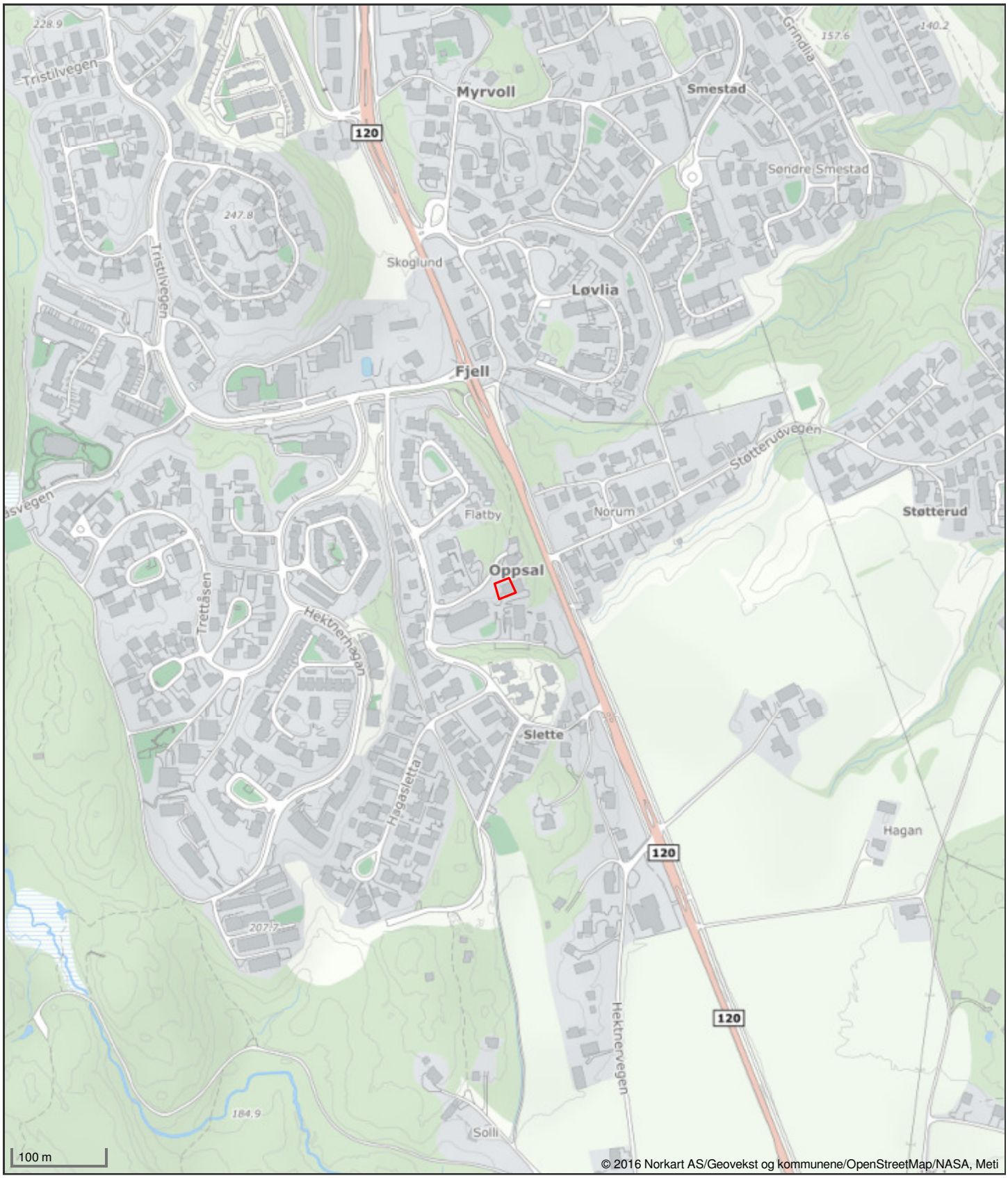
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	183
Navn	F3 og K6 mm., Hektneråsen
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	26.10.2011	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/237/183_regbest.pdf	
Delarealer	**Delareal**	935 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn	F3-5
	Delareal	79 m^2
	RPHensynsonenavn	H130_1
	RPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Utskriftsdato: 12.05.2025

