PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

BJØRNEFARET 3 G

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

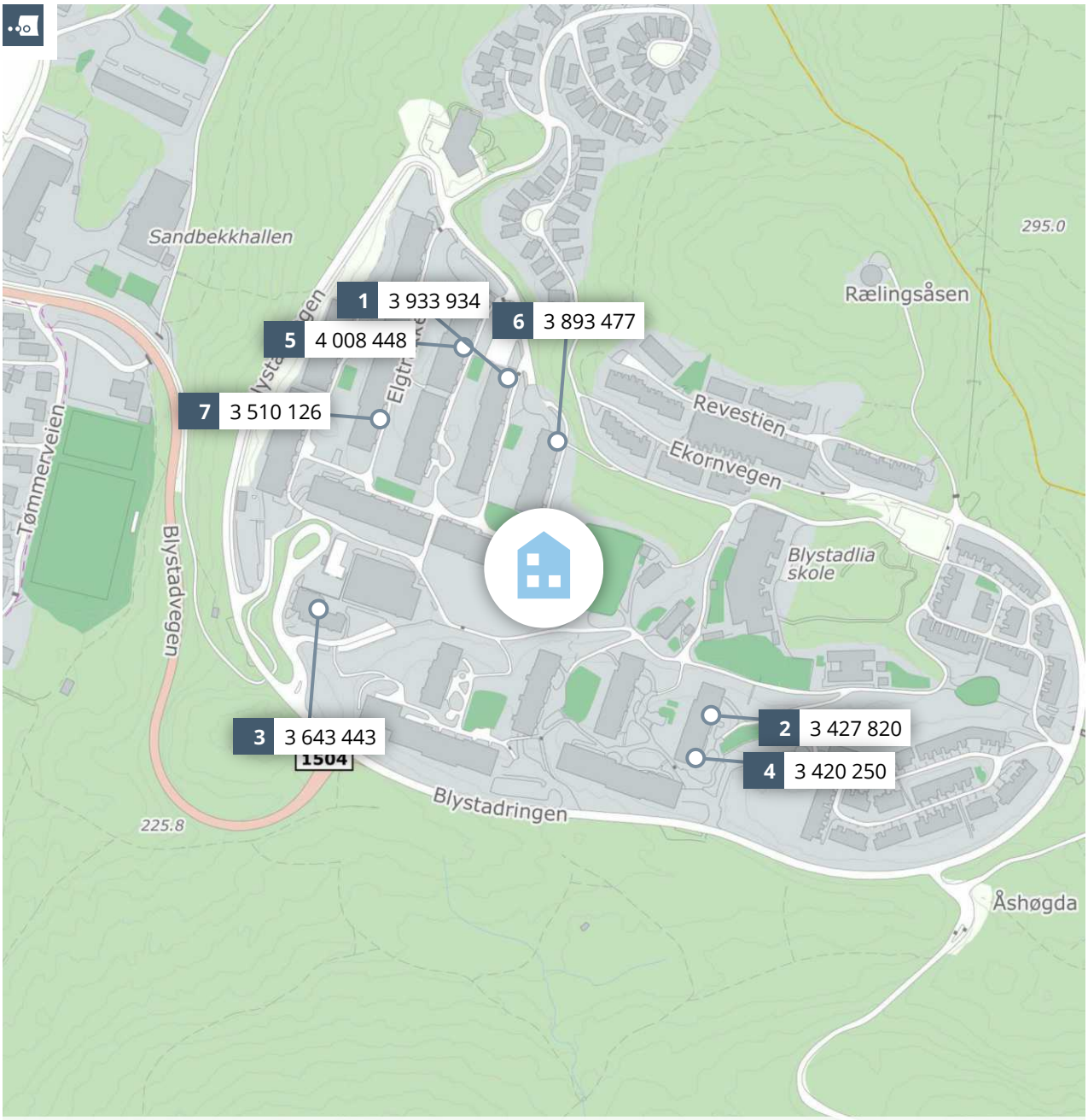
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJØRNEFARET 3 G

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 24.04.2026

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: Kjell Olav Bårdseng.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørnefaret 3 G, 2014 BLYSTADLIA

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 103 BNR 319 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3224 RÆLINGEN GRUNNKRETS Blystadlia 1

Verdivurdert til

3 350 000

199 210	3 549 210	58 184
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	4 m²	- m²	18 m²	- m²	- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	4 557
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Elgtråkket 9 A 65 m² 1980 3. etg 2 sov	20.08.2025	3 450 000	**3 725 000**	208 934	3 933 934	**60 522**
2 Blystadringen 12 C 57 m² 1977 - etg 1 sov	01.09.2025	3 250 000	**3 250 000**	177 820	3 427 820	**60 137**
3 Grevlingvegen 1 61 m² 1980 9. etg 1 sov	05.05.2025	3 400 000	**3 365 000**	278 443	3 643 443	**59 729**
4 Blystadringen 12 A 59 m² 1978 - etg 1 sov	22.04.2026	3 250 000	**3 250 000**	170 250	3 420 250	**57 970**
5 Elgtråkket 5 D 82 m² 1978 4. etg 2 sov	20.03.2026	3 700 000	**3 580 000**	428 448	4 008 448	**48 884**
6 Elgtråkket 11 A 79 m² 1977 3. etg 2 sov	20.04.2026	3 750 000	**3 675 000**	218 477	3 893 477	**49 285**
7 Elgtråkket 3 D 62 m² 1978 4. etg 1 sov	29.09.2025	3 100 000	**3 100 000**	410 126	3 510 126	**56 615**

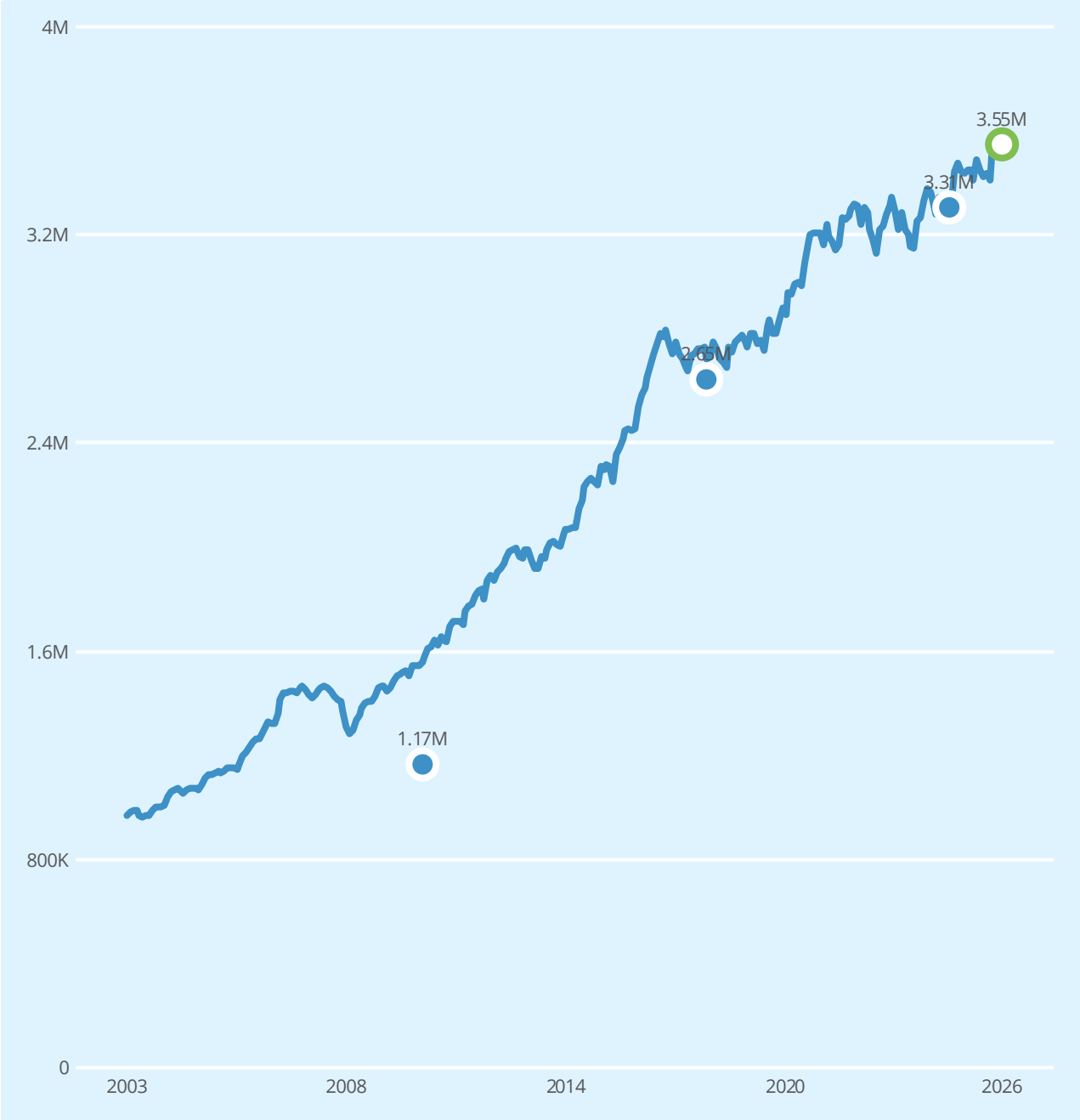
Tiltalende 2-roms med garasjeplass. Boligen ble oppgradert i 2018. Stor balkong og gode solforhold.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.11.2024	21.11.2024	04.02.2025	3 200 000	3 100 000	205 749	3 305 749
01.06.2018	08.06.2018	28.06.2018	2 490 000	2 425 000	221 732	2 646 732
20.11.2010	26.11.2010	24.01.2011	1 050 000	1 000 000	166 308	1 166 308

Leiligheter til salgs i Blystadlia 1 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

4.0M
3.9M
3 740 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
123
dager

Leiligheter solgt i Blystadlia 1 grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

4 200 000 Prisantydning i snitt
4 187 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
52
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

58 184 Bjørnefaret 3 G Totalpris 3 549 210
54 538 RÆLINGEN kommune i snitt siste 3 mnd
50 097 Blystadlia 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BJØRNEFARET 3 G, 2014 BLYSTADLIA

Gnr: 103 Bnr: 319 3224 Rælingen kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	30/04/2026
Utskriftsdato:	05/05/2026
Oppdragsnummer:	99420
Referansenr:	

MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med ett eksternt skap i 1.underetasje og én ekstern bod i 2.underetasje.
Leiligheten ligger i 1.underetasje med balkong.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Standard

Leilighet med normal standard. Utbedringer/oppgraderinger av enkelte bygningsdeler bør påregnes.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1980 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. underetasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. underetasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Varmtvann – *utbedring estimert til kr. 15 000 – 30 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 15 000 – 30 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Sondre Fjeldberg Jensen
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Sondre Fjeldberg Jensen , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3224 Rælingen Gnr: 103 Bnr: 319
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Bjørnefaret Borettslag
Adresse:	Bjørnefaret 3 G, 2014 BLYSTADLIA
Sameiets navn:	Bjørnefaret Borettslag
Regnskapsfører:	BORI Boligbyggelag

Andelsleilighet

Selskap:	Bjørnefaret Borettslag
Organisasjonsnr:	954 356 051
Forretningsfører:	BORI Boligbyggelag
Eier:	Sondre Fjeldberg Jensen
Andelsnummer:	264

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	30/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	05/05/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	05/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1980

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
2. underetasje	0	4	0	0
1. underetasje	61	0	0	18
Sum bolig:	61	4	0	18
Sum BRA:	65			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
2. underetasje		Ekstern bod	
1. underetasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Omkledningsrom	Eksternt skap	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Det eksterne skapet er ikke måleverdig iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 0,5 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig kledning, teglstein, fasadeplater, pussede og malte flater.
- Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.
Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

---

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass i stue, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	For øvrig vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse EI-30 med 43 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1998.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 27 mm i stue/kjøkken, samt at det er stedvis målt høydeforskjeller på over 10 mm på en lengde på 2,0 m. Det er registrert omfattende knirk i gulvet. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue , ca. 18 m². Fliser på dekke og rekkverk i stålkonstruksjon, forblendet med frostede glasspater. Rekkverkshøyde er målt til: ca 100 cm
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 1996, montert i benkeskap på kjøkken. Uten fast tilkoblingspunkt.
Tilstandsvurdering:	Det mangler deksel på varmtvannsberederen, og ledningsnettet til berederen er eksponert. Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Den tekniske levetiden er normalt 15–30 år, avhengig av ulike påvirkende faktorer. I dette tilfellet har berederen overskredet anbefalt brukstid. Varmtvannsberederen har en effekt på 2300 W og er ikke fast tilkoblet. Maksimalt tillatt effekt for beredere uten fast tilkobling, montert etter 2014, er 1500 W. Dersom strømtilførselen til berederen hadde blitt skiftet etter 2014, ville det vært krav om fast tilkoblingspunkt. I dette tilfellet er kursen fra byggeår (før 2014), og det foreligger derfor ikke et formelt krav. Det anbefales likevel å etablere fast tilkobling for å redusere risiko for varmgang i stikkontakten. Stikkontakt og plugg bør kontrolleres jevnlig for tegn til varmgang eller svimerker. Ved oppussing av kjøkken gjelder krav om automatisk vannstopper i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke installert automatisk vannstopper. Nevnte forhold medfører stor risiko for vannlekkasjer eller funksjonssvikt. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold, det må påregnes utskifting av bereder. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 15 000-30 000,-

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett i plast i kjøkken. Øvrige ledningsnett er skjult i konstruksjonen. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er montert på ledningsnett i felles bod areal, i rommet «boder med skap». Den stenger sannsynligvis vannet til flere leiligheter.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har rør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30–50 år, avhengig av type rør. Den tekniske levetiden er 25–75 år, avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet overskredet mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Det er ikke vanntett avslutning på varerør på kjøkkenet. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet. På tidspunktet for oppussing av kjøkkenet var det krav om automatisk vannstopper i rom uten sluk i forbindelse med vanninstallasjoner. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkkenet. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, nevnte forhold gir forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk i bad.
Luftespalte i dør til bad.
Friskluftsventil på yttervegg i stue.
Friskluft via spalteventiler i vinduer i soverom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, i bad med papir. Vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med fronter i høyglanset utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning fra 2011 ifølge tidligere salgsoppgave.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er kullfilterventilator, forholdet kan medføre redusert luftsirkulasjon.
Det er enkelte svellingskader i/på skap og innredning.
Det mangler komfyrvakt og automatisk vannstopper. Forholdet medfører forhøyet risiko for vannlekkasjer og brann.

TG 2 er gitt på innredningen på grunn av bruksslitasje, og nevnte forhold. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Vegg til vegg teppe i soverom og omkledningsrom.
For øvrig er innvendige overflater belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: Det er registrert omfattende knirk i gulvoverflater. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,58 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeløsning med stang og hyller i omkledningsrom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med skrusikringer, montert i felles gang,.

Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.
Varmekabler i bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Kursfortegnelse finnes i sikringsskap, eier opplyser om at han ikke har prøvd alle sikringene.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: Deler av anlegget er av eldre dato, og det mangler samsvarserklæringer for arbeider som fremstår nyere. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato og kan ha økt risiko for overbelastning og varmgang. Anlegget kan også ha begrenset kapasitet og lavere driftssikkerhet.

Anlegget må kontrolleres av en el-takstmann.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. underetasje

Beskrivelse: Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2011.
Dokumentasjon er ikke fremvist og omfanget er ukjent.
Påkostninger til utbedringer bør påregnes.

Våtromsgulv – Bad, 1. underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Det er tilnærmet flatt fall utenfor dusjsonen, fallet i dujsonen er også noe mindre enn kravene. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Sluket mangler vannlås.

Flisleggingen fremstår som ufagmessig utført. Det mangler silikonering ved oppkant til dusjsonen, og det er registrert enkelte sparkekanter i rommet.

Det er observert avskalling samt mindre sprekker i enkelte fliser.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med frostede glassfronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. underetasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant, vegghengt klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er observert misfarging i tilknytning til dusjkabinettet.

Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at eventuelle lekkasjer eller fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

Flisleggingen av klosettkassen fremstår som ufagmessig utført, og det mangler silikonering samt tilfredsstillende avslutninger i hjørner.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260160
Addresse	Bjørnefaret 3 G		
Postnr.	2014	Sted	BLYSTADLIA
Selgers navn	Sondre Fjeldberg Jensen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Sondre Fjeldberg Jensen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ja

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Prorektor

Polise/avtalenr.:

3439685-1.1

Initialer selger:
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.05.2026

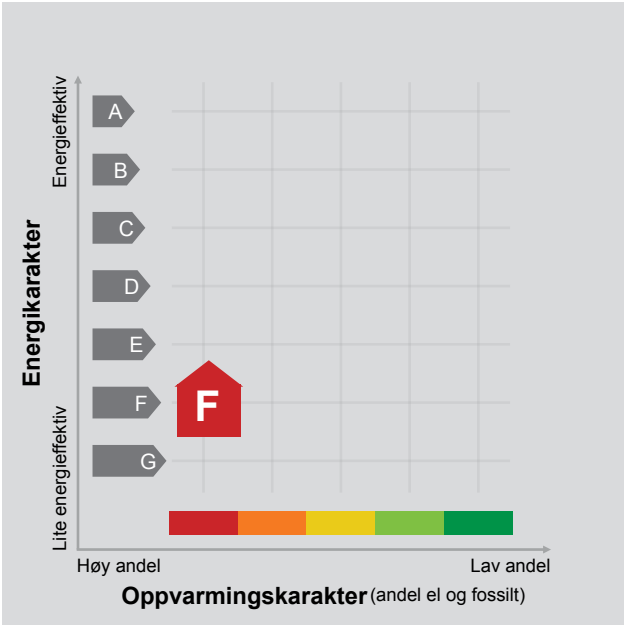
Signert av *Sondre Fjeldberg Jensen*

Initialer selger:
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnefaret 3G
Postnummer	2014
Sted	BLYSTADLIA
Kommunenavn	Rælingen
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	319
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150454115
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2024-47000
Dato	05.11.2024



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.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)

- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tiltak utendørs
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/).

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.

Pliktene 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 4: 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 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 28.04.26
Vår ref.: 415 / 264
Meglers ref.: 24260160

Boligopplysninger

Andel	264	**Bolignr**	U0101
Boligselskap	415 Bjørnefaret Borettslag	**Etasje**	U1
Adresse	Bjørnefaret 3 G, 2014 BLYSTADLIA	**Oppr.ant.rom**	2
Eier(e)	Sondre Fjeldberg Jensen	**Bygningstype**	Terrasseblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 28.04.26: kr 4 557,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Felleskostnader	3 306	3 306	3 306	3 306	3 306	3 306
Stipulerte avdrag	398	398	398	398	398	398
Stipulerte renter	853	853	853	853	853	853
Total	4 557	4 557	4 557	4 557	4 557	4 557

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,15%	12	62 228 035	199 210	28.09.18 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26				30.09.48

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,15%	12	62 228 035	28.09.18 -
Annuitetslån, Info pr 30.04.26			30.09.48

Selskap og eiendom

Selskap	415 Bjørnefaret Borettslag (orgnr. 954356051)
Antall enheter	271
Styrets e-post	styreleder@bjornefaret.no
Styreleder	Kenneth Bredesen (48094630)
Forsikring	Protector Forsikring (Polise 3439685-1.1)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	103/319
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 201 282,00	**Andre inntekter**	kr 136,00
Formue	kr 20 679,00	**Utgifter**	kr 11 187,00

Merknader

Megler må påse at garasjenøkler blir overlevert til ny eier En garasjeplass følger leiligheten.

Megler må opplyse om det er elbil avtale tilknyttet enheten.

VEDTEKTER FOR
BJØRNEFARET BORETTSLAG

Org nr. 954 356 051

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12.05.1976, sist endret 06.05.2008, 05.06.2012 og 21.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bjørnefaret borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Rælingen kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet BORI (Boligbyggelaget Romerike) som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 272 andeler. Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.
(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes pkt. 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hver andel er tildelt en fast parkeringsplass i fellesgarasje. Bruksretten til parkeringsplassen følger andelen og kan ikke omsettes uavhengig av denne. Andelseier har rett til å leie ut sin parkeringsplass.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(5) Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

  Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
  Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Andelseier som ønsker å foreta endringer på opprinnelig VVS-opplegg i boligen, må sørge for at dette dokumenteres grundig og at det utføres av autorisert personell.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og ytterdør mot terrasse, innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets skriftlige forutgående samtykke.

(5) Andelseier må ikke la markisen stå ute når det er sterk vind eller fare for nedfall av snø. Andelseier skal regelmessig rense vannrenne og sluk på sin veranda, slik at disse ikke tetter seg.

(6) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(7) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(11) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i

boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(12) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Andelseier må dekke egenandel i forbindelse med forsikringssaker som innebærer grove uaktsomme tilfeller, herunder tørrkoking, selvforskyldte skader o.l.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, terrassedører, markiser, ytterdør til boenhet og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(3) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velges styret av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
3. Salg eller kjøp av fast eiendom.

4. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Valgkomite
(1) Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av 3 andelseiere som medlemmer. Ingen kan inneha verv som medlem av valgkomite og borettslagets styre samtidig, inkludert varamedlemskap.

(2) Funksjonstiden for komitemedlemmene er ett år.

(3) Styrets oppgave er å komme med anbefaling av medlemmer og varamedlemmer til valgkomite som velges av generalforsamling. Komiteen velger leder blant sine medlemmer.

(4) Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til styreverv, og komme med anbefaling av disse til generalforsamling. Valgkomiteen skal også komme med forslag til honorarer for styrerepresentanter i generalforsamling.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne

behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens

personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

GARASJEINSTRUKS
FOR
BJØRNEFARET BORETTSLAG

Den garasjeplass andelseier er tildeldelt står til rådighet og følger leiligheten med samme nummer. Endringer i denne følger av lov om borettslag, vedtekter og general-forsamlingsvedtak.

1.
ØKONOMISKE FORPLIKTELSER

Garasjeplassens kostnad er belastet borettslagets anleggsbudsjett. Det vil ikke bli avkrevd særskilt leie, siden leien er innebygget i beregnet bruttoleie. Denne ordningen vil vedvare inntil styret eller generalforsamlingen gjør andre vedtak.

2.
BRUKEN AV GARASJEPLASSENE

Du må ikke selv foreta endringer eller montere innredninger som medfører ulemper for de øvrige eller påfører garasjeanlegget økte utgifter. Når det gjelder oppbevaring av ildsfarlige væsker og andre artikler som representerer brann- og/eller eksplosjonsfare understrekes at dette ikke er tillatt.

Garasjeplassen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annen oppbevaring enn av boenhetens kjøretøyer. Har du ikke egen bil, men benytter firmabil, betraktes denne som din bil.
Hensetting av lastebil, stor varevogn og lignende er ikke tillatt uten styrets skriftelige samtykke. Bilreparasjoner er ikke tillatt, dette gjelder også bilvask.
Hastihetsbegrensning bør nøye etterleves og det kreves forsiktig kjøring. Det må utvises særlig aktsomhet ved parkering, og kjøretøyet må plasseres slik at andre kjøretøyer får forutsatt breddeplass. Hvis din bruk av garasjeplassen medfører støy eller andre ulemper som gir beboerne grunn til berettinget klage, vil dette bli å betrakte som vesentlig mislighold av andelskontrakt for din leilighet, og kan i samsvar med burettslagslova av 06.juni 2003 nr. 39 § 5-22,23 medføre oppsigelse av din bruksenhet.

3.
GARASJEPORTEN

Garasjepoten kan åpnes med nøkkel eller med automatisk "portåpner" fra din bil. Oppdages feil ved porten og dens mekanisme, bes dette meldt til vaktmester straks.

4.

Det påhviler deg å holde plassen ren for olje, fett og skitt. Du plikter å behandle garasjeporten og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet og rette deg etter de vanlige ordensregler som fastsettes til sikring av ro og forsvarlig behandling av garasjen. Du må erstatte all skade som skyldes deg selv, din leietaker eller andre personer i din tjeneste. Dette gjelder også skade på andre kjøretøyer. Borettslaget har til enhver tid rett og plikt til å kontrollere garasjeplassen.

5.
VARIGHET AV BRUK

Du har full rett til å disponere plassen så lenge din andelskontrakt i borettslaget består. Ved salg av leiligheten og fraflytting følger plassen naturlig leiligheten. Fremleie av garasjeplassen er tillatt. Styret skal ha opplysning om fremleie og den som leier. Unndragelse av slik opplysning anses som vesentlig mislighold med følger tilknyttet dette. Fremleie av garasjeplassen skal fortrinnsvis skje andelshavere i borettslaget eller til medlemmer knyttet til Bori.

Nåværende instruks er vedtatt av styret i borettslaget, og gjelder inntil eventuelle endringer foretas av styret eller en generalforsamling.

Med endringer i henhold til burettslagslova av 2003

STYRET
Juni 2010

O R D E N S R E G L E R

for

BJØRNEFARET BORETTSLAG

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av boligen og fellesarealene, og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boområdet.

Det er i alles interesse at leietakerne tar nødvendig hensyn til hverandre og til eiendommens naboer, slik at ingen blir skadelidende på grunn av leietakers opptreden. Dette innebærer at leietakerne plikter å respektere hverandres behov for arbeidsro og hvile.

Hver enkelt husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensregler blir fulgt. Ordensreglene er en del av husleiekontrakten.

Husk at reglenes formål er å sikre leieboerne orden, ro og hygge i sine hjem.

1. YTRE ORDEN

Alle borettshavere må medvirke til å holde boligfeltet pent og ryddig.

Borettshavere må rydde etter seg, sin familie og sine gjester.

Vern om plener og beplatninger.

Ballspill på plenene er tillatt for små skolebarn og yngre.
Større barn henvises til fotballbanen eller andre brukbare plasser i nærheten.
Sykling samt bruk av rulleskøyter og rullebrett må skje med største forsiktighet.

For utvendig utsmykking som markiser, utvendige blomsterkasser, belysning, maling m.v. må styrets forhåndsgodkjennelse innhentes.

Glass, spisse gjenstander, olje og/eller annet særlig brannfarlig avfall må ikke kastes i søppelkassene.

Lagring av sykler (dog ikke motorkjøretøyer), hagemøbler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker og andre bruksgjenstander skal oppbevares i dertil egnede fellesrom. Eventuell utvidet bruk av fellesrommene organiseres av tillitsvalgt og forelegges styret til godkjenning.

Borettshavers kjøretøy skal alltid parkeres på anvist plass. Borettshavere har ikke lov å parkere på gjesteplasser
Gjesteparkering skal bare skje på opparbeidede gjesteparkeringsplasser.
Det er strengt forbudt å parkere på interne boligveier. Bare ren nødkjøring er tillatt.

Eiere av utrangerte kjøretøyer eller andre defekte gjenstander skal fjerne dette fra borettslagets område.

Vask av biler skal bare skje på godkjente vaskeplasser dersom dette finnes.

For garasjer og parkeringsplasser gjelder også egen instruks - se vedlegg.

2. INDRE ORDEN - RENGJØRING

Ansvar for orden i fellesrom, snørydding foran inngangsdørene og feiing om sommeren har leieboerne etter tur.

Alt avfall som kastes i søppelsjakten skal være for- svarlig innpakket. Glass, spisse gjenstander, olje og/eller annet særlig brannfarlig avfall må ikke kastes i søppelsjakten. Kun husholdningsavfall skal kastes i søppelsjakten. Papir kastes i containere plassert ute. Glass kastes i igloene som er beregnet for det.

Annet avfall kan beboere rådføre seg med vaktmester om. Større gjenstander eller større mengder avfall må beboere selv besørge fraktet til den kommunale søppelplassen.

Det er ikke lov å gjensette gjenstander i oppgangene. Likeledes skal ikke sko, regntøy og andre klesplagg hensettes i oppgangen utenfor inngangsdørene.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Vaskemaskin/oppvaskemaskin m.v. må monteres forskriftsmesseig.

Det er ikke tillatt å koble tørketrommel og kjøkkenventilator til luftekanalene, da det er fare for tilstopping av hele kanalsystemet.

3. DYREHOLD

Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget. Kontrakten regulerer forholdene mellom partene. Se vedlegg.

4. RO I LEILIGHETEN

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det normalt være ro i leiligheten. Vis hensyn og sjener ikke andre i utide og unødig. Boring med slagbor, snekring i vegger, gulv eller tak, samt andre spesielt støyende gjøremål skal ikke skje etter kl. 19.00. Støyende gjøremål skal ikke skje på søn- og helligdager.

For å kunne gi musikk- og sangundervisning i leilighetene, må det innhentes samtykke fra oppgangen/styret.

Foreldre må påse at barna ikke oppholder seg og leker i kjelleren eller oppgangene.

5. TILLITSVALGTE

Som et ledd i den daglige funksjon av borettslaget er det opprettet en ordning med blokktillitsvalgte som er et bindeledd mellom beboerne og styret.

Det foreligger egen instruks for blokktillitsvalgte.

6. GENERELT

Leilighetsinnehaverne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Vedkommende er ansvarlig for at husstanden, framleietakere eller andre som gis adgang til leiligheten, overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet. Jfr. Husleielovens §§ 20 og 21.

Disse ordensregler m/vedlegg er en del av husleiekontrakten. Mislighold kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Meldinger fra styret i borettslaget til borettshaverne ved rundskriv gjelder på samme vis som ordensreglene.

Tvister mellom borettshaverne om forståelsen av ordensreglene avgjøres av blokktillitsvalgt og/eller styret.

Beboerne plikter å gjøre seg kjent med innholdet av disse reglene.

Blystadlia, 18.januar 1999.
BJØRNEFARET BORETTSLAG

STYRET

Vedlegg: Instruks for bruk av garasje
Kontrakt om dyrehold

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING i Bjørnefaret borettslag

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Bjørnefaret Borettslag
Torsdag 9. April 2026 kl. 1900 i Bjørnestua, Elgtråkket 11.
Inngang er på kortsiden mot Bjørnefaret 3.
TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
2. **ÅRSBERETNING FOR 2025**
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2025**
4. **GODTGJØRELSER**
5. **INNKOMNE FORSLAG**

Det er 6 saker til behandling
A) Fradeling av tomt
B) Avtalen med Telia
C) Vaktmester sin arbeidstid og oppgaver
D) Gjenstander i fellesareal
E) Firma gikk opp på terrassen
F) Gamle brannslokkingsapparater

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**:

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.
B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år.
C) Valg av 3 medlemmer til valgkomiteen for 1 år.
D) Valg av 6 delegerte og 3 varadelegerte til BORI's generalforsamling for 1 år.

Det vil ikke være anledning til å behandle andre saker og forslag enn de som er med i innkallingen.

Blystadlia, 02.03.2026

Styret for Bjørnefaret Borettslag

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboende møte, men bare med en stemme for andelen, § 7 - 2.
Bruker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen, kan De i henhold til lov om burettslag § 7-3 første ledd møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Navneseddelen leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innstilling til saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
Torsdag 9. April 2025.

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder.
B) Opptak av navnefortegnelse.
C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
D) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
E) Valg av tellekorps
Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

Årsberetningen vedlegges, og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

A) Regnskapet for 2025.
Anbefales godkjent. Det er forutsetninger for fortsatt drift.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet overføres til dekning av udekket tap.

4. GODTGJØRELSER

A) **Valgkomiteens forslag til godtgjørelser for styret:**
Valgkomiteen forklarer dette nærmere på generalforsamlingen

Styremedlem navn	**Fordeling i tråd med styrets innspill; godtgjørelsen skal dekke arbeid, ansvar og oppgaver inklusive torsdagsvakter og styremøter.**	**Totalt kr.** **100 %=**
Styreleder Kenneth Bredesen	44 %	231 760
Nestleder Lars Henrik Kristiansen	16 %	84 277
Styremedlem Stian Bjerkan	16 %	84 277
Styremedlem Martine Tangen	12 %	63 208
Styremedlem John Steinvik	12 %	63 208
		Kr 526 730

1.vara Per Anton Skjemstad	7 SM og 3 TV	= 6580 + 1950	Kr 8 530
2.vara Anita Bovoll	3 SM og 5 TV	= 2820 + 3250	Kr 6 070
3.vara Pia Modahl	2 SM og 5 TV	= 1880 + 3250	Kr 5 130
4.vara Isha Kaur Talwar	1 SM og 4 TV	= 940 + 2600	Kr 3 540
			Kr 22 330

B) Styrets forslag til godtgjørelse for valgkomiteen:
Dette etter ønske fra valgkomiteen om lik fordeling

Terje Rustad 12 000,-
Espen Modahl 12 000,-
Heidi Nicolaysen 12 000,-

5. Innkomne forslag

A) Fradeling av tomt i skråningen mellom Harastien og Elgtråkket

Styret forslår å selge deler av tomten til Bjørnefaret Borettslag som ligger i skråningen mellom Harastien og Elgtråkket til beboerne i Harastien 5-15. Totalt areal som foreslås utskilt utgjør ca. 1212 m2 og fordeler seg på følgende måte:

Harastien 5 = 350 m2
Harastien 7 = 230 m2
Harastien 9 = 220 m2
Harastien 11 = 75 m2
Harastien 13 = 140 m2
Harastien 15 = 200 m2

Området består i dag trær, busker og fjell og har opp igjennom årene blitt lite vedlikeholdt med tanke på beskjæring av trær, beplantning osv. Flere av trærne i skråningen har nå blitt så høye at de er til sjenanse for beboere i Harestien (nedfall trær, skjerming sol, utsikt osv.).

Borettslaget plikter ifølge Granneloven § 3, å sørge for at trær ikke er til skade eller særlig ulempe for naboer. Dermed har Borettslaget i dag en plikt til å sørge for å holde tilveksten nede, noe som igjen pålegger Borettslaget unødvendige driftskostnader.

Styret ser verken at Borettslaget eller kommunen kommer til å ha noe fremtidig utnyttelse av dette området. Kommunen har tidligere avslått søknad om å etablere parkeringsplasser her og det er heller ikke noe behov for en ny gangvei.

Normalt ville det fra Borettslaget sin være hensiktsmessig side å kreve markedsverdi (takst) på tomtearealet som selges. Både Styret og Hjemmelshaverne i Harastien 5-15 anser dette som urealistisk å få til, da det er svært liten grad av utnyttelsesmuligheter for de enkelte eiendommene.

Det er ganske skrånete terreng, mye fjell og ulent terreng. Eventuelt utnyttelse vil derfor kreve svært høye kostnader for hver enkelt eiendom.

Ved eventuelt salg, vil nye hjemmelshavere måte bekoste fremtidige utgifter til Vedlikehold av beplantning, trær osv.

Forslag til vedtak: (krever minimum 2/3 flertall):

Styret i Bjørnefaret Borettslag gis tillatelse til å gå i dialog med Rælingen kommune om fradeling av tomt på ca. 1212 m2 i skråningen mellom Harastien og Elgtråkket til Hjemmelshavere i Harastien 5-15.

Eiendomsteigene selges til Harastien 5, 7, 9, 11, 13 og 15 for symbolsk sum kr. 1,- pr. stk. Salget skal i sin helhet ikke belastes Bjørnefaret Borettslag med noen kostnader. Alt av kostnader knyttet til søknader, juridisk bistand, kontrakter, tinglysning og dokumentavgift bekostet i sin helhet av Hjemmelshavere i Harastien 5-15.

Ved innsending av fradelingssøknad skal det redegjøres for hva man tenker om fremtidig utnyttelse av de aktuelle eiendommene i Harastien med tanke på muligheter for utbygging av enkelttomtene og hvilke konsekvenser dette vil få for estetikk og utseende av bebyggelsen.



Oversiktskart som viser eiendomsområdet til Bjørnefaret Borettslag



Foto av aktuelt området (skråningen mellom Harastien og Elgtråkket)



Kart som viser fordeling av areal pr. eiendom i Harastien 5 til 15

B) Avtalen med Telia, Lars Kåre Marcussen:

Forslag -1.

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 9.04.2026.

Styret bruker hersketeknikker med å svare at saker de ikke liker er drittsaker. Nå har jeg forsøkt å få løst denne saken med eposter, og et besøk på torsdags åpent. Det eneste svaret jeg har fått er at jeg kan slutte med å se på TV, og det vil jeg ikke. Fra torsdags åpent har jeg ikke fått noe svar på hva jeg må betale for å få tilbake det som borettslaget hadde i hastighet. Nå har jeg ventet i mer enn 6 mnd. til februar uten fått svar på saken.

I avtalen med Telia hadde borettslaget en avtale på hastigheten for ned lasting på 75 og Ca. 25 for å sende. Styret har ikke hatt beboermøter med kjent dagsorden med oppslag i oppgangene om endringer. Det er heller ikke behandlet på en generalforsamling. Nå har styret og vennene/kjente endret dette til 55 opp og ned. (Det er det samme styret gjorde med vennene/kjente da styret dekket utgifter til nye sluk på badet og vaskerommet) Dette er blitt helt håpløst med nettet fra Telia, og for meg er Telia søppel som det er nå. Har ringt til Telia og klaget og de henviser til styret. Hører på nettradio og ser på nyheter på nettet eller arbeider med bilder. Blir kastet ut av nettet flere ganger om dagen. Har også et antivirusprogram som er godt. Sendte melding til styret i slutten av juni om problemene. Har spurt om hvor mye jeg må betale for å få tilbake den hastigheten borettslaget hadde. Har også vært nede på Torsdagsåpent og snakket med de to som satt der da. Vi fikk en hyggelig samtale, men de kunne ikke svare på saken som styret nylig har behandlet. De lovet meg et skriftlig svar, men det har ikke kommet. Hva er hensikten med torsdagsåpent når de ikke kan svare på saker styret nylig har behandlet. Styret har ikke svart på hva jeg og andre beboere må betale for å få tilbake den gamle hastigheten vi hadde, men at vi kunne slutte å se på TV så var det noe. Jeg har ventet i 6 måneder på svar fra styret og torsdagsåpent om hva jeg må betale for å få tilbake den hastigheten borettslaget hadde før. Nå gir jeg opp og fremmer forslag til generalforsamlingen. Dette styret er ikke for alle beboerne.

Forslag til vedtak: Det er helt uakseptabelt at styret tar fra beboere goder de hadde uten og behandle saken på et beboermøte med en kjent dagsorden med oppslag i oppgangene til beboerne, eller på en generalforsamling. Styret svarer ikke på hva en må betale for å få tilbake den gamle hastigheten, og er ikke for alle beboerne. Nå er Telia søppel for noen.

Lars Kåre Marcussen

Leilighet 83, Lars Kåre Marcussen

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har tidligere tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i, så vi valgte å ikke gjøre dette i år.

Styret har svart på mailene som er sendt inn, og kommet med forslag til hva han skal gjøre. Han har fått beskjed om at vi ikke kan sende han avtalen, men at han kan komme innom for å lese den på torsdagsåpent. Han kom ikke på den nevnte datoen som ble foreslått, men på en annen da de som satt der ikke hadde avtalen. Den nye avtalen med Telia har raskere internett en den gamle, så nok en gang kommer vedkommende med feil påstander.

Det er ikke noe å stemme over i forslag til vedtak i det innsendte forslaget

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

C) Vaktmester sin arbeidstid og oppgaver, Lars Kåre Marcussen:

Forslag-2.

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 9.04.2026.

På generalforsamlingen i 2025 ble det spurt til styrets beretning om vaktmesterens arbeidstid, og om han også har en annen jobb et annet sted også. Styreformann opplyste at arbeidstiden til vaktmesteren var fra kl. 7:00 til 15:00 og er hovedarbeidsgiver. Det ble ikke svart på om han også hadde en annen jobb i tillegg. I protokollen står det ingenting om arbeidstiden til vaktmesteren.