Oversiktskart for eiendom 3224 - 92/162//1



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

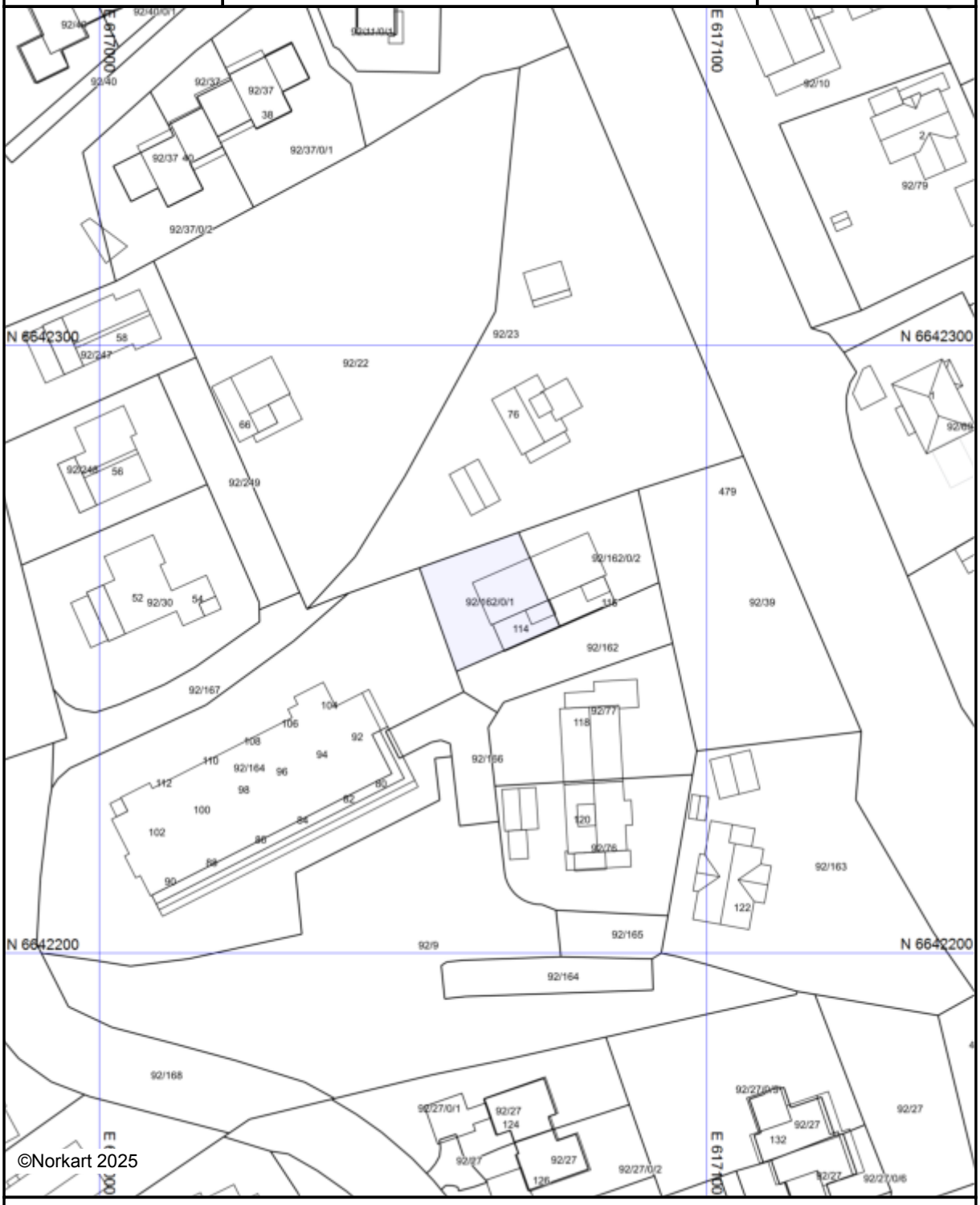
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 92/162/0/1
Adresse: Opsalvegen 114
Utskriftsdato: 12.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

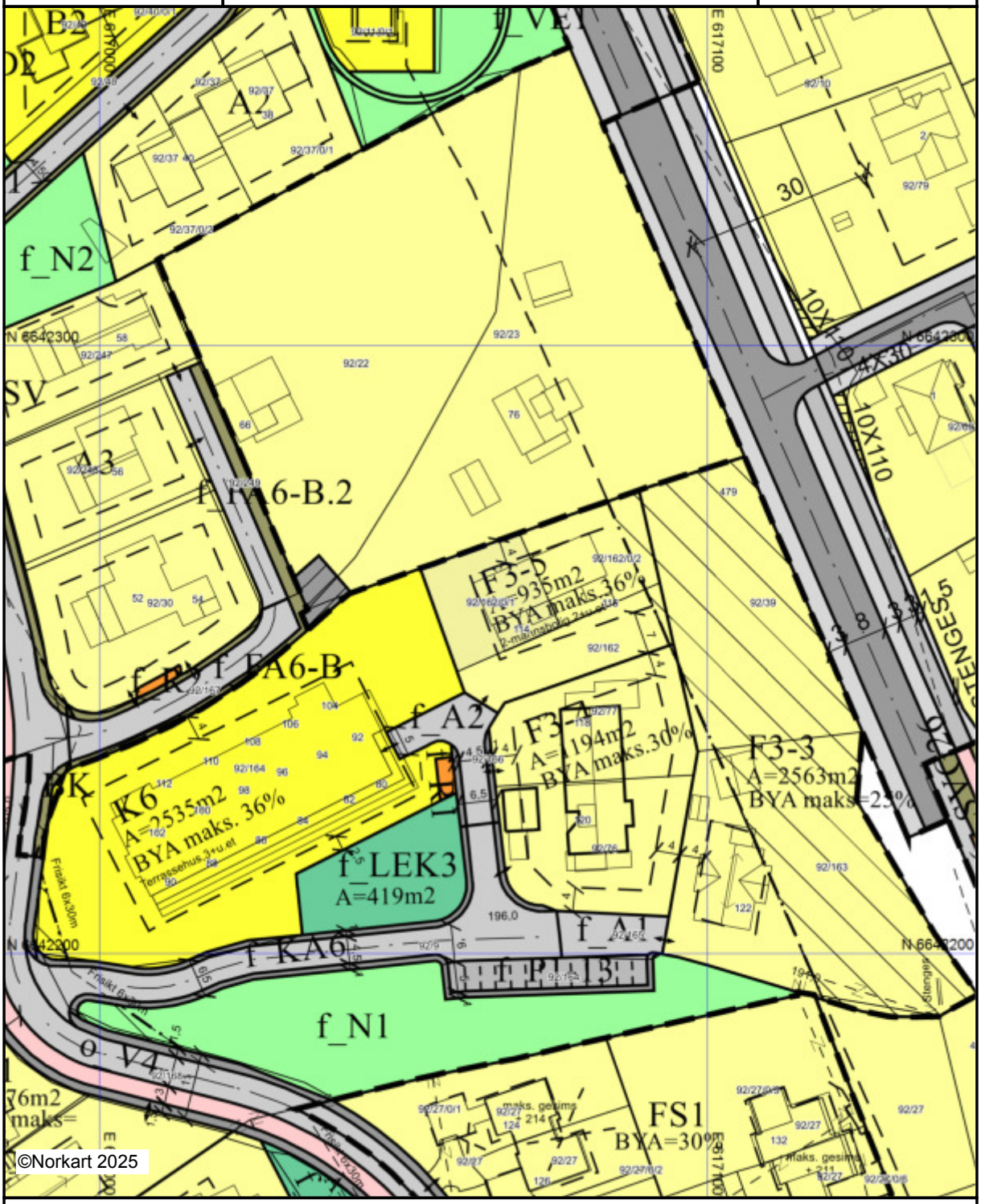
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/162/0/1
Adresse: Opsalvegen 114
Utskriftsdato: 12.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