Jeg har noen ganger sett etter vaktmesteren ved 9 tiden nede ved der traktoren står, og alt er låst før jeg reiser med bussen. Har også sett etter han da jeg kom tilbake med bussen ved 13 tiden og på området til borettslaget. Alt er låst og nede ved der traktoren står. Har ringt vaktmesteren for å skifte lyspærer som er gått ved kl. 13 til 13:20 tiden. Jeg får svar at han spiser nå så jeg må vente. Da tar det ca. 30 minutter før han kommer.

Tok opp med vaktmesteren den trappa som går fra 9-ern opp til matavfall og papiravfall om å løfte den 10 til 15 cm i toppen slik at snø og is ikke fyller trappetrinnene. Da blir det helsefarlig å gå i den. Vaktmesteren sa til meg at han hadde snakket med styret. Så har det ikke skjedd noe.

Er overrasket at han ikke klipper gresset inn mot husveggene, gjerdestolper, stein og skjuler et hull i plenen nedenfor 9-eren med langt gress som ikke klippes, og lar løvblader bli liggende i områder.

Vedlegger bilder som dokumenterer dette.

Til snøbrøyting bruker han skuffa på traktoren. Er snøfreseren ødelagt.

Forslag til vedtak: Styret sørger for at denne trappa blir løftet noe opp fra bakken i løpet av sommeren i år slik at den blir tryggere å gå i på vinteren, og at gresset blir klippet inn til vegger, stolper og stein. Løvbladene på bakken blir fjernet av vaktmesteren, som det er blitt gjort før.

Lars Kåre Marcussen

Leilighet 83, Lars Kåre Marcussen

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har tidligere tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i, så vi valgte å ikke gjøre dette i år.

Her virker det som om forslagstiller gjør det han kan for å finne noe å ta vaktmester på, dersom han hadde sendt en mail til styret hadde vi tatt opp disse tingene med vaktmester underveis. Det at porten til vaktmesterområdet er låst til forskjellige tider i løpet av dagen betyr jo ikke at vaktmester ikke er her.
Vedkommende skriver også mye forskjellige ting i forslaget sitt, som ikke er med i forslag til vedtak.

Det er normalt at det kan bli snø i en trapp om vinteren, dersom denne trappen skal heves er det mye mer som må gjøres. Styret kan se på dette, men det er viktig at dette tas som en driftssak, for å ikke måtte ta opp på en ny generalforsamling dersom noe annet skal gjøres med trappen.

De andre tingene blir tatt opp med vaktmester.

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

D) Gjenstander i fellesareal, Lars Kåre Marcussen:

Forslag- 3

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 9.04.2026.

På generalforsamlingen i 2025 ble det spurt om hva styret gjorde for den godtgjørelsen de hever ut. Styret svarte lite på det, og i protokollen står det heller ikke noe videre.

Styrets arbeidsoppgaver er å følge opp lover, forskrifter, vedtektene, løpende saker og vaktmesterens arbeidstider/arbeidsutførelse. Høyt gress inn til husveggene og mye løv blader på bakken ved 7ern og 11 i Elgtråkket. Kan se ut som styret mener at dette er det beboernes ansvar og fjerne til våren. Legger ved bilder av dette.

Det ble også tatt opp alle de bildekkene, batteriene og maling spann som ligger i oppgangene og matkjelleren med brannfaren dette har. Styret svarte at de arbeider med saken. Bildekkene, batteriene og malingspannene ligger der fortsatt den 1. februar 2026. Det er ikke mye fart på styrets behandling av en sak som har lagt der i mange år. Beboerne har flyttet ut over flere år som eiere av disse bildekkene. Hvis styret mener at det er igjen boendes ansvar og få det bort, kan styret vedta en avgift til alle beboerne, eller øke husleia slik at styret kan sette jobbet ut til noen som fjerner dette.

Forslag til vedtak: I protokollen fra generalforsamlingen i 2025 står det at styret er i dialog med ROAF for å få dette til. Styret har nå brukt ett år på å se på denne saken uten at saken er løst. Nå ligger bildekkene, bilbatteriene og malingspannene der fortsatt. Styret hever ut en million kr. i godtgjørelser for arbeidet de utfører i valgperioden til lederen. Er dette en god anvendelse av beboerens innbetalte penger.

Lars Kåre Marcussen

Leilighet 83, Lars Kåre Marcussen

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har tidligere tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i, så vi valgte å ikke gjøre dette i år.

Styret mener fortsatt at det må være beboernes ansvar å holde fellesarealene ryddig og tomme for søppel.
Selv om styret får varsel om hvem som selger og kjøper leiligheten, har ikke styret oversikt over hvem som eier det som står i fellesarealene. Styret kan heller ikke ta ansvaret for å rydde i alle fellesrom.
Det har tatt tid å få til en ordning med innlevering av dekk og felger, dialogen vi hadde med ROAF stoppet opp da man må bruke ROAF id appen for å kaste noe hos dem på Berger. Vi har etter det fått lov av Dekkskift, som holder til i Dovrebygget, om å levere dekk/felger/hjul hos dem.
Styret har pratet med Seniorene Nedre Romerike, for å leie inn dem til denne jobben. Planen er at dette gjøres innen 15.april i år. De kommer også til å levere spesialavfall til ROAF.

Styret kommer også til å ta kontakt med NRBR for å høre om det er lov å ha dekkrom slik det er to av i Elgtråkket 9 i dag.

Det er ikke noe å stemme over i forslag til vedtak i det innsendte forslaget

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

E) Firma gikk opp på terrassen, Lars Kåre Marcussen:

Forslag Nr-4

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 9.04.2026.

Vi kom hjem, sto det en stige opp på vår terrasse. Det var en stikkontakt som var satt inn i vårt strømuttak. Vi dra ut stikkontakten, og sa at vi setter ikke pris på at folk går rundt og stjeler strøm. Han fra Viken Fasadevask A/S sa at de hadde en jobb for styret med å vaske husveggene i borettslaget. Jeg oppfattet han slik at han var tilvist hvor han kunne ta ut strøm på terrassene til folk fra styret, og hvor var vaktmesteren. Styret hadde heller ikke sendt ut informasjon til beboerne på forhånd om dette. Det ble først gjort ca. 14 dager senere. Jeg har sendt klage til styret uten å få noe svar tilbake.

Forslag til vedtak: Det er uakseptabelt at firmaet Viken Fasadevask A/S som hadde avtale med styret i borettslaget går opp på beboerens terrasser og stjeler strøm, og han henviser til styret. Styret svarer ikke på denne skriftlig henvendelse innen februar som var forslagsfristen.

Lars Kåre Marcussen

Leilighet 83, Lars Kåre Marcussen

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har tidligere tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i, så vi valgte å ikke gjøre dette i år.

Her har dessverre firmaet gjort en feil, de skulle ta en prøvevask før jobben ble bestilt og det ble ikke avtalt om tidspunkt for dette. Styret har selvfølgelig ikke gitt beskjed om at man kan gå opp på terrassen for å bruke stikkontakt der.
Styret fikk beskjed om at firmaet ville gjøre opp for dette til forslagstiller.

Forslagstiller har dessverre ikke fått svar på mailen han sendte 16.september, dette må vi bare beklage. Han sendte ikke noe purring på dette før han i stedet valgte å sende dette til generalforsamlingen.

Det er ikke noe å stemme over i forslag til vedtak i det innsendte forslaget

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

F) Gamle brannslokkingsapparater, Lars Kåre Marcussen:

Forslag -5

Forslag til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag den 9.04.2026.

Beboerne har et brannslukkings apparat som er borettslagets eiendom, men det er ikke vedlikeholdt med etterkontroller. Nå har beboerne fått en vannslange fra vaskerommet. Sprøyter vi vann på ei gryte med brennende fett/olje eksploderer det, og en kan få store brannskader på seg. Da er det et brannslukkings apparat det rette. Vi tok apparatet med oss ned til Brannservice AS i Blystadlia for service og kontroll. Apparatet er så gammelt at de har ikke reservedeler til det. Vi kjøpte et annet apparat fordi vi prioriterer brannsikkerhet. Det er tidligere tatt opp på en generalforsamling med oppdateringer. Styret påpekte at disse er borettslagets eiendom og måtte ikke kastes.

Forslag til vedtak: Beboerne leverer tilbake de gamle brannslukkings apparatene som ikke er oppdaterte til styret på en torsdagsåpent, siden disse er borettslagets eiendom. Styret finner en lagringsplass.

Lars Kåre Marcussen

Leilighet 83, Lars Kåre Marcussen

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har tidligere tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i, så vi valgte å ikke gjøre dette i år.

Det har blitt utført service på brannslokkingsapparatene, sist gang i april 2024. De skal kontrolleres hvert femte år. De skal så ha en større service hvert tiende år.
Dersom noen er for gamle kan de levers til styrerommet på torsdagsåpent.

Styrets forslag til vedtak:
Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer ja til dette forslaget.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
C) Valg av 3 medlemmer til valgkomiteen for 1 år
D) Valg av 6 delegater og 3 varadelegater til BORI's generalforsamling for 1 år

Valgkomiteens forslag til styremedlemmer og varamedlemmer:

Styret:

- Styreleder Kenneth Bredesen – Ikke på valg
- Styremedlem Lars Henrik Kristiansen – Ikke på valg
- Styremedlem Martine Tangen – Ikke på valg

- Styremedlem John Steinvik – 2 år
- Styremedlem Per Anton Skjemstad – 2 år

Varamedlemmer:

- 1.vara Astrit Amajli
- 2.vara Anita Bovoll
- 3.vara Pia Modahl
- 4.vara Rita Hasanova

Valgkomiteen:
Terje Rustad (sign.) Heidi Nicolaysen (sign.)

Espen Modahl (sign.)

C) **Valg av 3 medlemmer for valgkomiteen for et år.**

Styrets forslag:

Terje Rustad	- medlem
Espen Modahl	- medlem
Heidi Nicolaysen	- medlem

D) **Valg av 6 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling for ett år.**

Valgkomiteens forslag er at det nye konstituerte styret med styremedlemmer og varamedlemmer deltar på BORI's generalforsamling 2025.

STYRETS ÅRSBERETNING 2025
Styrets virksomhet fra generalforsamling april 2025 til april 2026.

1. TILLITSVALGTE
Det konstituerte styret etter ordinær generalforsamlingen 2025 var følgende:

Styret

Styreleder:	Kenneth Bredesen
Nestleder:	Lars Henrik Kristiansen
Styremedlemmer:	Stian Bjerkan
	Martine Tangen
	John Steinvik

Varamedlemmer:	1. møtende vararepresentant:	Per Anton Skjemstad
	2. vararepresentant:	Anita Bovoll
	3. vararepresentant:	Pia Modahl
	4. vararepresentant:	Isha Kaur Talwar

Valgkomiteen

Leder	Terje Rustad
Medlem	Heidi Nicolaysen
Medlem	Espen Modahl

Tilstede på generalforsamlingen i Bori for 2025:
Kenneth Bredesen deltok på generalforsamlingen i Bori.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Forretningsfører er BORI i henhold til forretningsførerkontrakt.
Revisor er statsautorisert revisor Svindal, Leidland, Myhrer & Co AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

Virksomhetens art.
Borettslaget ble stiftet i 1978. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av burettslova og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.
Borettslaget er registrert i foretaksregistret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 356 051.
Borettslaget består av 272 andelsleiligheter fordelt på 5 blokker. Eiendommen har gårdsnummer 103, bruksnummer 319 i Rælingen kommune. Borettslaget eier tomten.

Ansatte / arbeidsmiljø.
Borettslaget har ansatt Kenneth Klever i full vaktmesterstilling.

Styret har utarbeidet eget Internkontrollsystem for borettslaget og det er en egen HMS perm for oppfølging av aktuelle tiltak i borettslaget.

Ytre miljø
Borettslagets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

Likestilling
Borettslagets styre har bestått av 1 kvinne og 4 menn. Tre varamedlemmer er også kvinner.
Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer. Hver leilighet har en garasjeplass. Borettslaget har hatt en avtale med P-Service siden januar 2017. Det er utarbeidet parkeringsregler som gir gjester mulighet til å parkere maks 72 timer. Beboere kan registrere maks 2 biler i vår database for andelseiere. En av disse må benytte garasjeplass. Styret har i samarbeid med P-Service gjort tilgjengelig elektronisk registering for gjester og ved nødvendighet delt ut parkeringskort til beboere som har hatt utfordringer med digitalløsningen. Tilbakemeldingene fra beboere har vært svært positive. Det er nå lettere å ta imot gjester og mindre frustrasjon rundt parkeringssituasjonen.

Bjørnestua
I 2025 har det vært bra med utleie. Det leies stort sett ut til dåp, jubileumsfeiring, konfirmasjoner og bursdager. Aldersgrense for utleie er 23 år.

Nøkler
Nøkler og portåpnere kan kjøpes hos Romerike Låsservice på Strømmen, etter at styret har sendt en forespørsel med riktig opplysninger. Beboere kan søke om dette ved å sende e-post til post@bjornefaret.no
Den enkelte beboer må selv betale for nøkkel og portåpner hos forhandler.

Bruksoverlating *(”fremleie”)*
Søknadsskjema om bruksoverlating fås ved henvendelse til BORI. Søknader skal godkjennes av borettslagets styre.

Renhold
Fra 01.04.21 har Linns renhold vært engasjert til å vaske alle trappeoppgangene, og trapper ned til garasjer. Renholdet har fungert bra i 2025. Det har kommet inn noen klager, disse har blitt tatt opp med renholdsfirmaet underveis.

Renovasjon
Renovasjon i borettslaget blir foretatt av ROAF hver uke.

Papp og papir skal kastes i papircontainerne som står ved innkjøring til garasjene til Bjørnefaret 1 og 3, og på snuplassen ved Elgtråkket 9 og 11.
Papircontainerne er kun til papp og papir. Hvis containerne brukes til annet avfall medfører dette ekstra kostnader for borettslaget.
NB: Det skal ikke etterlates plastposer eller annet avfall ved disse containere.
Glass og metallemballasje kan kastes i glassigloene ved gangveien opp mot Bjørnefaret 1-4.
Annet avfall plikter beboere selv å fjerne, eventuelt benytte seg av komprimatorbilen som kommer en gang hvert år.

Brannsikringsutstyr
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Brannslukkingsapparater, røykvarslere og brannslanger er borettslagets eiendom, og må ikke fjernes fra leiligheter eller fellesarealer uten avtale med styret.

Rabattavtaler
Alle andelseiere oppfordres til å besøke BORI sine hjemmesider hvor fordeler for medlemmer legges ut / bekjentgjøres.
Alle andelseiere kan benytte SMS Elektro AS til rabatterte priser ved arbeid i sine leiligheter.

Internett, TV og telefoni
Borettslaget får levert TV og Internett tjenester fra Telia as, tidligere Get as, som har servicetelefon 924 05 050. Borettslaget har en fellesavtale som gir beboere en Telia Play box, premium smart Wi-fi 6 ruter og internett 100/100 inkludert i husleien. Beboere får også rabatterte priser på andre pakker hos Telia. Beboere som har opprettet et kundeforhold kan logge seg inn på telia.no for fullstendig oversikt.

Utførte vedlikeholdsarbeider og installasjoner i perioden.

- Vedlikehold utført på bommer og garasjeporter.
- Det er utført kontroll av lekeplassene.
- Det er byttet flere benker på uteområdet.
- Det har vært noen tilfeller av lekkasjesaker som måtte utbedres.
- Det ble utført fasadevask på inngangssiden.
- Det ble byttet en aquadrain utenfor garasjen til Elgtråkket 11
- Flaggstangen ble byttet til 17.mai

Anskaffelser
Det har ikke vært noen anskaffelser i 2025.

Sikring mot tap av felleskostnader
Borettslaget er tilknyttet Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond mot eventuelle tap av innbetaling av felleskostnader.

Lån og låneopptak
Samlet gjeld til Handelsbanken er pr 31.12.2025 kr. 62 722 376,-
Lånet har en flytende rente 5,15%
Den gjennomsnittlige gjeldsbelastning per leilighet er 230 596,-.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer og bygninger er i perioden forsikret i Protector forsikring.
Borettslagets egenandel er for tiden kr 10.000,-.
Ved skade i boligen skal beboerne uten unødvendig opphold ta kontakt med styrets vakttelefon 911 68 610.

Kontaktinformasjon til forsikringsselskapet er: 24 13 18 88
Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

5. FORKJØPSRETT

Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.
Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI. Annonsen finnes på BORI's internettsider www.bori.no.
Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.
BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan etter anmodning anslå markedspris.

6. STYRETS ARBEID

Møtevirksomhet

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter og behandlet 28 protokollerte saker i 2025 og 12 protokollerte saker i 2026.
Det har også vært avholdt arbeidsmøter, interne og eksterne hvor enkeltsaker har vært tatt opp.

Styrerommet
Styrerommet har holdt åpent en time annenhver torsdag, unntatt i forbindelse med ferie, jul, påske og offentlige helligdager.

Borettslagets internettside
Borettslaget har egen internettside. Denne finner du på **www.bjornefaret.no.** Der kan man finne informasjon om borettslaget.
Det ligger også kopier av protokoller fra styremøter, generalforsamlinger, utsendte beboerinfoer og borettslagets vedtekter.

Beboerinfo
Generelle infoskriv er hengt opp på oppslagstavlene og lagt ut på hjemmesiden.

Komprimatorbil.
Vi hadde komprimatorbil våren 2025

Hunde/kattehold
Det har ikke vært noen klager ang. dyrehold i perioden. Vi ber alle hunde- og katteeiere plukke opp etter sitt husdyr. Lekeplassene er ikke egnet sted for lufting.

Vedlikehold og vask av garasjer
Garasjene ble vasket i mai.

Samarbeid med BORI
Samarbeidet med Bori fungerer bra.

Rettslige tvister.
Borettslaget er ikke innvolvert i noen rettslige tvister.

Styrets utgifter.
Styrets nøkternhet er videreført i 2025 og borettslaget har svært små utgifter til reiser, representasjon, gaver, kontorrekvisita etc. Styret disponerer beboernes penger og det er lagt stor vekt på at disse brukes på den best mulige måte og til fordel for beboere.

7.REGNSKAPET FOR 2025

Resultatet av driften for 2025 viser et driftsresultat på kr. 8 098 518,- og et resultat på kr. 4 654 261,-. Styret foreslår at resultatet overføres til dekning av udekket tap, iht regnskapsførers forslag.
Borettslagets disponible midler fremkommer i regnskapet og består av differansen mellom kontanter/bank/fordringer og kortsiktig gjeld. Disponible midler pr. 31.12.2025 er kr. 6 404 959,-.
For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.
Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2025 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overenstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
I samsvar med regnskapslovens § 3-3, bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt andre vesentlige forhold av økonomiske eller av en annen karakter fra 31.12.2025 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

8. BUDSJETT FOR 2026

I budsjettet er det lagt til grunn en generell prisstigning på alle poster hvor ikke annet er oppgitt.
Budsjettet for 2026 er planlagt med et årsresultat på kr 1 550 000,-.
Det er ikke budsjettert med noe økning av husleie i 2026, men styret vil følge med på utgiftene og eventuelt komme med tiltak ved behov.

Forretningsførerhonorar.
Forretningsførerhonoraret, inkludert styreportalen, utgjør kr. 350 000,- for 2026.

Finanskostnader.
Det er forventet at rentenivået på lånet vil gå litt ned fra dagens nivå på 5,15%, men det er fortsatt veldig usikkert.

Finansinntekter.
Det er budsjettert med de samme renteinntektene som i 2025.

Kommunale avgifter
Det er lagt til grunn en økning i de kommunale avgiftene for 2026.

Energi/ brensel
Det er forventet at vi har det samme strømforbruket og strømutgifter som i 2025.

Styret for Bjørnefaret borettslag - Blystadlia, 02.03.2026

John Steinvik (sign)
Styremedlem

Martine Tangen (sign)
Styremedlem

Stian Bjerkan (sign)
Sekretær

Lars Henrik Kristiansen (sign)
Nestleder

Kenneth Bredesen (sign)
Styreleder

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Bjørnefaret Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	17 453 372	15 816 702	17 322 376	17 275 000
Annen driftsinntekt	2	3 512	9 664	0	0
Sum driftsinntekter		**17 456 884**	**15 826 366**	**17 322 376**	**17 275 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	1 289 319	1 276 928	1 296 265	1 355 000
Konsulenttjenester	4	540 650	536 386	431 200	449 000
Kontingenter	5	111 048	110 990	116 000	111 000
Rep og vedlikehold	6	682 174	1 485 029	955 000	2 581 000
Forsikringer		921 098	799 811	962 500	968 000
Kommunale avgifter		2 579 006	3 668 655	4 100 000	3 828 000
Energi og fyring		448 307	473 007	505 000	476 000
Kabel-TV og telefoni	7	1 499 567	1 661 488	1 405 000	1 481 000
Driftskostnader	8	742 942	707 491	730 000	717 000
Leiekostnader		85 856	24 376	0	63 000
Andre driftskostnader	9	364 535	369 125	411 000	400 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		93 863	223 939	50 000	100 000
Sum driftskostnader		**9 358 366**	**11 337 225**	**10 961 965**	**12 529 000**
Driftsresultat før finansposter		**8 098 518**	**4 489 142**	**6 360 411**	**4 746 000**
Finansielle poster					
Finansinntekt		41 983	3 494	0	0
Finanskostnad		3 486 241	3 647 477	3 590 000	3 196 000
Sum finansposter		**-3 444 257**	**-3 643 983**	**-3 590 000**	**-3 196 000**
Årsresultat		**4 654 261**	**845 159**	**2 770 411**	**1 550 000**
Overført udekket tap	13	4 654 261	845 159	0	0
Sum disponering		**4 654 261**	**845 159**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Bjørnefaret Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	70 500 429	70 500 429
Tomt	10, 16	6 708 990	6 708 990
Sum varige driftsmidler		77 209 418	77 209 418
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**77 209 418**	**77 209 418**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		615 750	640 487
Kundefordringer		72 164	81 267
Sum fordringer		687 914	721 754
Bankinnskudd, kasse o.l.		5 895 158	2 516 085
Skattetrekkkonto	11	19 092	17 991
Sum omløpsmidler		**6 602 164**	**3 255 831**
SUM EIENDELER		**83 811 582**	**80 465 249**

Balanse 31.12.2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	27 200	27 200
Udekket tap	13	-1 858 998	-6 513 259
Sum egenkapital		**-1 831 798**	**-6 486 059**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 16	62 722 376	64 058 654
Borettsinnskudd	15, 16	22 723 800	22 723 800
Sum langsiktig gjeld		85 446 176	86 782 454
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 242	91 463
Annen kortsiktig gjeld	17	123 963	77 391
Sum kortsiktig gjeld		197 205	168 854
Sum gjeld		**85 643 381**	**86 951 308**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**83 811 582**	**80 465 249**

Bjørnefaret Borettslag

Kenneth Bredesen
Styrets leder

Stian Bjerkan
Styremedlem

Martine Tangen
Styremedlem

Lars Henrik Kristiansen
Styremedlem

John Arve Sørvik Steinvik
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3224.103.319, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	12 169 248	10 686 512	12 169 246	12 393 000
Stipulerte renter	3 590 136	3 539 832	3 590 000	3 196 000
Stipulerte avdrag	1 320 768	1 300 044	1 321 000	1 491 000
Renhold	175 680	175 680	178 680	0
Leieinntekter Bjørnestua	47 000	68 494	45 000	45 000
Leieinntekter andel 74, lager og boder	150 540	46 140	18 450	150 000
Sum felleskostnader	**17 453 372**	**15 816 702**	**17 322 376**	**17 275 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	3 512	9 664	0	0
Sum andre driftsinntekter	**3 512**	**9 664**	**0**	**0**

Andre inntekter gjelder viderefakturering til andelseier i forbindelse med utført jobb av Norsk Ventilasjonsrenhold AS.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	523 069	558 172	575 000	575 000
Feriepenger	62 768	75 602	64 000	71 000
Fri telefon	4 392	4 392	4 500	0
Annen fordel i arbeidsforhold	13 988	105 747	0	0
Motkonto for gruppe 52	-18 380	-110 139	-4 488	0
Godtgjørelse til styre	530 000	460 146	483 153	530 000
Arbeidsgiveravgift	151 074	159 112	150 000	156 000
Arbeidsgiveravgift av påløpte FP	8 850	10 660	9 100	10 000
Pensjonsforsikring for ansatte	13 557	13 235	15 000	13 000
Sum lønnskostnader	**1 289 319**	**1 276 928**	**1 296 265**	**1 355 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Borettslaget har 1 ansatt vaktmester.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	9 250	9 188	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	374 010	356 880	375 000	389 000
Andre forvaltningstjenester	11 104	10 595	11 200	12 000
Juridisk bistand	0	0	10 000	0
Vedlikeholdsplan	112 500	0	15 000	0
Vakthold	7 838	9 469	10 000	8 000
Annen fremmed tjeneste	25 949	150 254	0	30 000
Sum konsulenttjenester	**540 650**	**536 386**	**431 200**	**449 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	15 848	15 790	16 000	16 000
Kontingent BORI	95 200	95 200	100 000	95 000
Sum kontingenter	**111 048**	**110 990**	**116 000**	**111 000**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	146 946	365 330	400 000	400 000
Vedlikehold VVS	51 906	48 709	150 000	150 000
Vedlikehold elektro	24 863	199 807	50 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	91 214	57 076	50 000	80 000
Vedlikehold garasjer	255 306	189 562	175 000	265 000
Vedlikehold ventilasjon	49 345	384 825	50 000	50 000
Vedlikehold brannsikring	7 594	203 721	50 000	50 000
Vedlikehold avfallsanlegg	0	0	0	1 500 000
Egenandel forsikringsskader	55 000	36 000	30 000	36 000
Sum vedlikeholdskostnader	**682 174**	**1 485 029**	**955 000**	**2 581 000**

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kabel TV/bredbånd	1 485 367	1 653 861	1 400 000	1 473 000
Telefon	14 200	7 627	5 000	8 000
Sum kabel-TV og telefoni	**1 499 567**	**1 661 488**	**1 405 000**	**1 481 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester ferievikar	22 734	0	0	24 000
Renholdstjenester	663 111	645 440	670 000	693 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	57 096	62 051	60 000	0
Sum driftskostnader	**742 942**	**707 491**	**730 000**	**717 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	4 468	0	0	5 000
Søppeltømming/container	162 749	106 807	112 000	146 000
Lyskilder	0	6 135	10 000	10 000
Renholdsartikler	9 867	6 108	7 000	10 000
Verktøy og redskaper	20 440	3 093	0	25 000
Inventar	0	8 276	0	0
Datautstyr og programvare	0	10 513	0	0
Nøkler, låser og skilt	59 157	27 826	45 000	60 000
Arbeidsklær	1 113	7 024	0	0
Annet driftsmateriale	0	105 956	150 000	50 000
Kontorrekvisita	3 013	3 578	3 000	5 000
Lisenser/software	11 570	3 049	12 000	12 000
Stillingsannonse	0	17 125	0	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	5 000	5 000
Generalforsamling	18 195	15 923	20 000	20 000
Velferdskostnader	61 106	27 985	30 000	40 000
Annen kontorkostnad	0	200	0	0
Telefon	0	3 600	5 000	0
Gave	1 415	5 755	0	0
Øredifferanser	-25	-12	0	0
Bankgebyrer	11 468	10 185	12 000	12 000
Sum andre driftskostnader	**364 535**	**369 125**	**411 000**	**400 000**

Note 10 Anleggsmidler

	Video porttelefon styrerom	Sittegruppe Bjørnestua	Gressklipper Enduro 65/2T	Kopimaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	28 153	73 944	33 660	23 831
Anskaffelseskost pr.31.12	28 153	73 944	33 660	23 831
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	28 153	73 944	33 660	23 831
Anskaffelsesår	2018	2016	2013	2014

	Tomter	Bygninger	Vaktmesterleilighet
Anskaffelseskost pr.01.01	6 708 989	70 140 428	360 000
Anskaffelseskost pr.31.12	6 708 989	70 140 428	360 000
Bokført verdi pr.31.12	6 708 989	70 140 428	360 000
Anskaffelsesår	1979	1979	1986

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 Bundne midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bankinnskudd for skattetrekk	19 092	17 991
Sum skattetrekkonto	**19 092**	**17 991**

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 27 200 fordelt på 272 à kr. 100.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-6 513 259	-7 358 417
Tilført til/fra EK fra årets resultat	4 654 261	845 159
Sum opptjent egenkapital 31.12	-1 858 998	-6 513 259
Udekket tap 31.12	-1 858 998	-6 513 259

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 14 Pantelån

Pantelån

Kreditor	HANDELSBANKEN
Lånenummer	83987179263
Opptaksår	2018
Rentesats	5,15
Beregnet innfridd	**30.09.2048**
Opprinnelig lånebeløp	74 800 000
Nedbetalt tidligere	10 741 994
Nedbetalt i år	1 335 630
Lånesaldo 31.12	**62 722 376**

Saldo 5 år frem i tid	54 439 454

Note 15 Borettsinnskudd
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 16 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	85 446 176	86 782 454
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	77 209 418	77 209 418
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	99 273 800	99 273 800

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddstrekk	19 092	17 991
Skyldig arbeidsgiveravgift	14 053	13 201
Påløpt arbeidsgiveravgift på	8 850	3 102
Depositum	1 500	0
Skyldig feriepenger	62 768	22 000
Påløpt rente	17 699	19 777
Andre påløpte kostnader	0	1 320
Sum annen kortsiktig gjeld	**123 963**	**77 391**

Note 18 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**3 086 977**	**3 494 077**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	4 654 261	845 159
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-1 336 278	-1 252 259
B. Årets endring i disponible midler	3 317 983	-407 101
C. Disponible midler 31.12	**6 404 959**	**3 086 977**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	6 602 164	3 255 831
- Kortsiktig gjeld	197 205	168 854
= Disponible midler 31.12	**6 404 959**	**3 086 977**

415 2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Bredesen, Kenneth	**2026-03-03**

Identifikasjon

bankID Bredesen, Kenneth

Navn	Dato
Bjerkan, Stian	**2026-03-02**

Identifikasjon

bankID Bjerkan, Stian

Navn	Dato
Kristiansen, Lars Henrik	**2026-02-24**

Identifikasjon

bankID Kristiansen, Lars Henrik

Navn	Dato
Tangen, Martine	**2026-02-20**

Identifikasjon

bankID Tangen, Martine

Navn	Dato
Steinvik, John Arve Sørvik	**2026-02-20**

Identifikasjon

bankID Steinvik, John Arve Sørvik

styret.com

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

Til generalforsamlingen i Bjørnefaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnefaret Borettslag som viser et overskudd på NOK 4 654 261. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 04.03.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 4. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 04.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

04.03.2026 16:56:16

Signaturmetode

Buypass (NO)

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING I BJØRNEFARET BORETTSLAG 2026

Avholdt: Torsdag 9. April 2026 kl. 1900
Sted: Bjørnestua, Elgtråkket 11.

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder.

Forslag: Hege Sand, BORI

Vedtak: *Enstemmig vedtatt*

B) Opptak av navnefortegnelse.

Som opptaking av navnefortegnelse godkjennes innsamling og opptelling av avlevert navneslipp.

Antall fremmøtte med stemmerett: 26

Antall fremlagte fullmakter: 7

Totalt: 33

C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.

Sekretær: Stian Bjerkan

To personer til å undertegne protokoll sammen med møteleder og sekretær:

Per Anton Skjemstad og Anita Bovoll

Vedtak: *Enstemmig vedtatt*

D) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

Vedtak: *Enstemmig vedtatt*

E) Valg av tellekorps

Tellekorps:
Jan-Erik Haugedal & Rita Hasanova

Vedtak: ***Enstemmig vedtatt***

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

Årsberetningen vedlegges, og anbefales godkjent.

Eventuelle kommentarer fra salen som skal protokollføres:
Ingen kommentarer.

Vedtak: ***Enstemmig vedtatt***

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025

A) Regnskapet for 2025.
Anbefales godkjent. Det er forutsetninger for fortsatt drift.

Eventuelle kommentarer fra salen som skal protokollføres:
Ingen kommentarer.

Vedtak: ***Enstemmig vedtatt***

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet overføres til udekket tap.

Eventuelle kommentarer fra salen som skal protokollføres:
Ingen kommentarer.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. GODTGJØRELSER

A) **Valgkomiteens forslag til godtgjørelser for styret:**

Valgkomiteen foreslår et honorar på til sammen kr. 550 000,- som fordeles etter ønske fra styret, og arbeid til varamedlemmer.

Eventuelle kommentarer fra salen som skal protokollføres:
Beboer kommenterer størrelsen på honorarer. En beboer foreslår ingen økning.

Vedtak: ***Enstemmig vedtatt***

B) **Styrets forslag til godtgjørelse for valgkomiteen:**

Styret foreslår et honorar på kr. 36.000, - som fordeles etter ønske fra valgkomiteen.

Vedtak: ***Enstemmig vedtatt***

5. Innkomne forslag

A) Fradeling av tomt i skråningen mellom Harastien og Elgtråkket, Styret Bjørnefaret BRL

Styret forslår å selge deler av tomten til Bjørnefaret Borettslag som ligger i skråningen mellom Harastien og Elgtråkket til beboerne i Harastien 5-15.

Forslag til vedtak: (krever minimum 2/3 flertall):

Styret i Bjørnefaret Borettslag gis tillatelse til å gå i dialog med Rælingen kommune om fradeling av tomt på ca. 1212 m2 i skråningen mellom Harastien og Elgtråkket til Hjemmelshavere i Harastien 5-15.

Eiendomsteigene selges til Harastien 5, 7, 9, 11, 13 og 15 for symbolsk sum kr. 1,- pr. stk. Salget skal i sin helhet ikke belastes Bjørnefaret Borettslag med noen kostnader. Alt av kostnader knyttet til søknader, juridisk bistand, kontrakter, tinglysning og dokumentavgift bekostet i sin helhet av Hjemmelshavere i Harastien 5-15.
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer ja til forslaget.

Vedtak: Styret trekker saken.

B) Avtalen med Telia, Lars Kåre Marcussen:

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har tidligere tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i, så vi valgte å ikke gjøre dette i år.

Styret har svart på mailene som er sendt inn, og kommet med forslag til hva han skal gjøre. Han har fått beskjed om at vi ikke kan sende han avtalen, men at han kan komme innom for å lese den på torsdagsåpent. Han kom ikke på den nevnte datoen som ble foreslått, men på en annen da de som satt der ikke hadde avtalen. Den nye avtalen med Telia har raskere internett en den gamle, så nok en gang kommer vedkommende med feil påstander.

Det er ikke noe å stemme over i forslag til vedtak i det innsendte forslaget

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Vedtak: Generalforsamlingen stemmer for styrets innstilling.
Enstemmig vedtatt. Styrets forslag vedtatt.

C) Vaktmester sin arbeidstid og oppgaver, Lars Kåre Marcussen:

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har tidligere tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i, så vi valgte å ikke gjøre dette i år.

Her virker det som om forslagstiller gjør det han kan for å finne noe å ta vaktmester på, dersom han hadde sendt en mail til styret hadde vi tatt opp disse tingene med vaktmester underveis. Det at porten til vaktmesterområdet er låst til forskjellige tider i løpet av dagen betyr jo ikke at vaktmester ikke er her.

Vedkommende skriver også mye forskjellige ting i forslaget sitt, som ikke er med i forslag til vedtak.

Det er normalt at det kan bli snø i en trapp om vinteren, dersom denne trappen skal heves er det mye mer som må gjøres. Styret kan se på dette, men det er viktig at dette tas som en driftssak, for å ikke måtte ta opp på en ny generalforsamling dersom noe annet skal gjøres med trappen.

De andre tingene blir tatt opp med vaktmester.

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Vedtak: Forslaget trekkes av forslagstiller.

D) Gjenstander i fellesareal, Lars Kåre Marcussen:

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har tidligere tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i, så vi valgte å ikke gjøre dette i år.

Styret mener fortsatt at det må være beboernes ansvar å holde fellesarealene ryddig og tomme for søppel.
Selv om styret får varsel om hvem som selger og kjøper leiligheten, har ikke styret oversikt over hvem som eier det som står i fellesarealene. Styret kan heller ikke ta ansvaret for å rydde i alle fellesrom.
Det har tatt tid å få til en ordning med innlevering av dekk og felger, dialogen vi hadde med ROAF stoppet opp da man må bruke ROAF id appen for å kaste noe hos dem på Berger. Vi har etter det fått lov av Dekkskift, som holder til i Dovrebygget, om å levere dekk/felger/hjul hos dem.
Styret har pratet med Seniorene Nedre Romerike, for å leie inn dem til denne jobben. Planen er at dette gjøres innen 15.april i år. De kommer også til å levere spesialavfall til ROAF.

Styret kommer også til å ta kontakt med NRBR for å høre om det er lov å ha dekkrom slik det er to av i Elgtråkket 9 i dag.
Det er ikke noe å stemme over i forslag til vedtak i det innsendte forslaget.

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Vedtak: Forslaget trekkes av forslagstiller.

E) Firma gikk opp på terrassen, Lars Kåre Marcussen:

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har tidligere tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i, så vi valgte å ikke gjøre dette i år.

Her har dessverre firmaet gjort en feil, de skulle ta en prøvevask før jobben ble bestilt og det ble ikke avtalt om tidspunkt for dette. Styret har selvfølgelig ikke gitt beskjed om at man kan gå opp på terrassen for å bruke stikkontakt der.
Styret fikk beskjed om at firmaet ville gjøre opp for dette til forslagstiller.

Forslagstiller har dessverre ikke fått svar på mailen han sendte 16.september, dette må vi bare beklage. Han sendte ikke noe purring på dette før han i stedet valgte å sende dette til generalforsamlingen.

Det er ikke noe å stemme over i forslag til vedtak i det innsendte forslaget

Styrets forslag til vedtak:
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Vedtak: Generalforsamlingen stemmer for styrets innstilling. 32 for, 1 mot. Styrets forslag vedtatt.

F) **Gamle brannslokkingsapparater, Lars Kåre Marcussen:**

Styrets innstilling:

Dette er å regne som en driftssak, styret har tidligere tatt kontakt med forslagsstiller om saken kan løses som en driftssak ved dialog med styret. Dette var vedkommende ikke interessert i, så vi valgte å ikke gjøre dette i år.

Det har blitt utført service på brannslokkingsapparatene, sist gang i april 2024. De skal kontrolleres hvert femte år. De skal så ha en større service hvert tiende år.
Dersom noen er for gamle kan de levers til styrerommet på torsdagsåpent.

Styrets forslag til vedtak:
Styret foreslår at generalforsamlingen stemmer ja til dette forslaget.

Vedtak: Generalforsamlingen stemmer for styrets innstilling.
Enstemmig vedtatt. Styrets forslag vedtatt.

Notat: To forlot generalforsamlingen før valg av nye tillitsvalgte. Det er derav følgende antall til stede på generalforsamlingen:

Antall fremmøtte med stemmerett: 24

Antall fremlagte fullmakter: 7

Totalt: 31

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens forslag til styremedlemmer og varamedlemmer:

Styret:

- Styreleder Kenneth Bredesen – Ikke på valg
- Styremedlem Lars Henrik Kristiansen – Ikke på valg
- Styremedlem Martine Tangen – Ikke på valg
- Styremedlem John Steinvik – 2 år
- Styremedlem Per Anton Skjemstad – 2 år

Varamedlemmer:

- 1.vara Astrit Amajli
- 2.vara Anita Bovoll
- 3.vara Pia Modahl
- 4.vara Rita Hasanova

A) Valg av styremedlemmer for 2 år:

Vedtak: John Steinvik og Per Anton Skjemstad er valgt som styremedlemmer for 2 år. Enstemmig vedtatt.

B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

- 1.vara Astrit Smajli
- 2.vara Anita Bovoll
- 3.vara Pia Modahl
- 4.vara Rita Hasanova

Enstemmig vedtatt.

C) Valg av 3 medlemmer for valgkomiteen for et år.

Styrets forslag:

Terje Rustad - medlem
Espen Modahl - medlem
Heidi Nicolaysen - medlem

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

D) Valg av 6 delegerte og 3 varadelegerte til Boris generalforsamling for ett år.

Valgkomiteens forslag er at det nye konstituerte styret med styremedlemmer og varamedlemmer deltar på BORI's generalforsamling 2025.

Vedtak: 6 delegerte og 3 vara følger styrets sammensetning, som tidligere år. Enstemmig vedtatt.

Protokollen ble lest av underskriverne og godkjent.
Lest og godkjent: Blystadlia 09.04.2026

Per Anton Skjemstad/ Protokollvitne

Anita Bovoll/ Protokollvitne

Hege Sand/ Møteleder

Stian Bjerkan/ Sekretær

Ordinær generalforsamling 09.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Sand, Hege Beate	**2026-04-10**	**Skjemstad, Per Anton**	**2026-04-10**

Identifikasjon

bankID Sand, Hege Beate

Identifikasjon

bankID Skjemstad, Per Anton

Navn	Dato	Navn	Dato
Bovoll, Anita	**2026-04-10**	**Bjerkan, Stian**	**2026-04-10**

Identifikasjon

bankID Bovoll, Anita

Identifikasjon

bankID Bjerkan, Stian

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

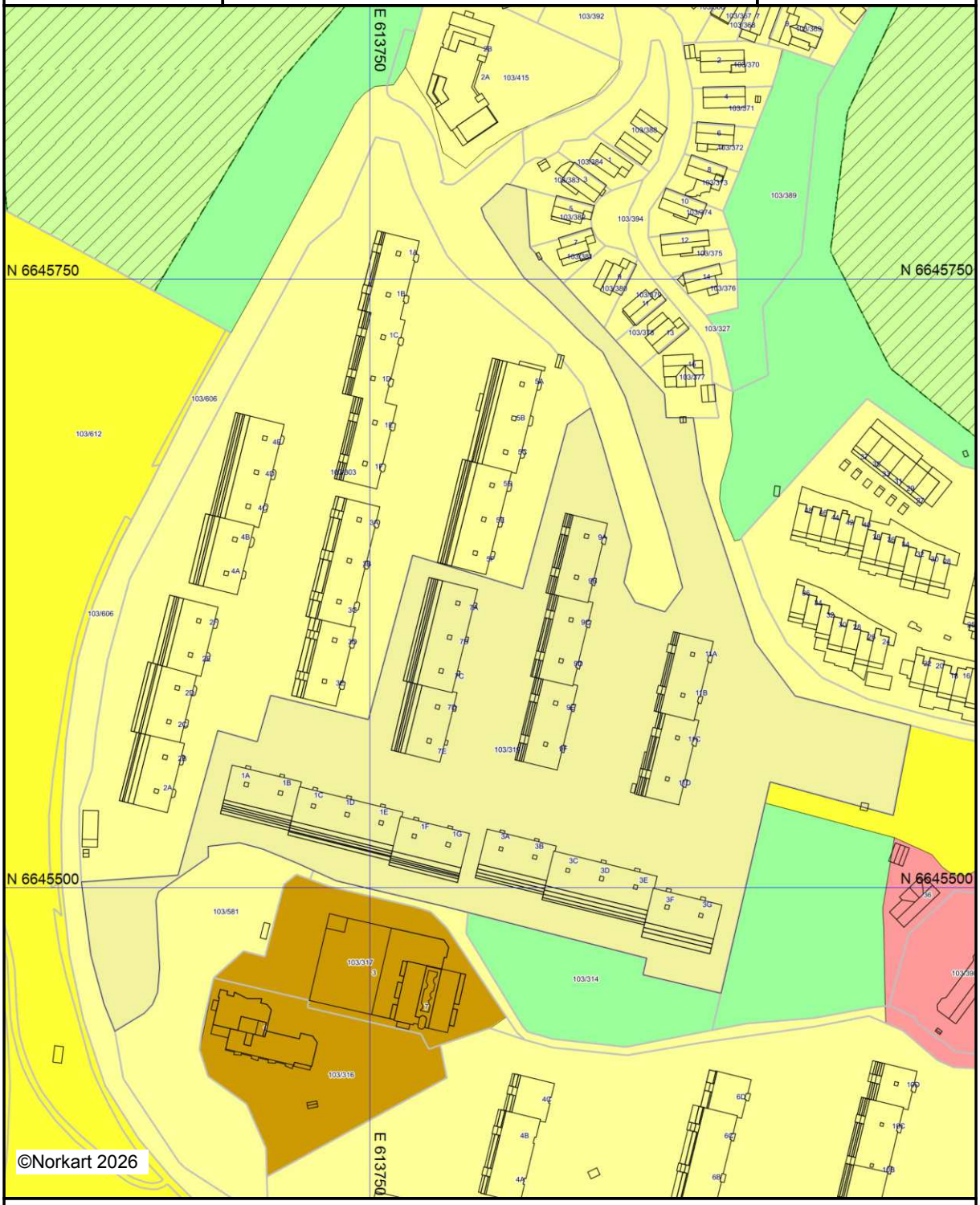
Rælingen kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 103/319
Adresse: Bjørnefaret 3G
Utskriftsdato: 27.04.2026
Målestokk: 1:2500

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



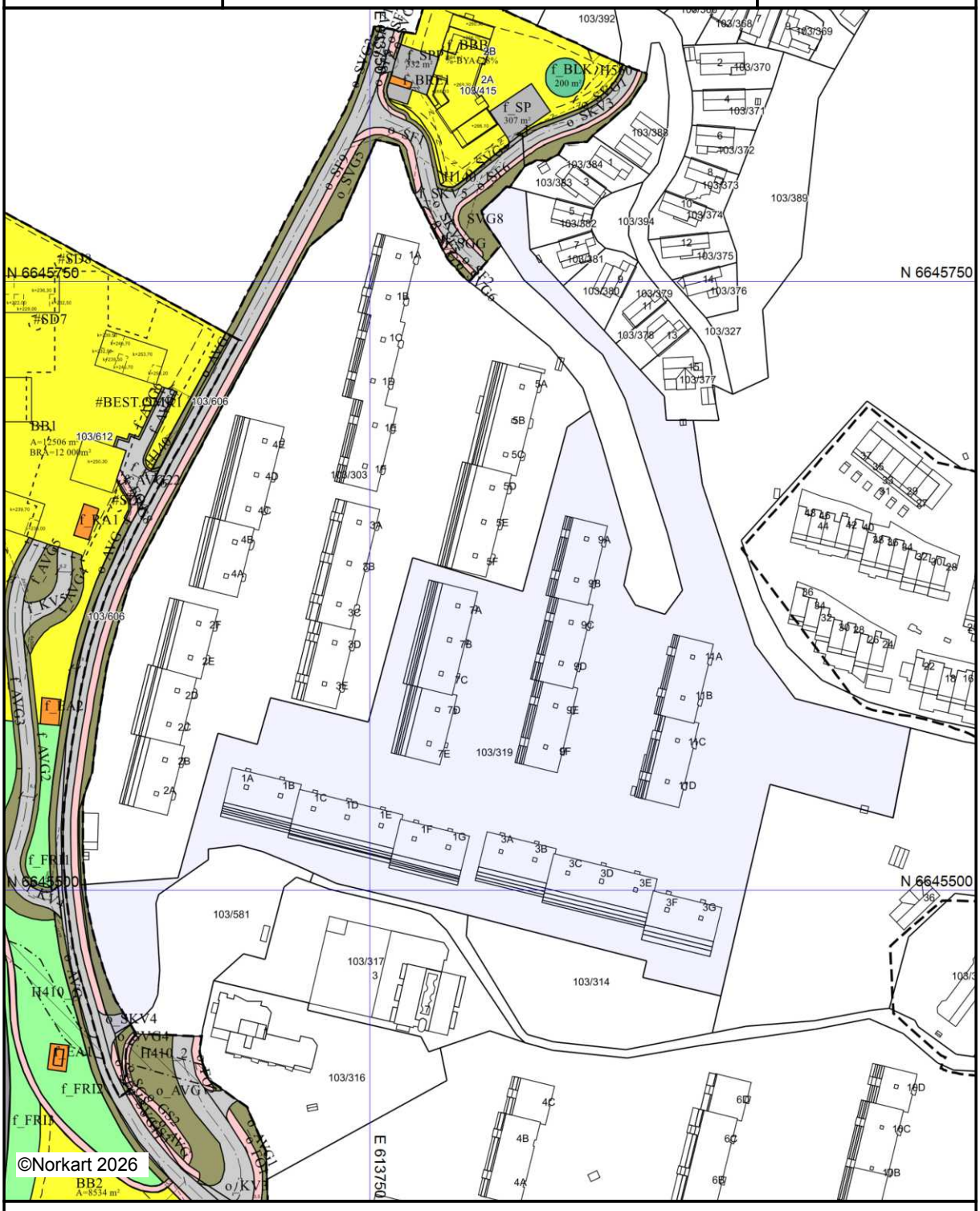
Rælingen kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/319
Adresse: Bjørnefaret 3G
Utskriftsdato: 27.04.2026
Målestokk: 1:2500

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 PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse, blokker
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkeringsplasser
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

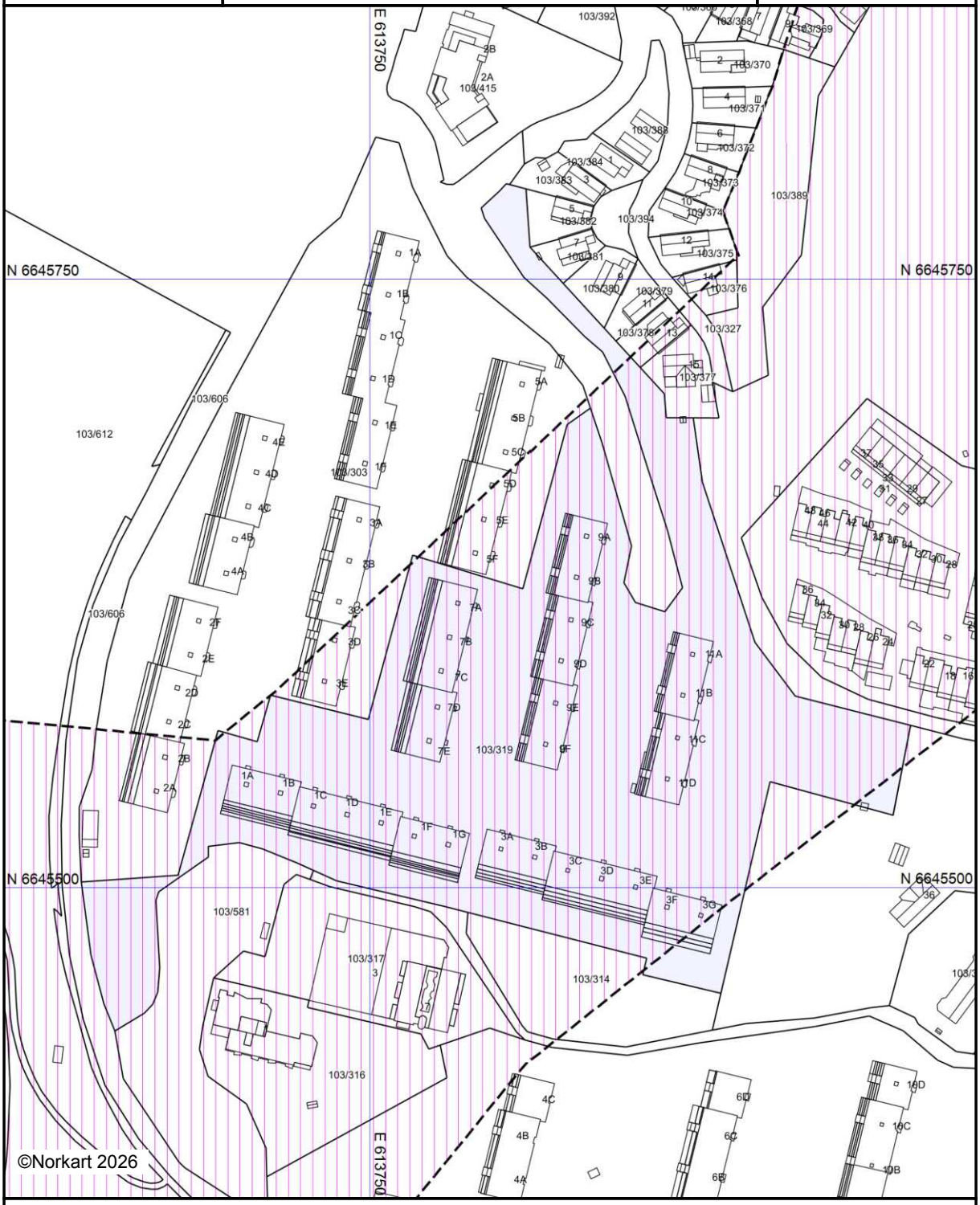
Rælingen kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 103/319
Adresse: Bjørnefaret 3G
Utskriftsdato: 27.04.2026
Målestokk: 1:2500

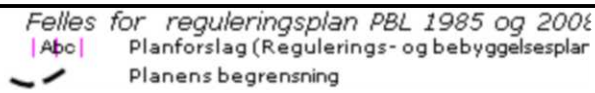
N

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

Utskriftsdato: 27.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	319	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnefaret 3G, 2014 BLYSTADLIA								

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 under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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** 8 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 35 471 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	211
Navn	Elgtråkket i Blystadlia, gnr.103 bnr.415, m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/314/211_regbest.pdf
Delarealer	**Delareal** 171 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_SVG5
	Delareal 47 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_SKV4

Id	045
Navn	Regplan for Øvre Aamodt skog (Blystadlia)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.10.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/1/45_regbest.pdf

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	255
Navn	Kapasitetsøkning Rælingsåsen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVRE ÅMODT SKOG I RÆLINGEN KOMMUNE

§ 1

1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

2. De enkelte byggeområder er betegnet med bokstaver fra A - M. Øvrige reguleringsformål er angitt med bruksbetegnelser i samsvar med bygningslovens § 25 og 26.

§ 2

Innen de enkelte byggeområder skal bebyggelsen utformes i samsvar med de utnyttelsesgrader, antall etasjer og byggeform som er angitt på planen og i disse reguleringsbestemmelser.

Spesielle bestemmelser for de enkelte byggeområder

§ 3

1. Felt A: Felt A skal bebygges med boligblokker med maksimalt 4 etasjer.
I fallende terreng kan tillates oppført inntil 2 underetasjer utnyttet til boliger eller garasjeanlegg.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,58.

Felt B: Felt B skal bebygges med høyhus for småleiligheter, hotell-service samt lokaler for almennyttige formål, omfattende ulike former for merkantil og sosial service.
Maksimal antall etasjer for høyhuset fastsettes til 10 etasjer. Den øvrige bebyggelse kan tillates oppført med inntil 2 etasjer, eventuelt 1 underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,72.

Felt C: Felt C skal bebygges med boligblokker medmaksimalt 4 etasjer.
I fallende terreng kan tillates oppført inntil 2 underetasjer utnyttet til boliger eller garasjeanlegg.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,50.

Felt D: Felt D skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje.
I fallende terreng tillates 1 underetasje.
Maksimal utnyttelse fastsettes til 0,15.

Felt E: Felt E skal bebygges med vertikaldelte tomannsboliger med maksimalt 2 etasjer.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,17.

Felt F: Felt F skal bebygges med terrassert bebyggelse.
Byggehøyde fastsettes til maksimalt 3 etasjer over terreng i høyestliggende ende.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,42.

Felt G: Felt G skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje. I fallende terreng tillates oppført 1 underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,15.

Felt H: Felt H skal bebygges med terrassert bebyggelse.
Byggehøyde fastsettes til 3 etasjer over terreng i høyestliggende ende.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,46.

Felt L: Felt L skal bebygges med eneboliger i kjede i 1 etasje samt underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,13.

Felt M: Felt M skal bebygges med frittliggende eneboliger i 1 etasje. I fallende terreng tillates oppført 1 underetasje.
Maksimal utnyttelsesgrad fastsettes til 0,15.

2. Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

3. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven når det er tilrådelig for bebyggelsens funksjon og utseende.

Fellesbestemmelser

§ 4

Det forutsettes utarbeidet detaljerte reguleringsplaner for hvert enkelt byggeområde. Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling eller reguleringsplan for det enkelte byggeområde.

§ 5

1. Fellesareal, forhager, mellomrom mellom frittstående bygninger, gårdsrom osv. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan for fellesanlegg, f.eks. garasjer, parkeringsplasser, grøntanlegg, lekeplasser, tørkeplasser etc.
Eksisterende trær må søkes bevart så langt som mulig.

2. Områder for beplantninger og grøntanlegg skal godkjennes av bygningsrådet. Slik godkjennelse bør skje på grunnlag av en parkplan som omfatter både de enkelte byggeområder samt de offentlige friområder innen reguleringsområdet.

§ 6

Takvinkel og tekningsmateriale skal godkjennes av bygningrådet. Innen det enkelte byggeområde skal takvinkel og tekking være ensartet.

§ 7

Oppsetting av gjerder, gjerders utførelse, form og farge skal godkjennes av bygningsrådet på grunnlag av en plan eller enhetlig opplegg for det enkelte byggeområdet.

§ 8

Husfarger skal godkjennes av bygningsrådet på grunnlag av en felles plan for det enkelte byggeområde.

§ 9

Mindre butikker, kiosker, verksteder eller spesielle serviceanlegg kan anlegges innen det enkelte byggeområde hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende, og det ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

§ 10

1. Atkomst fra offentlig gate (veg) skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjørsel kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel.

2. Midlertidig atkomst fra offentlig gate (veg) kan tillates anlagt i byggeområdet hvis nødvendig.

§ 11

Bygningsrådet skal ved sin behandling av de enkelte detaljreguleringer og byggeanmeldelser påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bebyggelsen får en harmonisk og funksjonell sammenheng med reguleringsområdets øvrige byggeområder.

§ 12

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Rælingen kommune.

Stadfestet den 23/10 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering for Elgtråkket i Blystadlia, gnr.103 bnr.415, m.fl.

Vedtatt av kommunestyret den 12.12.2018

Mindre endring vedtatt av planutvalget i sak PS 12/2019, den 12.03.2019

§ 1 Det regulerte området er vist på kartet med reguleringsgrense.

§ 2 Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

- Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (f_BBB)	Sosi 1113
- Lekeplass (f_BLK)	Sosi 1610
- Renovasjonsanlegg (f_BRE)	Sosi 1550

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr 2)

- Kjøreveg (SKV)	Sosi 2011
- Fortau (o_SF)	Sosi 2012
- Gang- og sykkelvei (o_SGS)	Sosi 2015
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)	Sosi 2019
- Parkeringsplasser (f_SPP)	Sosi 2082

§ 3 FELLES BESTEMMELSER SOM GJELDER HELE PLANOMRÅDET

§ 3.1 Generelle krav

a) Bebyggelsen skal gis et moderne arkitektonisk utrykk, og skal utformes slik at bygningsmassen fremstår som helhetlig med felles trekk i volum og eksteriør. Bebyggelsen skal utformes variert gjennom brudd i materiale og fasadelinjer.

b) Bygninger skal tilpasses terrenget. Bebyggelse med underetasje skal dokumenteres med terrengsnitt.

c) De anførte bygningshøyder er maksimale høyder (mønehøyde=gesimshøyde) angitt som kotehøyde. Bebyggelsen skal ha flate tak eller pulttak.

d) Bebyggelsens utvendige farger og materialbruk skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og miljø. Det skal i hovedsak brukes trematerialе i minimum 50% av byggets fasade. På deler av tak, som ikke benyttes til terrasse, skal det benyttes sedumdekke.

e) Det skal brukes fasadematerialer med langt vedlikeholdsintervall.

f) Ved flytting av løsmasser eller andre masser hvor fremmede arter er registrert, skal det ved masseforflytning treffes egnede tiltak for å unngå spredning.

g) Det stilles krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

§ 3.2 Krav til dokumentasjon av tiltak

a) Sammen med rammesøknad skal det leveres en situasjonsplan som viser:
   1. Bebyggelsens plassering.
   2. Adkomst til tomt og bolig, plasser for biloppstilling med manøvreringsareal, sykkelparkering og plass for avfallshåndtering
   3. høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje
   4. uteoppholdsareal og lekeareal for småbarn
   5. terrengforhold som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planert terreng, forstøtningsmurer, støyskjermer, voller el.
   6. plan for overvannsløsning

b) Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres en utomhusplan som viser:
   1. reguleringsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser.
   2. terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng vist med koter, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur.
   3. Bygningers plassering, kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje, samt utgangsdører og kjøreporter.
   4. trafikkforhold, herunder arealer for gående og kjørende, framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting med mer, biloppstillings- og garasjeplasser, sykkelparkering
   5. Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser, utvendig bod og eventuell innbygging/ skjerming av disse.
   6. vegetasjon og materialbruk i markdekker, stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal. Eksisterende og fremtidig vegetasjon vises.
   7. Utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold.
   8. tekniske forhold (avrenning av overflatevann, plassering av sluk, brannhydranter, belysning, gjerder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, støyskjermer/-voller og rekkverk)
   9. Det skal foreligge en plan for ivaretakelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretakelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

§ 3.3 Funksjons- og kvalitetskrav for arealer til uteopphold og lek

Arealer for uteopphold og lek skal ha en solrik beliggenhet og ha sol på minst 50% av arealet ved jevndøgn (21.mars og 23. sept.) kl. 15.00. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 meter skal ikke regnes inn som en del av arealet. Områdene skal ikke være utsatt for støy over Lden 55 dB.

§ 3.4 Grenseverdier for støy

a) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2012, tabell 3, gjelder for planen.

§ 3.5 Grunnforhold

a) Ved sprengning skal grunnforholdene vurderes. Sammen med IG-søknad skal det foreligge en geoteknisk vurdering av grunnforholdene. Nødvendige rystelsesmålere må settes opp og nødvendig bergsikring foretas før sprengning.

§ 3.6 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Fylkeskonservatoren skal varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

§ 4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL §12-6)

§ 4.1 Sikringssone – frisikt

Innenfor områdene tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibaner. Enkelte oppstammede trær uten grener eller løvverk i høyde opp til 3 meter over tilstøtende veibaner kan tillates.

§ 4.2 Hensynssone – bevaring naturmiljø

Innenfor hensynssonen skal vegetasjon og terreng bevares.

§ 5 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL §12-7)

§ 5.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (f_BBB)

a) Innenfor felt f_BBB tillates oppført blokkbebyggelse.

b) Bygg skal plasseres iht byggelinjer som vist på plankart. Det tillates at bebyggelsen kan avvike med inntil 1 meter +/- i forhold til angitte byggelinjer i den grad det ikke kommer i konflikt med regulerte byggegrenser eller annet lovverk. Parkeringskjeller under terreng, kan etableres inntil 5,5 meter utenfor byggelinjer og inntil 5 meter utenfor byggegrense mot nord.

c) F_BBB: Prosent bebygd areal må ikke overstige % BYA= 28%.

d) Minste tillatte leilighetsstørrelse er 45 m^2.

e) Parkeringskjeller under bakken skal ikke medregnes ved beregning av grad av utnytting.

f) Bebyggelsens totale møne = gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Bygningene skal ha flate tak/pulttak, og skal trappes ned mot eksisterende boligbebyggelse.

g) Minste uteoppholdsareal på terreng inklusive lekeareal pr bolig MUA = 62 m². Både private og felles arealer på terreng, samt private arealer på takterrasse/balkong uten tak, inngår i MUA.

h) Takterrasser i 5. etasje skal trekkes minimum 4 meter inn fra byggets østlige fasade og 2 meter inn fra byggets nordlige fasade.

i) Krav til parkeringsdekning:
1,2 plasser pr boenhet inkl. gjesteparkering.

j) Parkering løses i parkeringskjeller og innenfor formålet f_SPP1 og f_SPP2. Minimum 10% av det totale antall parkeringsplasser skal utformes som HC-parkeringsplasser. 50% av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for lading av el-bil med tilstrekkelig strømtilførsel og slokkevannskapasitet.

k) Krav til sykkelparkering: 1,5 plasser pr leilighet. Sykkelparkeringsplassene skal plasseres under tak.

l) Det skal etableres energiløsning med bruk av fornybare energikilder.

m) Fasader som har under 8 meter avstand til nabobebyggelse, inkludert terrasser, skal brannsikres.

§ 5.2 Felles lekeplass (f_BLK) og uteoppholdsarealer

a) Felles lekeplass, f_BLK skal være felles for boliger innenfor f_BBB.

b) Lekeplassen skal være opparbeidet med minimum 70m2 sikkerhetsunderlag med tilhørende lekeapparat. Lekeplassene skal inkludere et tilbud tilpasset småbarn. En del av lekeplassutstyret skal være universelt tilgjengelig.

c) Lekeplassene og uteoppholdsarealene skal beplantes og opparbeides ihht utomhusplan.

d) Overvann skal ikke tilføres terreng raskere enn før tiltak startes. Overvann fra tak og overflater skal infiltreres og fordrøyes lokalt innenfor planområdet. Eksisterende bekkesig og ny dam i anlegget benyttes til dette. Flomvei for vannet skjer via fordrøyningsmagasin under bakken.

§ 5.3 Felles renovasjon

a) Felles renovasjon f_BRE skal være felles for boligene i f_BBB. Det skal være nedgravd løsning for renovasjon.

§ 5.4 Felles parkering

a) Felles parkering f_SPP1, f_SPP2 skal være felles for boligene i f_BBB. F_SPP1 er beboerparkering, f_SPP2 er gjesteparkering.

§ 5.5 Felles kjørevei

a) Kjørevei f_SKV5 skal være felles for Elgtråkket borettslag, gnr.103 bnr.303.

§ 5.6 Felles gang-/sykkelvei

a) Gang-/sykkelvei f_SGG skal være felles for 103/415 og Elgtråkket borettslag 103/303.

§ 6 KRAV OM REKKEFØLGE FOR GJENNOMFØRING (PBL §12-7 NR.10)

a) Deling og/eller utbygging innenfor regulerte byggeområder tillates ikke før offentlig vei, vann- og avløpsanlegg er opparbeidet og godkjent fram til og langs den side av tomta hvor tomta har sin adkomst. Eksisterende offentlig VA-ledning gjennom området skal flyttes før utbygging. Ny ledningstrasè skal ligge minst 4 meter fra bebyggelse.

b) Før igangsettingstillatelse for bolig innenfor planområdet kan innvilges skal:
- Krysset mellom Elgtråkket (o_SKV2) og Blystadringen (o_SKV1), samt forlengelsen av Blystadringen (o_SKV1) være ferdig opparbeidet.

c) Før ferdigattest eller brukstillatelse for bolig innenfor planområdet kan innvilges skal:

- Lekeplass (f_BLK), renovasjon (f_BRE), parkeringsplassene f_SPP1 og f_SPP2 og fortauene o_SF1, o_SF8, o_SF9 og deler av o_SF6 være ferdig opparbeidet. Dersom ferdigattest/brukstillatelse til første bolig gis i perioden november-april, kan grøntarealer og lekeplass ferdigstilles innen 6 mnd.

- Utomhusarealene må være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplanen.

- Tilrettelegging for brannvesen må være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

1 FEB 2016

GODKJENT
Sak nr.: 16/80
Dato: 01.03.16
HKL

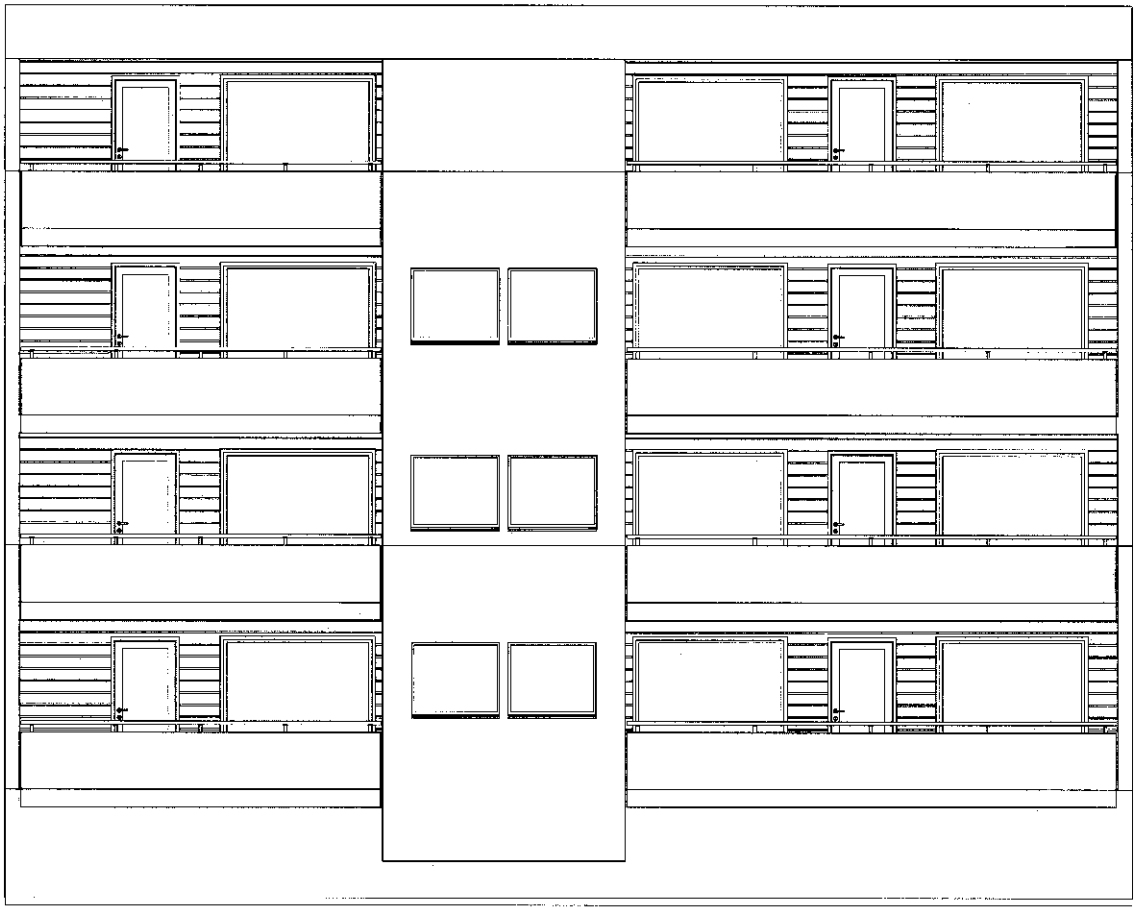


PX SOLUTIONS AS
INGENIØRTJENESTER, PROSJEKT- OG BYGGELEDELSE
TOMTEGATA 7, 3015 DRAMMEN
TLF.: +47 92 42 17 35
WEB: www.px.no

Oppdragsgiver: Bjørnefaret Borettslag		
Prosjekt: Fasaderehabilitering		
Tegningsnavn: Fasade Bjørnefaret, utsnitt ny		
Prosjektsnr. / Tegningsnr.: 10202 / A-40-12	Tegningstatus: BYGGESØKNAD	
Tegnet av: / Kontrolert av: JV / KSA	Dato: 04.01.2016	Målestokk: 1:75

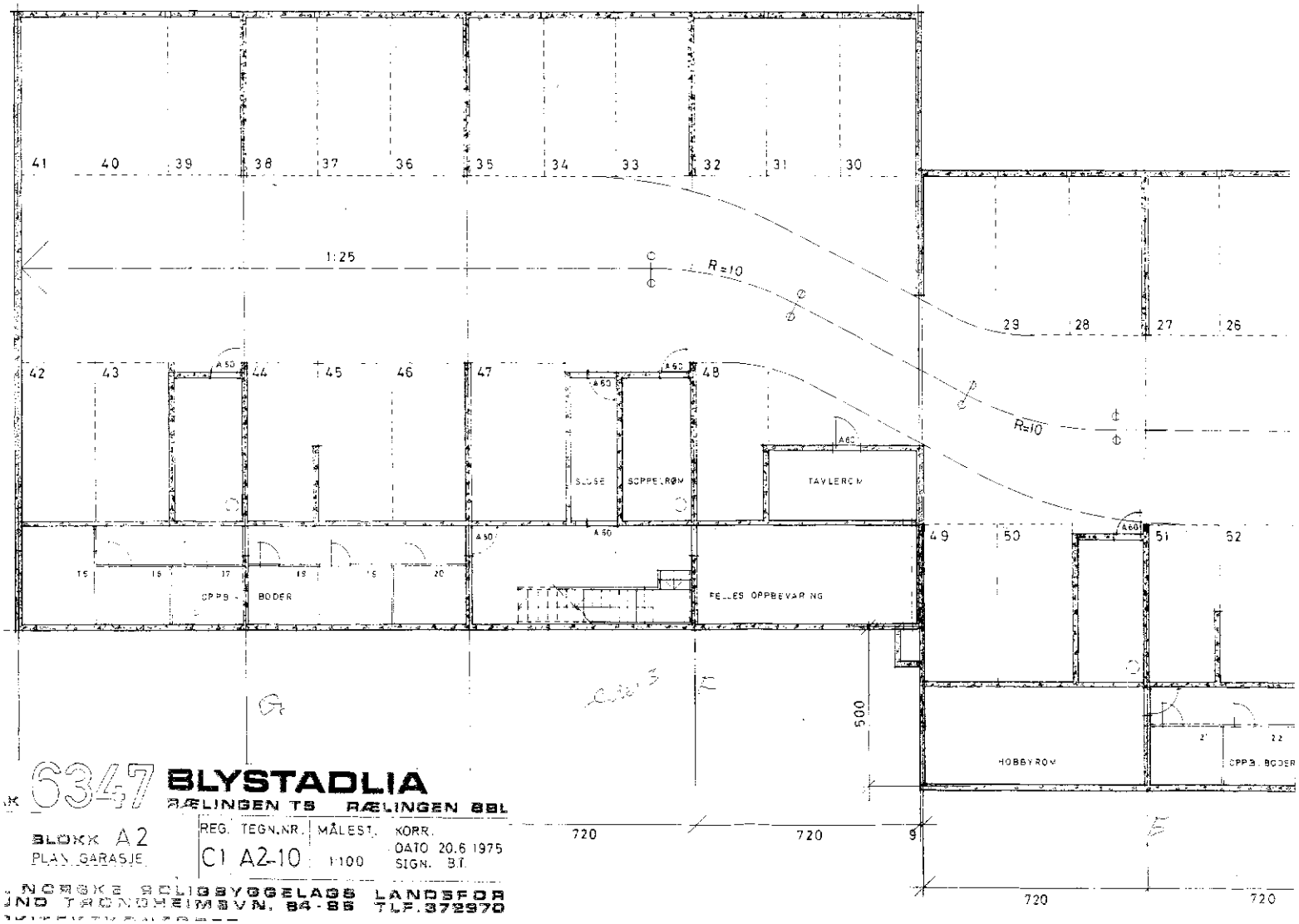
- 1 FEB 2016

GODKJENT
Sak nr.: 16/80
Dato: 01.03.16



PX SOLUTIONS AS
INGENIØRTJENESTER, PROSJEKT- OG BYGGELEDELSE
TOMTEGATA 7, 3015 DRAMMEN
TLF.: +47 92 42 17 35
WEB: www.px.no

Oppdragsgiver: Bjørnefaret Borettslag		
Prosjekt: Fasaderehabilitering		
Tegningsnavn: Fasade Elgtråket, utsnitt ny		
Prosjektsnr. / Tegningsnr.: 10202 / A-40-14	Tegningstatus: BYGGESØKNAD	
Tegnet av: / Kontrolert av: JV / KSA	Dato: 04.01.2016	Målestokk: 1:75



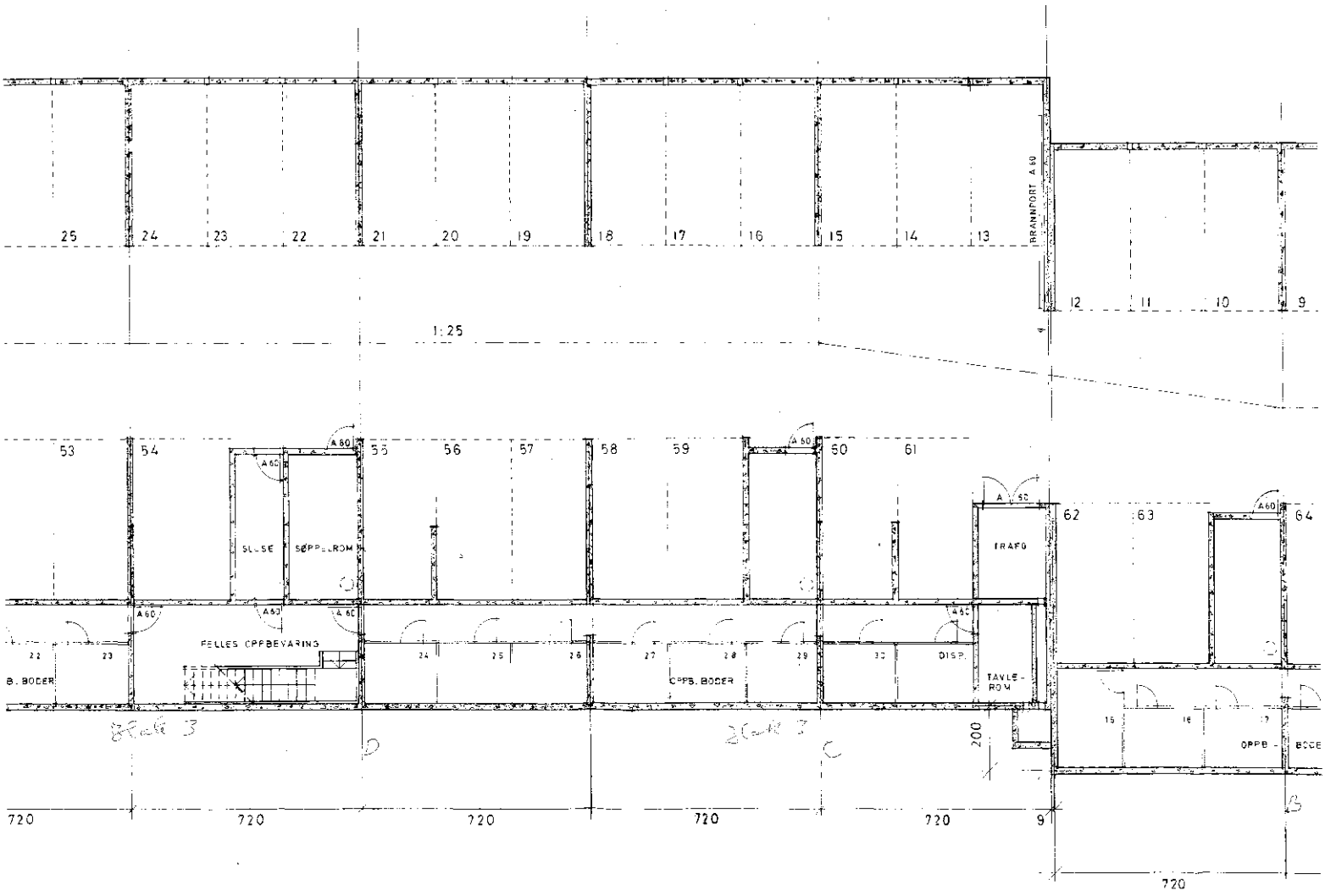
6347 **BLYSTADLIA**

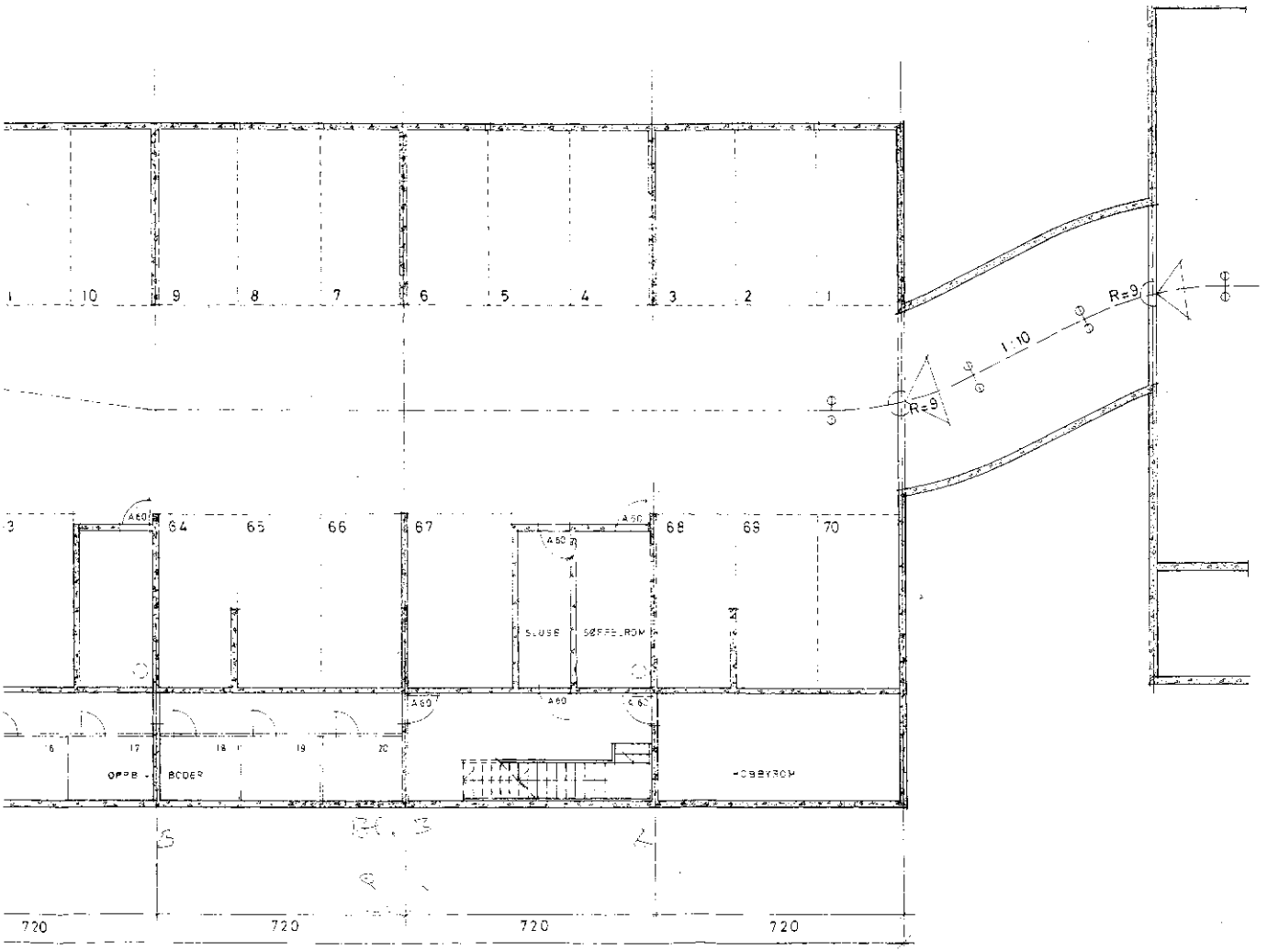
RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL

BLOKK A2
PLAN GARASJE

REG. TEGN.NR.	MÅLEST.	KORR.
C1 A2-10	1:100	DATO 20.6 1975
		SIGN. B.T.

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFOR
UND TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF. 372970


25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
BRANNPORT A 60
12
11
10
9
1:25
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
A 60
SLUSE
SØPPELROM
FELLES OPPBEVARING
B. BODER
OPPB. BODER
TRAFO
DISP.
TAVLE-
ROM
OPPB.
BODE
720
720
720
720
720
9
720
200



5(4) ROM

ROM
STUE
SOV.1
SOV.2
SOV.3
SOV.4
KJØK.
OPPB.AV KLÆ
OPPB.BOD

4(3) ROM

ROM
STUE
SOV.1
SOV.2
SOV.3
KJØK.
OPPB.AV KLÆ
OPPB.BOD

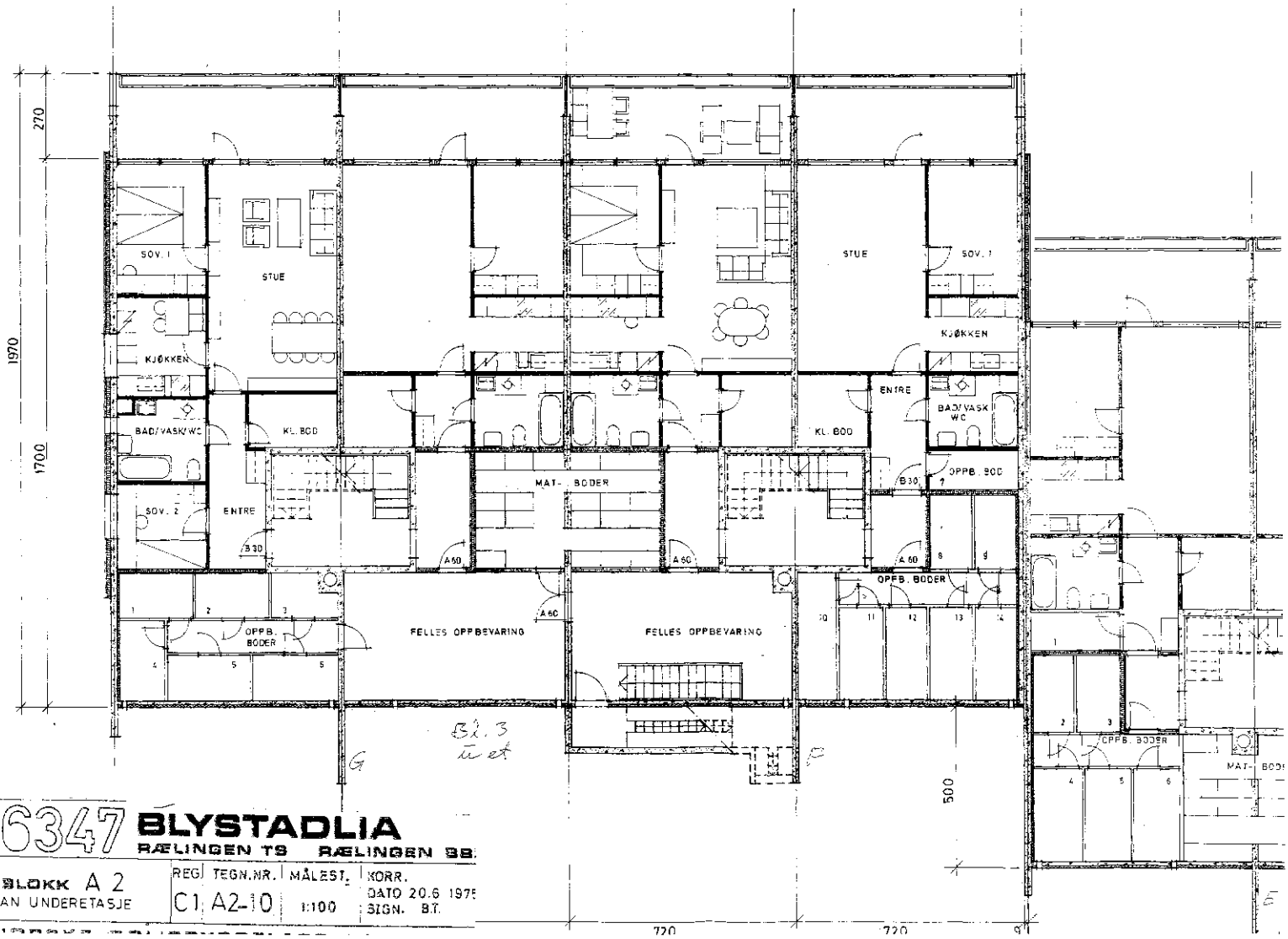
3 ROMS

ROM
STUE
SOV.1
SOV.2
KJØK.
OPPB.AV KLÆ
OPPB.BOD

2 ROMS

ROM
STUE
SOV.
KJØK.
OPPB.AV KLÆ
OPPB.BOD

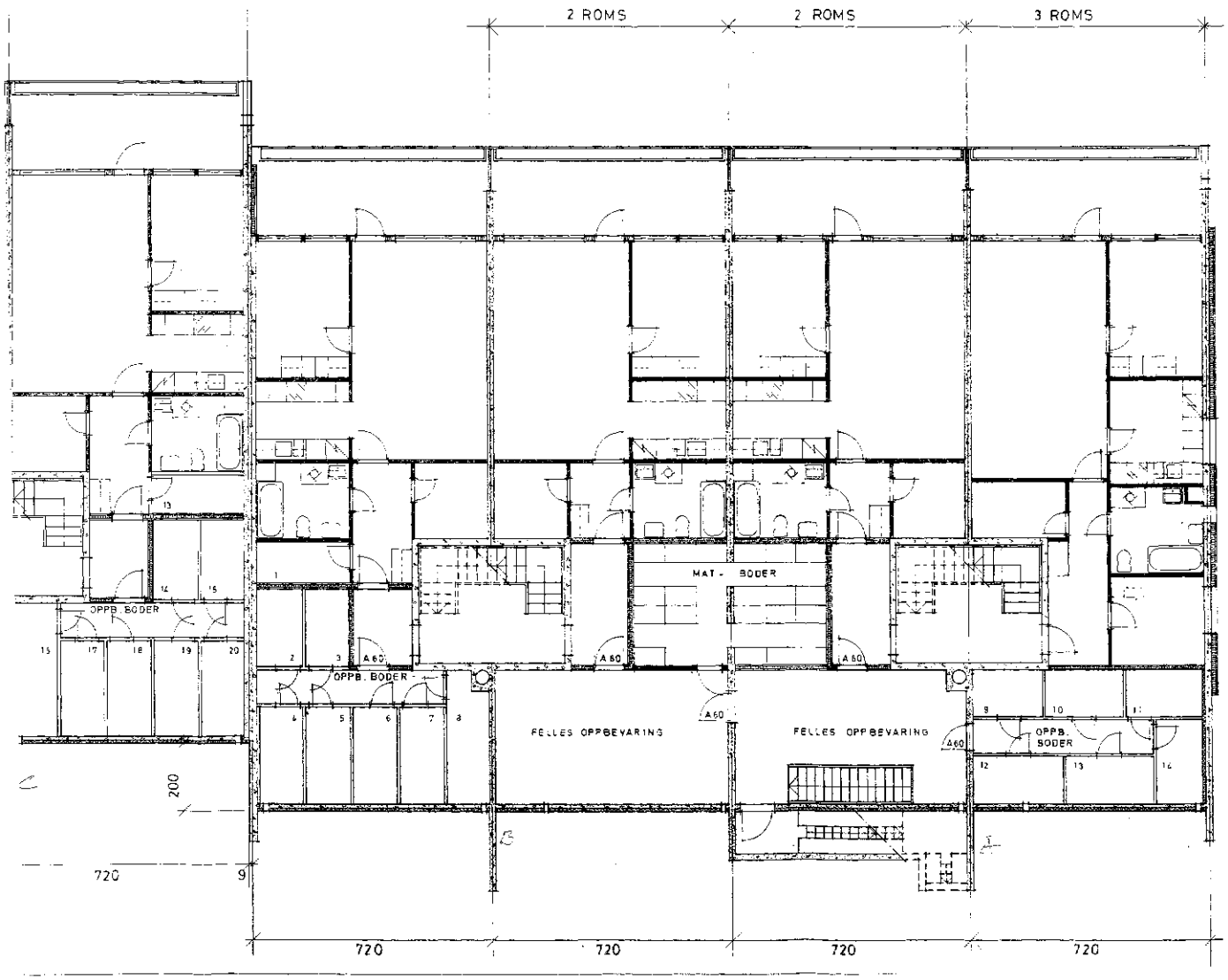
SAK 6

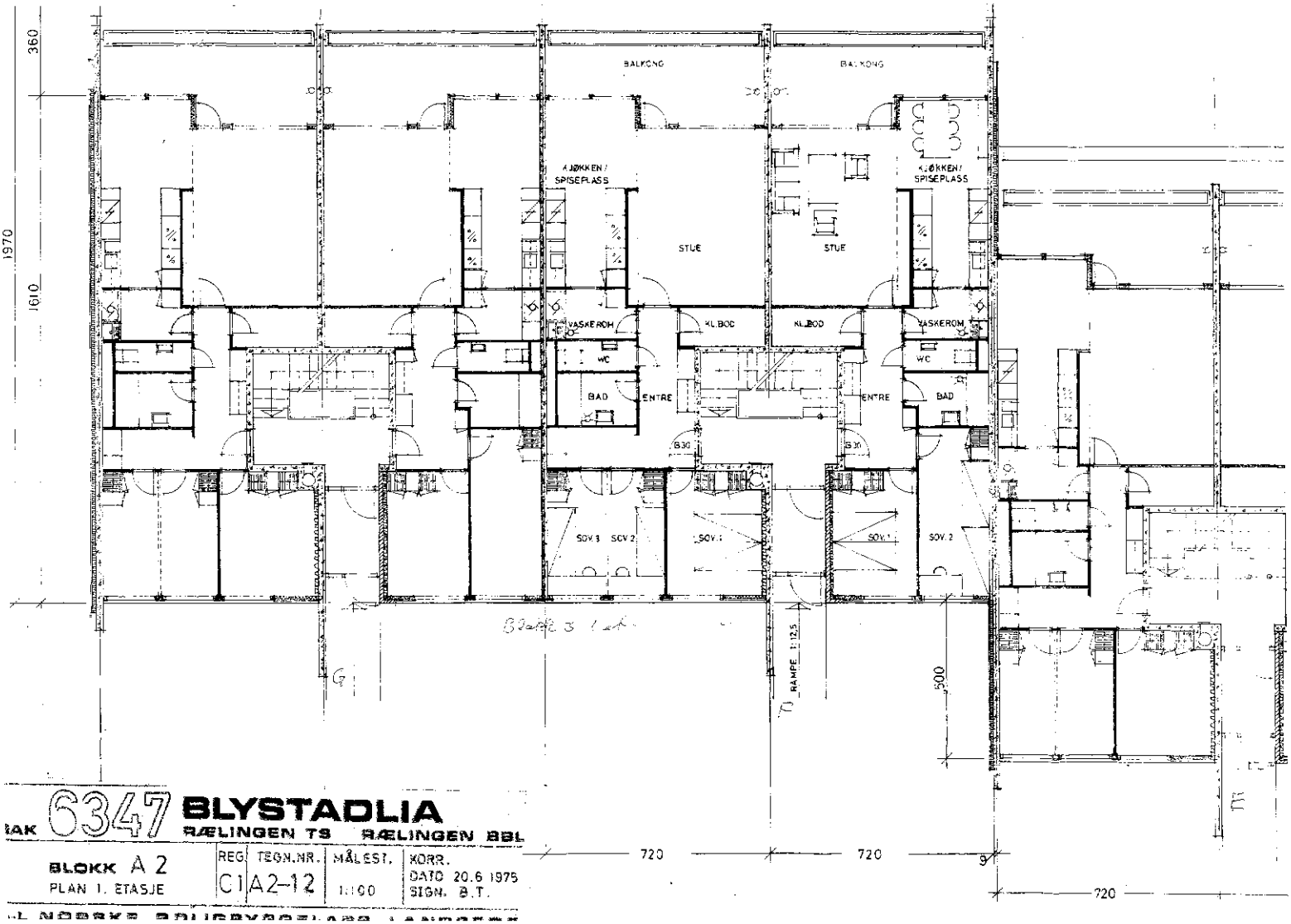


K 6347 **BLYSTADLIA**

RÆLINGEN TS RÆLINGEN SB.

BLOKK A 2	REG	TEGN.NR.	MÅLEST.	KORR.
PLAN UNDERETASJE	C1	A2-10	1:100	DATO 20.6 1975
				SIGN. B.T.

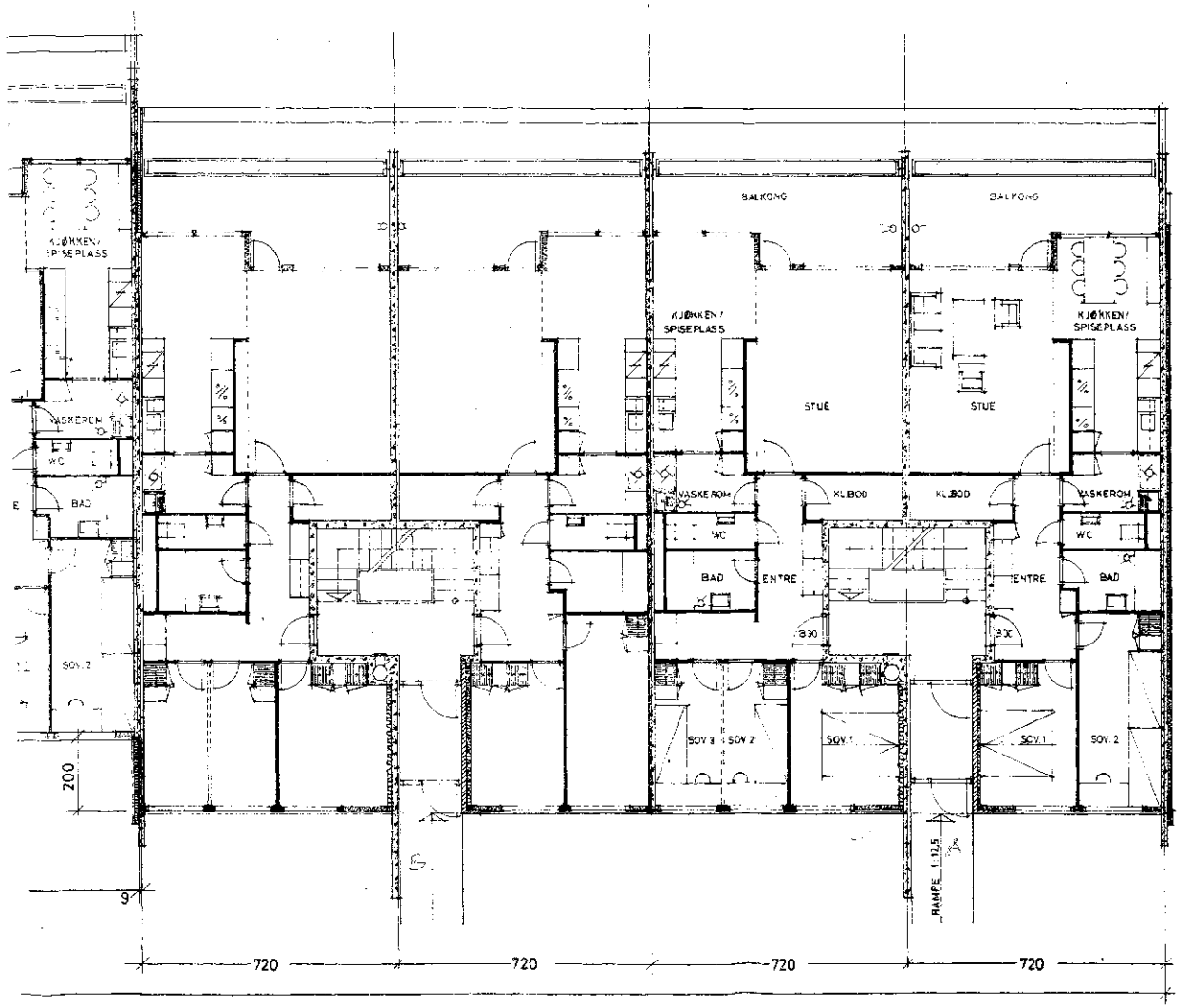

2 ROMS
2 ROMS
3 ROMS
MAT - BODER
OPPB. BODER
OPPB. BODER
OPPB. BODER
FELLES OPPBEVARING
FELLES OPPBEVARING
A60
A60
A60
A60
A60
200
720
720
720
720
720



6347 **BLYSTADLIA**

RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL

BLOKK A 2	REG.	TEGN.NR.	MÅLEST.	KORR.
PLAN 1. ETASJE	C1	A2-12	1:100	DATO 20.6 1975
				SIGN. B.T.



F. I

5(4

ROM
STU.
SOV
SOV
SOV.
SOV.
KJØ
OPPE
OPPE

4(3

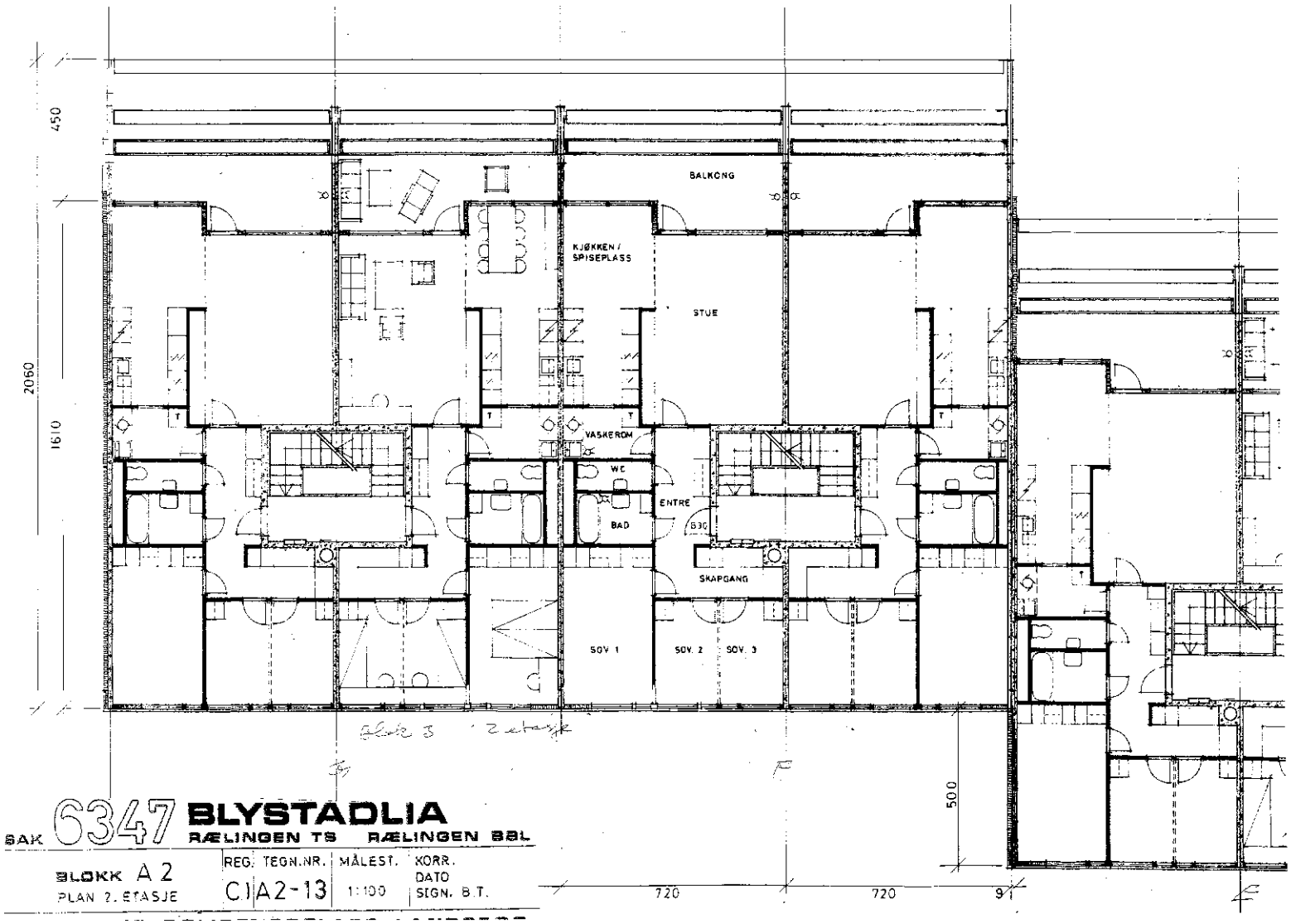
ROM
STU
SOV.
SOV.
SOV.
KJØ
OPPE
OPPE

3 F

ROM
STU
SOV.
SOV.
KJØ
OPPE
OPPE

2 F

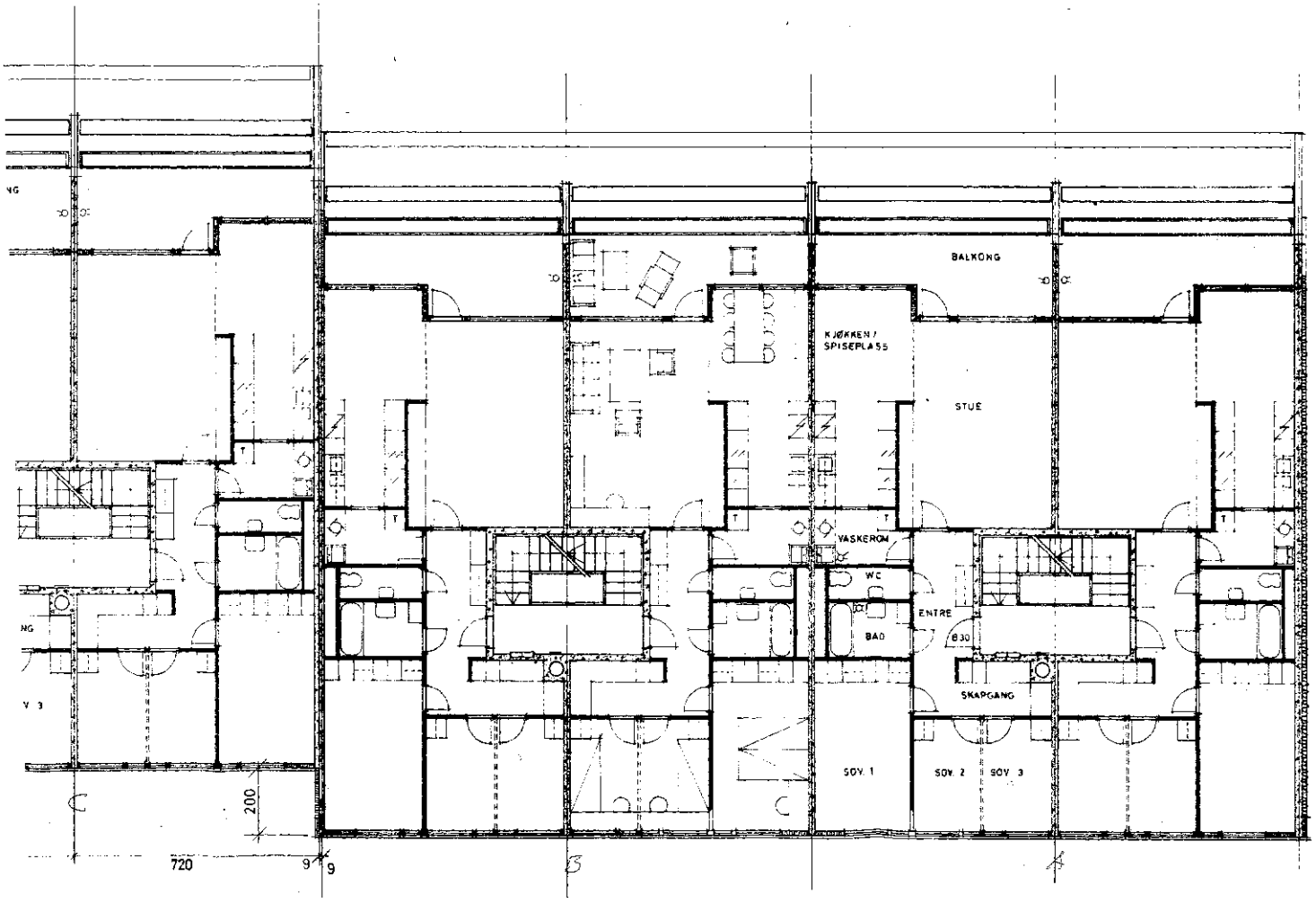
ROM
STUE
SOV.
KJØK
OPPB
OPPB

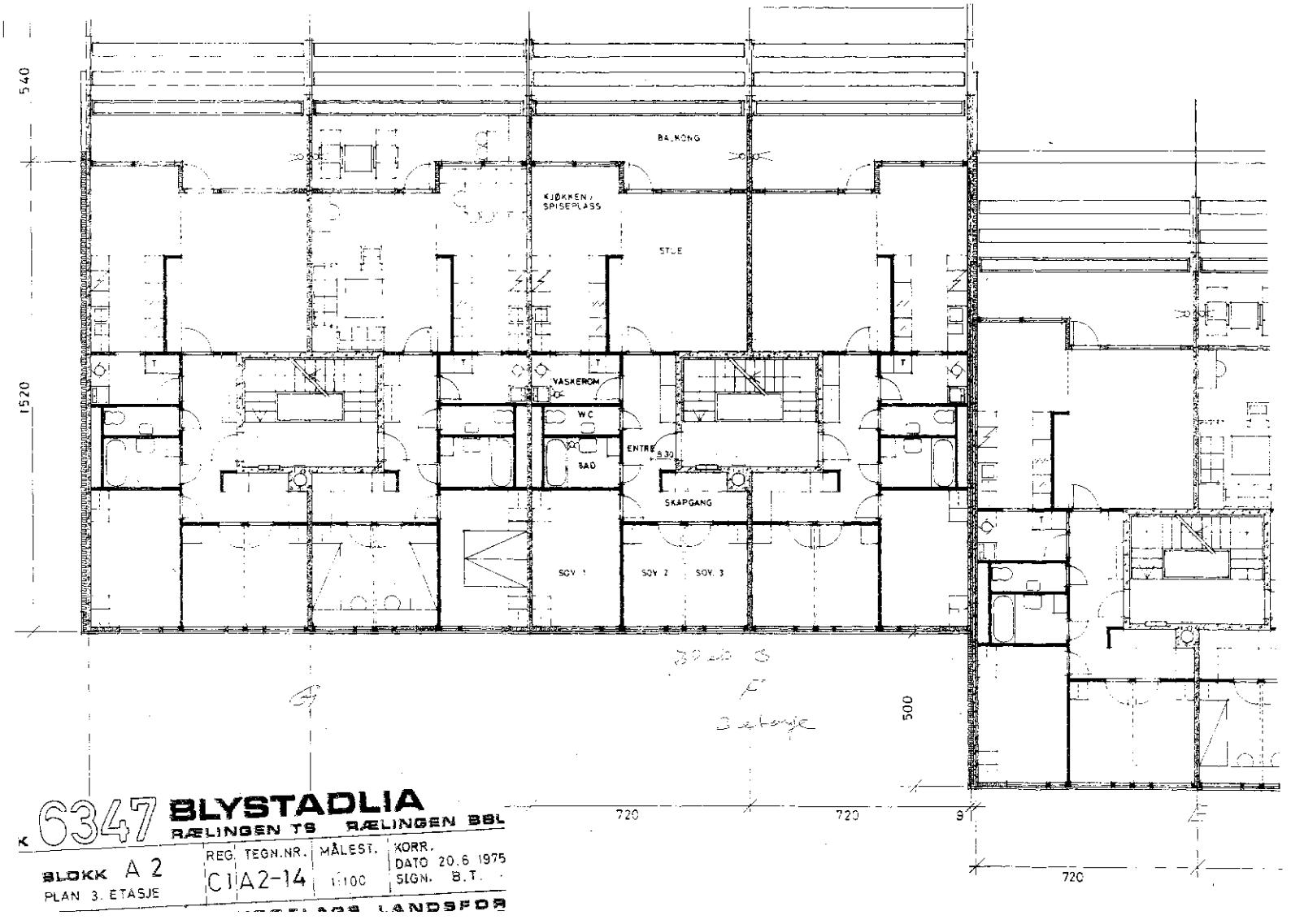


SAK 6347 **BLYSTADLIA**

RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL

BLOKK A 2	REG. TEGN.NR.	MÅLEST.	KORR.
PLAN 2. ETASJE	C1A2-13	1:100	DATO
			SIGN. B.T.


BALKONG
KJØKKEN /
SPISEPLASS
STUE
VASKEROM
WC
BAD
ENTRE
B30
SKAPGANG
SOV. 1
SOV. 2
SOV. 3
200
720
9
9

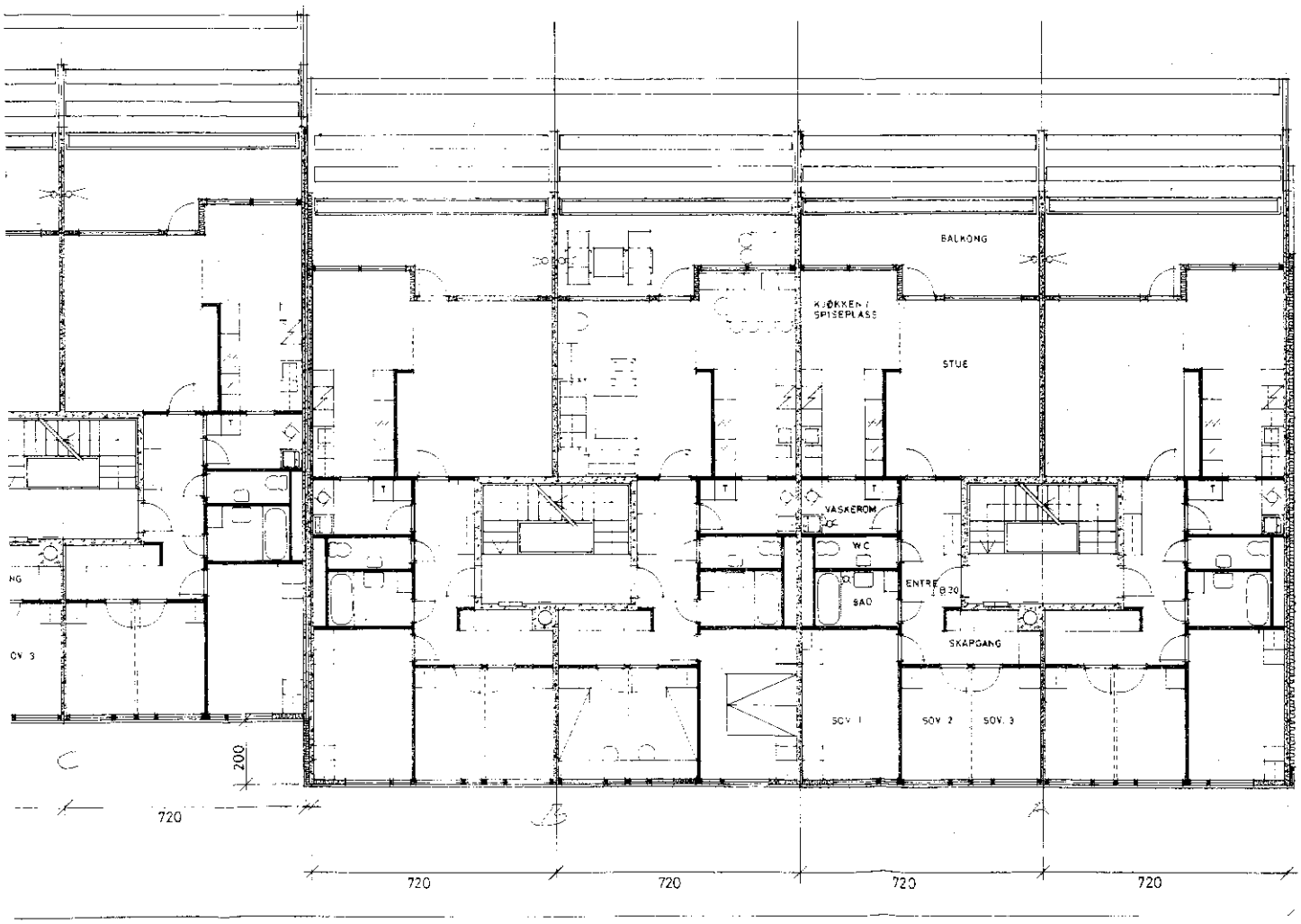


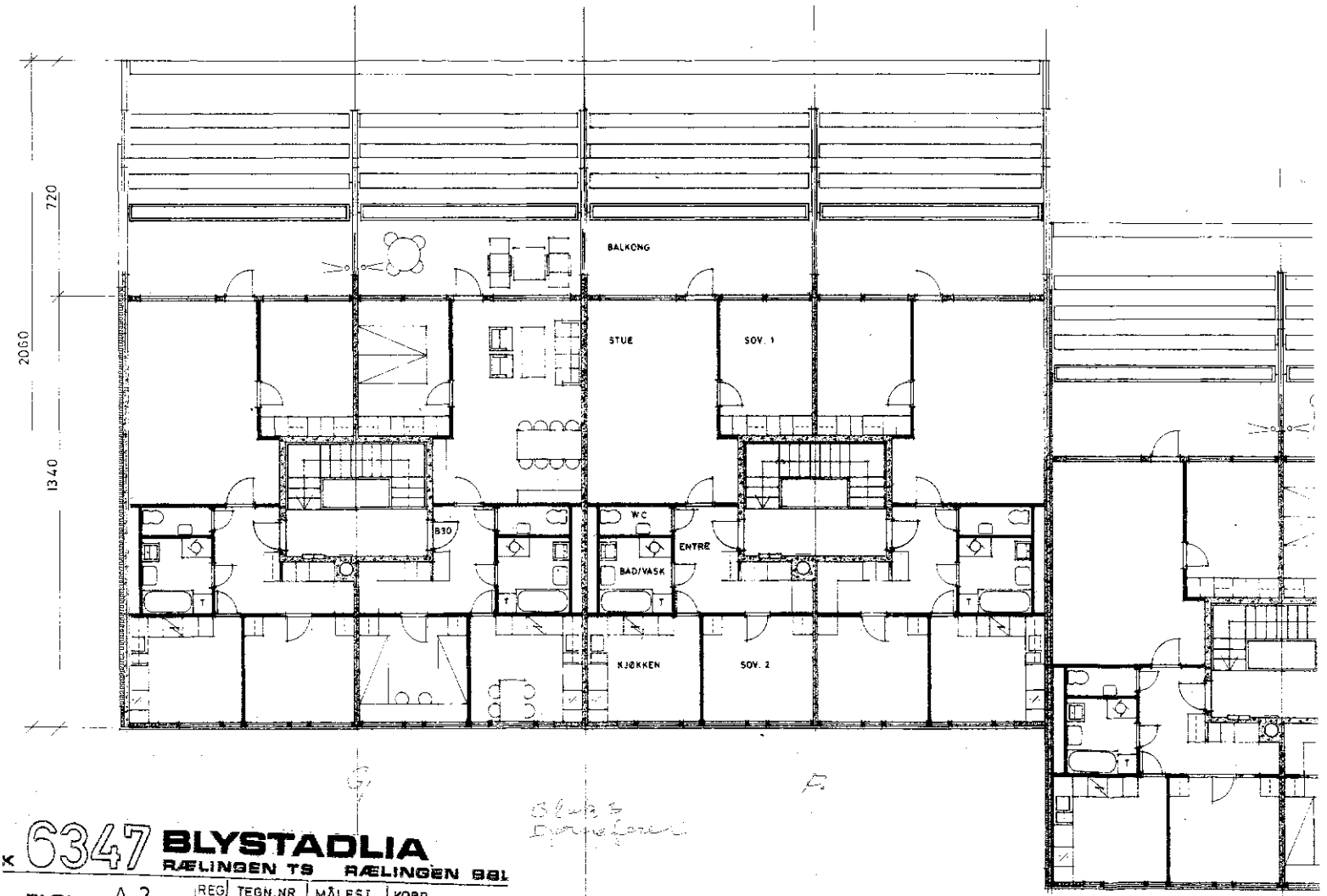
K 6347 **BLYSTADLIA**

RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL

BLOKK A 2	REG. TEGN.NR.	MÅLEST.	KORR.
PLAN 3. ETASJE	C1 A2-14	1:100	DATO 20.6 1975
			SIGN. B.T.

RÆLINGEN LANDSFOR

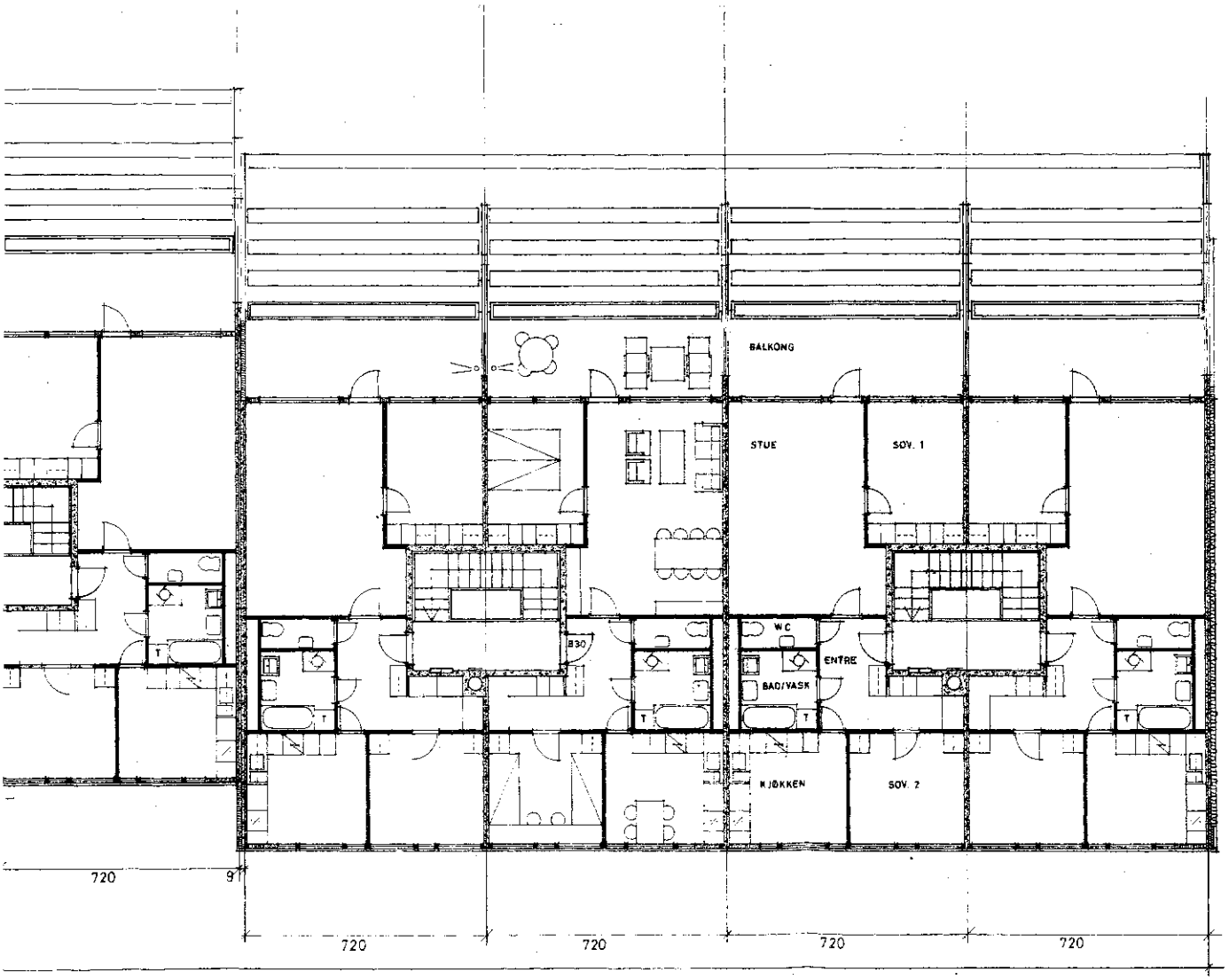

BALKONG
KJØKKEN / SPISEPLASS
STUE
VASKEROM
W.C
BAD
ENTRE
SKAPGANG
SOV. 1
SOV. 2
SOV. 3
200
720
720
720
720
720

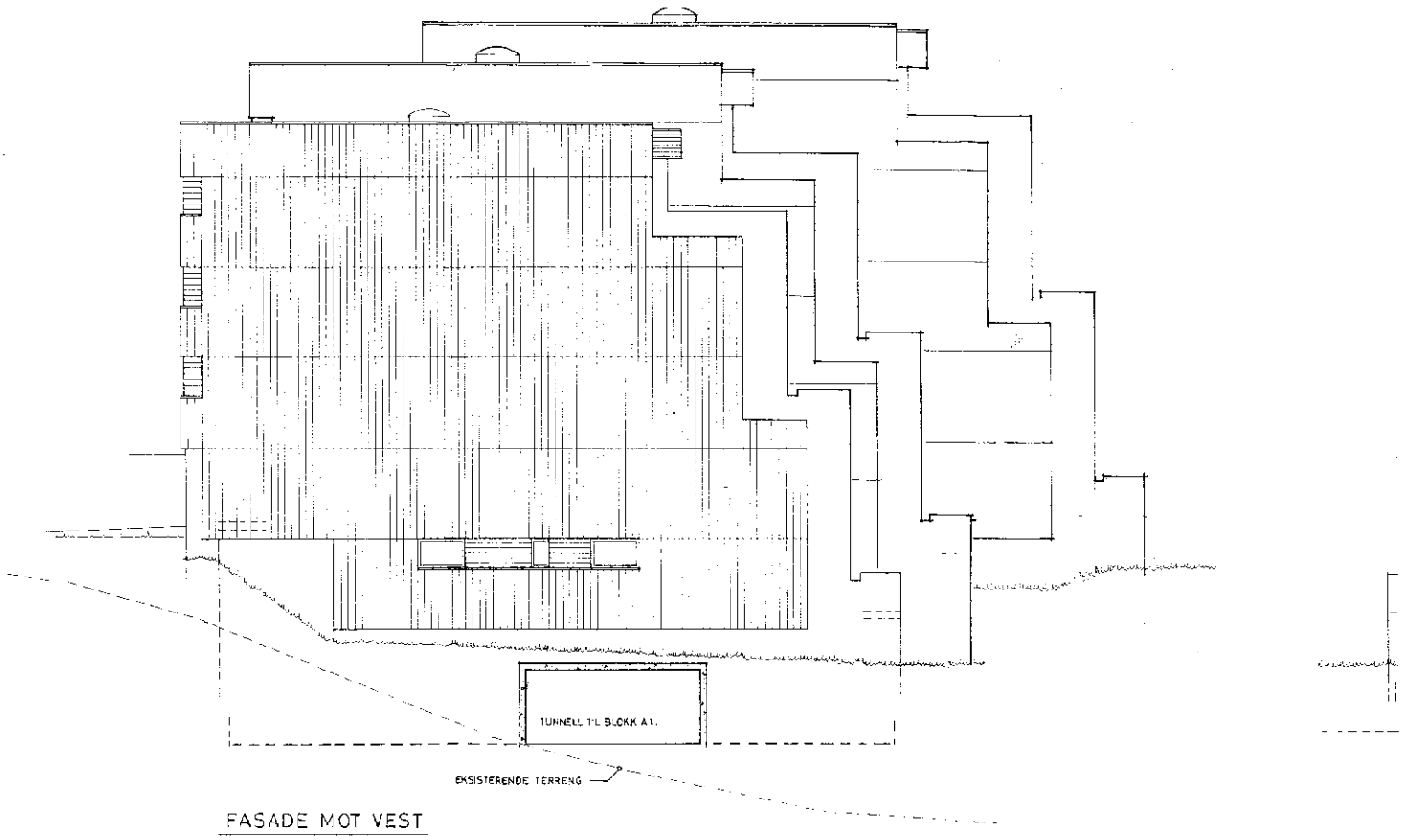


K 6347 **BLYSTADLIA**

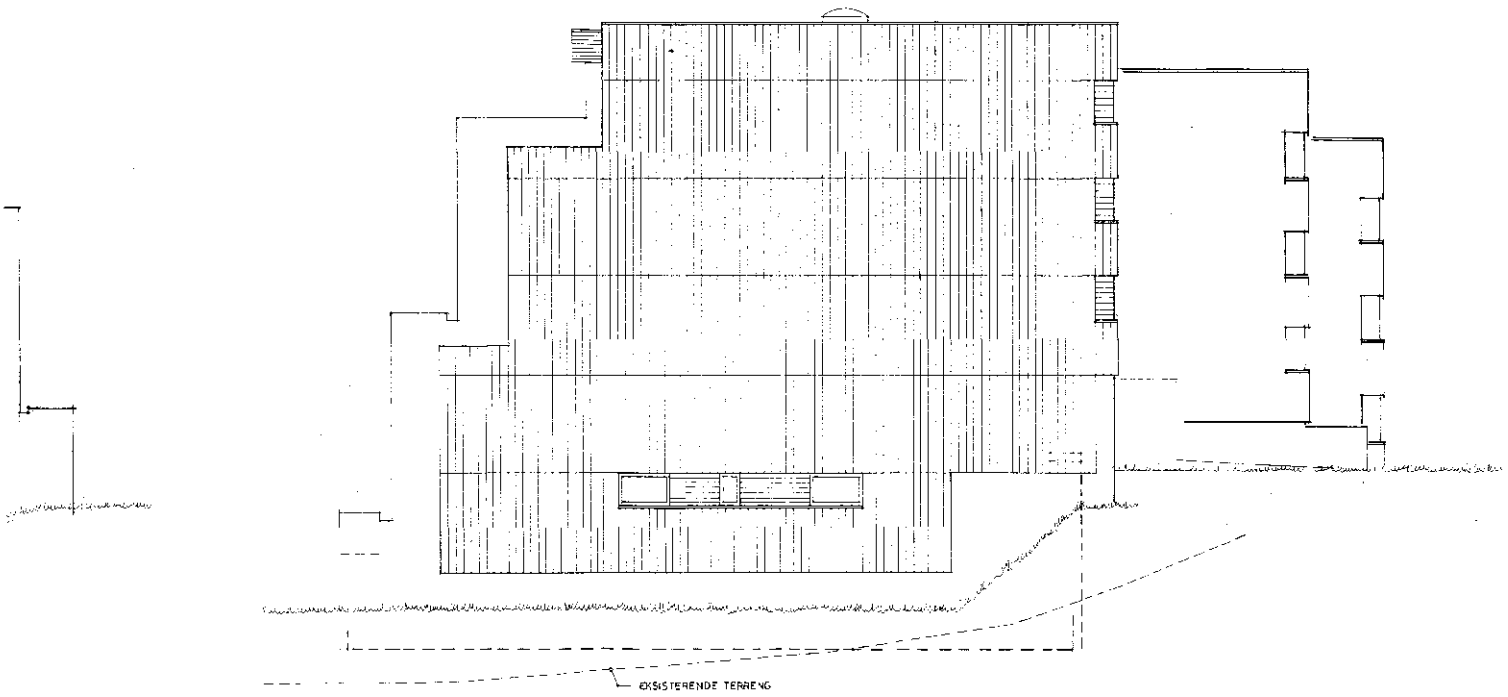
RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL

BLOKK A 2	REG.	TEGN.NR.	MÅLEST.	KORR.
PLAN 4. ETASJE	C1	A2-15	1:100	DATO 20.6 1975 SIGN. B.T.

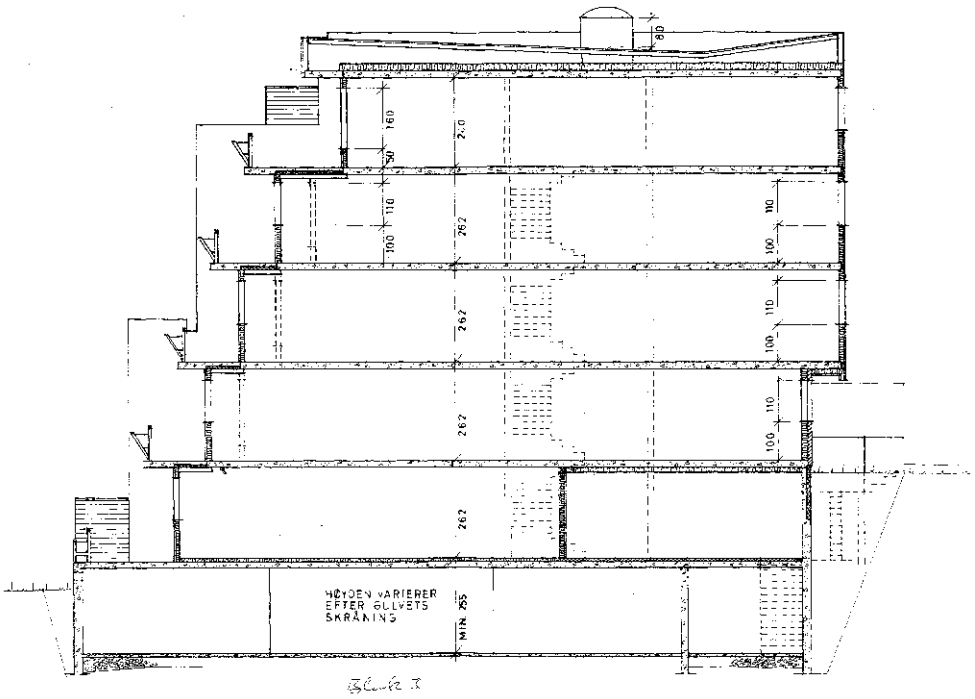

BALKONG
STUE
SOV. 1
WC
ENTRE
BAD/VASK
B30
KJØKKEN
SOV. 2
720
720
720
720
720
9



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



Blokk 3

SNITT

3 LAG PAPP
OPPBYGGET TRETAK
50 MM PAPIRBELAGT MINERA
100 MM MINERALULL
BETONGDEKKE

ETASJESKILLE - OVE

FILTVINYL / HELDEKKTEPPE
AVRETTET BETONGDEKKE
NIMLING SLIPES
I 1 ETASJE 100 MM MINERALULL

ETASJESKILLE VED T

STÅLGLATTET BETONGDEKKE
80 MM FASTSTØPT SKUMPLAST
MEMBRAN
SPONPLATE
SPIKERSLAG
13 MM GIPSPLATE

DEKKE OVER KJELLEI

FILTVINYL
22 MM FINERPLATE
TILFARERE
100 MM MINERALULL
FORHUDNINGSPAPP
BETONGDEKKE

GARASJE-/ KJELLERGL

ASFALT
STÅLGLATTET BETONG I SØPI
KOMPRIMERT OG AVRETTET KL

YTTERVEGG PÅ TERRAS

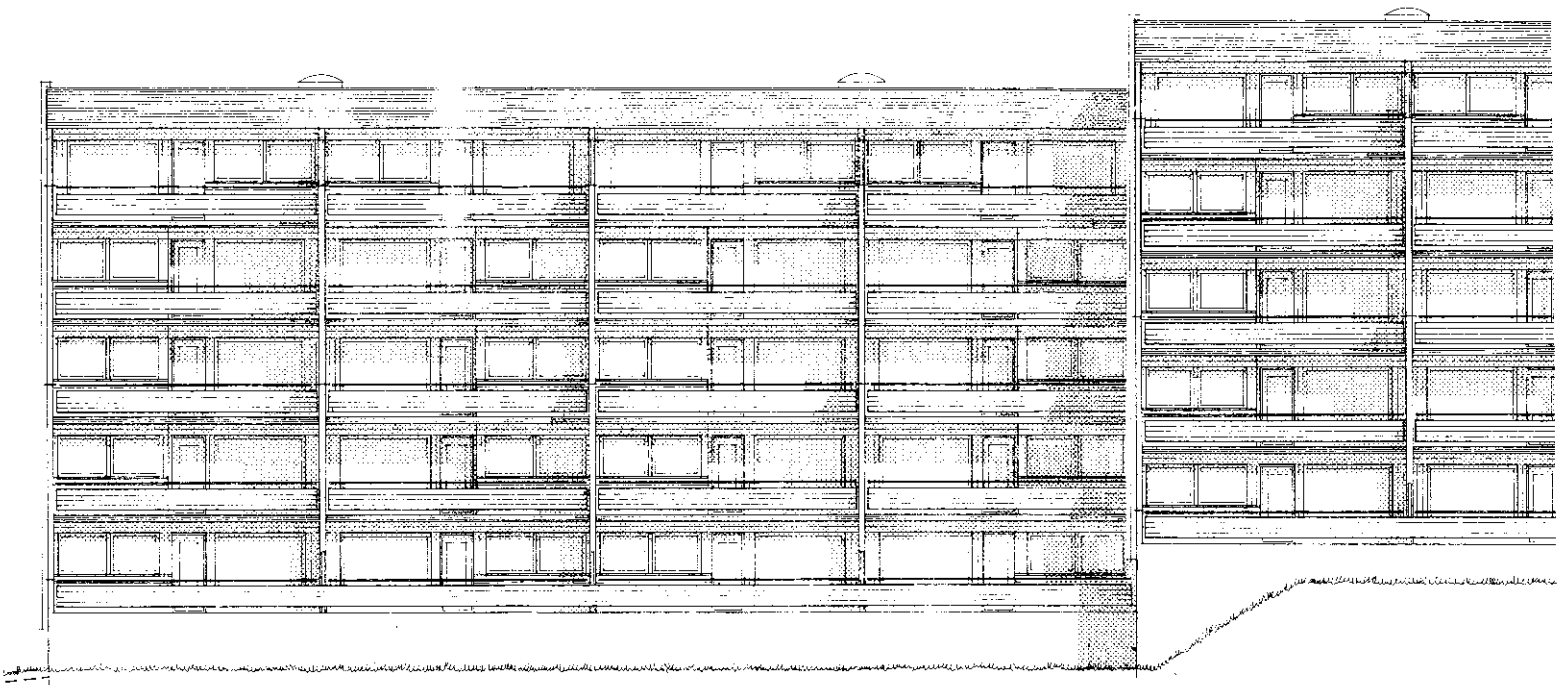
13 MM GIPSPLATER
DIFF. SPERRE
48x98 MM BINDINGSVERK
100 MM MINERALULL
FORHUDNINGSPAPP
ALUMINIUMSPLATER

GAVLVEGGER - INNENF

BETONGVEGG - SLIPT FOR MALING
100 MM STENDERE AV METALL
100 MM MINERALULL
FORHUDNINGSPAPP
UTLEKTING AV METALL
ALUMINIUMSPLATER

KJELLERVEGGER - INN

LANGVEGGER - BETONGVEGG
GAVLVEGGER - 75 MM LETTBETO
GARASJEVEGGER-BETONGVEGG

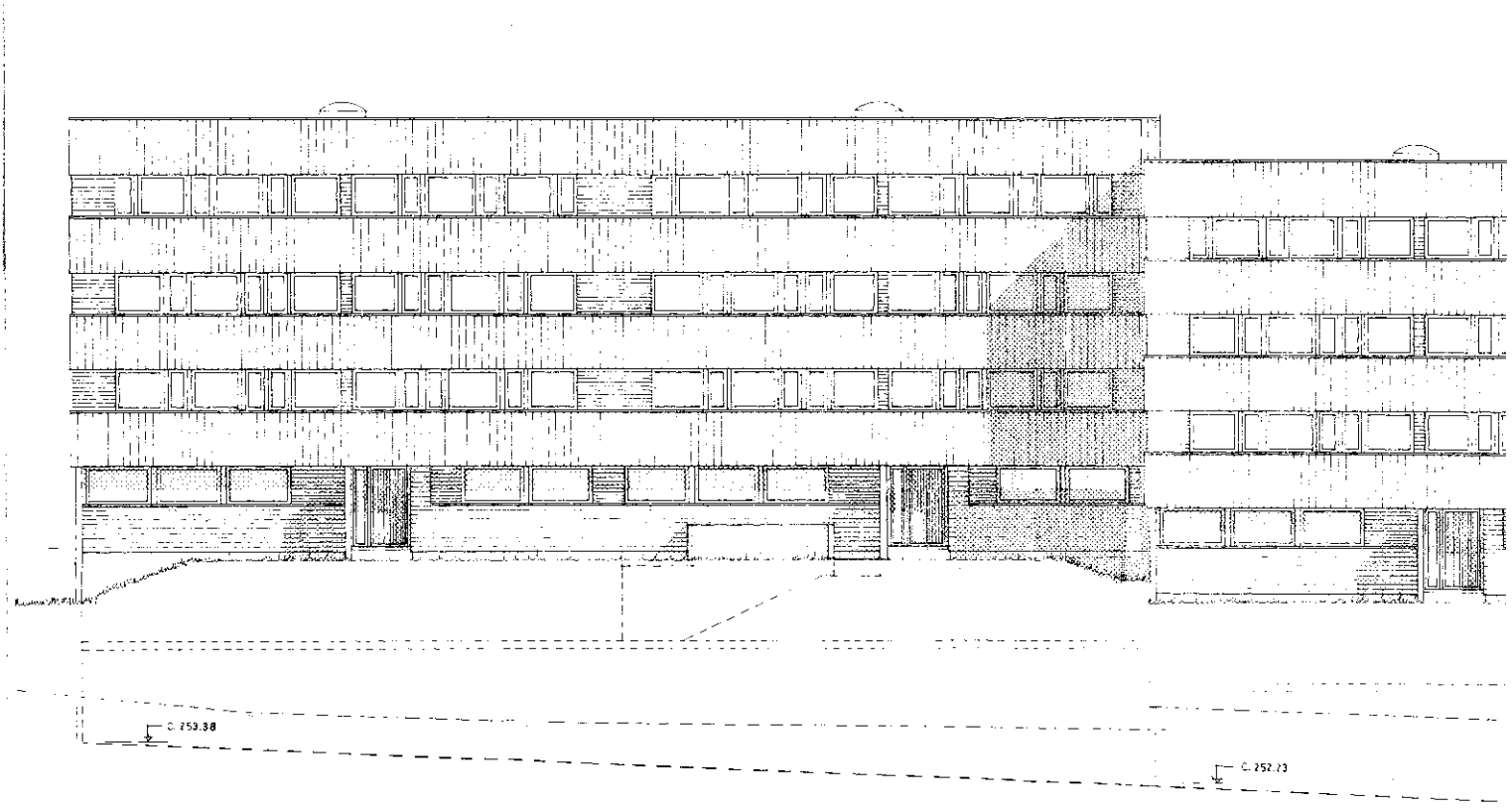


BLYSTADLIA

RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL.

BLOKK A2	REG.	TEGN.NR.	MÅLEST.	KORR.
FASADE MOT SYD	CI	A2-16	1:100	DATO 20.6.1975. SIGN. J.

DEN NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFOR-
BUND FRONTSVEIEN VN. 84-88 TLF. 372970
ARKITEKTKONTORET



BLYSTADLIA

SAK: RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL

	REG.	TEGN. NR.	MÅLT	KORR.
BLOKK A2				DATO 20.6.1975
FASADE MOT NORD	C1	A2-17	1:100	SIGN. J.

A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND TRONDHEIM AVD. 94-88 TLF. 372870
ARKITEKTKONTORET

1 FEB 2016

GODKJENT
Sak nr.: 16/80
Dato: 01.03.16
HKL

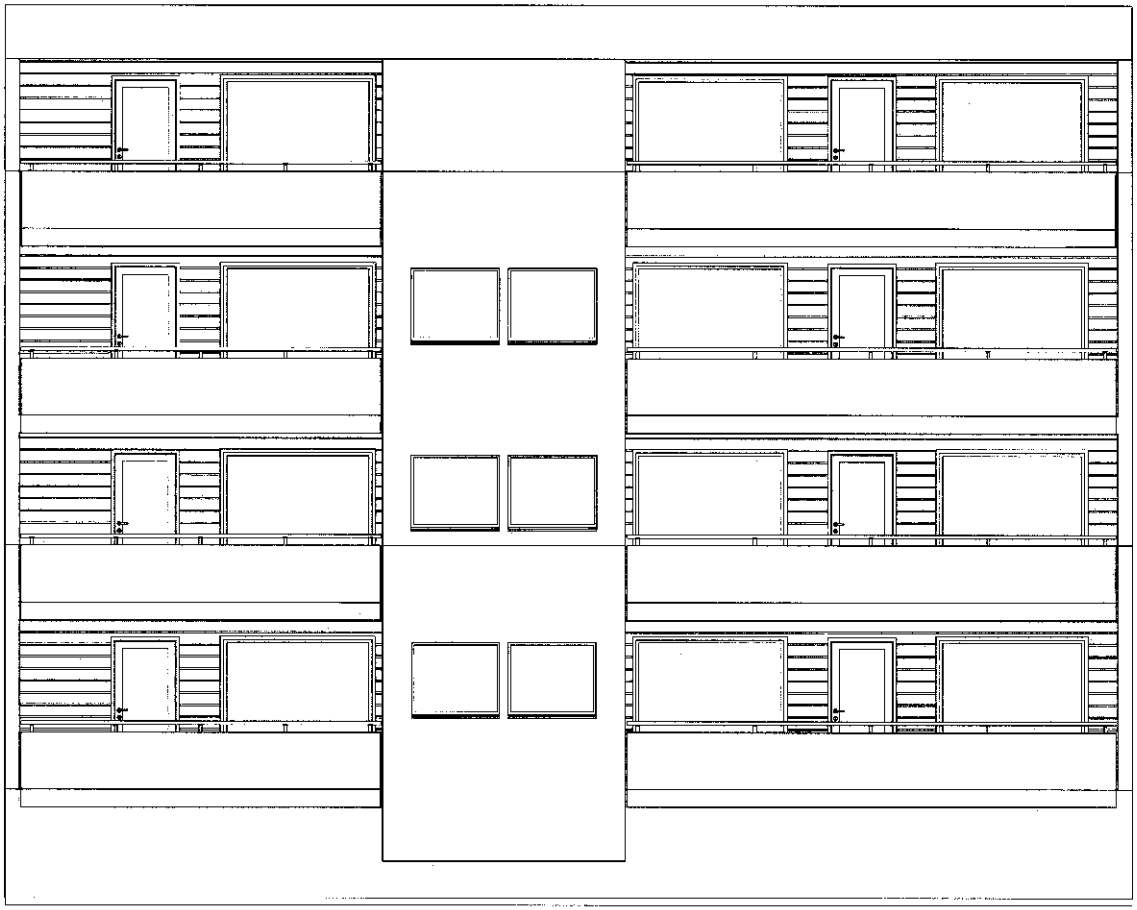


PX SOLUTIONS AS
INGENIØRTJENESTER, PROSJEKT- OG BYGGELEDELSE
TOMTEGATA 7, 3015 DRAMMEN
TLF.: +47 92 42 17 35
WEB: www.px.no

Oppdragsgiver: Bjørnefaret Borettslag		
Prosjekt: Fasaderehabilitering		
Tegningsnavn: Fasade Bjørnefaret, utsnitt ny		
Prosjektsnr. / Tegningsnr.: 10202 / A-40-12	Tegningstatus: BYGGESØKNAD	
Tegnet av: / Kontrolert av: JV / KSA	Dato: 04.01.2016	Målestokk: 1:75

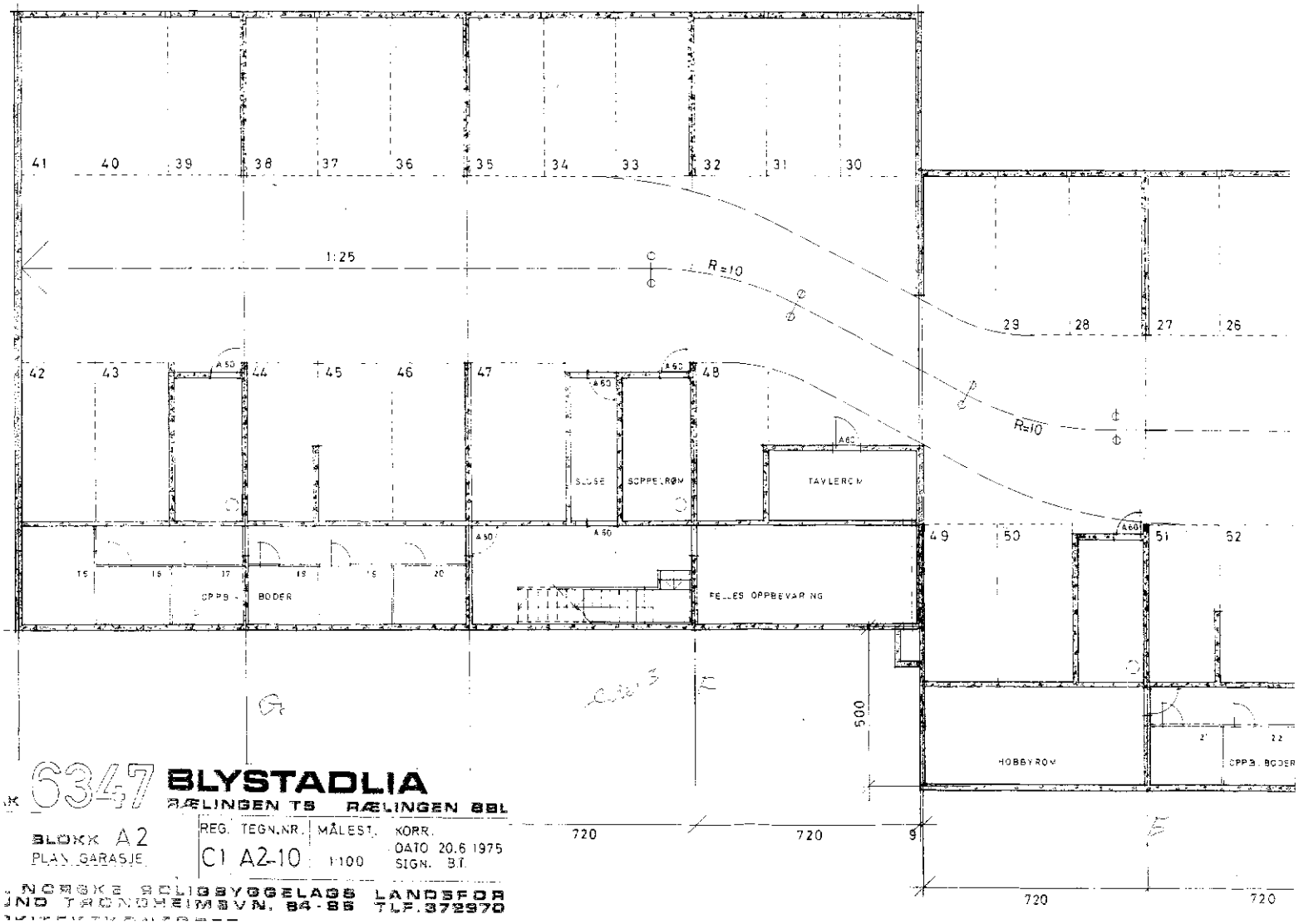
- 1 FEB 2016

GODKJENT
Sak nr.: 16/80
Dato: 01.03.16



PX SOLUTIONS AS
INGENIØRTJENESTER, PROSJEKT- OG BYGGELEDELSE
TOMTEGATA 7, 3015 DRAMMEN
TLF.: +47 92 42 17 35
WEB: www.px.no

Oppdragsgiver: Bjørnefaret Borettslag		
Prosjekt: Fasaderehabilitering		
Tegningsnavn: Fasade Elgtråket, utsnitt ny		
Prosjektsnr. / Tegningsnr.: 10202 / A-40-14	Tegningstatus: BYGGESØKNAD	
Tegnet av: / Kontrolert av: JV / KSA	Dato: 04.01.2016	Målestokk: 1:75



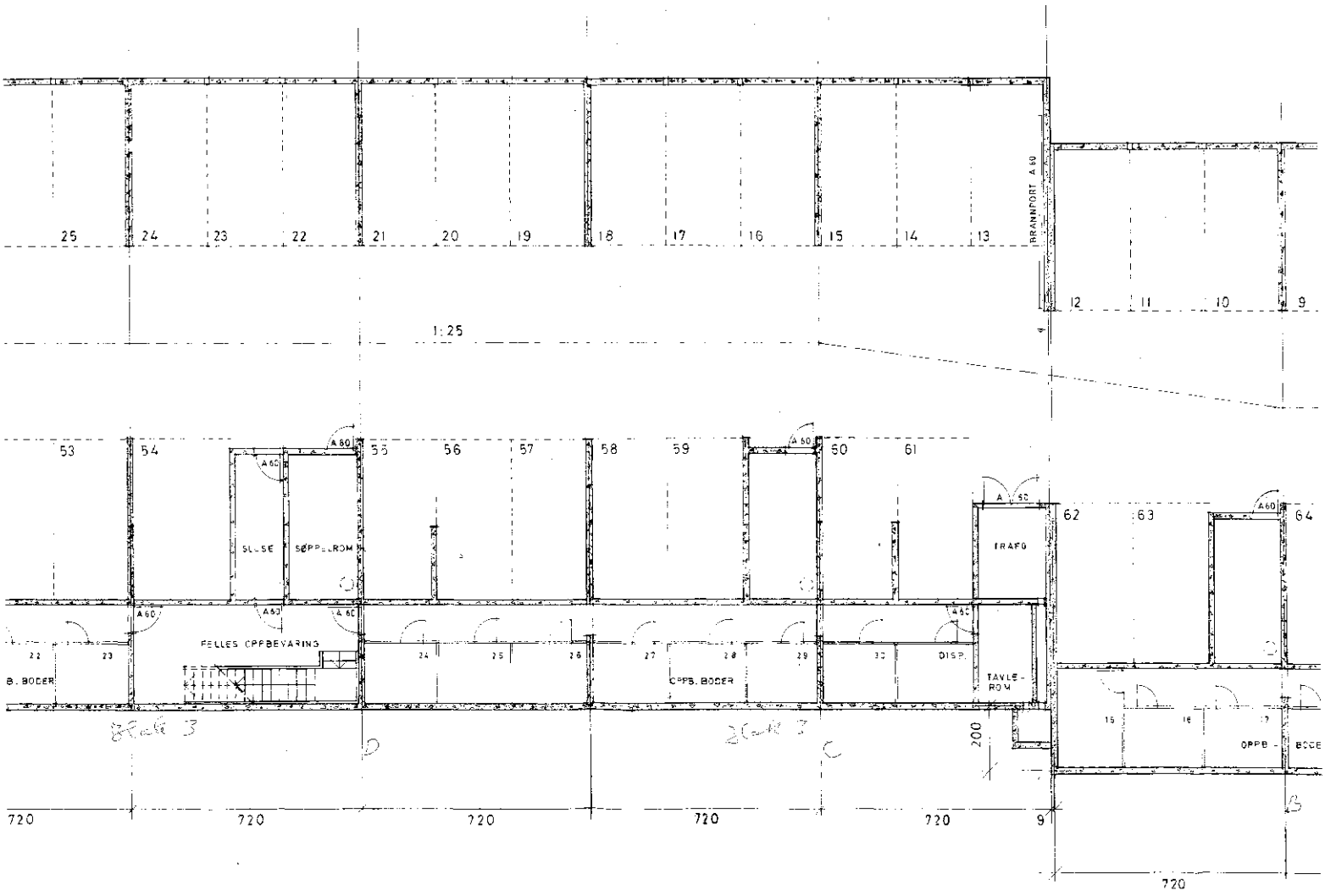
6347 **BLYSTADLIA**

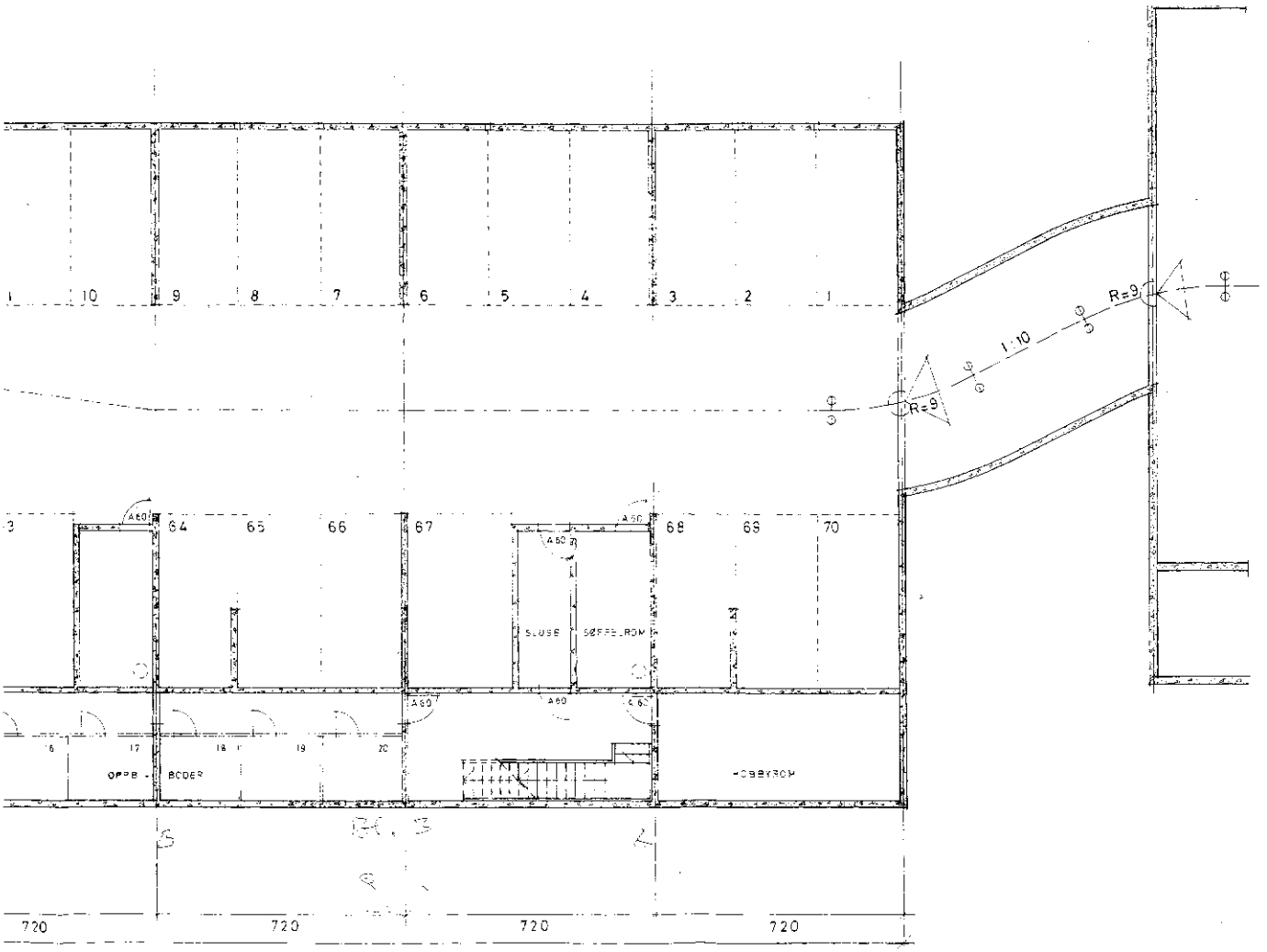
RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL

BLOKK A2
PLAN GARASJE

REG. TEGN.NR.	MÅLEST.	KORR.
C1 A2-10	1:100	DATO 20.6 1975
		SIGN. B.T.

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFOR
UND TRONDHEIMSVN. 84-86 TLF. 372970


25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
BRANNPORT A 60
12
11
10
9
1:25
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
A 60
SLUSE
SØPPELROM
FELLES OPPBEVARING
B. BODER
OPPB. BODER
TRAFO
DISP.
TAVLE-
ROM
OPPB.
BODE
720
720
720
720
720
9
720
200



5(4) ROM

ROM
STUE
SOV.1
SOV.2
SOV.3
SOV.4
KJØK.
OPPB.AV KLÆ
OPPB.BOD

4(3) ROM

ROM
STUE
SOV.1
SOV.2
SOV.3
KJØK.
OPPB.AV KLÆ
OPPB.BOD

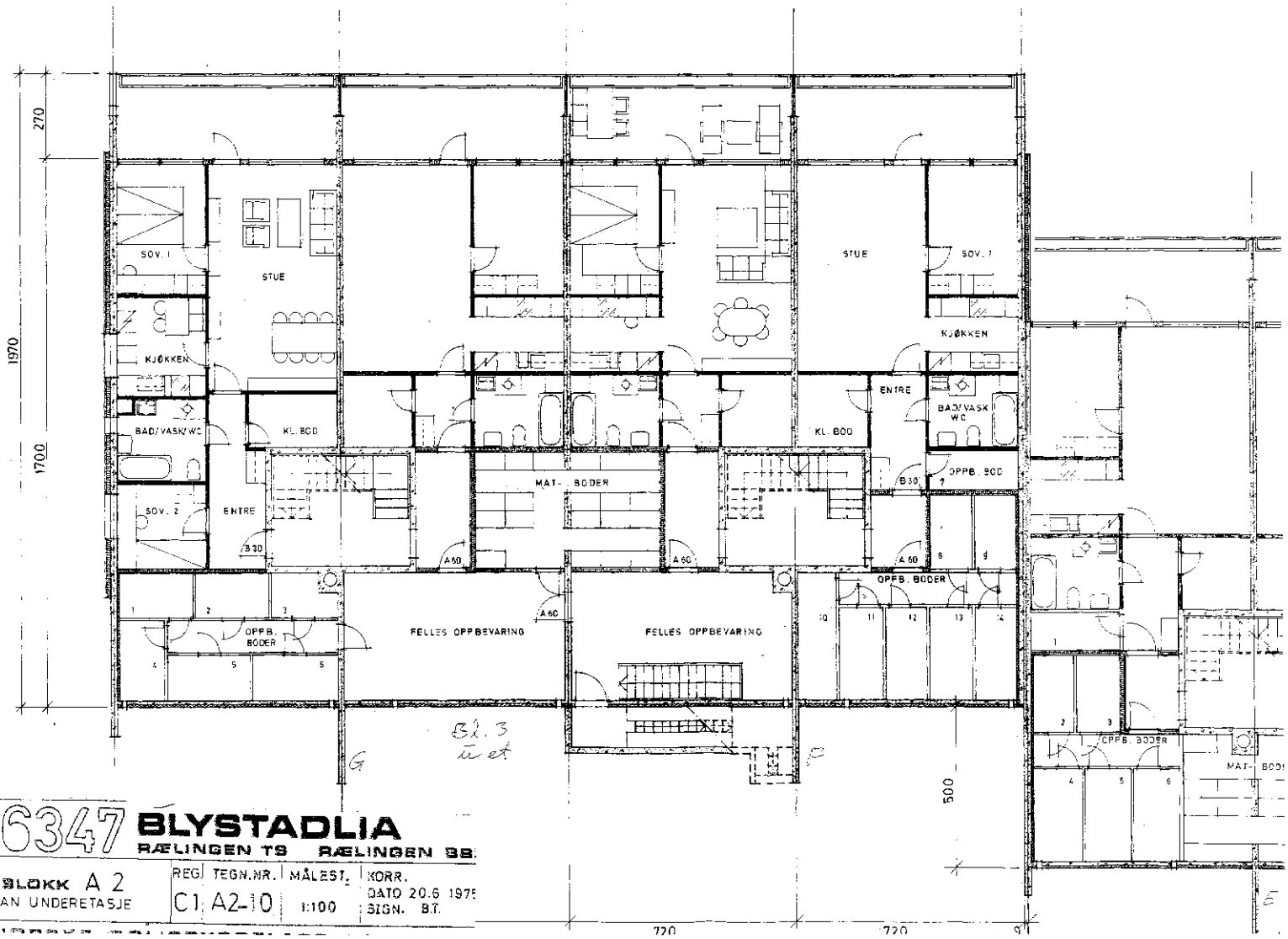
3 ROMS

ROM
STUE
SOV.1
SOV.2
KJØK.
OPPB.AV KLÆ
OPPB.BOD

2 ROMS

ROM
STUE
SOV.
KJØK.
OPPB.AV KLÆ
OPPB.BOD

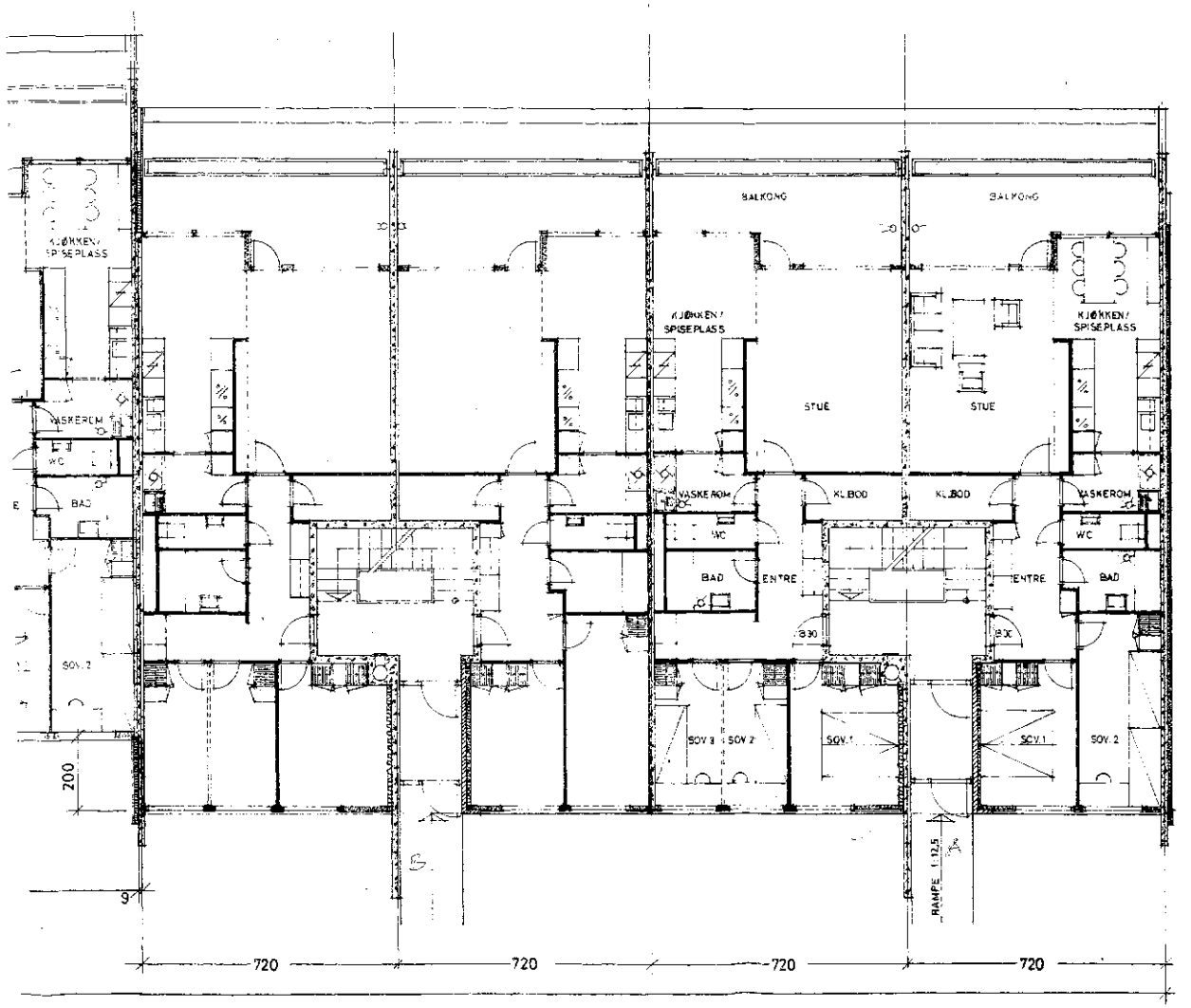
SAK 6



K 6347 **BLYSTADLIA**

RÆLINGEN TS RÆLINGEN SB.

BLOKK A 2	REG	TEGN.NR.	MÅLEST.	KORR.
PLAN UNDERETASJE	C1	A2-10	1:100	DATO 20.6 1975
				SIGN. B.T.



F. I

5(4

ROM
STU.
SOV
SOV
SOV.
SOV.
KJØ
OPPE
OPPE

4(3

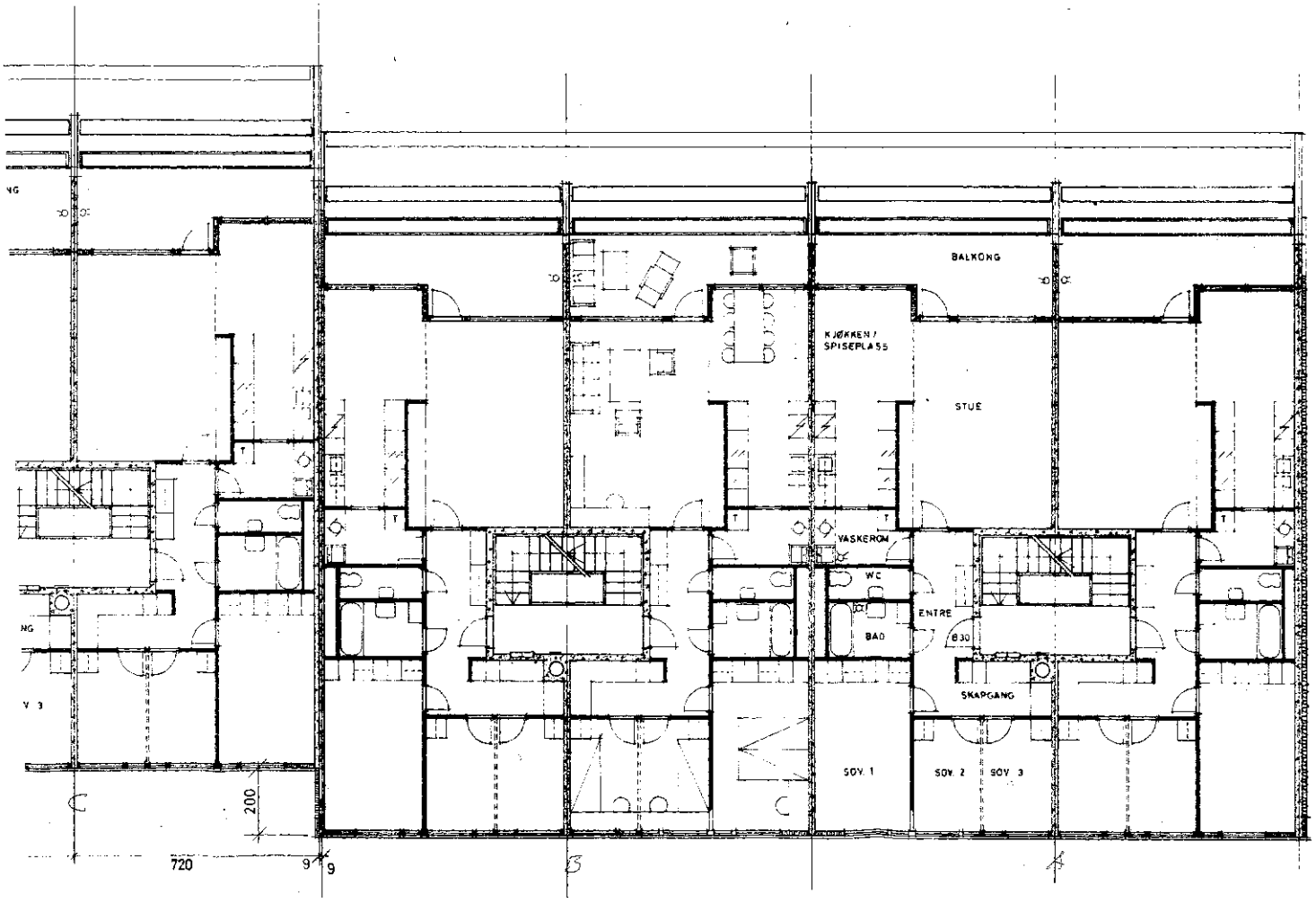
ROM
STU
SOV.
SOV.
SOV.
KJØ
OPPE
OPPE

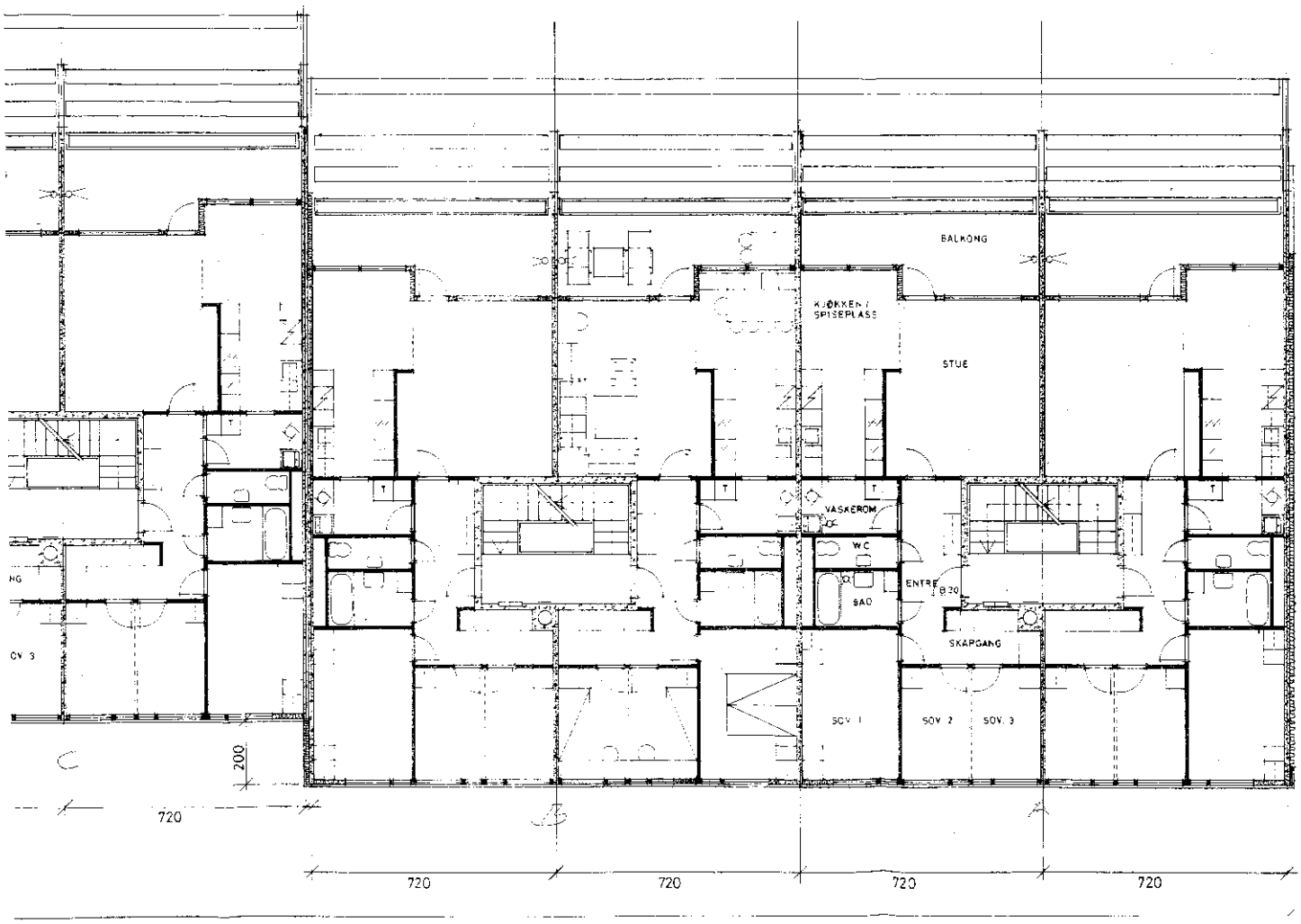
3 F

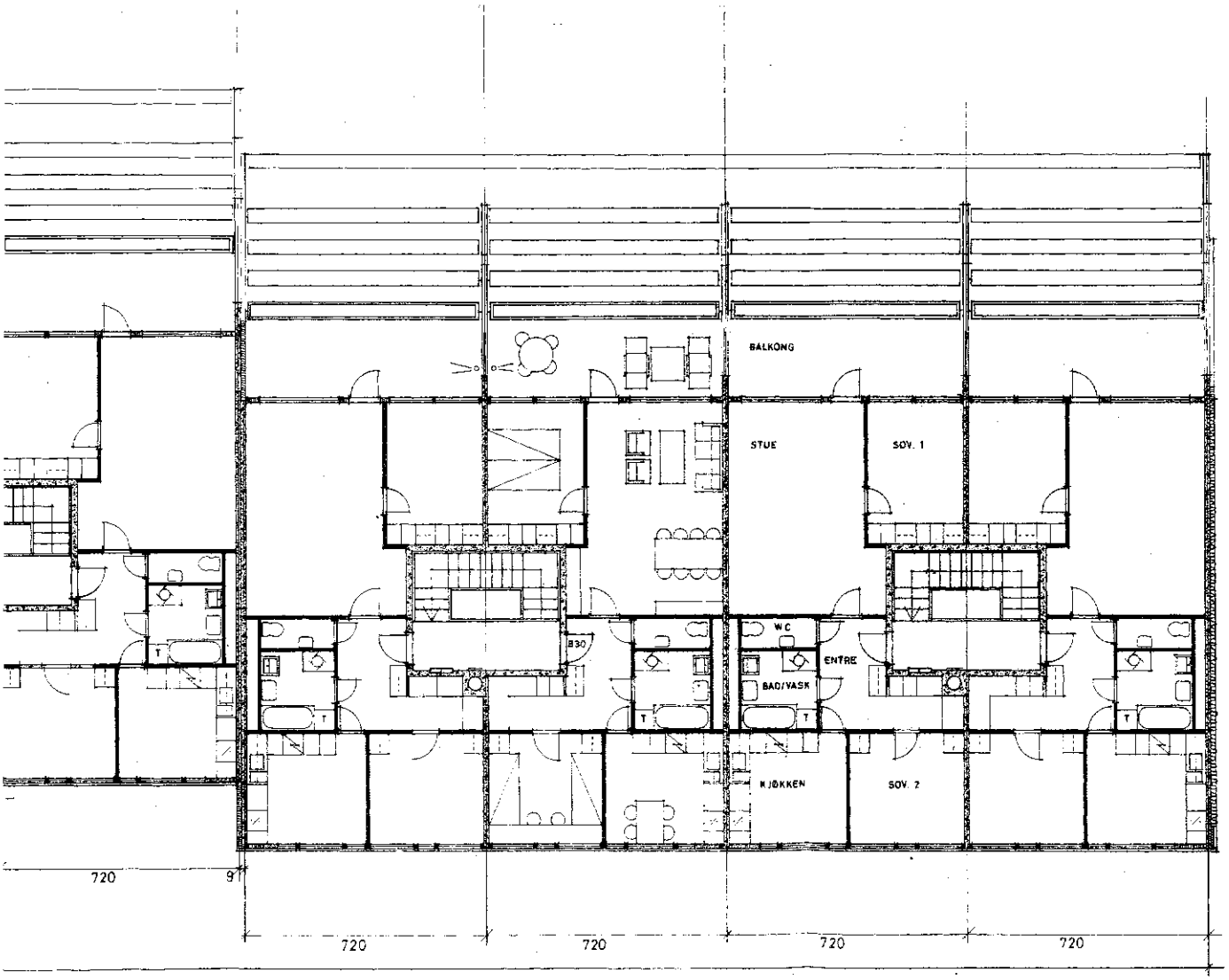
ROM
STU
SOV.
SOV.
KJØ
OPPE
OPPE

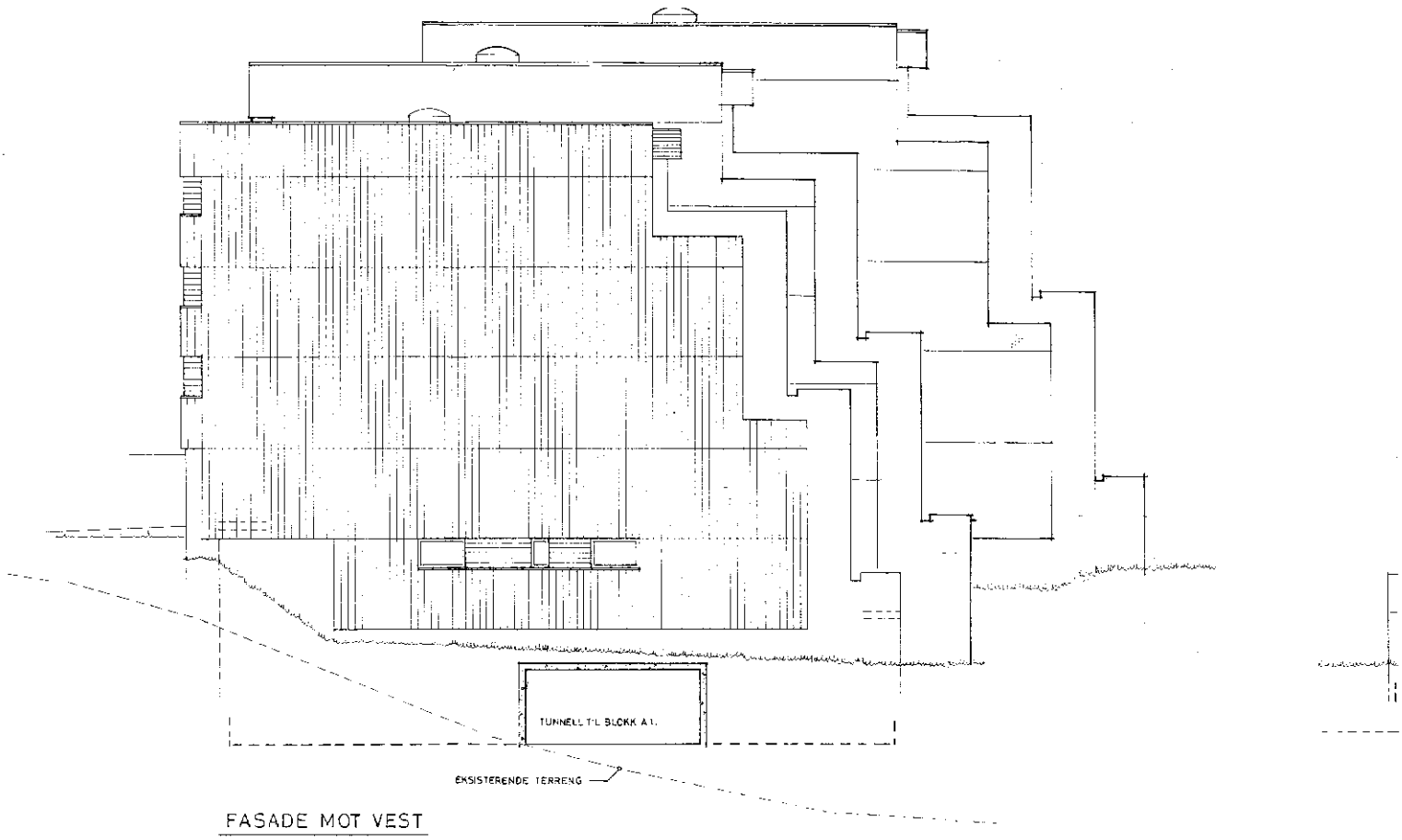
2 F

ROM
STUE
SOV.
KJØK
OPPB
OPPB

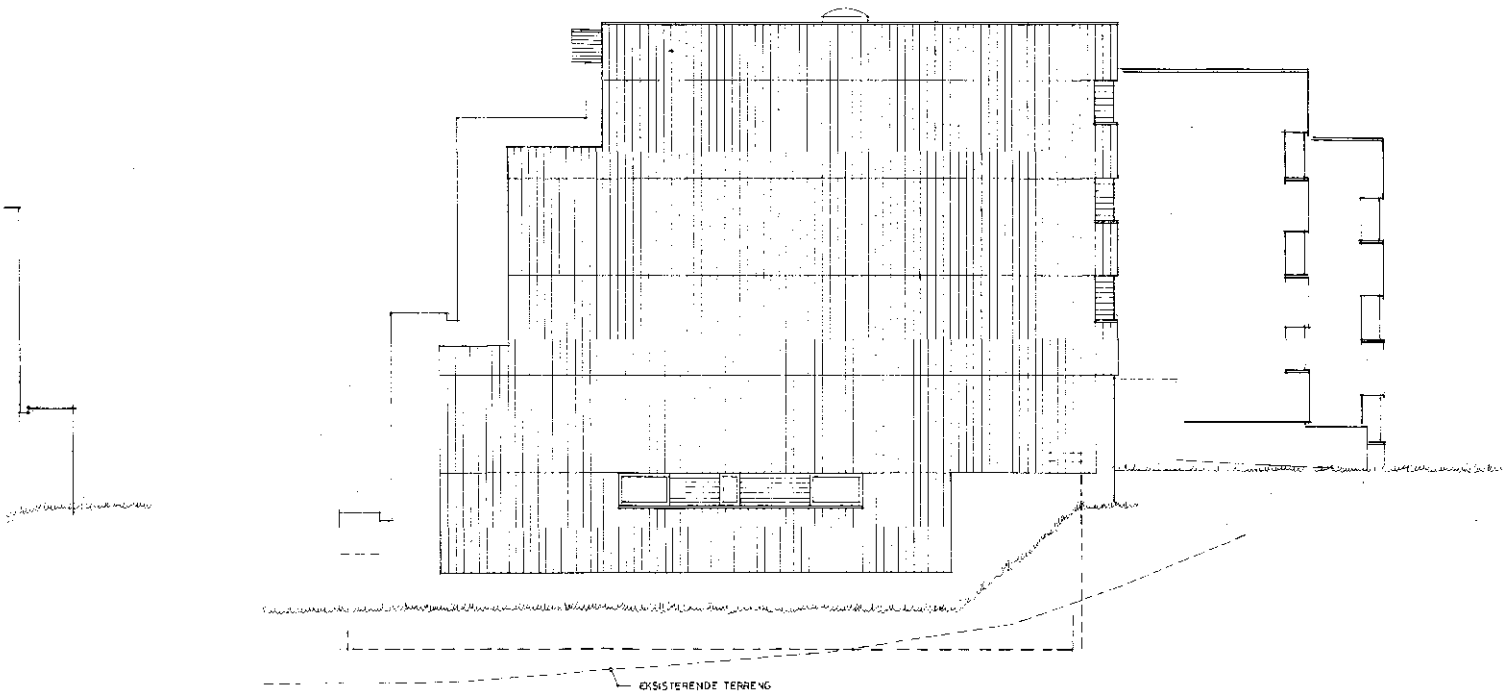

BALKONG
KJØKKEN /
SPISEPLASS
STUE
VASKEROM
WC
BAD
ENTRE
B30
SKAPGANG
SOV. 1
SOV. 2
SOV. 3
200
720
9
9


BALKONG
KJØKKEN / SPISEPLASS
STUE
VASKEROM
W.C
BAD
ENTRE
SKAPGANG
SOV. 1
SOV. 2
SOV. 3
200
720
720
720
720
720

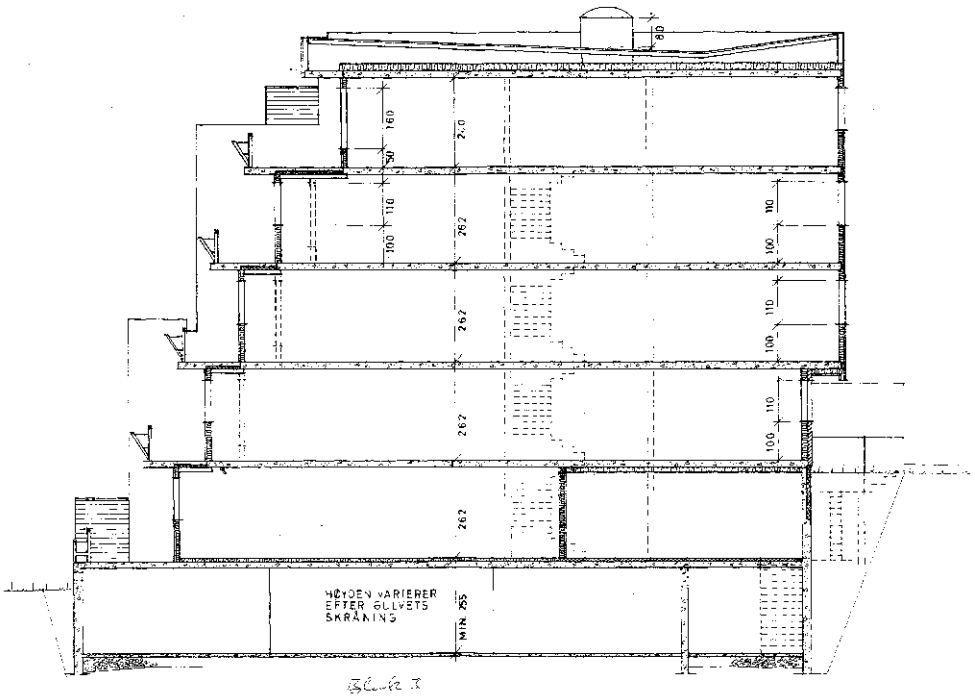

BALKONG
STUE
SOV. 1
WC
ENTRE
BAD/VASK
B30
KJØKKEN
SOV. 2
720
720
720
720
720
9



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



Blokk 3

SNITT

3 LAG PAPP
OPPBYGGET TRETAK
50 MM PAPIRBELAGT MINERA
100 MM MINERALULL
BETONGDEKKE

ETASJESKILLE - OVE

FILTVINYL / HELDEKKTEPPE
AVRETTET BETONGDEKKE
NIMLING SLIPES
I 1 ETASJE 100 MM MINERALULL

ETASJESKILLE VED T

STÅLGLATTET BETONGDEKKE
80 MM FASTSTØPT SKUMPLAST
MEMBRAN
SPONPLATE
SPIKERSLAG
13 MM GIPSPLATE

DEKKE OVER KJELLEI

FILTVINYL
22 MM FINERPLATE
TILFARERE
100 MM MINERALULL
FORHUDNINGSPAPP
BETONGDEKKE

GARASJE-/ KJELLERGL

ASFALT
STÅLGLATTET BETONG I SØPI
KOMPRIMERT OG AVRETTET KL

YTTERVEGG PÅ TERRAS

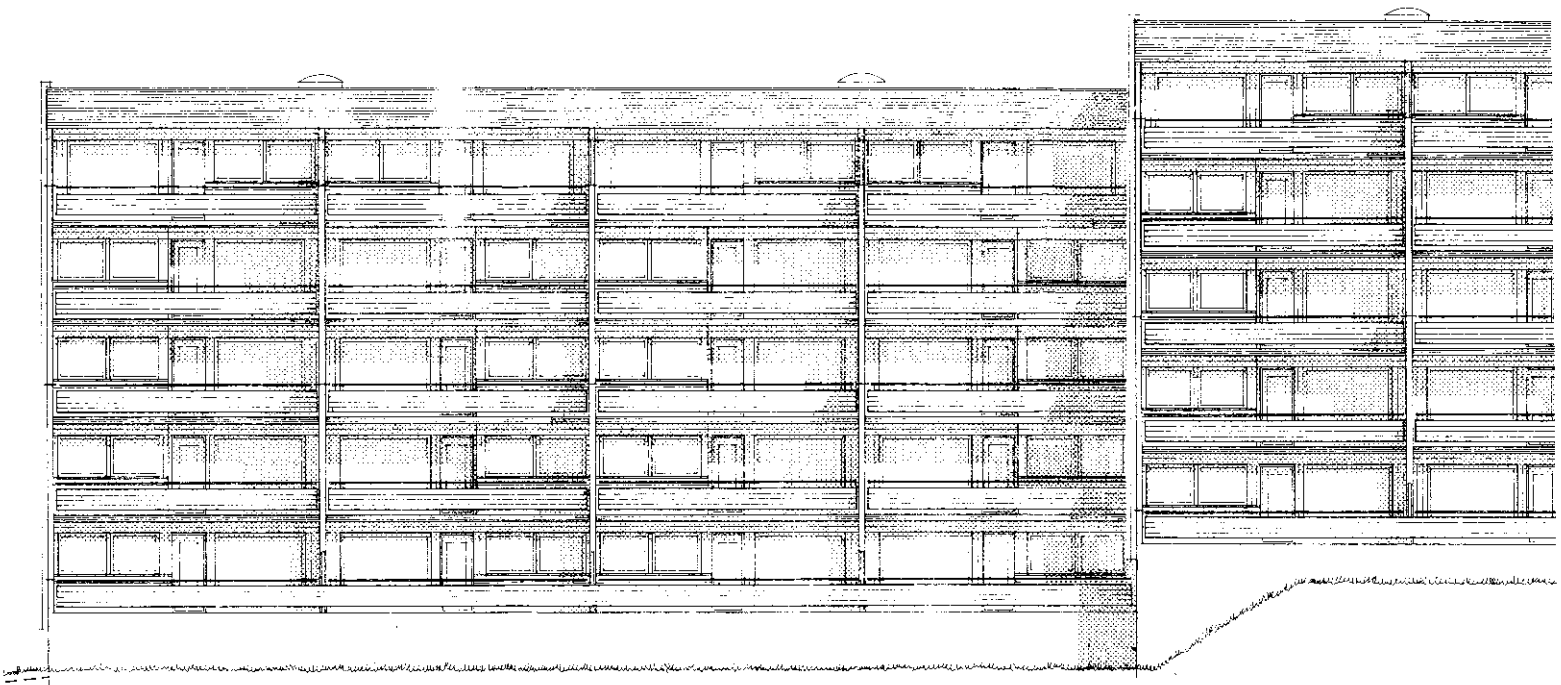
13 MM GIPSPLATER
DIFF. SPERRE
48x98 MM BINDINGSVERK
100 MM MINERALULL
FORHUDNINGSPAPP
ALUMINIUMSPLATER

GAVLVEGGER - INNENF

BETONGVEGG - SLIPT FOR MALING
100 MM STENDERE AV METALL
100 MM MINERALULL
FORHUDNINGSPAPP
UTLEKTING AV METALL
ALUMINIUMSPLATER

KJELLERVEGGER - INN

LANGVEGGER - BETONGVEGG
GAVLVEGGER - 75 MM LETTBETO
GARASJEVEGGER-BETONGVEGG

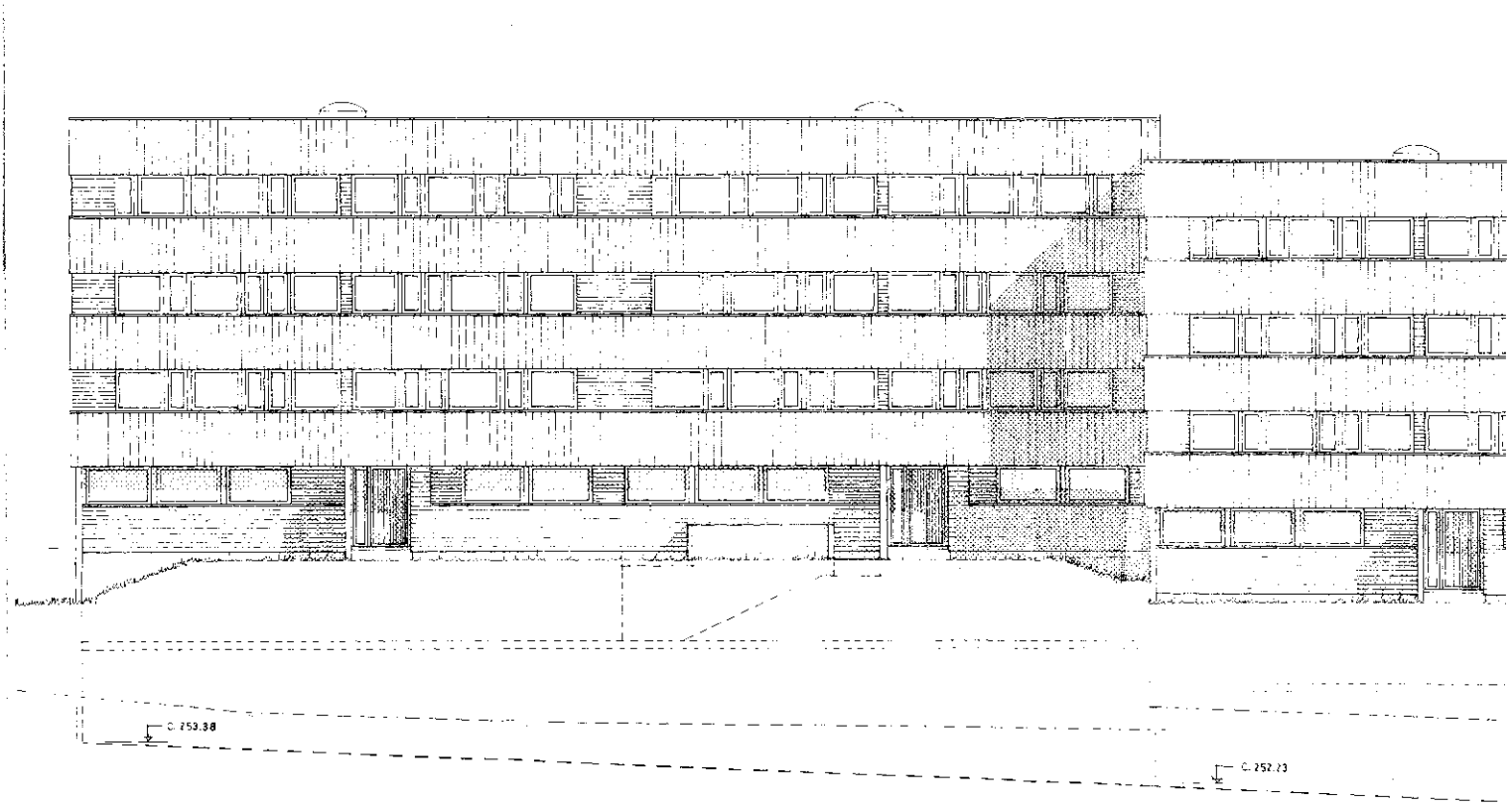


BLYSTADLIA

RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL.

BLOKK A2	REG.	TEGN.NR.	MÅLEST.	KORR.
FASADE MOT SYD	CI	A2-16	1:100	DATO 20.6.1975. SIGN. J.

DEN NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFOR-
BUND FRONTSVEIEN VN. 84-88 TLF. 372970
ARKITEKTKONTORET



BLYSTADLIA

SAK: RÆLINGEN TS RÆLINGEN BBL

	REG.	TEGN. NR.	MÅLT	KORR.
BLOKK A2				DATO 20.6.1975
FASADE MOT NORD	C1	A2-17	1:100	SIGN. J.

A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND TRONDHEIM AVD. 94-88 TLF. 372870
ARKITEKTKONTORET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Br. 2034 EB/bl.

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)	
Blystadlia, Bjørnefaret Borettslag Bjørnefaret 3 2014 BLYSTADLIA			Gnr. 103/ 10	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Blokk mA 2 oppg.F-G	4.7-75	3.9-75	B 103/75

Byggherre	Adresse	Tlf.
Rælingen Boligbyggelag	Grevlingvegen 1 2014 BLYSTADLIA	

Anmelder	Adresse	Tlf.
NBBL. Arkitektkontor	Trondheimsvegen 84-86, OSLO 5	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
Eivind Normann Nilsen,	Boks 70, 2014 BLYSTADLIA	71 82 20

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget: Blokk A 2 oppg. F-G.
Leiligheter: 253- 272 (20 leiligheter)

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Ventiler i garasjen.
2. Montering av brannport.
3. Brannslukningsapparat i garasjen (pulverapparat).
4. Utvendig trapp til underetg.
5. Planering.
6. Merknader på bruksattest for sanitæranlegget datert 29.8.1980.
7. Puss av drensplater og gavelen mellom blokk A 1 og A 2.

Bygget ble meldt satt igang mars 1979.

Leieareal: 5625 m2

Leiligheter: 70 m2.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
Rælingen 28.august 1980	BYGNINGSSJEFEN I RÆLINGEN	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☒ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☒ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

RÆLINGEN KOMMUNE
Utbyggingsservice

PX SOLUTIONS AS
Postboks 901 Brakerøya

3002 DRAMMEN

Deres dato:/mottatt dato:	Vår ref.:	Gnr./bnr.:	Vedtaksnr.:	Arkivkode:	Dato:
13.06.2018 /14.06.2018	2016/495-29/HANRON	103/319	18/383	103/319	27.08.2018

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 20. juni 2014 nr. 52, i kraft 1. juli 2015, § 21-10.

Byggested: Bjørnerfaret, 2014 BLYSTADLIA **Gnr/bnr**: 103/319
Tiltakshaver: Bjørnefaret borettslag
Ansvarlig søker: PX Solutions AS

Vi viser til søknad om ferdigattest for fasadeendring hvor blomsterkasser i betong erstattes med rekkverk i Bjørnefaret 1 og 3, Elgtråkket 7, 9 og 11 mottatt 14.06.2018 og komplett 23.08.2018.

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.

Gebyr
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ

Beskrivelse	Antall	Beløp
Saksbehandlingsgebyr	1	4000,-
Totalt gebyr å betale		4000,-

Faktura sendes tiltakshaver separat. Beløpet er avgiftsfritt.

Saksopplysninger:
Beholdere for tømming av husholdningsavfall bestilles gjennom enhet for Kommunalteknikk tlf: 63835133. Beholdere som benyttes i dag leveres av ROAF og er tilpasset kildesortering (se www.roaf.no).

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

John Hage
plan- og bygningssjef

Hans Kristian Rønning
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

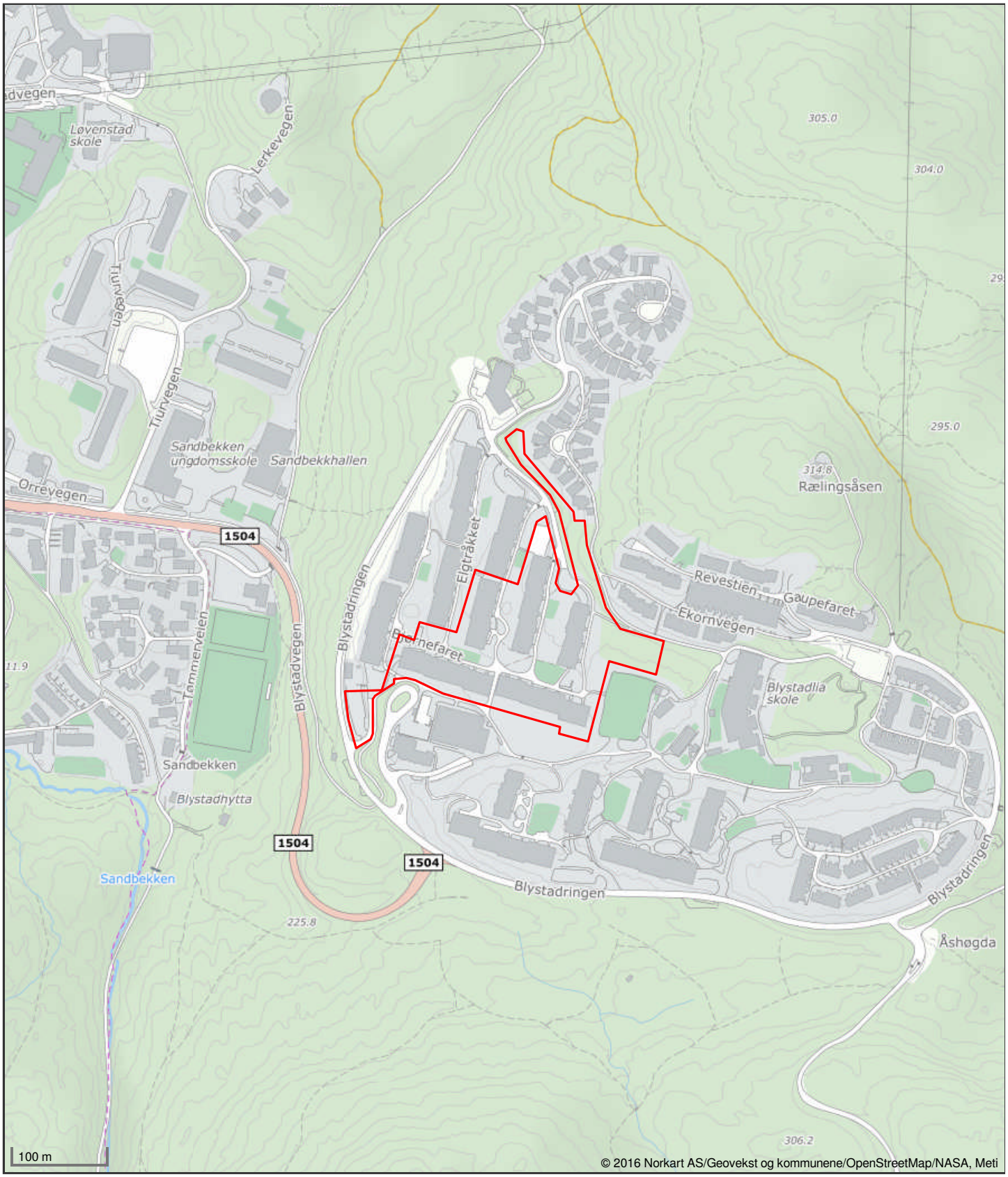
Kopi:
Kommunal fakturering

Opplysning om klageadgang:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus 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 Fylkesmannen i Oslo og Akershus 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 fylkesmannen. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan fylkesmannen særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

Utskriftsdato: 27.04.2026

Oversiktskart for eiendom 3224 - 103/319//



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

Grunnkart

Eiendom: 103/319
Adresse: Bjørnefaret 3G
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:2500

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

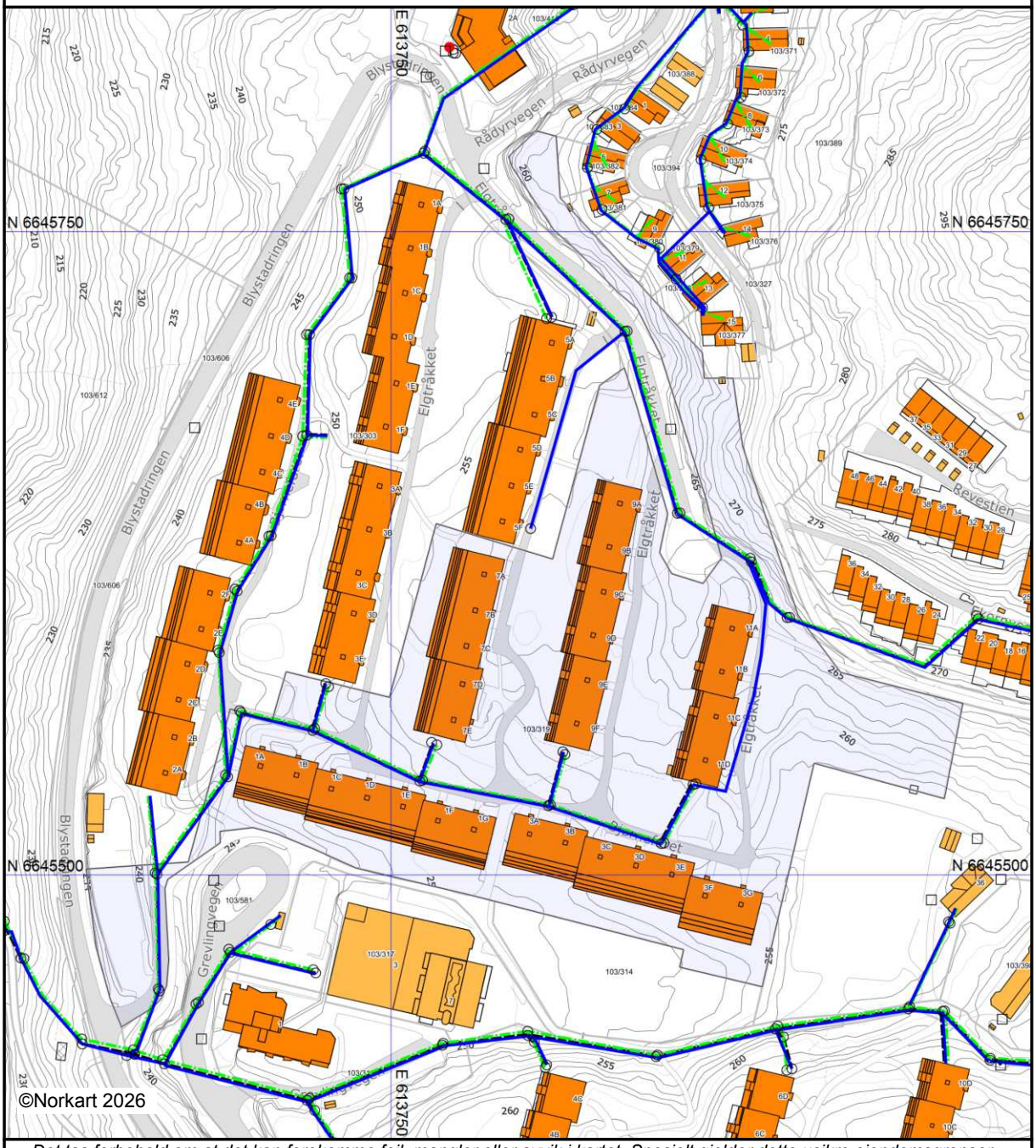
Eiendom: 103/319
Adresse: Bjørnefaret 3G
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:2500

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.

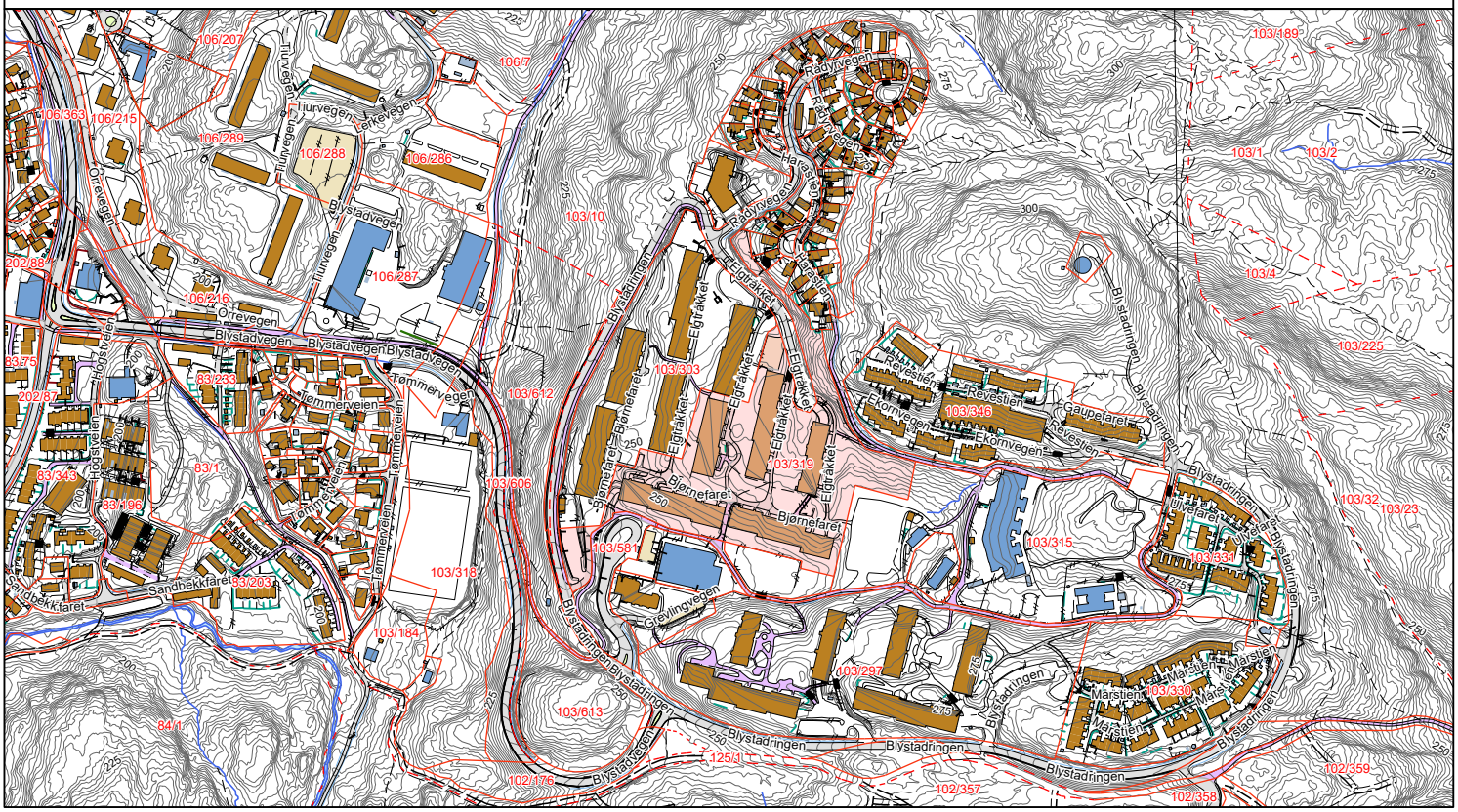


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart

Adresse: **Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia**
Gnr/Bnr: **3224/103/319/0/0**

Målestokk: 1:5000
Beregnet areal: 35483 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.04.2026



Matrikkelkart

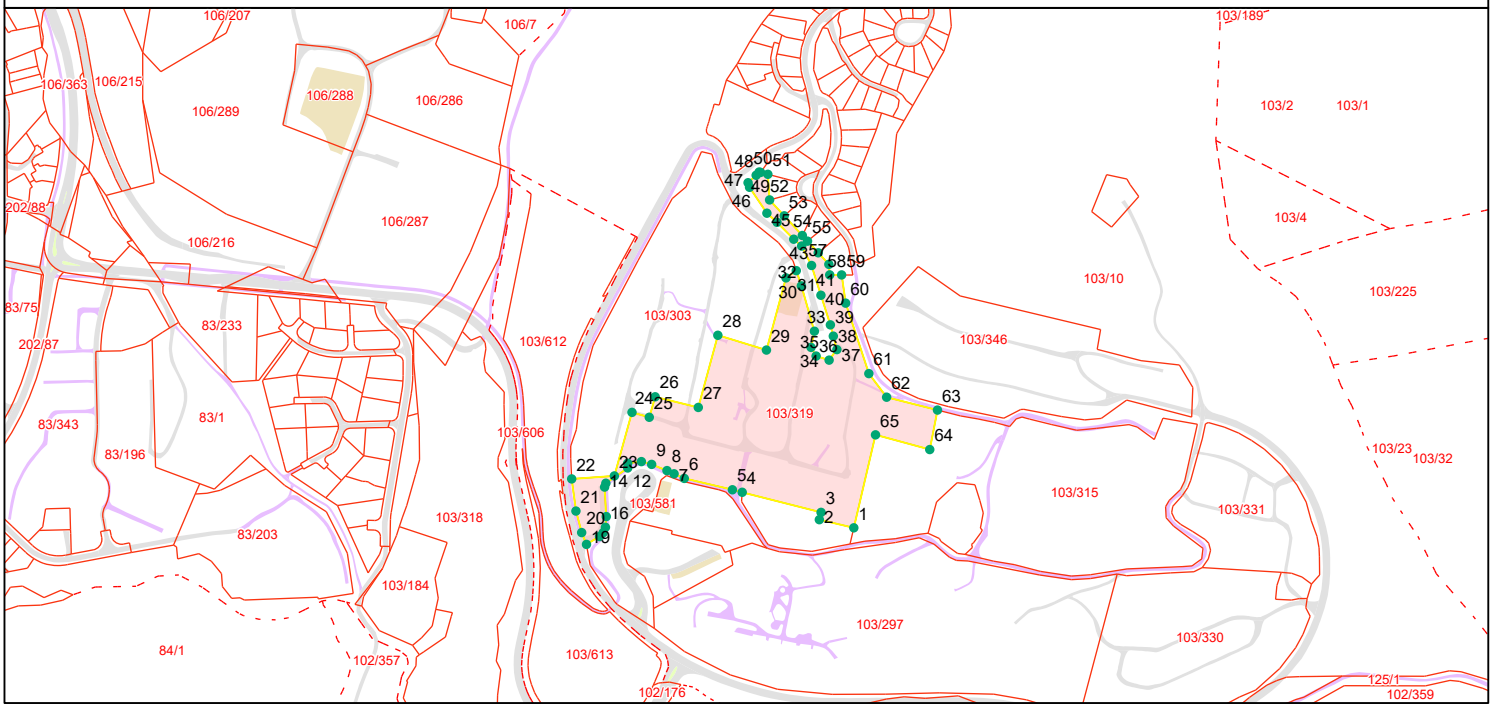
Adresse: **Elgtråkket 11D, 2014 Blystadlia**
Gnr/Bnr: **3224/103/319/0/0**

Målestokk: 1:5000
Beregnet areal: 35483 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 35483 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6645456.48	613894.56	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	33.07	0
2	6645464.09	613862.39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	7.01	0
3	6645470.91	613864	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	76.01	0
4	6645489.71	613790.39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	9.45	0
5	6645492.05	613781.24	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	46.17	0
6	6645502.68	613736.33	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	10.47	0
7	6645506.99	613726.79	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	7.27	0
8	6645509.98	613720.17	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	15.46	0
9	6645515.79	613705.85	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	9.91	0
10	6645518.39	613696.29	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	12.89	0
11	6645516.83	613683.5	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	4.39	0
12	6645512.44	613683.51	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	24.89	0
13	6645498.19	613663.12	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	3.8	0
14	6645494.58	613661.94	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	27.65	0
15	6645466.99	613663.5	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	10.03	0
16	6645456.99	613662.73	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	5.49	0
17	6645451.93	613660.61	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	4.97	0
18	6645448.32	613657.2	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	14.21	0
19	6645440.98	613645.04	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	11.95	0
20	6645452.04	613640.54	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	20.82	0
21	6645472.15	613635.19	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	30.32	0
22	6645502.2	613631.22	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	39.96	0
23	6645505	613671.06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	61.69	0
24	6645564.43	613687.52	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	16.77	0
25	6645559.85	613703.64	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	19.93	0
26	6645579	613709.14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	41.49	0
27	6645569.04	613749.4	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	69.94	0
28	6645636.52	613767.65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	47.45	0
29	6645622.7	613813.02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	69.93	0
30	6645690.18	613831.26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	11.74	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 35483 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6645696.93	613840.86	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	15	0
32	6645682.71	613845.61	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	44.13	0
33	6645640.31	613857.77	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	15.44	0
34	6645625.2	613854.63	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	9.41	0
35	6645617.08	613859.38	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	12.73	0
36	6645613.28	613871.52	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	12.24	0
37	6645623.14	613878.76	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	13.01	0
38	6645635.71	613875.43	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	10.9	0
39	6645646.26	613872.7	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	29.08	0
40	6645673.95	613863.87	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	29.18	0
41	6645701.78	613855.13	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	20.42	0
42	6645719.97	613845.88	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	9.76	0
43	6645726.34	613838.49	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	22.21	0
44	6645742.13	613822.89	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	12.74	0
45	6645750.67	613813.44	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	29.15	0
46	6645774.89	613797.25	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	4.49	0
47	6645779.16	613795.86	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	10.3	0
48	6645786.15	613803.42	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	4.09	0
49	6645789.15	613806.2	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	1.4	0
50	6645788.8	613807.56	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	6.99	0
51	6645787.03	613814.32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	24.01	0
52	6645763.09	613815.96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	20.2	0
53	6645748.21	613829.61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	24.99	0
54	6645729.81	613846.51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	7.16	0
55	6645724.53	613851.34	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	14.81	0
56	6645713.63	613861.35	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	14.66	0
57	6645702.84	613871.26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	9.89	0
58	6645692.99	613872.07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	11.12	0
59	6645692.95	613883.19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	26.66	0
60	6645666.57	613886.93	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	69.39	0

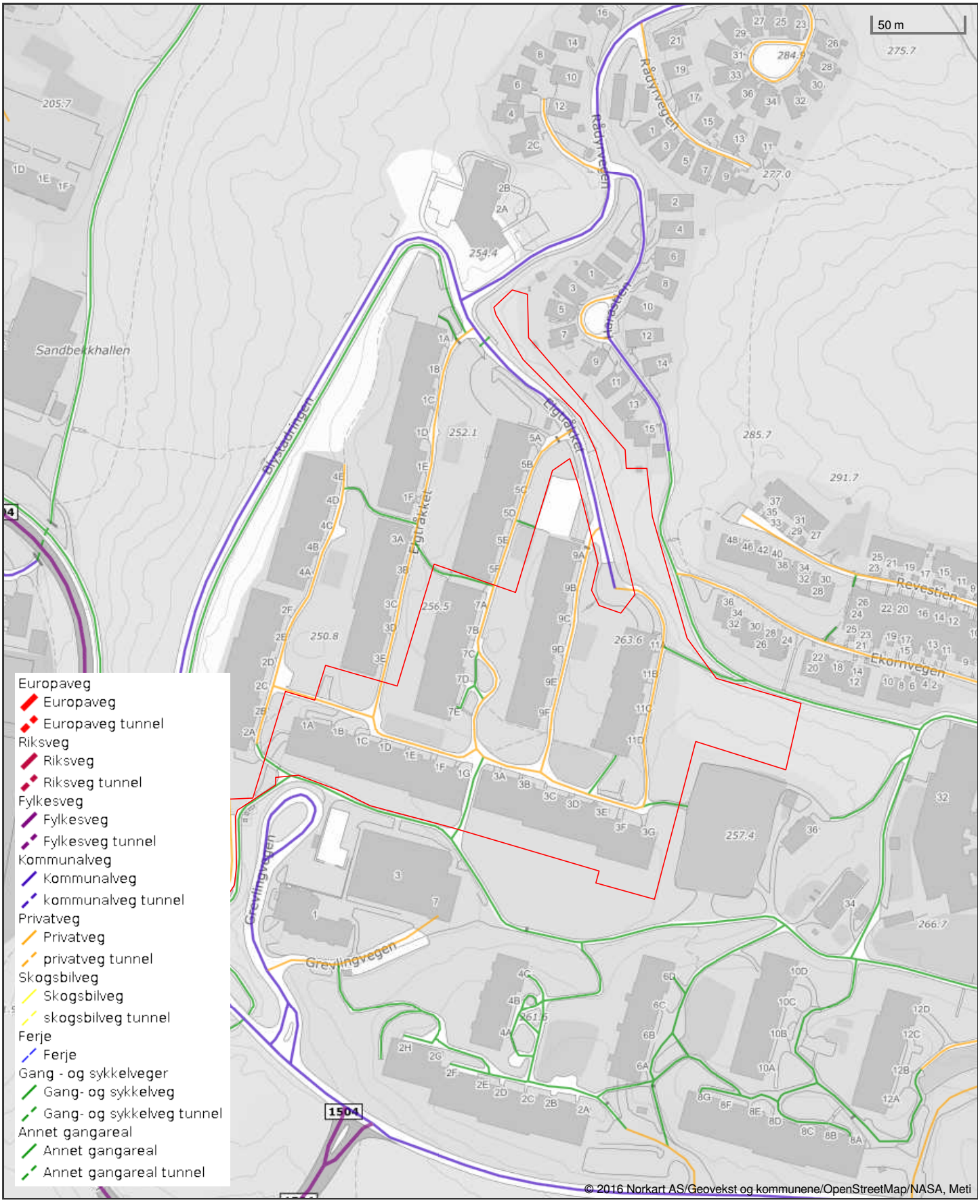
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 35483 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
61	6645600.68	613908.6	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	27.62	0
62	6645578.61	613925.18	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	49	0
63	6645566.58	613972.66	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	37.63	0
64	6645529.66	613965.45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	52.49	0
65	6645543.42	613914.82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	89.31	0

Utskriftsdato: 27.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3224 - 103/319//



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

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 m^2	-
- Tomannsbolig	250 m^2	Maks. 25 m^2	-
- Konsentrert småhusbebyggelse	150 m^2	Maks. 20 m^2	-
- Blokk- og terrassert bebyggelse i sør*	80 m^2	Min. 5 m^2	Min. 75 m^2
- Blokk- og terrassert bebyggelse i nord*	65 m^2	Min. 5 m^2	Min. 60 m^2
- Blokk- og terrassert bebyggelse innenfor prioriterte vekstområder**	40 m^2	Min. 5 m^2	Min. 35 m^2
- Sekundærleilighet jf. Def 4.5	50 m^2	-	-

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

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

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

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

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

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

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

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

Uteoppholdsarealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.9 Boligstørrelser

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

§ 4.10 Fellesfunksjoner

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

Miljøkvalitet:

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.3 Stråling (pbl § 11-9, nr. 6)

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

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

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

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

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

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

§ 5.5.1 Krav til støyfaglig utredning

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

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

§ 5.5.2 Støyutredning

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

Støyutredningen skal inneholde:

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

§ 5.5.3 Bruk av dempet fasade

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

Ettromsleiligheter med kun dempet fasade tillates ikke.

§ 5.5.4 Samlet støybelastning

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

§ 5.5.5 Gul støysone – vurderingssone

§ 5.5.5.1 Ny bebyggelse

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

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

§ 5.5.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

§ 5.5.6 Rød støysone – forbudssone

§ 5.5.6.1 Ny bebyggelse

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

§ 5.5.6.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

§ 5.5.7 Avviksområder for støy jf. gjeldende støyretningslinje T-1442 (pbl. § 11-9, nr. 6)

Innenfor områder for fortetting og avvikssoner for støy, vist med svart farge på Temakart for støy (se vedlegg 2), kan etablering av nye støyfølsomme bruksformål innenfor rød sone tillates på følgende vilkår:

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

§ 5.5.8 Stille område

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

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

§ 5.5.9 Bygg- og anleggsstøy

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

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

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

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

Det skal i reguleringsplaner stilles krav om klimagassregnskap.

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

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

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

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

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

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

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

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

Estetikk, natur, grønnstruktur og vassdrag:

§ 6.1 Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6)

§ 6.1.1 Krav om estetisk redegjørelse

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

§ 6.1.2 Generelle krav til estetikk og kvalitet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6.1.6 Svalgangsløsninger
Svalganger tillates ikke.

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

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

§ 6.1.8 Skilt og reklameinnretninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsplanarbeid

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

§ 7.1.1 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag

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

§ 7.1.2 Kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan

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

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

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

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

Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne jordflyttingsplan før førstegangsbehandling av reguleringsplan.

Retningslinjer og bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø:

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

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

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

Retningslinjer til § 8.1:

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

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

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

§ 8.2 Kongeveien (pbl § 11-9, nr. 7)

Kongeveien skal bevares sammenhengende gjennom kommunen.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det skal tas utgangspunkt i følgende høyder innenfor områdene:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det skal tilrettelegges for høy andel sykkelparkering.

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

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

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

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

Unntakene fritar ikke fra søknadsplikt.

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

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

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

§ 10.2.1 Unntak for visse tiltak på eksisterende boligeiendommer

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

§ 10.2.2 Fritidsbebyggelse

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

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

Områder som er vist som småbåthavner er:

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER:

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

§ 11.1 H320_1 Faresone - flomfare langs Nitelva og Øyeren

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

§ 11.2 H360_1 Faresone – skytebane

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

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

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

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

Høyspennings luftledningene har følgende bredde på byggeforbudsbeltet:

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

§ 11.4 H110_1 Sikringssone – vannforsyning

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

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

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

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

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

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

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

§ 12.1 H570_3 Nordby bruk:

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

§ 12.2 H570_4 Holt skole:

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

§ 12.3 H570_5 Haugen gård:

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

§ 12.4 H570_6 Rudområdet:

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

§ 12.5 H570_7 Østre strøm:

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

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

§ 12.6 H570_8 Christian Tomters veg / Sorenskrivervegen:

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

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

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

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

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

Avgrensningen for hensynssonene er vist i plankartet.

§ 13.1.1 H570_1 Byåa:

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

§ 13.1.2 H570_2 Nordbyåa:

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

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

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

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

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

§ 14.1.2 H560_7 Neshagan:

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser til hensynssoner for båndlegging etter andre lover:

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

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

§ 16.1.1 H730_1 Middelalderkirkegård:

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

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

§ 16.1.2 H730_2 Gravhaug på Fjerdingby:

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

§ 16.1.3 H730_3 Haugen:

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

§ 16.1.4 H730_4 Hulvei Byåa:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 18.1 Hensynssonen H810_1 for Løvenstad:

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

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

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

Retningslinjer til temakart

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

Temakartet Rammeplan for avkjørsler har følgende holdningsklasser:

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

Temakart Rammeplan for avkjørsler inngår som kriterier for lokalisering av utbygging og arealbruk innen byggeområder og LNF-områder, se vedlegg 1.

§ 19.2 Kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi (KULA)

Temakart for KULA-områder viser kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi for landskap 8. Bingsfoss i Glomma - Nordre Øyeren. Dette området inngår i KULA-registeret. Se vedlegg 3.

Retningslinjer
Innenfor KULA-området i Rælingen skal hensynet til kulturlandskapsverdier være førende i plan- og byggesaker. Det skal legges vekt på hensynet til områdets historiske, kulturelle og landskapets verdi. Elementer knyttet til tømmerhistorien, som installasjoner og byggverk i vann og på land tilhørende fløting og sagbruksvirksomhet mv., samt sammenhengen mellom disse bør bevares.

§ 19.3 Retningslinjer for prioriterte vekstområder

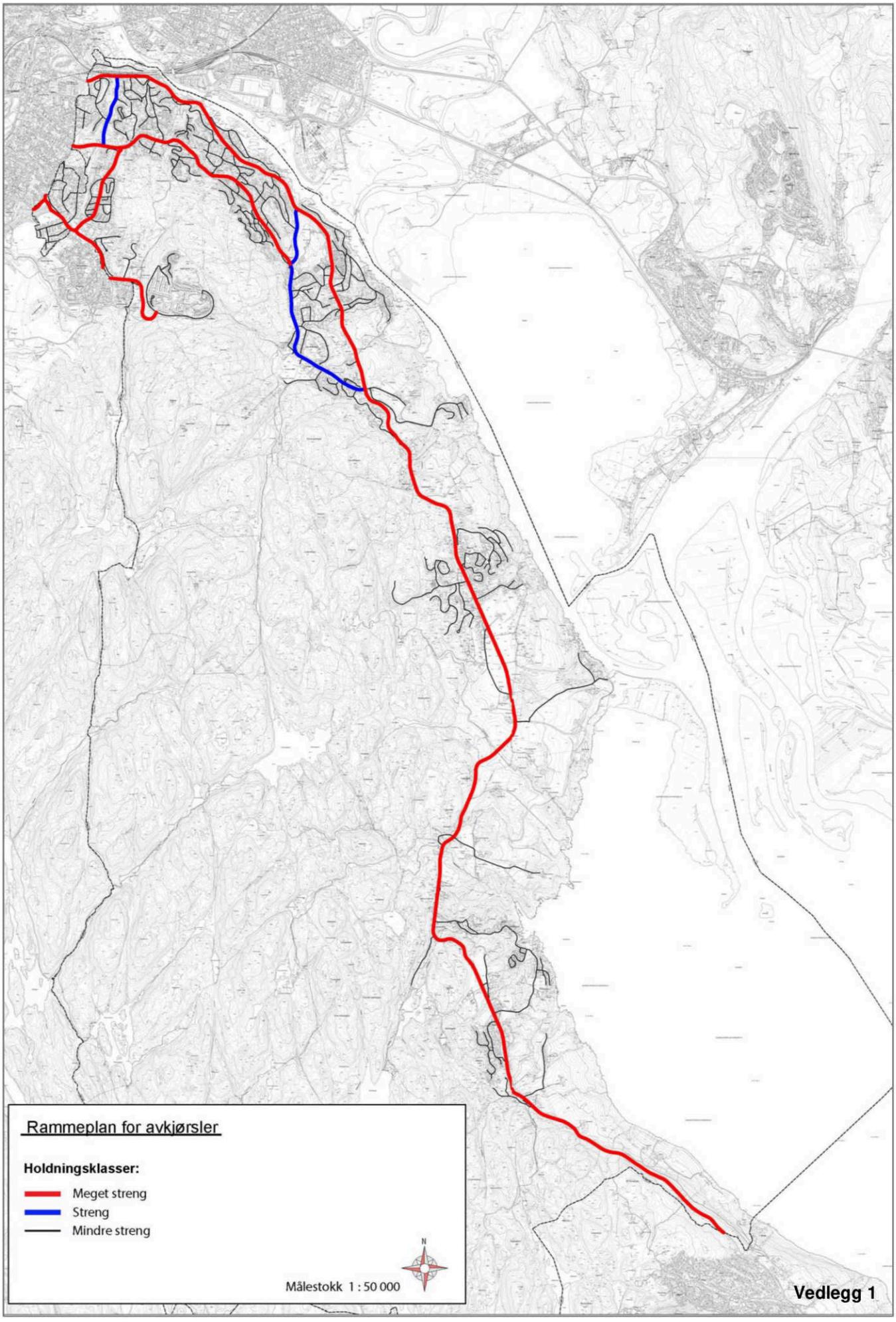
Prioriterte vekstområder er Fjerdingby, deler av Rud og deler av Løvenstad, jfr. temakart (vedlegg 4). I de prioriterte vekstområdene kan det tilrettelegges for en høyere utnyttelse, flerfunksjonell arealbruk og det skal være enkelt å nå alle daglige funksjoner med sykkel og gange. Det skal tilrettelegges for en helhetlig utvikling av områdene. Egnet utnyttelse for områdene må vurderes gjennom reguleringsplanprosess og må tilpasses det enkelte området.

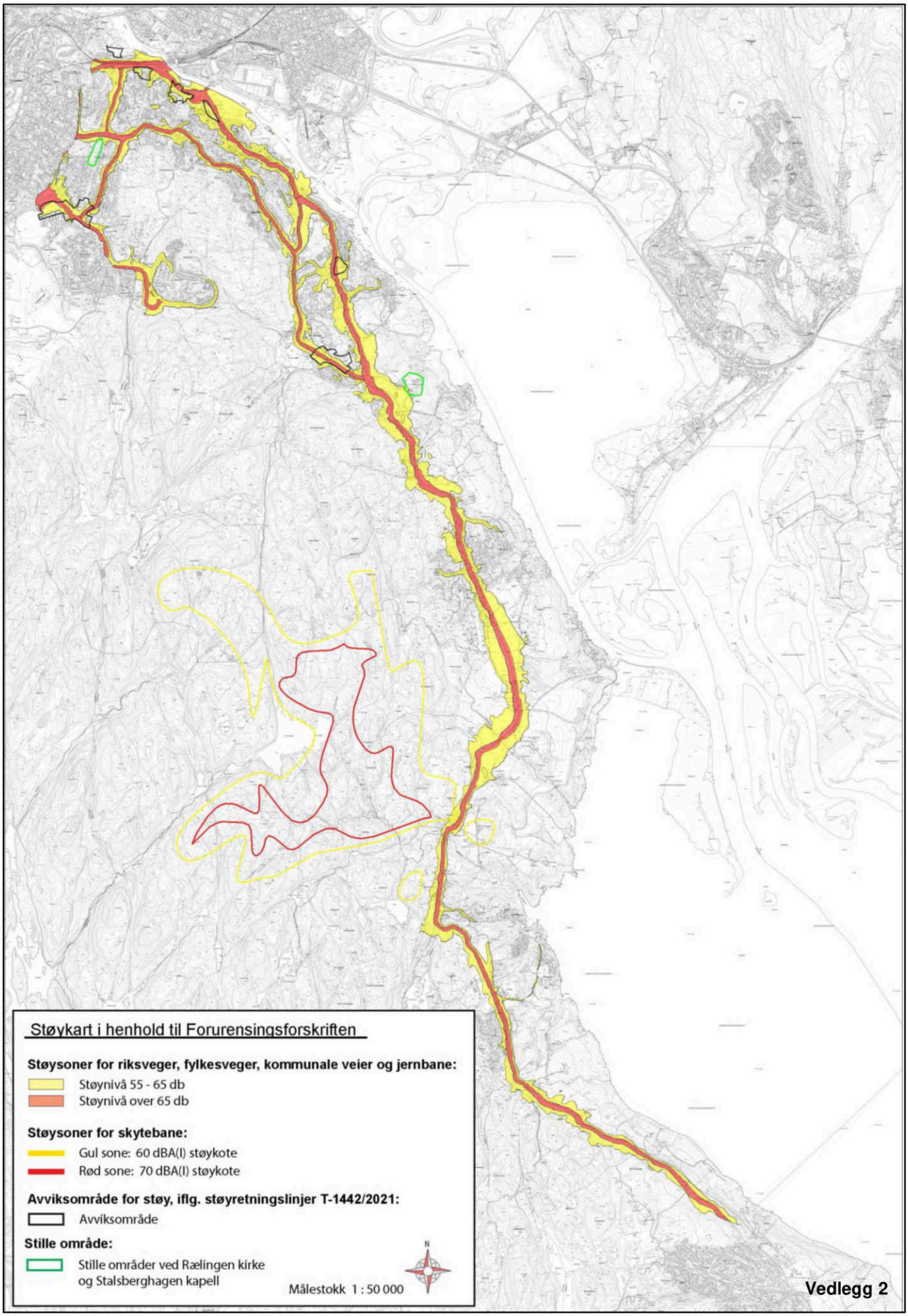
Det kan stilles krav om utarbeidelse av kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan innenfor vekstområdene, i henhold til kommunens veileder for estetikk og bokvalitet.

Minimum 80% av bolig- og arbeidsplassvekst i kommunen skal ligge innenfor prioriterte vekstområder.

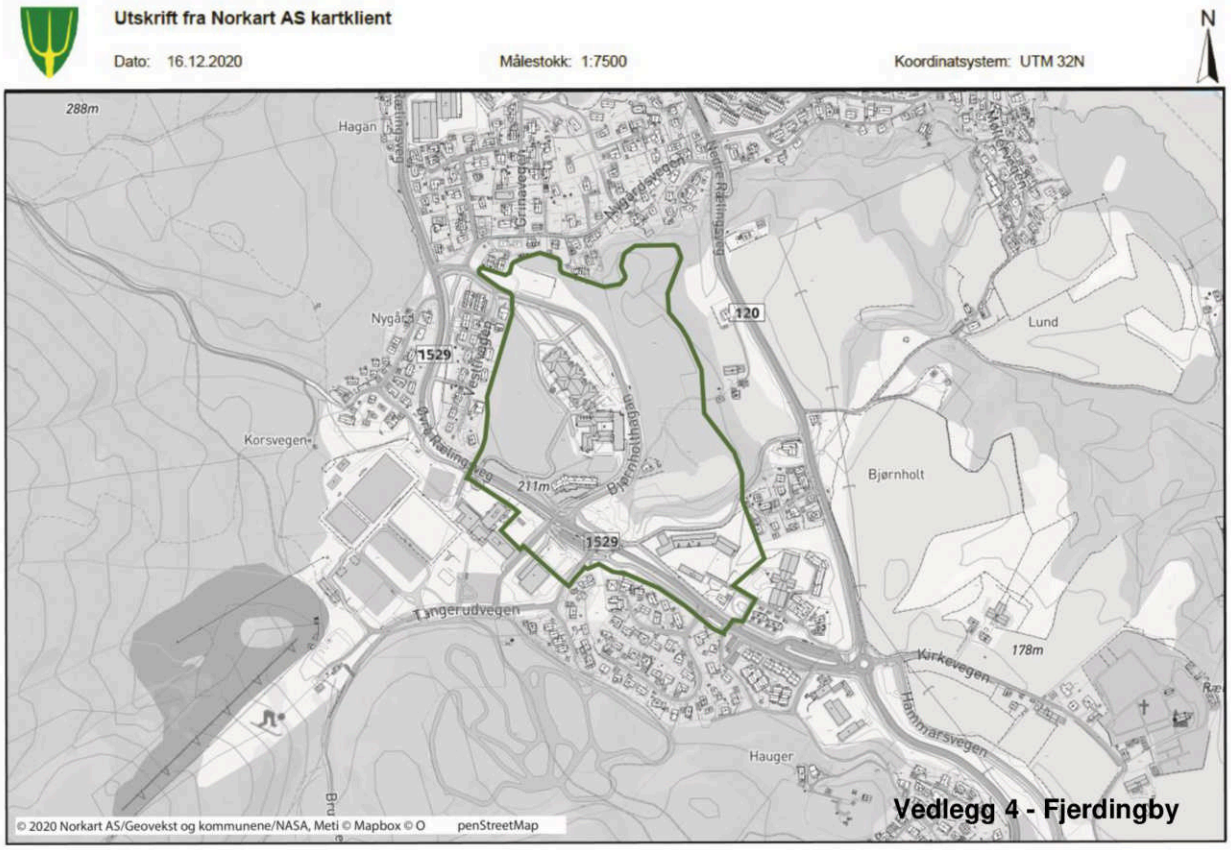
Vedlegg

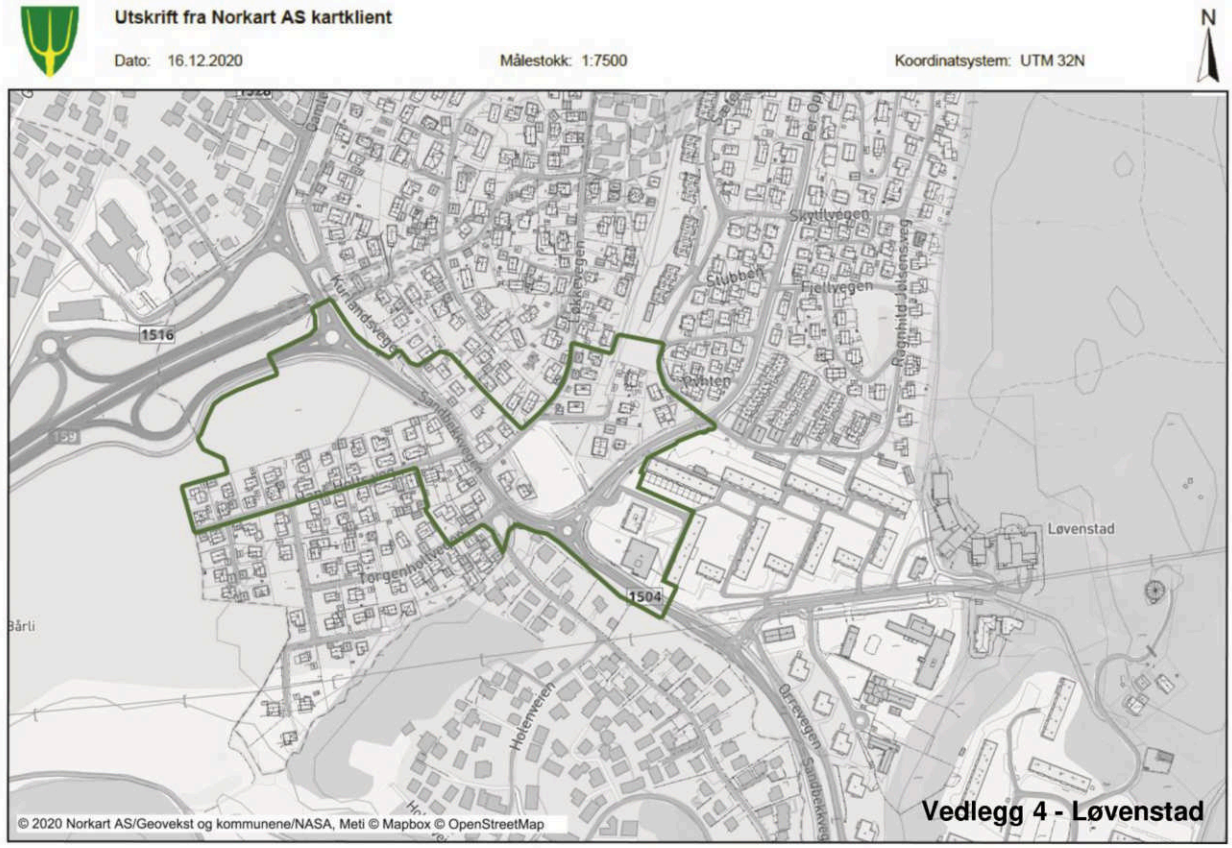
Vedlegg 1: Rammeplan for avkjørsler
Vedlegg 2: Støykart
Vedlegg 3: KULA-kart
Vedlegg 4: Prioriterte vekstområder – Fjerdingby, Løvenstad, Rud

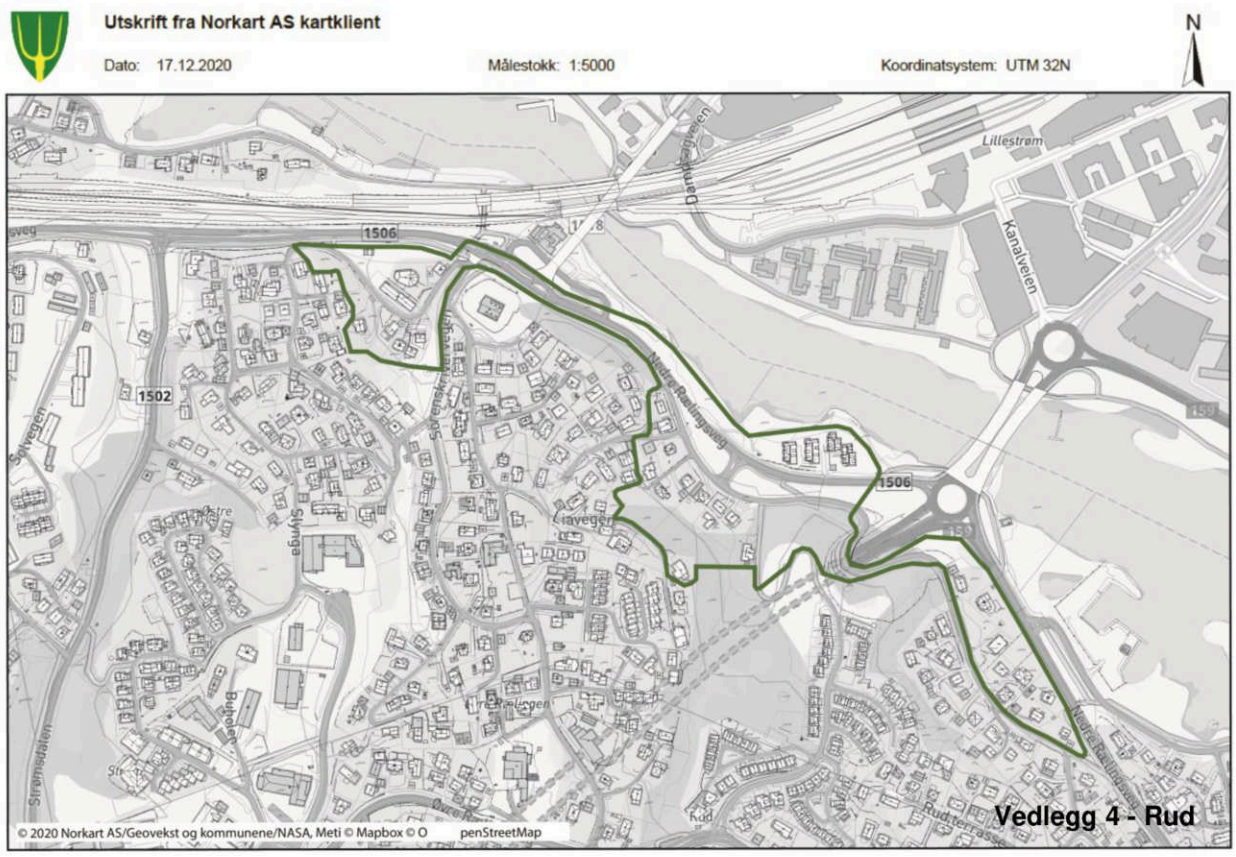

Rammeplan for avkjørsler
Holdningsklasser:
Meget streng
Streng
Mindre streng
N
Målestokk 1 : 50 000
Vedlegg 1


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
N
Målestokk 1 : 50 000
Vedlegg 3


Utskrift fra Norkart AS kartklient
Dato: 16.12.2020
Målestokk: 1:7500
Koordinatsystem: UTM 32N
N
288m
Hagan
Nygård
1529
120
Lund
Korsvegen
211m
Bjørnholt
1529
Tangerudvegen
178m
Kirkevegen
Hauger
© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © O penStreetMap
Vedlegg 4 - Fjerdingby


Utskrift fra Norkart AS kartklient
Dato: 16.12.2020
Målestokk: 1:7500
Koordinatsystem: UTM 32N
N
1516
Kurlandsvegen
Løvenstad
1504
© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap
Vedlegg 4 - Løvenstad


Utskrift fra Norkart AS kartklient
Dato: 17.12.2020
Målestokk: 1:5000
Koordinatsystem: UTM 32N
N
1506
1502
Kanalveien
Lillestrøm
Nedre Rælingsveg
Strømsdalen
Rud terrasse
Vedlegg 4 - Rud
© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © O penStreetMap

Rælingen kommune
Postboks 100
2025 Fjerdingby

Besøksadresse:
Bjørnholthagan 6
2008 Fjerdingby

Telefon: 63 83 50 00
E-post: postmottak@ralingen.kommune.no

Utskriftsdato: 27.04.2026

Rælingen kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3224	**Gårdsnr.**	103	**Bruksnr.**	319	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnefaret 3G, 2014 BLYSTADLIA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Kommunale gebyrer sendes kun til borettslaget, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

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: 27.04.2026

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.**	103	**Bruksnr.**	319	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnefaret 3G, 2014 BLYSTADLIA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
9011370011	2458	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1461
9011370012	2461	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1466
9011370015	2382	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1417
9011370031	2799	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1744
9011370032	2766	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1726
9011370033	2571	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1649
9011370034	2620	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1682
9011370035	2595	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1661
9011370027	3541	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2262
9011370029	3536	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2259
9011370030	3535	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2261
9011370013	3083	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2106
9011370028	3064	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2091
9011370026	3148	09.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2151

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

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.

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.04.2026 15:23

Eiendom 3224-103/319

Adresser (29)

Adresse	Poststed
Bjørnefaret 1A	2014 Blystadlia
Bjørnefaret 1B	2014 Blystadlia
Bjørnefaret 1C	2014 Blystadlia
Bjørnefaret 1D	2014 Blystadlia
Bjørnefaret 1E	2014 Blystadlia
Bjørnefaret 1F	2014 Blystadlia
Bjørnefaret 1G	2014 Blystadlia
Bjørnefaret 3A	2014 Blystadlia
Bjørnefaret 3B	2014 Blystadlia
Bjørnefaret 3C	2014 Blystadlia
Bjørnefaret 3D	2014 Blystadlia
Bjørnefaret 3E	2014 Blystadlia
Bjørnefaret 3F	2014 Blystadlia
Bjørnefaret 3G	2014 Blystadlia
Elgtråkket 7A	2014 Blystadlia
Elgtråkket 7B	2014 Blystadlia
Elgtråkket 7C	2014 Blystadlia
Elgtråkket 7D	2014 Blystadlia
Elgtråkket 7E	2014 Blystadlia
Elgtråkket 9A	2014 Blystadlia
Elgtråkket 9B	2014 Blystadlia
Elgtråkket 9C	2014 Blystadlia
Elgtråkket 9D	2014 Blystadlia
Elgtråkket 9E	2014 Blystadlia
Elgtråkket 9F	2014 Blystadlia
Elgtråkket 11A	2014 Blystadlia
Elgtråkket 11B	2014 Blystadlia
Elgtråkket 11C	2014 Blystadlia
Elgtråkket 11D	2014 Blystadlia

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Bjørnefaret Borettslag Postboks 323 2001 Lillestrøm	954356051	Hjemmelshaver	1/1		
Bjørnefaret Borettslag Postboks 323 2001 Lillestrøm	954356051	Hjemmelshaver	1/1		

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.04.2026 15:23

Eiendom 3224-103/319 Bjørnefaret

Bruksnavn	Bjørnefaret				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	09.01.1978	Andel	
Kommunenr	3224	Oppgitt areal	35548,5 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	103	Beregnet areal	35482,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	319	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (29)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bjørnefaret 1A	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Bjørnefaret 1B	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Bjørnefaret 1C	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Bjørnefaret 1D	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Bjørnefaret 1E	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Bjørnefaret 1F	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Bjørnefaret 1G	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Bjørnefaret 3A	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Bjørnefaret 3B	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Bjørnefaret 3C	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Bjørnefaret 3D	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Bjørnefaret 3E	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Bjørnefaret 3F	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Bjørnefaret 3G	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Elgtråkket 7A	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Elgtråkket 7B	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Elgtråkket 7C	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Elgtråkket 7D	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Elgtråkket 7E	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Elgtråkket 9A	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Elgtråkket 9B	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Elgtråkket 9C	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Elgtråkket 9D	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Elgtråkket 9E	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Elgtråkket 9F	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Elgtråkket 11A	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Elgtråkket 11B	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Elgtråkket 11C	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen
Elgtråkket 11D	2014 Blystadlia	Blystadlia 1	Blystadlia	Øvre Rælingen

Forretninger (17)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
09.01.1978	Skylddeling	3224-103/319	Mottaker	47100
		3224-103/10	Avgiver	-47100
13.03.1980	Kart- og delingsforretning	3224-103/319	Avgiver	-3500
		0228-103/328	Mottaker	3500
21.03.1984	Kart- og delingsforretning	3224-103/319	Avgiver	-103,5
		0228-103/400	Mottaker	103,5
03.02.1986	Grensejustering	3224-103/383	Mottaker	34
		3224-103/319	Avgiver	-34
09.10.1987	Kartforretning	3224-103/319	Mottaker	35723,3
27.09.1996	Kart- og delingsforretning	3224-103/319	Avgiver	-174,4
		3224-103/581	Mottaker	174,4

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
27.06.1997	Kartforretning	3224-103/319	Mottaker	35548,5
16.04.2012	Annen forretningstype	3224-103/314	Berørt	0
		3224-103/581	Berørt	0
		3224-103/319	Berørt	0
		3224-103/317	Berørt	0
		3224-103/315	Berørt	0
		3224-103/10	Berørt	0
29.07.2014	Annen forretningstype	3224-103/381	Berørt	0
		3224-103/377	Berørt	0
		3224-103/378	Berørt	0
		3224-103/380	Berørt	0
		3224-103/382	Berørt	0
		3224-103/319	Berørt	0
		3224-103/383	Berørt	0
		3224-103/379	Berørt	0
		3224-103/327	Berørt	0
		3224-103/10	Berørt	0
08.08.2016	Annen forretningstype	3224-103/303	Berørt	0
		3224-103/319	Berørt	0
		3224-103/315	Berørt	0
		3224-103/10	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3224-103/319	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3224-103/319	Mottaker	0

Bygninger (5)

Bygg 1 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	150454107			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	3027/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	34	Areal, totalt (bruk/brutto)	3027/0	Energikilde	
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	74	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	66	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	81	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	104	0	0	0	
H0301		Hovedetasje	77	0	0	0	
H0302		Hovedetasje	99	0	0	0	
H0401		Hovedetasje	59	0	0	0	
H0402		Hovedetasje	94	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	90	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	74	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	104	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	104	0	0	0	
H0301		Hovedetasje	99	0	0	0	
H0302		Hovedetasje	99	0	0	0	
H0401		Hovedetasje	80	0	0	0	
H0402		Hovedetasje	94	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	74	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	90	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	104	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	104	0	0	0	

H0301	Hovedetasje	99	0	0	0
H0302	Hovedetasje	99	0	0	0
H0401	Hovedetasje	80	0	0	0
H0402	Hovedetasje	94	0	0	0
H0101	Hovedetasje	95	0	0	0
H0102	Hovedetasje	90	0	0	0
H0201	Hovedetasje	104	0	0	0
H0202	Hovedetasje	104	0	0	0
H0301	Hovedetasje	99	0	0	0
H0302	Hovedetasje	99	0	0	0
H0401	Hovedetasje	80	0	0	0
H0402	Hovedetasje	94	0	0	0
U0101	Underetasje	68	0	0	0
U0102	Underetasje	52	0	0	0

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	8	653/0	0/0	653/0
H02	Hovedetasje	8	809/0	0/0	809/0
H03	Hovedetasje	8	770/0	0/0	770/0
H04	Hovedetasje	8	675/0	0/0	675/0
K01	Kjelleretasje	0	0/0	0/0	0/0
U01	Underetasje	2	120/0	0/0	120/0

Bygg 2 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	150454115			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	5772/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	70	Areal, totalt (bruk/brutto)	5772/0	Energikilde	
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	91	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	84	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	93	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	93	0	0	0	
H0301		Hovedetasje	87	0	0	0	
H0302		Hovedetasje	87	0	0	0	
H0401		Hovedetasje	79	0	0	0	
H0402		Hovedetasje	79	0	0	0	
U0101		Underetasje	74	0	0	0	
U0102		Underetasje	63	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	91	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	84	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	93	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	93	0	0	0	
H0301		Hovedetasje	87	0	0	0	
H0302		Hovedetasje	87	0	0	0	
H0401		Hovedetasje	79	0	0	0	
H0402		Hovedetasje	79	0	0	0	
U0101		Underetasje	63	0	0	0	

U0102	Underetasje	67	0	0	0
H0101	Hovedetasje	91	0	0	0
H0102	Hovedetasje	84	0	0	0
H0201	Hovedetasje	93	0	0	0
H0202	Hovedetasje	93	0	0	0
H0301	Hovedetasje	87	0	0	0
H0302	Hovedetasje	87	0	0	0
H0401	Hovedetasje	79	0	0	0
H0402	Hovedetasje	79	0	0	0
U0101	Underetasje	67	0	0	0
U0102	Underetasje	63	0	0	0
H0101	Hovedetasje	91	0	0	0
H0102	Hovedetasje	84	0	0	0
H0201	Hovedetasje	93	0	0	0
H0202	Hovedetasje	93	0	0	0
H0301	Hovedetasje	87	0	0	0
H0302	Hovedetasje	87	0	0	0
H0401	Hovedetasje	79	0	0	0
H0402	Hovedetasje	79	0	0	0
U0101	Underetasje	63	0	0	0
U0102	Underetasje	67	0	0	0
H0101	Hovedetasje	91	0	0	0
H0102	Hovedetasje	84	0	0	0
H0201	Hovedetasje	93	0	0	0
H0202	Hovedetasje	93	0	0	0
H0301	Hovedetasje	87	0	0	0
H0302	Hovedetasje	87	0	0	0
H0401	Hovedetasje	79	0	0	0
H0402	Hovedetasje	79	0	0	0
U0101	Underetasje	67	0	0	0
U0102	Underetasje	67	0	0	0
H0101	Hovedetasje	91	0	0	0
H0102	Hovedetasje	84	0	0	0
H0201	Hovedetasje	93	0	0	0
H0202	Hovedetasje	93	0	0	0
H0301	Hovedetasje	87	0	0	0
H0302	Hovedetasje	87	0	0	0
H0401	Hovedetasje	79	0	0	0
H0402	Hovedetasje	79	0	0	0
U0101	Underetasje	67	0	0	0
U0102	Underetasje	63	0	0	0
H0101	Hovedetasje	91	0	0	0
H0102	Hovedetasje	84	0	0	0
H0201	Hovedetasje	93	0	0	0
H0202	Hovedetasje	93	0	0	0
H0301	Hovedetasje	87	0	0	0
H0302	Hovedetasje	87	0	0	0
H0401	Hovedetasje	79	0	0	0
H0402	Hovedetasje	79	0	0	0
U0101	Underetasje	63	0	0	0
U0102	Underetasje	67	0	0	0

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	14	1225/0	0/0	1225/0
H02	Hovedetasje	14	1302/0	0/0	1302/0
H03	Hovedetasje	14	1218/0	0/0	1218/0
H04	Hovedetasje	14	1106/0	0/0	1106/0
K01	Kjelleretasje	0	0/0	0/0	0/0
U01	Underetasje	14	921/0	0/0	921/0

Bygg 3 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	150454085			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	4066/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	50	Areal, totalt (bruk/brutto)	4066/0	Energikilde	
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	68	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	86	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	93	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	93	0	0	0	
H0301		Hovedetasje	87	0	0	0	
H0302		Hovedetasje	87	0	0	0	
H0401		Hovedetasje	71	0	0	0	
H0402		Hovedetasje	71	0	0	0	
U0101		Underetasje	69	0	0	0	
U0102		Underetasje	71	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	91	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	86	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	93	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	93	0	0	0	
H0301		Hovedetasje	87	0	0	0	
H0302		Hovedetasje	87	0	0	0	
H0401		Hovedetasje	71	0	0	0	
H0402		Hovedetasje	71	0	0	0	
U0101		Underetasje	69	0	0	0	
U0102		Underetasje	69	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	91	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	86	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	93	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	93	0	0	0	
H0301		Hovedetasje	87	0	0	0	
H0302		Hovedetasje	87	0	0	0	
H0401		Hovedetasje	71	0	0	0	
H0402		Hovedetasje	71	0	0	0	
U0101		Underetasje	69	0	0	0	
U0102		Underetasje	69	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	91	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	86	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	93	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	93	0	0	0	
H0301		Hovedetasje	87	0	0	0	

H0302		Hovedetasje	87	0	0	0
H0401		Hovedetasje	71	0	0	0
H0402		Hovedetasje	71	0	0	0
U0101		Underetasje	69	0	0	0
U0102		Underetasje	69	0	0	0
H0101		Hovedetasje	91	0	0	0
H0102		Hovedetasje	86	0	0	0
H0201		Hovedetasje	93	0	0	0
H0202		Hovedetasje	93	0	0	0
H0301		Hovedetasje	87	0	0	0
H0302		Hovedetasje	87	0	0	0
H0401		Hovedetasje	71	0	0	0
H0402		Hovedetasje	71	0	0	0
U0101		Underetasje	71	0	0	0
U0102		Underetasje	69	0	0	0

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	10	862/0	0/0	862/0
H02	Hovedetasje	10	930/0	0/0	930/0
H03	Hovedetasje	10	870/0	0/0	870/0
H04	Hovedetasje	10	710/0	0/0	710/0
K01	Kjelleretasje	0	0/0	0/0	0/0
U01	Underetasje	10	694/0	0/0	694/0

Bygg 4 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	150454123			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	5772/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	70	Areal, totalt (bruk/brutto)	5772/0	Energikilde	
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	91	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	84	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	93	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	93	0	0	0	
H0301		Hovedetasje	87	0	0	0	
H0302		Hovedetasje	87	0	0	0	
H0401		Hovedetasje	79	0	0	0	
H0402		Hovedetasje	79	0	0	0	
U0101		Underetasje	74	0	0	0	
U0102		Underetasje	63	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	91	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	84	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	93	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	93	0	0	0	
H0301		Hovedetasje	87	0	0	0	
H0302		Hovedetasje	87	0	0	0	
H0401		Hovedetasje	79	0	0	0	
H0402		Hovedetasje	79	0	0	0	

U0101	Underetasje	63	0	0	0
U0102	Underetasje	67	0	0	0
H0101	Hovedetasje	91	0	0	0
H0102	Hovedetasje	84	0	0	0
H0201	Hovedetasje	93	0	0	0
H0202	Hovedetasje	93	0	0	0
H0301	Hovedetasje	87	0	0	0
H0302	Hovedetasje	87	0	0	0
H0401	Hovedetasje	79	0	0	0
H0402	Hovedetasje	79	0	0	0
U0101	Underetasje	67	0	0	0
U0102	Underetasje	63	0	0	0
H0101	Hovedetasje	91	0	0	0
H0102	Hovedetasje	84	0	0	0
H0201	Hovedetasje	93	0	0	0
H0202	Hovedetasje	93	0	0	0
H0301	Hovedetasje	87	0	0	0
H0302	Hovedetasje	87	0	0	0
H0401	Hovedetasje	79	0	0	0
H0402	Hovedetasje	79	0	0	0
U0101	Underetasje	63	0	0	0
U0102	Underetasje	67	0	0	0
H0101	Hovedetasje	91	0	0	0
H0102	Hovedetasje	84	0	0	0
H0201	Hovedetasje	93	0	0	0
H0202	Hovedetasje	93	0	0	0
H0301	Hovedetasje	87	0	0	0
H0302	Hovedetasje	87	0	0	0
H0401	Hovedetasje	79	0	0	0
H0402	Hovedetasje	79	0	0	0
U0101	Underetasje	67	0	0	0
U0102	Underetasje	67	0	0	0
H0101	Hovedetasje	91	0	0	0
H0102	Hovedetasje	84	0	0	0
H0201	Hovedetasje	93	0	0	0
H0202	Hovedetasje	93	0	0	0
H0301	Hovedetasje	87	0	0	0
H0302	Hovedetasje	87	0	0	0
H0401	Hovedetasje	79	0	0	0
H0402	Hovedetasje	79	0	0	0
U0101	Underetasje	67	0	0	0
U0102	Underetasje	63	0	0	0
H0101	Hovedetasje	91	0	0	0
H0102	Hovedetasje	84	0	0	0
H0201	Hovedetasje	93	0	0	0
H0202	Hovedetasje	93	0	0	0
H0301	Hovedetasje	87	0	0	0
H0302	Hovedetasje	87	0	0	0
H0401	Hovedetasje	79	0	0	0
H0402	Hovedetasje	79	0	0	0
U0101	Underetasje	63	0	0	0
U0102	Underetasje	67	0	0	0

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	14	1225/0	0/0	1225/0
H02	Hovedetasje	14	1302/0	0/0	1302/0
H03	Hovedetasje	14	1218/0	0/0	1218/0
H04	Hovedetasje	14	1106/0	0/0	1106/0
K01	Kjelleretasje	0	0/0	0/0	0/0
U01	Underetasje	14	921/0	0/0	921/0

Bygg 5 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	150454093			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	4417/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	48	Areal, totalt (bruk/brutto)	4417/0	Energikilde	
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	68	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	76	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	74	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	111	0	0	0	
H0301		Hovedetasje	69	0	0	0	
H0302		Hovedetasje	106	0	0	0	
H0401		Hovedetasje	62	0	0	0	
H0402		Hovedetasje	96	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	90	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	76	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	98	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	111	0	0	0	
H0301		Hovedetasje	92	0	0	0	
H0302		Hovedetasje	106	0	0	0	
H0401		Hovedetasje	82	0	0	0	
H0402		Hovedetasje	96	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	76	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	90	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	98	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	111	0	0	0	
H0301		Hovedetasje	92	0	0	0	
H0302		Hovedetasje	106	0	0	0	
H0401		Hovedetasje	82	0	0	0	
H0402		Hovedetasje	96	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	90	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	76	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	98	0	0	0	
H0202		Hovedetasje	111	0	0	0	
H0301		Hovedetasje	92	0	0	0	
H0302		Hovedetasje	106	0	0	0	
H0401		Hovedetasje	82	0	0	0	
H0402		Hovedetasje	96	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	76	0	0	0	
H0102		Hovedetasje	90	0	0	0	
H0201		Hovedetasje	98	0	0	0	

H0202	Hovedetasje	111	0	0	0
H0301	Hovedetasje	92	0	0	0
H0302	Hovedetasje	106	0	0	0
H0401	Hovedetasje	82	0	0	0
H0402	Hovedetasje	96	0	0	0
H0101	Hovedetasje	90	0	0	0
H0102	Hovedetasje	76	0	0	0
H0201	Hovedetasje	98	0	0	0
H0202	Hovedetasje	111	0	0	0
H0301	Hovedetasje	92	0	0	0
H0302	Hovedetasje	106	0	0	0
H0401	Hovedetasje	82	0	0	0
H0402	Hovedetasje	96	0	0	0

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	12	974/0	0/0	974/0
H02	Hovedetasje	12	1230/0	0/0	1230/0
H03	Hovedetasje	12	1165/0	0/0	1165/0
H04	Hovedetasje	12	1048/0	0/0	1048/0
K01	Kjelleretasje	0	0/0	0/0	0/0

Bjørnefaret 3G

Nabolaget Blystadlia - vurdert av 114 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Blystadlia skole (1-7 kl.) 175 elever, 9 klasser	5 min 0.3 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	21 min 1.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	11 min 5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	12 min 5.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blystadlia Linje 300, 300E, 360	3 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 21.4 km
Oslo Gardermoen	38 min

BARNEHAGER

Blystadlia barnehage (1-5 år) 83 barn	3 min 0.3 km
Kurland barnehage (1-5 år) 80 barn	18 min 1.6 km
Løvenstad barnehage (1-6 år) 66 barn	19 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Blystadlia	3 min
Coop Extra Kurlandsåsen	13 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	10 min
Boots apotek Strømmen	10 min
Strømmen Vinmonopol	10 min

SPORT

Blystadlia skole	3 min
Sandbekkhallen	9 min
Fresh Fitness Strømmen	10 min
CrossFit Lillestrøm	11 min

«Prisgunstige leiligheter, mye for pengene! Trives godt og blir nok boende :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

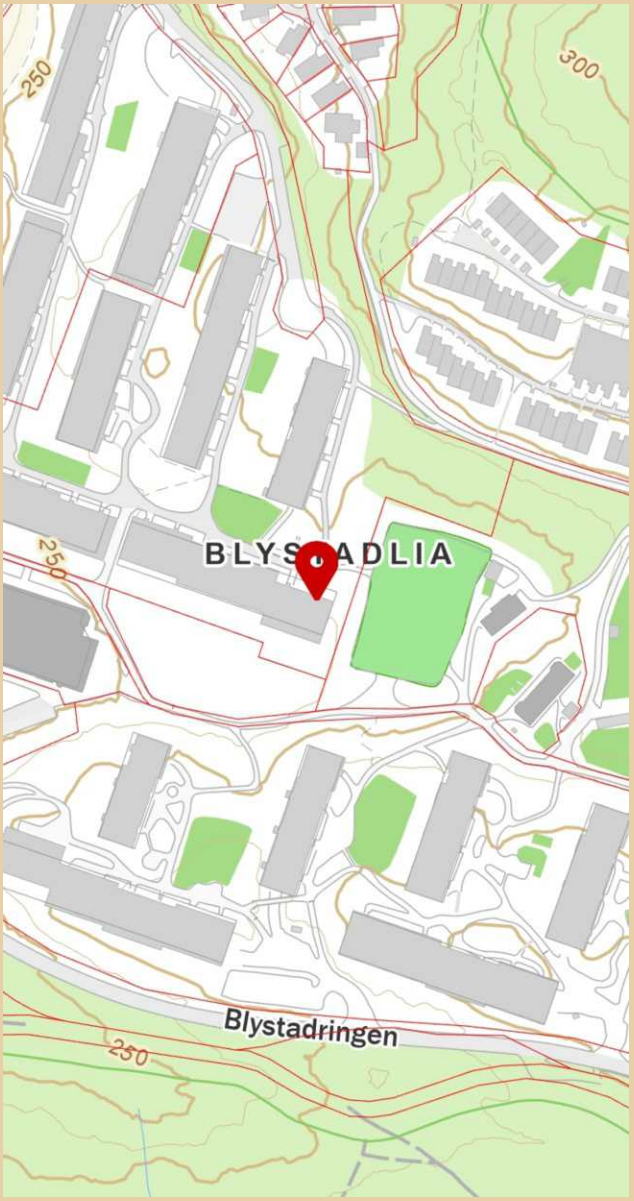
Trafikk
Lite trafikk 92/100

—

Trygghet der barna ferdes
Trygge 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Bjørnefaret 3G

Nabolaget Blystadlia - vurdert av 114 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Blystadlia skole (1-7 kl.) 175 elever, 9 klasser	5 min 0.3 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	21 min 1.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	11 min 5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	12 min 5.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blystadlia Linje 300, 300E, 360	3 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 21.4 km
Oslo Gardermoen	38 min

BARNEHAGER

Blystadlia barnehage (1-5 år) 83 barn	3 min 0.3 km
Kurland barnehage (1-5 år) 80 barn	18 min 1.6 km
Løvenstad barnehage (1-6 år) 66 barn	19 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Blystadlia	3 min
Coop Extra Kurlandsåsen	13 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Strømmen Storsenter	10 min
Boots apotek Strømmen	10 min
Strømmen Vinmonopol	10 min

SPORT

Blystadlia skole	3 min
Sandbekkhallen	9 min
Fresh Fitness Strømmen	10 min
CrossFit Lillestrøm	11 min

«Prisgunstige leiligheter, mye for pengene! Trives godt og blir nok boende :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Trafikk
Lite trafikk 92/100

—

Trygghet der barna ferdes
Trygge 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Bjørnefaret 3G

Nabolaget Blystadlia - vurdert av 114 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Blystadlia skole (1-7 kl.) 175 elever, 9 klasser	5 min 0.3 km
Løvenstad skole (1-7 kl.) 272 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	21 min 1.9 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	11 min 5 km
Lørenskog videregående skole 850 elever, 39 klasser	12 min 5.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sandbekken utfartsparkering	10 min
Løvenstad helsetun	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Blystadlia Linje 300, 300E, 360	3 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 21.4 km
Oslo Gardermoen	38 min

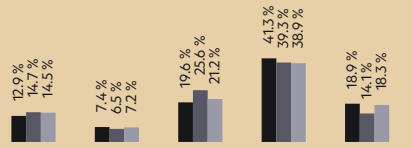
BARNEHAGER

Blystadlia barnehage (1-5 år) 83 barn	3 min 0.3 km
Kurland barnehage (1-5 år) 80 barn	18 min 1.6 km
Løvenstad barnehage (1-6 år) 66 barn	19 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Blystadlia	3 min
Coop Extra Kurlandsåsen	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Blystadlia	2 449	1 188
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Blystadlia skole	3 min
Sandbekkhallen	9 min
Fresh Fitness Strømmen	10 min
CrossFit Lillestrøm	11 min

«Prisgunstige leiligheter, mye for pengene! Trives godt og blir nok boende :)»

— Sitat fra en lokalkjent

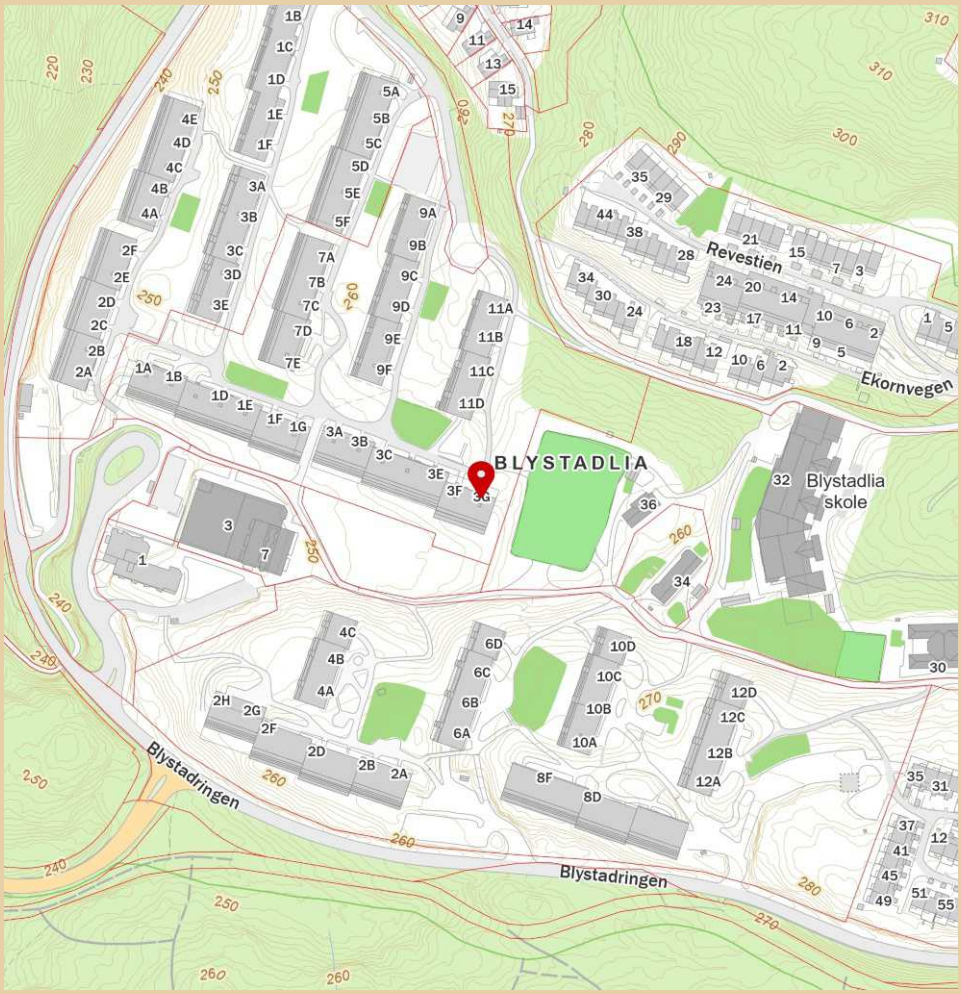
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Trafikk
Lite trafikk 92/100

—

Trygghet der barna ferdes
Trygge 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjørnefaret 3 G, 2014 Blystadlia
Gnr. 103, Bnr. 319, andelsnr. 264 i BJØRNEFARET BORETTSLAG, Rælingen kommune.

Oppdragsnummer:
24260160

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Kjell Olav Bårdseng

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 928 06 346

E-post: kjell.olav.bardseng@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.