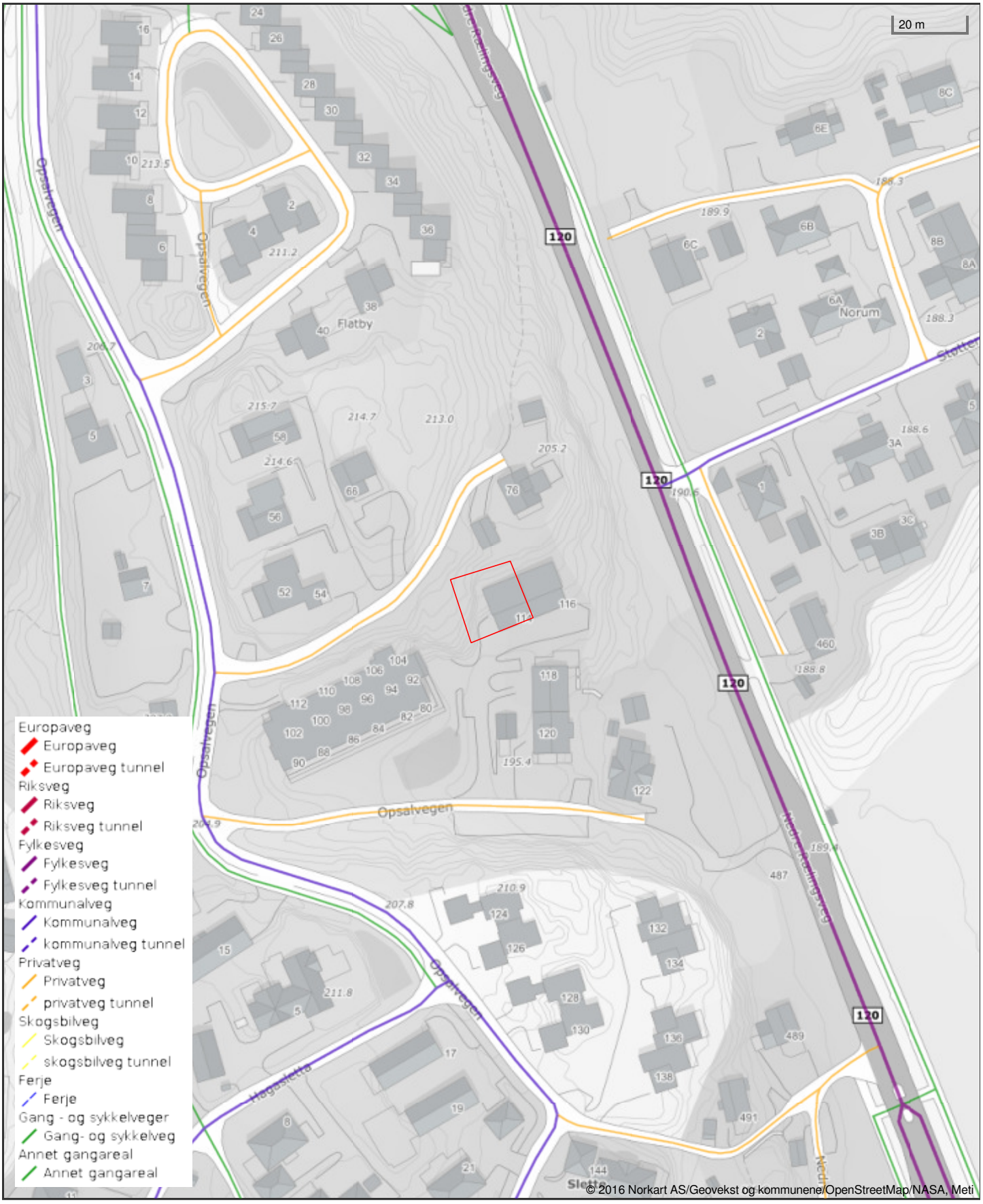
- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Naturområde
- Turveg
- Vegetasjonsskjerm
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 12.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 92/162//1



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

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 el. Låses boder, uthus el. 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Opsalvegen 114
Gnr. 92 Bnr. 162 Snr. 1 i Rælingen kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0261

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Marcus Gramstad Engebretsen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 47 65 49 93

E-post: marcus.gramstad.engebretsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater