

aktiv.





Eiendomsmegler/Jurist

## Solveig Granlund

**Mobil** 951 51 983

**E-post** solveig.granlund@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 151 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 151 350,-  
**Selger:** Roy Erik Fjerdingby

**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet

**Tomtstr.:** 1382.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Gnr./bnr.** Gnr. 98, bnr. 170  
**Oppdragsnr.:** 1205250109

# Skap ditt drømmehjem!

Aktiv Eiendomsmegling ved Solveig Granlund har gleden av å presentere Kirkebyvegen 69!

Boligtomten har en sentral, men rolig beliggenhet på attraktive og barnevennlige Kirkeby i Rælingen kommune. Tomten er av god størrelse på 1 382,7 kvm og for oppføring av enebolig er det 25% BYA og for enebolig m/hybel eller tomannsbolig er det 30% BYA.

Her bor du sentralt og med korte avstander til barnehager og skoler for alle trinn. Fjerdingby barneskole, Marikollen ungdomsskole og Rælingen Videregående skole, som alle ligger i gangavstand fra eiendommen. Du har også kort vei til nærmeste dagligvarebutikk.

Nærområdet er trygt, samtidig som du har god tilgjengelighet til servicetilbud og dagligvarehandel i hverdagen. I tillegg har du flotte turmuligheter like utenfor døren!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	17
Egenerklæring .....	24
Eiendomsrapport .....	28
Planopplysninger .....	29
Kommuneplankart .....	31
Reguleringsplankart .....	33
Reguleringsbestemmelser .....	35
Områdeanalyse .....	39
Illustrasjon bolig .....	86
Budskjema .....	94

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1382.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten ligger på felt B1 iht. Reguleringsplan for Kirkebyvegen og omkringliggende boligområde, gnr. 98, bnr. 116 m.fl. og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. For området B1 kan det bygges frittliggende eneboliger, evt. med hybelleiligheter, og tomannsboliger. Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødvendige terrenginngrep unngås. På de tomter hvor det terrengmessig ligger til rette for det , kan kommunen kreve at det bygges hus med underetasje.

### BYA

Maksimal utnyttelsesgrad for enebolig er maks tillatt bebygd areal 25% BYA.

Maksimal utnyttelsesgrad for enebolig med hybelleilighet og tomannsboliger er maks tillatt bebygd areal 30% BYA.

### Høyder og tak

Maksimal tillatte gesimshøyde må ikke overskride 6,5 meter og maksimal mønehøyde er 8,4 meter, regnet fra ferdig planert terreng.

Taket skal være saltak eller valmtak/halvvalm med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Kommunen forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser, avhengig av topografi og annen bebyggelse. I ark eller takoppløft tillates i tillegg til angitt gesimshøyde i inntil 1/3 av takflatens lengde. På hus med flate tak er maks gesimshøyde 6,5 meter, og i tillegg til angitt gesimshøyde tillates rekkverk.

Taket skal være saltak eller valmtak/halvvalmet med takvinkel mellom 25 og 38 grader. Kommunen forbeholder seg å stå fritt til å bestemme takvinkel mellom disse grenser, avhengig av topografi og annen bebyggelse.

### Parkering

Det stilles krav om 3 biloppstillingsplasser pr. enebolig/leilighet i tomannsbolig. For

første hybelleilighet kreves det 2 plasser, for de etterfølgende kreves det 1 plass pr. leilighet. Bolig med hybelleilighet over 55 kvm defineres det som tomannsbolig.

#### Diverse

Kommunen skal ved sin behandling av søknader om tillatelser påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til plassering, takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus m.v.

Ved søknad om tillatelse til oppføring av boligbebyggelse skal det på situasjonskart være inntegnet følgende:

- Bebyggelsens plassering
- Eksisterende og fremtidige terrenghøyder
- Atkomst til tomt/bolig
- Parkering/biloppstillingsplasser
- Eventuelle støttmurer og gjerder/skjermvegger
- Planlagt vegetasjon og eksisterende vegetasjon som forusettes bevart.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees i salgsoppgave.

#### **Beliggenhet**

Eiendommen har en sentral, men rolig beliggenhet på Kirkeby i Rælingen kommune. Her bor du sentralt og med korte avstander til barnehager og skoler for alle trinn. Fjerdingby barneskole, Marikollen ungdomsskole og Rælingen Videregående skole, som alle ligger i gangavstand fra eiendommen. Du har også kort vei til nærmeste dagligvarebutikk. Nærområdet er trygt, samtidig som du har god tilgjengelighet i hverdagen. Perfekt for barnefamilier!

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 100 Marikollen Torg, eller på Kiwi Rælingen. På Marikollen Torg finner du også apotek, frisør og treningscenter mm. For ytterligere servicetilbud er det heller ikke lange turen inn til Lillestrøm Torv og Strømmen, hvor du blant annet finner Strømmen Storsenter. Et av Norges største kjøpesentre, som har alt du måtte behøve av butikker, spisesteder og andre servicetjenester.

Området er også ypperlig for deg som er glad i sport og fritid med både organiserte aktiviteter og flott natur. Snau 3 minutter i bil fra eiendommen finner du Marikollen Idrettspark, som har flere kunstgressbaner, skatepark, utendørs «Tufte-park» og et flott alpinanlegg. Alpinanlegget har to heiser og et skibånd. Det arbeides i disse dager med å utvide til fire nedfarter, i tillegg til et område for randonée og trasé for skicross. Rælingen har i tillegg flere flotte turdestinasjoner, sommer som vinter. Hva med en tur opp til Bjønnåsen eller en tur til Marikollslottet.

Du som pendler har også valgt rett område! Nærmeste busstopp ligger kun en 5 minutters gange unna, og til Lillestrøm Stasjon er det kun 7 minutter i bil. Lillestrøm

stasjon har hyppige avganger inn til Oslo S, som ellers også bare ligger i underkant av en 30 minutters kjøretur fra boligen. 35 minutter i bil til Gardermoen!

#### **Adkomst**

Se kartskisse.

Tomten kan fritt besiktiges.

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et middels til lavt aktsomhetsområde for radon.

#### **Diverse**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 000 000

#### **Info kommunale avgifter**

Eiendommen er p.t. ikke registrert med kommunale årsgebyrer.

Kjøper bærer kostnaden med å koble seg på kommunalt vann, avløp og strømmnett.

Kommunale avgifter må påregnes fra det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligbygg. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

#### **Andre utgifter**

Ingen kjente kostnader så lenge tomten er ubebygd. Etter bygging må det beregnes utgifter til blant annet tilkobling vann/avløp, velforening, strøm, forsikring og kommunale avgifter. Listen er ikke uttømmende.

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 98, bruksnummer 170 i Rælingen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3224/98/170:

21.03.1927 - Dokumentnr: 900125 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

- Ikke vært mulig å innhente.

18.02.1938 - Dokumentnr: 100700 - Skjønn

Utvidet regulering av Øieren

Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

- Ikke vært mulig å innhente.

06.11.1940 - Dokumentnr: 102412 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:21

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

- Ikke vært mulig å innhente.

20.04.1944 - Dokumentnr: 101085 - Skjønn

Rettighetshaver:Rælingen Kommunale vannverk.

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

- Ikke vært mulig å innhente.

12.07.1948 - Dokumentnr: 102817 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

- Ikke vært mulig å innhente.

10.01.1952 - Dokumentnr: 100105 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:99 Bnr:36

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Det forutsettes et den utekilte eiendom ikke setter opp gjerde langs med låven og skjulet til hovedbølet i grensedelet.

10.09.1957 - Dokumentnr: 103934 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.1963 - Dokumentnr: 101338 - Bestemmelse om vannledn.  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Rælingen kommune rett til å ha liggende offentlig vannledning over eiendommen etter en linjeføring som påvist i marken.

11.09.1965 - Dokumentnr: 103870 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:68  
Bestemmelse om kloakkledning  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Tillatelse til å føre kloakkavløpet fra sin eiendom over eiendommen.

01.02.1967 - Dokumentnr: 101506 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Rælingen Elverl  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.1968 - Dokumentnr: 100030 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om anlegg og drift av skiløype/skianlegg  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen anlegget går over, og kan disponere denne med den begrensning som følger av Skiklubbens rettigheter ifølge denne overenskomst.

15.06.1970 - Dokumentnr: 103195 - Skjønn  
Bestemmelse om avståelse av veggrunn  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Uleselig dokument.

01.02.1971 - Dokumentnr: 100482 - Erklæring/avtale



Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:99 Bnr:193  
Bestemmelse om kloakkledning  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Tillatelse til å føre kloakkavløpet fra sin eiendom over eiendommen.

17.02.1971 - Dokumentnr: 100845 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:77  
Bestemmelse om kloakkledning  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Tillatelse til å føre kloakkavløpet fra sin eiendom over eiendommen.

11.06.1971 - Dokumentnr: 102764 - Erklæring/avtale  
Grensegangssak  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1972 - Dokumentnr: 101356 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:94  
Bestemmelse om kloakkledning  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Tillatelse til å føre kloakkavløpet fra sin eiendom over eiendommen.

18.01.1973 - Dokumentnr: 100268 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:118  
Bestemmelse om kloakkledning  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Tillatelse til å føre kloakkavløpet fra sin eiendom over eiendommen.

19.12.1973 - Dokumentnr: 107259 - Fredningsvedtak  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1974 - Dokumentnr: 106755 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: Rælingen Elverk  
Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Rælingen kommunale Elektrisitetsverk har etter overenskomst med undertegnede eier av ovennevnte eiendom anbragt en 17 KV-linje over eiendommen fra Rælingen kirke til Hammere.

13.01.1976 - Dokumentnr: 100138 - Fredningsvedtak

Bestemmelse om naturreservat

Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

Endring i Kap.IV,pkt.4

- Bestemmelser vedrørende plante- og dyrelivet, anleggsvirksomhet, forurensning, ferdsel - fiske, unntaksbestemmelser innenfor landbruk / tekniske arbeider / skjøtsel.

30.10.1979 - Dokumentnr: 106533 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:92

Rett til å legge overvannsledning

Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

- Undertegnede tillater herved et overvannsledning kan legge vestover fra Hammarsveien 48, gnr.98, bnr.92, over undertegnedes eiendom, gnr. 98, bnr.1-2 og tilkoples eksisterende overvannsledning der.

27.08.1982 - Dokumentnr: 105056 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

- Rælingen kommune gis rett til å ha liggende inn på sin eiendom inntil tilfredsstillende etablert i området. Rælingen kommune vil da fjerne nevnte ledning og føre den inn på det kommunale overvannssystemet.

20.06.1984 - Dokumentnr: 104037 - Erklæring/avtale

Rett til å legge og ha liggende ledninger

Rettighetshaver: RA-2

Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

Ny rettighetshaver: Rælingen kommune org.nr. 952 540 556

- Kommunen har rett til å ha liggende ledninger med tilhørende utstyr og kummer. Det kan ikke føres opp bygning eller noe slags anlegg over ledningene eller kummene i en avstand av 2 meter til begge sider regnet fra ledningenes midtlinje eller kummenes kant.

21.08.1985 - Dokumentnr: 106569 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om drensvann/stikkrenner m.v.

Rettighetshaver: Rælingen kommune

Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere  
- Kommunen skal ha adgang til ledningen og utføre nødvendige vedlikeholdsarbeider.

03.03.1989 - Dokumentnr: 102022 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Rælingen Elverk

Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2010 - Dokumentnr: 936266 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:131

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

- Undertegnende eier av gnr. 98, bnr. 2 i Rælingen kommune gir med dette eiendommen gnr. 98, bnr. 131 følgende:

Rett til å anlegge, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske- og andre kabler over gnr. 98. bnr. 2.

Erklæringen skal tinglyses som heftelse på gnr. 98, bnr. 2.

26.02.2025 - Dokumentnr: 222880 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3224 Gnr:98 Bnr:2

26.02.2025 - Dokumentnr: 223328 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:3224 Gnr:98 Bnr:17

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Rælingen Kommune

Org.nr: 952 540 556

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Ledningseierne gir Tomteeier rett til å koble seg på privat stikkledning , se vedlagt skisse.

Retten gjelder i 5 år fra signering og forlenges automatisk i ytterligere 5 år dersom det ikke foreligger vesentlige forhold som gir Ledningseierne rett til å motsette seg tilkobling. Som en del av retten gis Tomteeier rett til å anlegge VA ledninger langs Kirkebyvegen på eiendom 98/17.

Av hjemmesiden til Rælingen kommune fremgår følgende tilknytningsgebyrer vann/avløp i 2025:

Enhet opptil 100 kvm kr. 435 pr. m2 ekskl.mva

Enhet over 100 kvm kr. 215 pr. m2 ekskl. mva.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2022-2033 avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Eiendommen følger detaljregulering "Kirkebyvegen" med plan-id 184. I detaljreguleringen er 1370 kvm avsatt til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse med feltnavn B1 og 13 kvm er avsatt til annen veggrunn - teknisk anlegg.

Eiendommen ligger i et middels til lavt aktsomhetsområde for radon.  
Eiendommen ligger i gul støysone fra vei.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Tomten er ubebygget, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før

bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 000 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

100 000 (Dokumentavgift)

50 000 (Engangssum tilkobling privat stikkledning)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

151 350 (Omkostninger totalt)

167 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 151 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 167 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 170 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 151 350

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr. 39 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000,- oppgjørshonorar kr. 7 750,-. Alle beløp er inkl. mva.

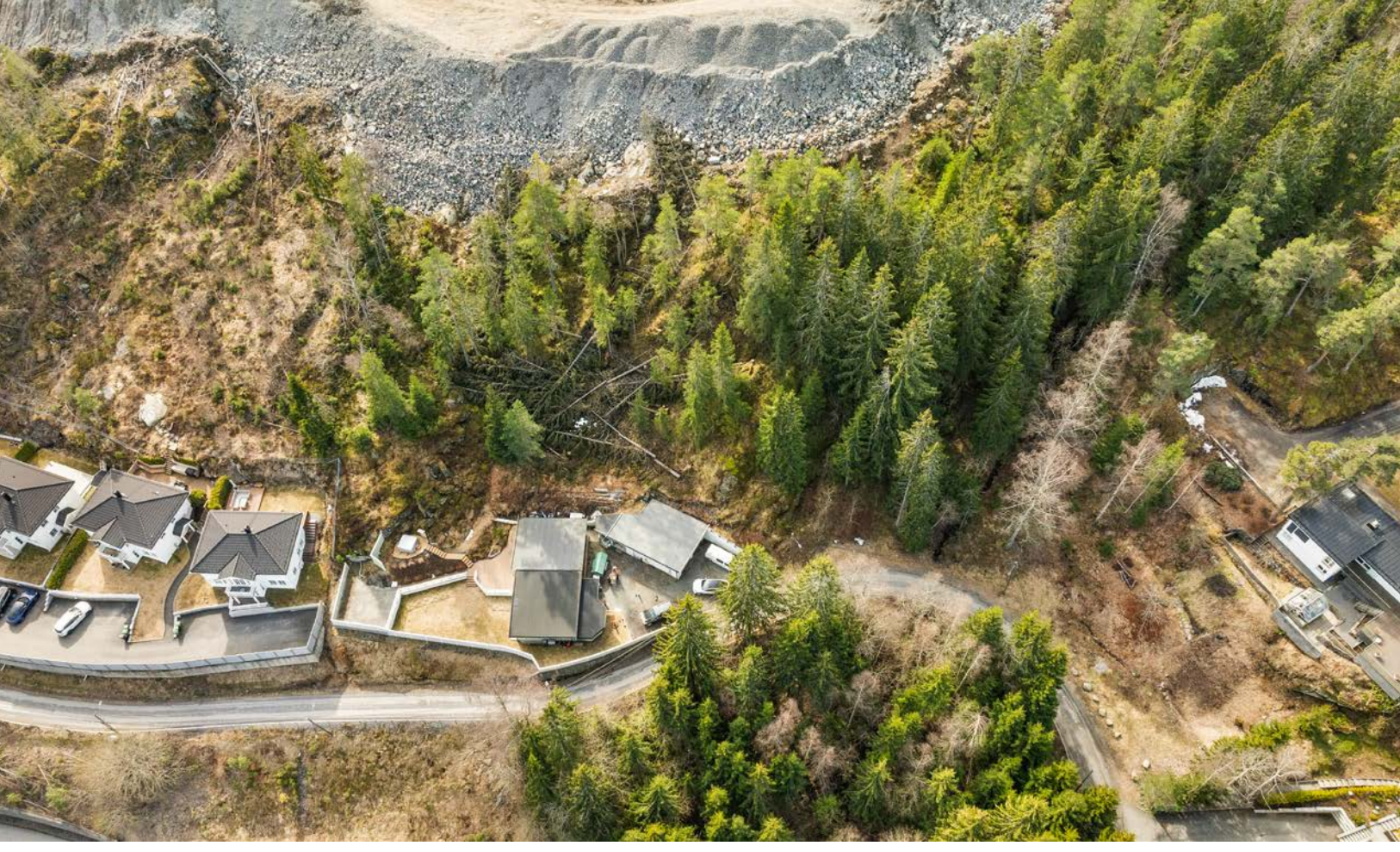
### **Ansvarlig megler**

Solveig Granlund  
Eiendomsmegler/Jurist  
[solveig.granlund@aktiv.no](mailto:solveig.granlund@aktiv.no)  
Tlf: 951 51 983

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84  
2040 Kløfta  
Tlf: 639 42 650

### **Salgsoppgavedato**

05.04.2025





# Nabolagsprofil

Kirkebyvegen 69 - Nabolaget Lund/Rælingen kirke - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Kirkeby Linje 350	4 min 0.3 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 24.6 km
Oslo Gardermoen	36 min

## Skoler

Fjerdingsby skole (1-10 kl.) 455 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Smestad skole (1-7 kl.) 489 elever, 29 klasser	18 min 1.6 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 442 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
Rælingen videregående skole 579 elever	19 min 1.6 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	10 min 6.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Fjerdingsby innfartsparkering	11 min
-------------------------------	--------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Naboskapet

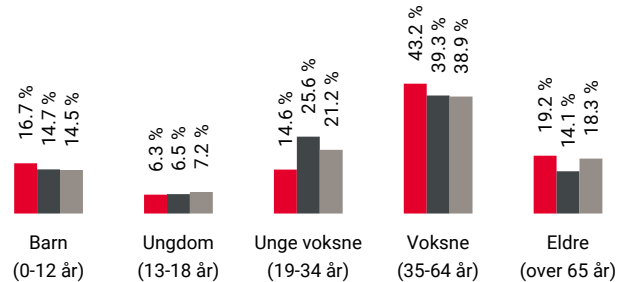
Godt vennskap 72/100



## Kvalitet på skolene

Bra 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lund/Rælingen kirke	912	396
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Smestadtoppen barnehage (1-5 år) 96 barn	20 min 1.7 km
Sannum barnehage (1-5 år) 84 barn	4 min 2.2 km
Hektneråsen Fus barnehage (1-5 år) 114 barn	4 min 2.2 km

## Dagligvare

Rema 1000 Marikollen Torg	13 min
Kiwi Rælingen	4 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



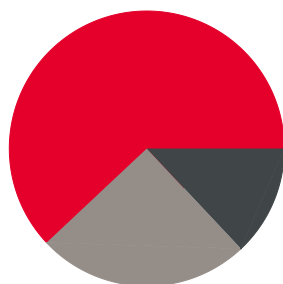
### Trafikk

Lite trafikk 86/100

## Sport

Fjerdingsby skole Aktivitetshall	12 min 1.1 km
Marikollen Idrettspark Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	13 min 1.1 km
Puls Marikollen	13 min
Feel24 Rælingen (planlagt 2025)	3 min

## Boligmasse



■ 62% enebolig  
■ 13% blokk  
■ 25% annet

«Dette er et trivelig nabolag med oppmerksomme naboer. Ingen høystandardfamilier, men alminnelige arbeidsfolk.»

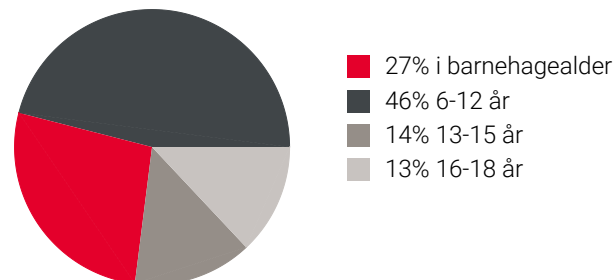
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Lillestrøm Torv	9 min
Vitusapotek Marikollen Torg	14 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

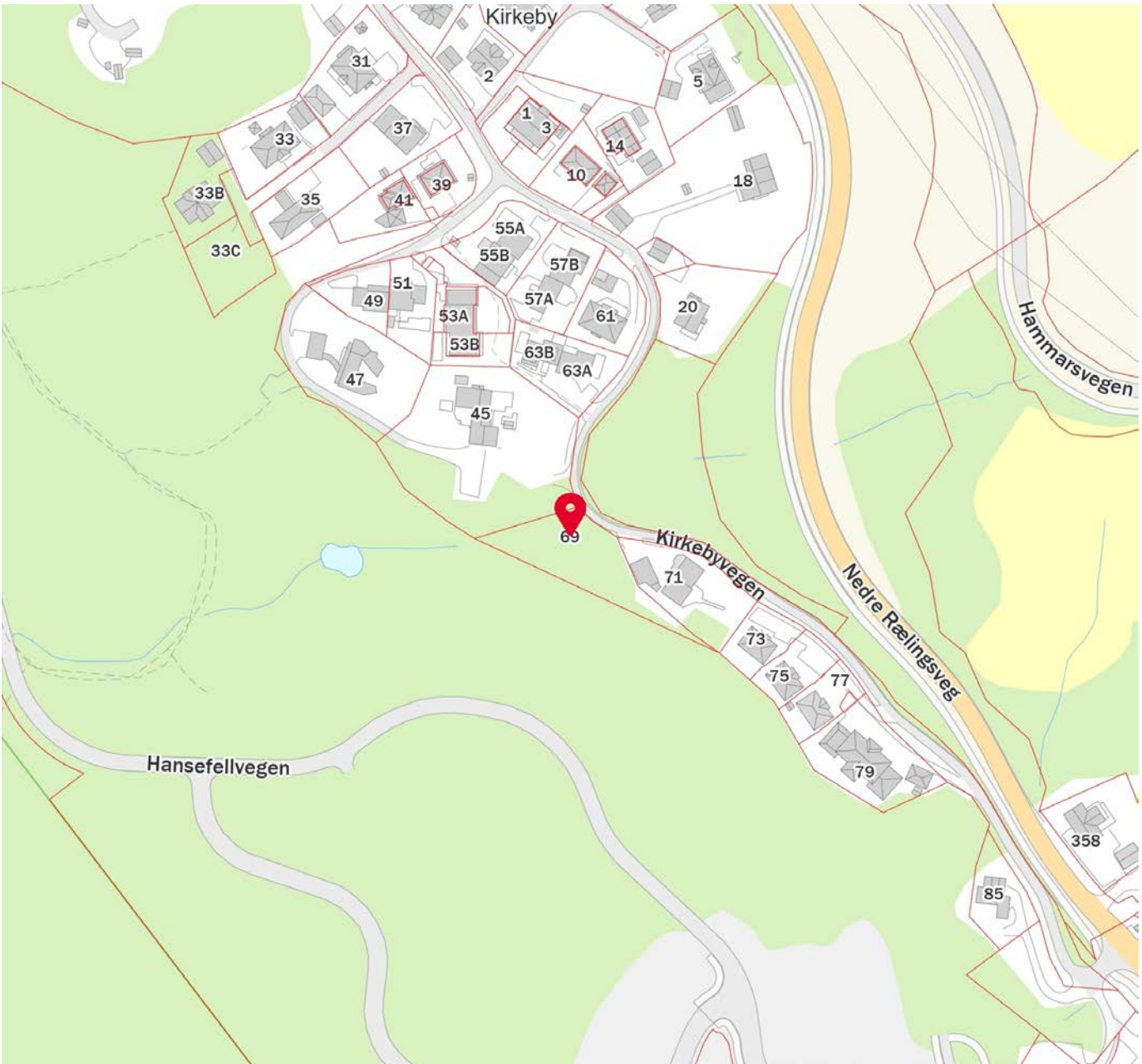
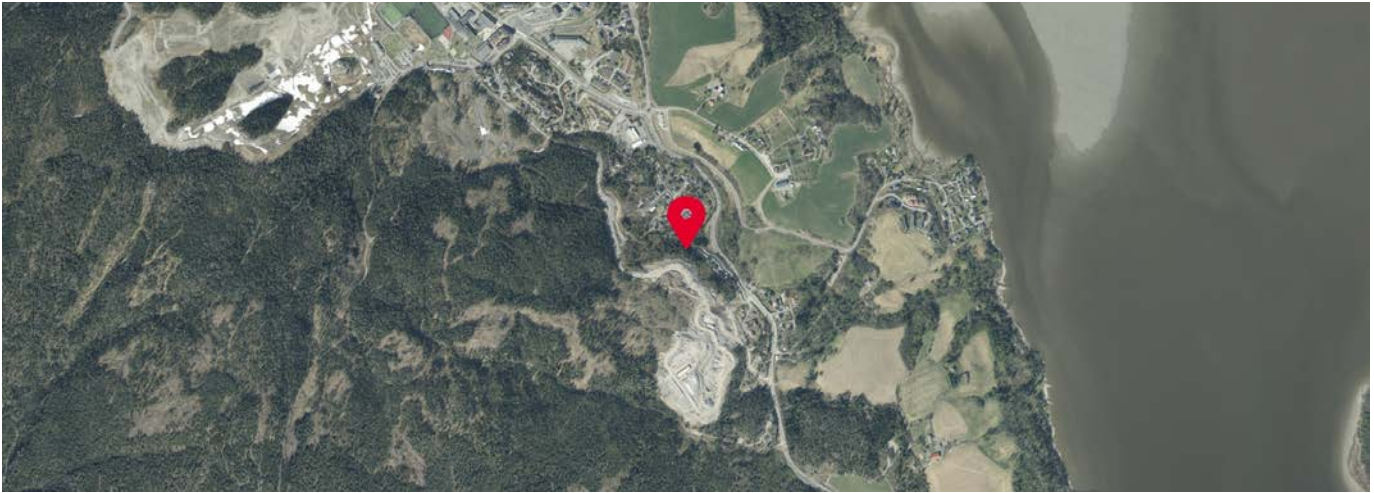
■ Lund/Rælingen kirke  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

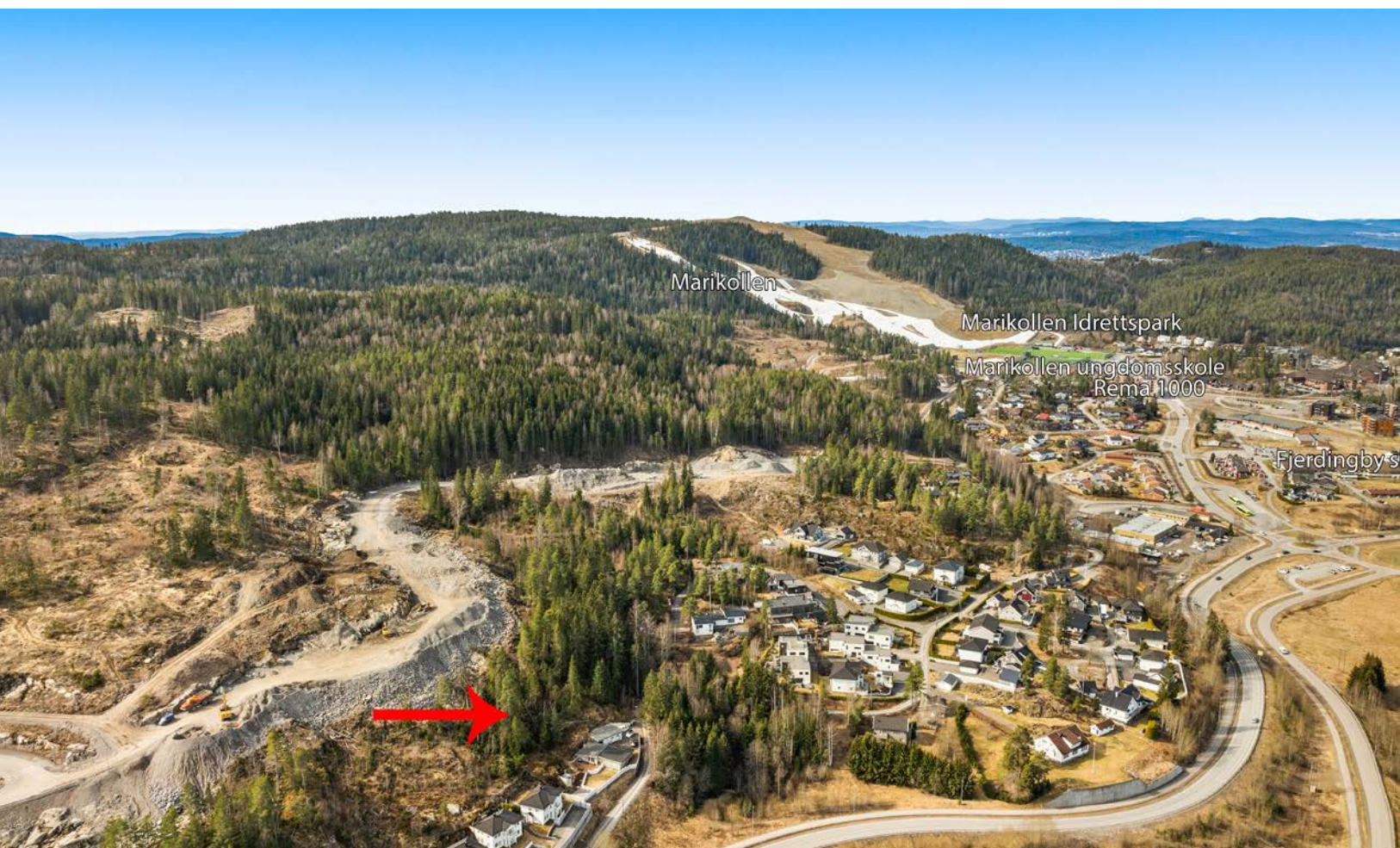
		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



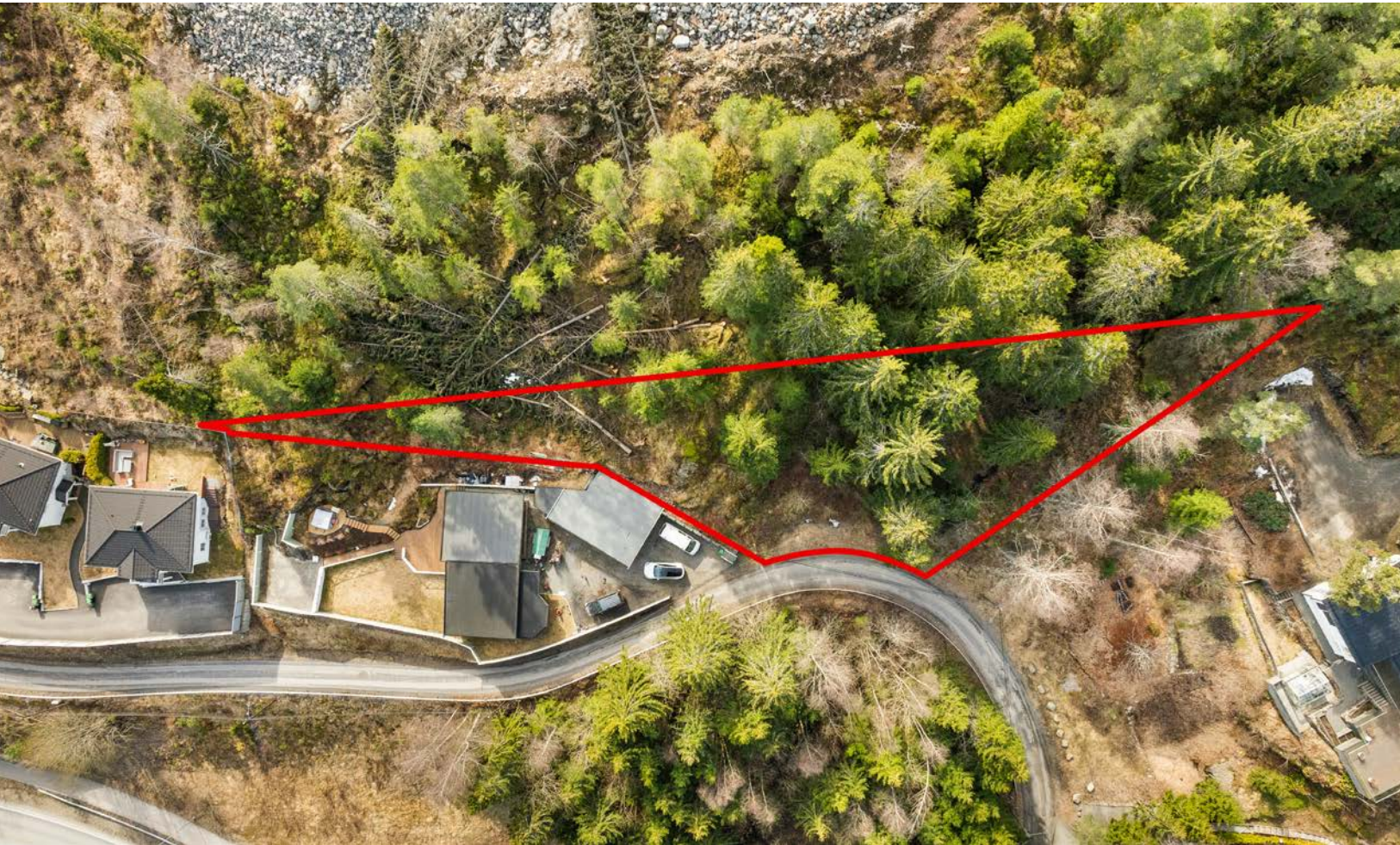
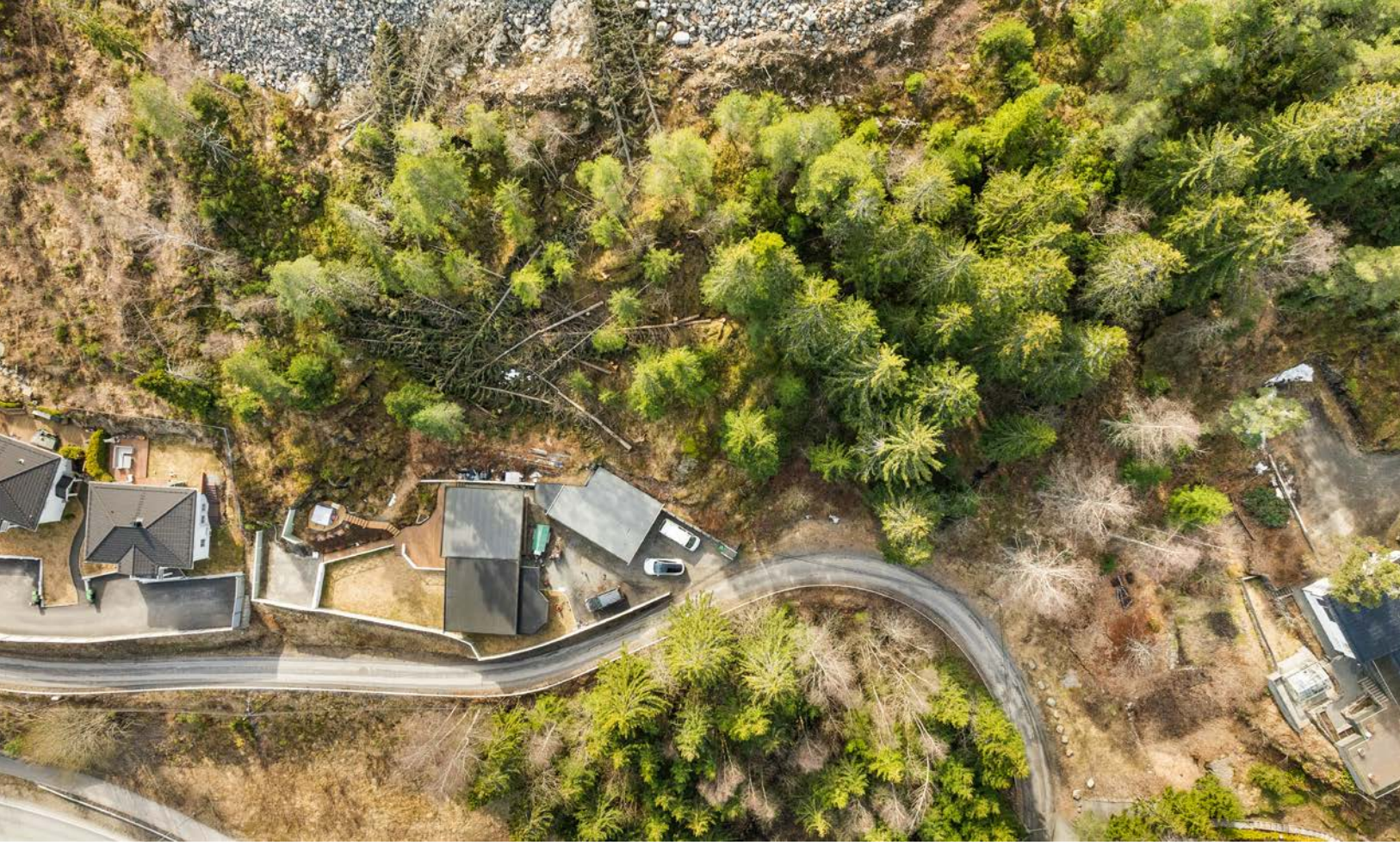
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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







# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kløfta	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1205250109	
<b>Selger 1 navn</b>	
Roy Erik Fjerdingsby	
<b>Gateadresse</b>	
Kirkebyvegen 69	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FJERDINGBY	2008
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1205250109

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Initialer selger: REF

1



- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 11 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 13 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Erik Fjerdingsby	aba346a9eb96aeacbab00b 37f7d84df90ea37c98	06.04.2025 19:05:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205250109

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

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1382.7
Etablert dato	26.02.2025	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	28.02.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	29.01.2025 31.01.2025	23/3648	Tinglyst 28.02.2025	98/2 (-1382,7), 98/170 (1382,7) 98/17, 98/29, 98/116, 98/150, 98/156

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6644078.91	616088.96		Ja	1382.7	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FJERDINGBY ROY ERIK F300876*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KIRKEVEGEN 26 2008 2008 FJERDINGBY	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Kirkebyvegen 69

Adressetilleggsnavn: Kirkebyvegen 69

Poststed	2008 FJERDINGBY	Kirkesogn	02060801 Rælingen
Grunnkrets	409 Fjerdingsby 9	Tettsted	
Valgkrets	3 Fjerdingsby		



# Rælingen kommune

**Adresse:** Postboks 100, 2025 FJERDINGBY

**Telefon:** 63 83 51 00

Utskriftsdato: 23.03.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rælingen kommune

<b>Kommunenr.</b>	3224	<b>Gårdsnr.</b>	98	<b>Bruksnr.</b>	170	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Kirkebyvegen 69, 2008 FJERDINGBY								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	247
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2022-2033
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.02.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/552/247-bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 383 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	184
<b>Navn</b>	Kirkebyvegen
<b>Plantype</b>	Detaljregulering

---

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
---------------	---------------------------

---

<b>Ikrafttredelse</b>	20.06.2012
-----------------------	------------

---

<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/243/184_regbest.pdf">https://www.arealplaner.no/3224/dokumenter/243/184_regbest.pdf</a>
---------------------	---

---

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 370 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	<b>Feltnavn</b>	B1

---

	<b>Delareal</b>	13 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Annen veggrunn - tekniske anlegg

---



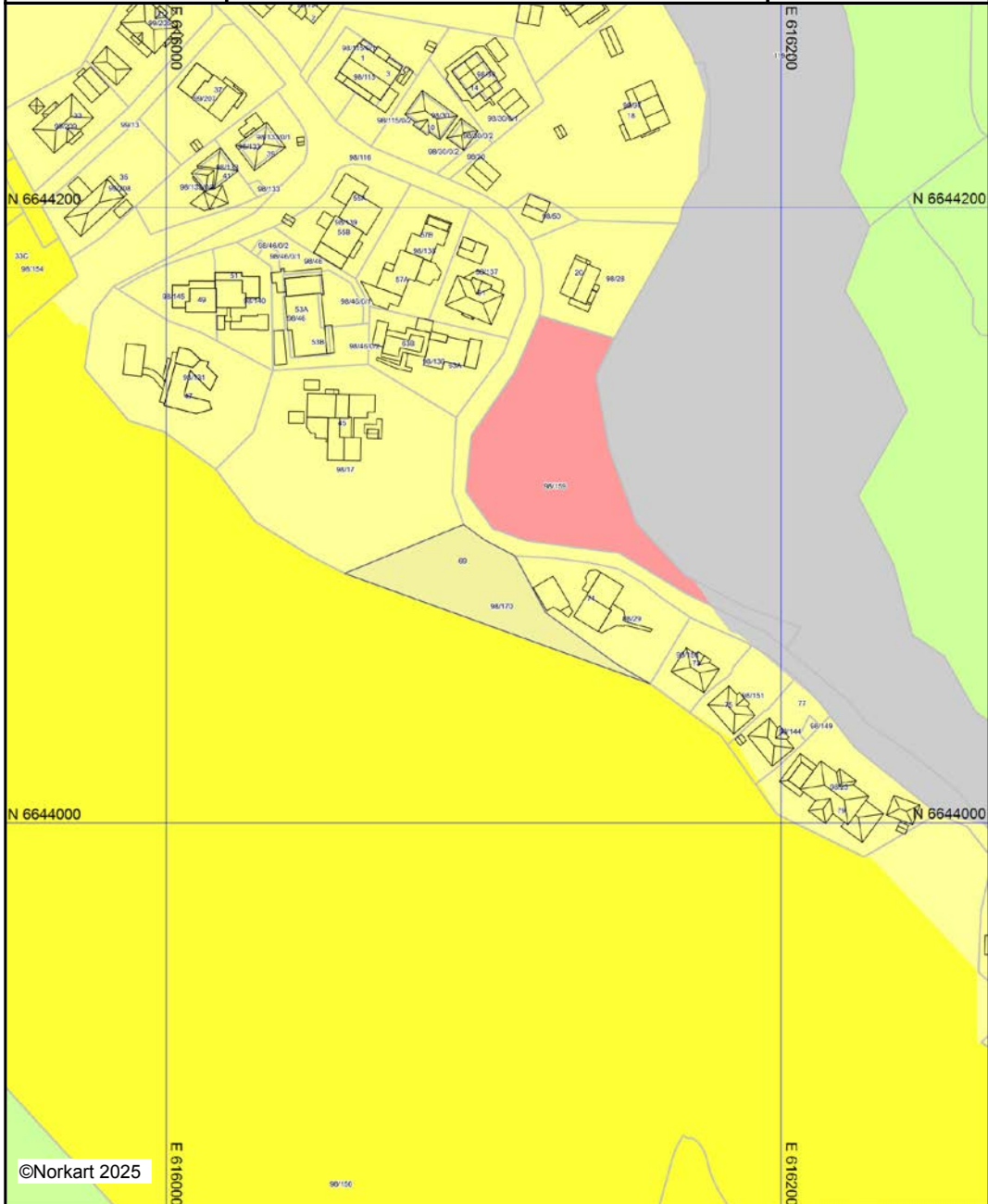
Rælingen kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 98/170  
Adresse: Kirkebyvegen 69  
Utskriftsdato: 23.03.2025  
Målestokk: 1:2000



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

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndlegginggrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
- Markagrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål





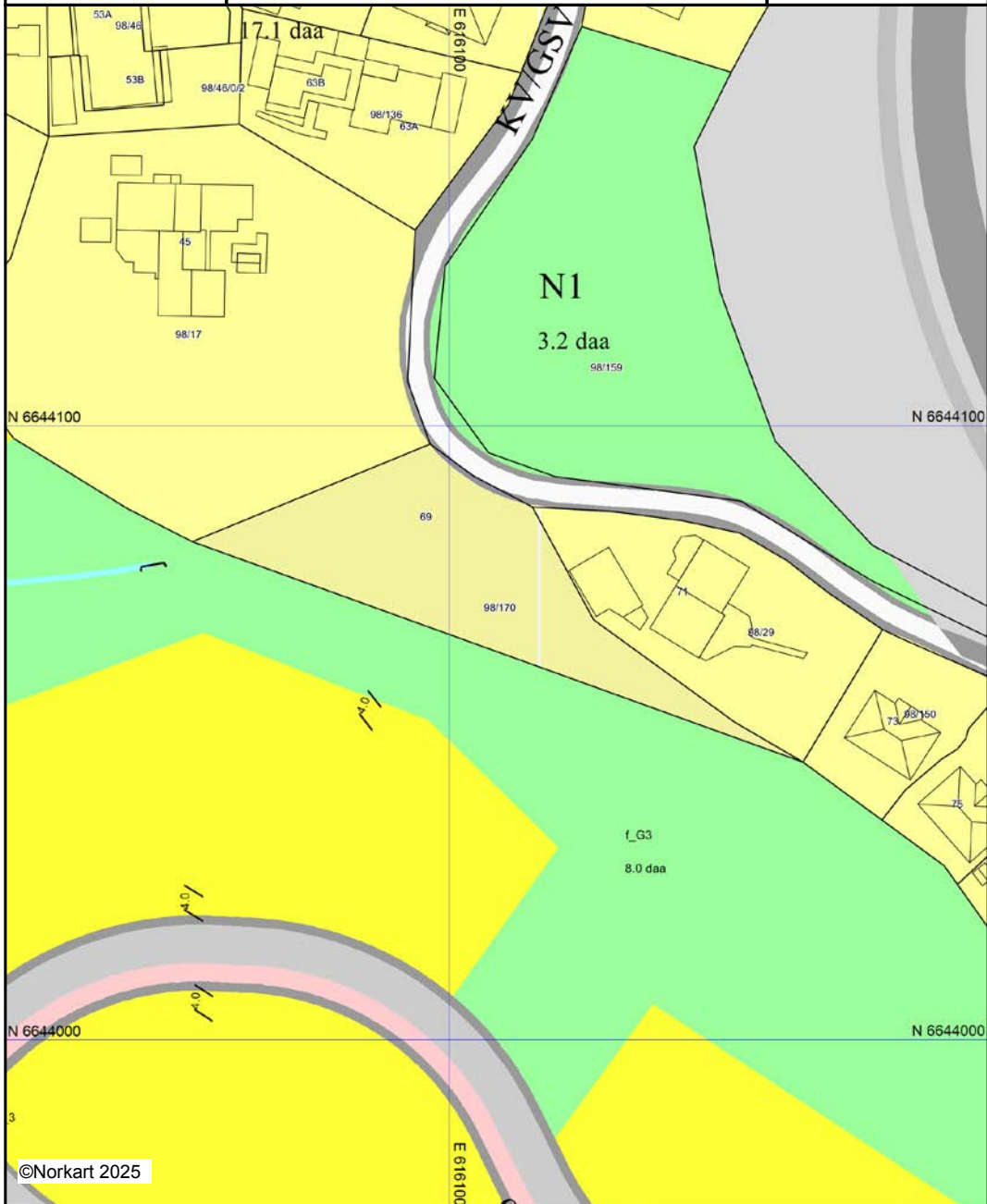
Rælingen kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 98/170  
Adresse: Kirkebyvegen 69  
Utskriftsdato: 23.03.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Bolig/tjenesteyting
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
-  Grønnstruktur
-  Naturområde
-  Naturområde i sjø og vassdrag
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

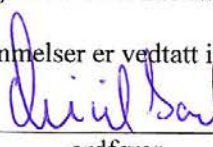
### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Midtlinje vassdrag
-  Tunnelåpning
-  ] Påskrift feltnavn
-  Abc Påskrift areal
-  Abc Påskrift bredde
-  Abc Påskrift plantilbehør
-  Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

RÆLINGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser til  
**reguleringsplan for Kirkebyvegen og omkringliggende boligområde,  
gnr. 98 bnr. 116 m.fl.**

Reguleringsplan og bestemmelser er vedtatt i kommunestyret 20.06.2012

  
ordfører



---

**Følgende planer utgår ved vedtak av reguleringsplanen:**

- (170) Del av reguleringsplan for g/s-veg, rv. 120 – Kirkebyvegen – Fjerdingbykrysset, vedtatt 14.03.2007
- (53) Del av reguleringsplan for kommunalt sentralverksted og lager, vedtatt 18.06.1975

**1. Avgrensing, arealformål og hensynssoner**

- 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist på plankartet. Innenfor planområdet er det vist:
- bebyggelse og anlegg
    - boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, område B1-B2
  - samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
    - veg V2-V4
    - kjøreveg V1
    - fortau
    - annen veggrunn – tekniske anlegg
    - annen veggrunn – grøntareal
    - kombinerte tekniske infrastrukturtraseer – kjørbar gang- og sykkelveg KV/GSV
  - grønnstruktur
    - naturområde N1
  - hensynssoner
    - sikringsone - frisikt
    - angitt hensynssone - bevaring av kulturmiljø
  - andre juridiske flater
    - bestemmelsesområde - krav om detaljregulering, område B2

**2. Fellesbestemmelser**

- 2.1 Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger og uteområder.
- 2.2 Før det gis brukstillatelse til boliger eller andre bygninger med støyfølsomt bruksformål må det dokumenteres at det er gjennomført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs støynivå ved fasadene til bolig/bygning og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene for støy gitt i retningslinje T-1442, tabell 2 og i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS8175, klasse C.

### **3. Bebyggelse og anlegg**

#### **3.1 Bygeområde for boliger – frittliggende småhusbebyggelse, område B1-B2**

- 3.1.1 I området kan det oppføres frittliggende eneboliger, evt. med hybelleiligheter, og tomannsboliger.
- 3.1.2 For eneboliger er maks. tillatt bebygd areal 25 % BYA. For eneboliger med hybelleilighet og for tomannsboliger er maks. tillatt bebygd areal 30 % BYA. Grad av utnyttelse beregnes i henhold til Miljøverndepartementets veileder T-1459. Bruksareal for boliger beregnes etter NS 3940.
- 3.1.3 For nye bolighus og for påbygg og tilbygg til, og ombygging av, eksisterende bolighus gjelder følgende maks. høyder: maks. gesimshøyde må ikke overstige 6,5 m og maks. mønehøyde/høyeste gesims ved pulttak må ikke overstige 8,4 m, regnet fra ferdig planert terreng. Arker eller takoppløft tillates i tillegg til angitt gesimshøyde i inntil 1/3 av takflatens lengde. På hus med flate tak er maks. gesimshøyde 6,5 m, og i tillegg til angitt gesimshøyde tillates rekkverk.
- 3.1.4 Nye bolighus skal oppføres med saltak, halvvalmet eller valmet tak. Takvinkel skal være mellom 25 og 38 grader. Andre takformer og/eller takvinkler kan tillates på nye bolighus dersom det oppføres en gruppe på minst 4 bolighus samlet innenfor et avgrenset område, så fremt det oppnås et enhetlig miljø. Tilbygg og påbygg til, og ombygging av, eksisterende bolighus skal i takform og takvinkel tilpasses eksisterende tak, eller bygges om slik at det oppfyller kravene til nye bolighus.
- 3.1.5 Det stilles krav om 3 biloppstillingsplasser pr. enebolig/leilighet i tomannsbolig. For første hybelleilighet kreves det 2 plasser og for de etterfølgende kreves en plass pr. leilighet. Bolig med hybelleilighet over 55 m<sup>2</sup> defineres som en tomannsbolig.
- 3.1.6 Garasje/carport og bod skal i farge, materialbruk og takform harmonere med tilhørende boligbebyggelse. Maks gesimshøyde er 3 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. For garasje/carport på nedsiden av vei i hellende terreng kan ikke gesimshøyden overstige 5 m. Maks mønehøyde eller høyeste gesims ved pulttak er 4,5 m regnet fra topp møne/gesims til ferdig planert terreng ved innkjøring i garasje/carport. Ved flatt tak skal ikke høyeste gesims overstige 3 m regnet fra ferdig planert terreng ved innkjøring, men rekkverk tillates i tillegg til angitt gesimshøyde.
- 3.1.7 Garasje tillates oppført utenfor byggegrense inntil 2 m fra regulert veiformål dersom den bygges parallelt med veien/med garasjeporter tilnærmet vinkelrett på veien. Eiendommer med atkomst fra offentlig vei skal kunne snu på egen eiendom, slik at rygging ut på veien unngås.
- 3.1.8 Kommunen skal ved sin behandling av søknader om tillatelser påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til plassering, takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer, uthus m.v.
- 3.1.9 Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødvendige terrenginngrep unngås. På de tomter hvor det terrengmessig ligger til rette for det, kan kommunen kreve at det bygges hus med underetasje.

- 3.1.10 Ved søknad om tillatelse til oppføring av boligbebyggelse skal det på situasjonskart være inntegnet følgende:
- bebyggelsens plassering (bolig, garasje/carport m.m.)
  - eksisterende og fremtidige terrenghøyder
  - atkomst til tomt/bolig
  - parkering/biloppstillingsplasser
  - eventuelle støttemurer og gjerder/skjermvegger
  - planlagt vegetasjon og eksisterende vegetasjon som forutsettes bevart
- 3.1.11 Ved søknad om tillatelse til oppføring av boligbebyggelse skal det på situasjonskartet vises plassering av garasje/carport, selv om den ikke skal oppføres samtidig som boligen.
- 3.1.12 Der situasjonen etter kommunens skjønn tilsier det, kan det i tillegg kreves utomhusplan og dokumentasjon av prosjektets fjernvirkninger, herunder også oppriss av fasaderekker, samt redegjørelse for forutsatte estetiske tiltak.
- 3.2 Hensynssone bevaring av kulturminner/kulturmiljø
- 3.2.1 Bygninger som er særskilt avmerket på plankartet kan tillates om-, på- eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret hoveduttrykk og -karakter bevares. Eventuelle forandringer skal tilpasses bygningens form, dimensjoner, materialbruk og farge, samt detaljer i vindus- og dørutforming, takutstikk, m.m.
- 3.2.2 Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved for eksempel brann skal ny bebyggelse utformes i harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om-, på- eller tilbygging. Reparasjon/restaurering av bygningsdeler skal tilstrebes framfor utskiftning. Ved utskiftning av bygningsdeler skal de skiftes ut med materialer i samme utførelse, med samme materialer og dimensjoner.
- 3.2.3 Innenfor sonen avmerket bevaring av kulturmiljø kan det, såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, tillates oppført supplerende bebyggelse tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.
- 3.2.4 Før det blir gitt tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse skal kommunen innhente uttalelse fra kulturminnemyndighetene.
- 3.3 Bestemmelsesområde – krav om detaljregulering
- 3.3.1 Før det kan bli gitt bygge- eller delingstillatelse innenfor område B2 må området detaljreguleres. Tilbygg- og påbygg, samt garasje/carport og bod i tilknytning til eksisterende bolig kan tillates uten at detaljregulering ligger til grunn.
- 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- 4.1 V1 reguleres til offentlig kjøreveg  
 V2 reguleres til felles atkomstveg for gnr. 98 bnr. 15, 34, 99, 109 og 115, og gnr. 99 bnr. 165, 166, 167, 191 og 195  
 V3 reguleres til felles atkomstveg for gnr. 99 bnr. 13, 206, 207, 208 og 209  
 V4 reguleres til felles atkomstveg for gnr. 98 bnr. 17 og 131

KV/GSV reguleres til kjørbare gang- og sykkelveg. Kjøring er kun tillatt til eiendommer med atkomst til denne veien. Ved fradeling av tomter fra gnr. 98 bnr. 45 skal disse ha atkomst til KV/GSV.

- 4.2 Det kan opparbeides fortau langs Kirkebyvegen slik planen viser. Fortauet skal opparbeides i overensstemmelse med detaljplan godkjent av kommunen. Skjæringer og fyllinger i tilknytning til veganlegget kan tillates inn på private tomter. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes før veganlegget kan godkjennes ferdigstilt.

## **5. Sikringssone**

### 5.1 Frisikt

- 5.1.1 I frisiktsonen tillates ikke bygg, konstruksjoner, terreng eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

## **6. Grønnstruktur**

### 6.1 Naturområde, område N1

- 6.1.1 Innenfor område N1 kan nødvendig skjøtsel tillates for å oppnå en fleraldret og flerartet bestand av den naturlige vegetasjonen.

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3224-98/170, Kirkebyvegen 69, 2008 FJERDINGBY



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	10.03.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	10.03.2025	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.48 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.1 km
Flomfaresoner	13.03.2025	Ikke funnet	0.2 km
Forurenset grunn	03.03.2025	Ikke funnet	2.2 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.03.2025	Ikke funnet	0.35 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	10.03.2025	Ikke funnet	0.36 km
Kvikkleire	10.03.2025	Ikke funnet	0.1 km
Skredfaresoner	10.03.2025	Ikke funnet	80.9 km
Stormflo	07.03.2025	Ikke funnet	17.3 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 10.03.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

### Beskrivelse

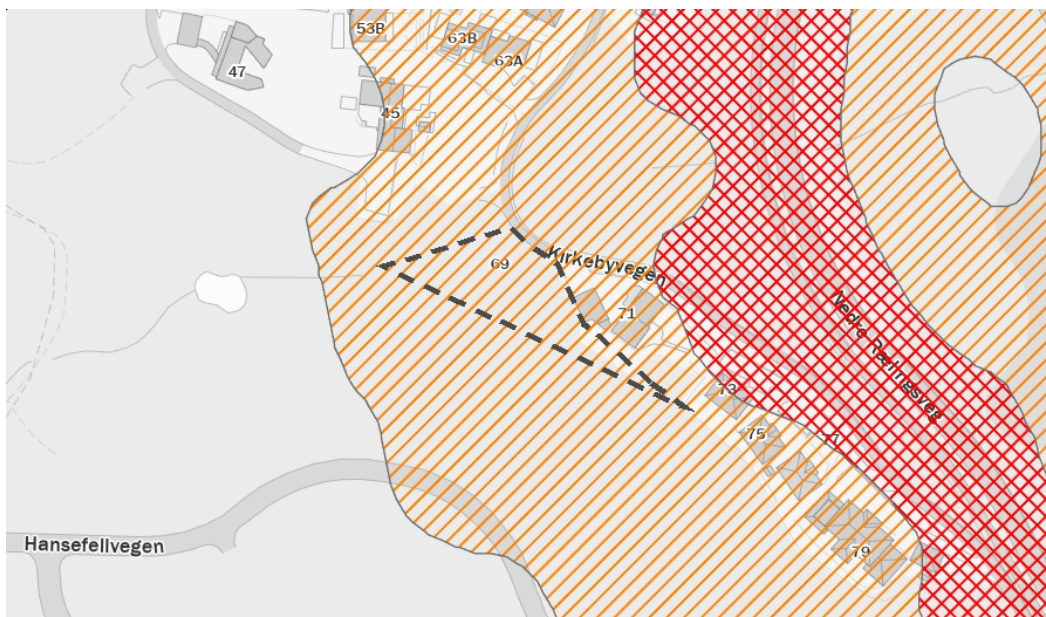
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



## Støysoner

Sist sjekket:	10.03.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den}>65dB$ ) og gul ( $L_{den}>55dB$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den}>68 dB$ ) og gul ( $L_{den}>58dB$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

# Støyrappport Kirkebyvegen



## Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Vanebo AS  
Tittel på rapport: Støyrapport Kirkebyvegen  
Oppdragsnavn: Støylvurdering Kirkebyvegen  
Oppdragsnummer: 644775-01  
Utarbeidet av: Martha Eilertsen Harberg  
Oppdragsleder: Andris Broks  
Tilgjengelighet: Åpen

## Kort sammendrag

Det er gjennomført en støylvurdering i forbindelse med utbygging av bolig på eiendom 98/2 ved Kirkebyvegen i Rælingen kommune. Det er utarbeidet støysonekart for beregninger av vegtrafikkstøy for utbyggingen. Det er også beregnet fasadenivåer for boligen.

Støyberegningene viser at støykravene er tilfredsstillende når støyskjerm oppføres mot Kirkebyvegen. Det må likevel gjøres en ny vurdering av fasadestøynivå når det foreligger detaljert plantegninger.

---

---

---

---

---

01	2. aug. 2024	Støyrapport	MEH	JM
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

## Forord

Asplan Viak AS er engasjert av Asplan Viak for å utrede støy for bolig i Kirkebyvegen. Per Christian Vanebo har vært oppdragsgiver Vanebo AS sin kontaktperson og Andris Broks har vært oppdragsleder. Martha Harberg og Anders Langørgen har utført utredningen.

Sandvika, 02.08.2024

Andris Broks  
Oppdragsleder

Janani Mylvaganam  
Kvalitetssikrer

## Innholdsfortegnelse

Dokumentinformasjon	1
Kort sammendrag	1
Forord	2
Innholdsfortegnelse	3
1. Innledning	5
2. Regelverk	7
2.1. Retningslinje T-1442/2021	7
2.1.1. Formål.....	7
2.1.2. Grenseverdier .....	8
2.1.3. Etablering av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål.....	9
2.1.4. Bygge- og anleggsstøy.....	10
2.2. NS 8175:2012	12
2.2.1. Innendørs støynivå fra utendørs lydkilder .....	12
2.2.2. Utendørs støy fra utendørs lydkilder.....	12
2.3. Planbestemmelser	13
2.3.1. Utklipp fra bestemmelser og retningslinjer fra Kommuneplan for Rælingen kommune .....	13
2.3.2. Utklipp fra konsekvensutredning fra Kommuneplan for Rælingen kommune .....	16
2.3.3. Utklipp fra planbeskrivelse fra Kommuneplan for Rælingen kommune .....	17
2.4. Prosjektets vurderingskriterier	18

3.	Forutsetninger og metode	19
3.1.	Generelt	19
3.2.	Vegtrafikk	19
3.3.	Støyskjermer	20
4.	Resultater	22
4.1.	Fremskrevet situasjon i år 2044 uten støyskjermer	22
4.1.1.	Private uteplasser .....	22
4.1.2.	Fasadenivåer .....	22
4.1.3.	Innendørs støynivå fra vegtrafikk.....	24
4.2.	Fremskrevet situasjon i år 2044 med støyskjermer mot Kirkebyvegen, med høyde fra IFC-modell	24
4.2.1.	Private uteplasser .....	24
4.2.2.	Fasadenivåer .....	25
4.2.3.	Innendørs støynivå fra vegtrafikk.....	26
4.3.	Fremskrevet situasjon i år 2044 med lavere støyskjermer mot Kirkebyvegen og rekkverk på takterrasse	26
4.3.1.	Private uteplasser .....	26
4.3.2.	Fasadenivåer .....	27
4.3.3.	Innendørs støynivå fra vegtrafikk.....	29
4.4.	Fremskrevet situasjon i år 2044 med støyskjermer mot kirkebyvegen og langs oppkjørsel i nord	29
4.4.1.	Private uteplasser .....	29
4.4.2.	Innendørs støynivå fra vegtrafikk.....	30
5.	Konklusjon	31

# 1. Innledning

I forbindelse med utbygging av bolig ved Kirkebyvegen, er Asplan Viak engasjert for å utføre en støyvurdering.

Boligen er plassert på eiendom 98/2 ved Kirkebyvegen i Rælingen kommune. Dette er på sørsiden av Kirkebyvegen. Oversiktskart som viser beliggenheten for boligen, er vist i Figur 1-1. Figur 1-2 viser et oversiktskart over området, hvor beliggenheten for boligen er markert.

Boligen er en enebolig med to etasjer. Planløsning er ikke satt.

I kommuneplanen fra Rælingen<sup>1</sup> er området hvor boligen skal bygges satt av til boligbebyggelse.

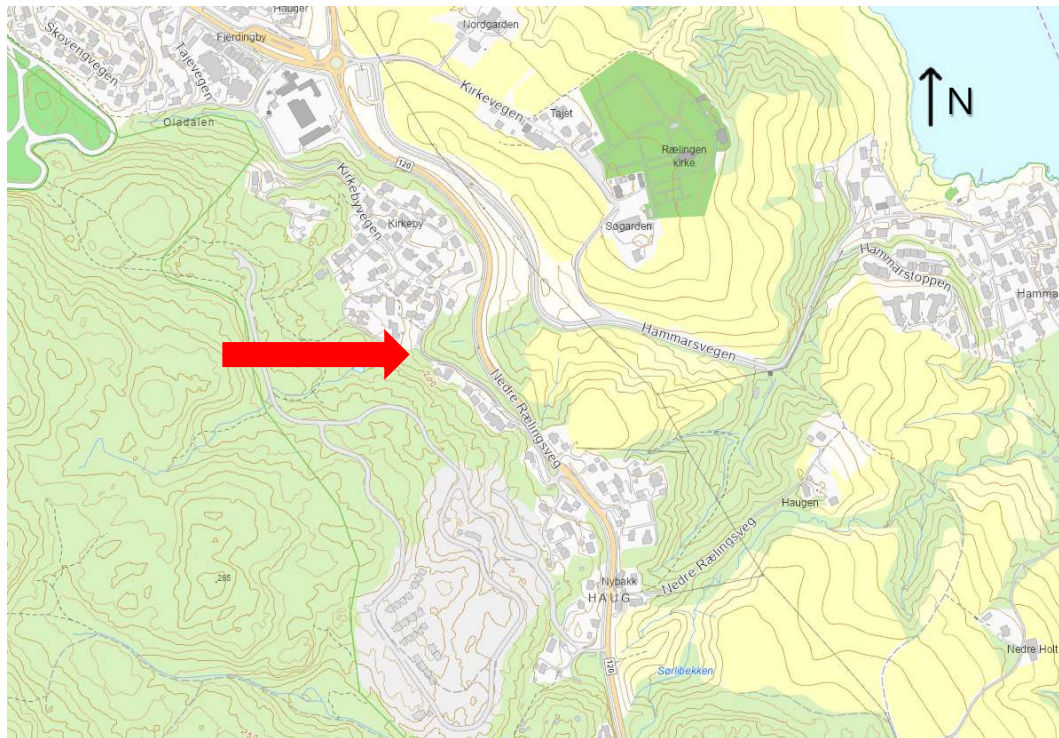
Medgitt IFC-fil og kartgrunnet har kvoter som ikke overstemmer. Derfor er relative høyder fra IFC-modellen lagt til grunn, men endret for å overstemme kartunderlaget til kommunen. Oppgitte absolutte høyder er derfor satt ut fra kommunens kartunderlag.

Det vises til vedlegg A for en forklarende oversikt over vanlige støyfaglige ord og uttrykk.



Figur 1-1: Kartutklipp hentet fra kommunekart.com, fra Rælingen kommune (Kommunekart, u.å.)

<sup>1</sup> Rælingen kommune. *Kommuneplan mot 2033*. Vedtatt 15.02.2023.



Figur 1-2: Overordnet kartutsnitt fra AV-kartet. Rød pil viser tomt for bolig.



## 2. Regelverk

### 2.1. Retningslinje T-1442/2021

#### 2.1.1. Formål

Gjeldende retningslinje er Klima- og Miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, heretter kalt T-1442, med tilhørende veileder M-2061.

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.

Retningslinjen skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av byggesaker etter plan- og bygningsloven. Retningslinjen gir anbefalte grenseverdier for støynivå utendørs, på fasade og på uteoppholdsarealer for støyfølsom bebyggelse. Retningslinjen gir også kvalitetskriterier for planlegging av ny støyfølsom bebyggelse og planlegging av støyende anlegg og virksomhet.

Retningslinjen kommer til anvendelse ved:

- Etablering av nye boliger eller annen bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i nærheten av støyende anlegg eller virksomhet.
- Etablering av støyende anlegg eller virksomhet.
- Utvidelse eller endring av eksisterende anlegg eller virksomhet, forutsatt at endringen krever ny plan eller søknad etter plan- og bygningsloven.

I retningslinjen er det gjennomgående lagt vekt på tre kvalitetskriterier:

- Tilfredsstillende støynivå innendørs.
- Tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.
- Stille side.

### 2.1.2. Grenseverdier

Boliger omfattes av begrepet støyfølsom bebyggelse.

Grenseverdiene er oppgitt for ulike parametere, der  $L_{den}$  i de fleste tilfellene benyttes for å kartlegge støy på et overordnet nivå.  $L_{den}$  er A-veiet ekvivalent støynivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 5 dB/10 dB tillegg i kveldsperioden/nattperioden. Tidspunktene for de ulike periodene er:

- dag: kl. 07-19
- kveld: kl. 19-23
- natt: kl. 23-07.

$L_{den}$ -nivået skal i kartlegging beregnes som årsmiddelverdi, det vil si som gjennomsnittlig støybelastning over et år. For grenseverdier gitt i utslippstillatelser eller forskrift kan ulike midlingstider gjelde.

T-1442 angir to støysoner, gul og rød sone, hvor det gjelder særlige retningslinjer for arealbruken. Kort oppsummert er retningslinjene slik:

- Gul sone er en vurderingszone, hvor det må planlegges godt for å oppnå tilfredsstillende støyforhold.
- Rød sone er i utgangspunktet ikke egnet for støyfølsom bebyggelse. Utbygging av støyfølsom bebyggelse i rød støysone bør ikke tillates utenfor prioriterte sentrums- og utviklingsområder angitt i kommuneplan.

Gul og rød støysone skal beregnes som innfallende lydtryknivå ved en mottakerhøyde på 4 meter over terreng. For uteoppholdsareal beregnes støynivået i 1,5 meter høyde over bakken, eller over gulv på verandaer/balkonger o.l.

Kriterier for soneinndeling er gitt i Tabell 2-1. Støysonekart etter Tabell 2-1 brukes i hovedsak på kommuneplannivå for å vise hvilke områder som er støyutsatt. Støysonekartet bør vise beregnet støy ut fra en prognosesituasjon, som tar høyde for utvikling anslagsvis 10-20 år fram i tid. Slik gir kartene et grunnlag for å vurdere hvilke områder som er egnet som nye utbyggingsområder for støyfølsom bebyggelse. Støysonekart ved 4 meters beregningshøyde er ikke tilstrekkelig som støyfaglig utredning i reguleringsplaner for støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder.

Tabell 2-1: Kriterier for soneinndeling av gul og rød sone.

Støykilde	Støysone					
	Gul sone			Rød sone		
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå, lørdag og søndag/helligdag	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå, lørdag og søndag/helligdag	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07
Veg	$L_{den} > 55$ dB		$L_{5AF} > 70$ dB	$L_{den} > 65$ dB		$L_{5AF} > 85$ dB

Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse, eller støyende anlegg og virksomhet legges grenseverdiene i Tabell 2-2 til grunn. Dersom det planlegges avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene, skal dette synliggjøres og forklares, slik at kommunen kan ta stilling til om avvikene kan aksepteres.

Tabell 2-2: Anbefalte grenseverdier ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veiledning til retningslinjen.

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07.	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal dag og kveld, kl. 07-23	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal søn-/helligdag
Veg	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{5AF} \leq 70$ dB	-		

### 2.1.3. Etablering av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål

Alle boenheter og andre støyfølsomme bruksformål bør tilfredsstillende grenseverdiene i Tabell 2-2 og kvalitetskriteriet om stille side. Kvalitetskriteriet om tilfredsstillende støyforhold innendørs og egnet uteoppholdsareal er gitt i byggt teknisk forskrift, se kap. 0.

Høyt støynivå bør gi skjerpede krav om plassering av soverom og andre rom til støyfølsomt bruksformål i boliger, helsebygg for langtidsopphold og fritidsboliger. Det anbefales graderte krav som skiller mellom krav til nedre del av gul støysone, øvre del av gul støysone og rød støysone:

- For nedre del av gul støysone anbefales krav om at alle boenheter skal ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
- For øvre del av gul støysone anbefales krav om at alle boenheter skal ha stille side og at minst et soverom skal plasseres mot denne siden.

- Hvis kommunen tillater boliger i rød støysone anbefales det å stille krav i bestemmelsene om at minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.

Det kan likevel være situasjoner hvor det selv etter arbeid med plangrep ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, eksempelvis for hjørneleiligheter. Da kan det unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene, tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Slike avvik fra kvalitetskriteriene og grenseverdiene, skal begrunnes i planbeskrivelsen. Det anbefales ikke å tillate ettroms boenheter med kun dempet fasade.

#### 2.1.4. Bygge- og anleggsstøy

Å planlegge arbeidene på en måte som gir minst mulig støyulempet for beboerne i nabolaget er en viktig forutsetning for å kunne redusere støyplage. Erfaring viser at forutsigbarhet, god informasjon til og åpen dialog med naboer er avgjørende for å forebygge og redusere støyplage for naboer til bygge- og anleggsområder. Dersom det av ulike grunner ikke er mulig å overholde grenseverdiene angitt i Tabell 2-3 og 2-4 vil det være nødvendig med andre tiltak. Hvilke tiltak som er aktuelle og hensiktsmessige å gjennomføre, vil være avhengig av både prosjektet og lokale forhold.

Avbøtende tiltak må vurderes konkret, og fortrinnsvis i dialog med berørte parter. Avbøtende tiltak vil ikke alltid gi støynivå under grenseverdiene, men det bør være et mål at støyplagen reduseres mest mulig. Det vil som regel være aktuelt å vurdere et eller flere av følgende mulige tiltak:

- Alternativt oppholdssted
- Støysvake maskiner og utstyr
- Driftstidsbegrensninger
- Etablering av (midlertidige) støyskjermer
- Skjermingstiltak som skal etableres for permanent driftsituasjon, kan med fordel etableres så tidlig som mulig, slik at de også skjermer i bygge- og anleggsfasen.

Bygge- og anleggsvirksomhet bør ikke gi støy som overskrider grenseverdiene i Tabell 2-3. Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid og kveld enn angitt i Tabell 2-3.

Støyende arbeid og aktiviteter bør ikke forekomme om natten. Dersom det i spesielle tilfeller likevel er nødvendig med støyende arbeid på natt, og grenseverdien i Tabell 2-3

overskrides, bør berørte parter varsles om dette i god tid før arbeidet starter og det bør som hovedregel tilbys alternativ overnatting. Maksimalt støynivå,  $L_{AFmax}$ , i nattperioden bør ikke overskride grensene for ekvivalentnivå med mer enn 15 dB.

Dersom lyden i eller ved bebyggelse med støyfølsomt bruksformål inneholder tydelige innslag av impulslyd eller rentoner, bør grenseverdiene i Tabell 2-3 og 2-4 skjerpes med 5 dB. Støygrensene bør skjerpes i driftssituasjoner der impulslyd og/eller rentoner er et karakteristisk trekk ved driften. Skjerpning er ikke nødvendig for sjeldne eller utypiske hendelser.

Tabell 2-3: Anbefalte utendørs grenseverdier for støy for bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsomt bruksformål.

Bygningstype	Grenseverdi dag ( $L_{pAeq12h}$ 07-19)	Grenseverdi kveld ( $L_{pAeq4h}$ 19-23) eller søn-/helligdag ( $L_{pAeq16h}$ 07-23)	Grenseverdi natt ( $L_{pAeq8h}$ 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus og pleieinstitusjoner	60	55	45
Skole, barnehage	55 i brukstid		

For bygningskategorier hvor utendørs grenseverdier er angitt bør disse som hovedregel benyttes. I noen situasjoner kan det likevel være aktuelt å stille krav til innendørs lydnivå som angitt i tabell 2-4, for eksempel ved arbeid i samme bygningskropp. Grenseverdier i Tabell 2-4 gjelder generelt og korrigeres ikke for langvarige arbeider.

Dersom grenseverdiene i Tabell 2-4 ikke kan overholdes, gjelder anbefalinger om varsling, se T-1442. Avvik bør bare tillates for kortvarig anleggsaktivitet inntil 2 uker, og grenseverdiene bør ikke heves med mer enn 5 dB. Sprengning som gir støynivå mer enn  $L_{AFmax}$  50 dB bør ikke gjennomføres i nattperioden.

Tabell 2-4: Anbefalte innendørs grenseverdier for støy for bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder. Alle grenseverdier gjelder i rom med støyfølsomt bruksformål.

Bygningstype	Grenseverdi dag ( $L_{pAeq12h}$ 07-19)	Grenseverdi kveld ( $L_{pAeq4h}$ 19-23) eller søn-/helligdag ( $L_{pAeq16h}$ 07-23)	Grenseverdi natt ( $L_{pAeq8h}$ 23-07)
Boliger, fritidsboliger, overnattingsbedrifter, sykehus og pleieinstitusjoner	40	35	30
Arbeidsplass med krav om lavt støynivå	45 i brukstid		

## 2.2. NS 8175:2012

Grenseverdier for lydforhold i nye bygninger er gitt av teknisk forskrift til Plan- og Bygningsloven TEK17 og NS 8175:2012 «Lydforhold i bygninger – Lydklasser for ulike bygningstyper». I kapitlene under er det angitt gjeldende grenseverdier for støy fra utendørs lydkilder i prosjektet.

### 2.2.1. Innendørs støynivå fra utendørs lydkilder

Grenseverdiene for boliger er angitt i Tabell 2-5.

Tabell 2-5: Utdrag fra NS 8175:2012, tabell 4 - lydklasser for boliger. Innendørs lydnivå fra utendørs kilder. Klasse C er minstekrav iht. TEK17.

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse C
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,A,24h}$ (dB)	30
I soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,AF,max}$ (dB) Natt, kl. 23 - 07	45

### 2.2.2. Utendørs støy fra utendørs lydkilder

Grenseverdier for støy på uteoppholdsareal og utenfor vinduer for boliger er angitt i Tabell 2-6. NS 8175:2012 viser i tillegg D til T-1442 for tilleggskriterier for grenseverdiene.

Tabell 2-6: Utdrag fra NS 8175:2012, tabell 5 - lydklasser for boliger. Utendørs lydnivå fra utendørs lydkilder. Klasse C er minstekrav iht. TEK17.

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse C
Lydnivå på uteoppholdsareal og utenfor vindu fra andre utendørs lydkilder	$L_{den}, L_{p,AF,max,95}, L_{p,AS,max,95}, L_n$ (dB) for støysone <sup>a</sup>	Nedre grenseverdi for gul sone
<p><sup>a)</sup> Støysonene er relatert til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Grenseverdiene for støysonene i retningslinjen for arealbruk er avhengig av typen utendørs kilde, jf. Tabell 2-1 og Tabell 2-2. Lydnivået fra én lydkilde eller samlet fra flere ulike lydkilder skal ikke overskride den angitte grenseverdien i aktuell mottakerhøyde.</p>		

## 2.3. Planbestemmelser

### 2.3.1. Utklipp fra bestemmelser og retningslinjer fra Kommuneplan for Rælingen kommune

Relevante utklipp fra Kommuneplanens arealdel 2022-2033<sup>2</sup> for Rælingen kommune er satt inn under.

**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.**

<sup>2</sup> Kommuneplan mot 2033, Kommuneplanens arealdel 2022-2033. Bestemmelser og retningslinjer. Vedtatt i kommunestyret 15.02.2023.

## § 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.
- $\frac{3}{4}$  av minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.  $\frac{1}{4}$  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 ivare tatt iht. lydklasser definert i byggeteknisk forskrift

### § 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

### § 6.1.5 Støyskjermingstiltak

Støyskjermingstiltak skal tilpasses dets omgivelser og bevare området 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.

### 2.3.2. Utklipp fra konsekvensutredning fra Kommuneplan for Rælingen kommune

Relevante utklipp fra Kommuneplanens arealdel 2022-2033, konsekvensutredning<sup>3</sup> for Rælingen kommune er satt inn under.

#### **Støy**

Støy er et miljøproblem som rammer mange. Støyforholdene der folk bor og oppholder seg har stor betydning for livskvalitet, trivsel og helse. Kommunen er pålagt til å hensynta støy som planmyndighet og som forvalter av plan- og bygningsloven. Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Støyretningslinjen gjelder både for planlegging av nye støykilder og ved planlegging av arealbruk i støyutsatte områder.

I Rælingen er fylkesveiene (spesielt fylkesvei 120 og fylkesvei 1529) hovedkildene til støy i kommunen, foruten om riksvei 159, jernbanen og Fellemyra skytebane. Riksvei 159 går i hovedsak i tunnel gjennom Rælingen, men skaper støy ved tunnelmunningene. Av støybelastede kommunale veier inngår blant annet Mors Smesveg, Per Oppegårdsvei og Aamodtterrassen.

---

<sup>3</sup> Kommuneplan mot 2033, Kommuneplanens arealdel 2022-2033. Konsekvensutredning. Vedtatt i kommunestyret 15.02.2023.

### 2.3.3. Utklipp fra planbeskrivelse fra Kommuneplan for Rælingen kommune

Relevante utklipp fra Kommuneplanens arealdel 2022-2033, planbeskrivelse<sup>4</sup>, for Rælingen kommune er satt inn under.

Støykart er revidert i henhold til oppdaterte støysoner og det er lagt inn noen nye avviksområder for støy. Avviksområder for støy er også utvidet og avgrenset etter arealformål og ikke etter støysonen. Eksisterende avviksområder som er utvidet er Løvenstad, Dammensvika, Sør for tunnelen, Fjerdingsby. Nye avviksområder som legges inn er Eikelivegen, Strandveien, Aamodt ungdomshus og omkringliggende område (gnr./bnr. 102/41, 102/61, 102/68). Borgensberget tas ut som avviksområde.

#### Avviksområder for støy

Avviksområder er støyutsatte områder hvor det tillates oppføring av ny støyfølsom bebyggelse. Arealutvikling innenfor sentrale områder som sentrumsområder, tilknytning til kollektivknutepunkt og nærhet til kollektivtransport kan gi grunnlag for å tillate utbygging innenfor støyutsatte områder. Nye områder som er foreslått å legge inn som avviksområder er vurdert i henhold til *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442). Krav som er stilt til avviksområder for støy framgår i bestemmelsene.

#### **§ 5.5 Støykrav**

Bestemmelser for støy er endret på bakgrunn av revidert støyretningslinje (T-1442/2021) som kom i 2021, samt basert på erfaring om behov for tydeliggjøring. Til nå har det vært bestemmelser for avviksområder for støy og stilleområde. I tillegg til disse bestemmelsene er det nå lagt inn bestemmelser for:

- Krav til støyfaglig utredning og innhold i utredningen
- Bruk av dempet fasade som erstatning for stille side
- Krav om vurdering av samlet belastning dersom planområde er utsatt for flere støykilder
- Krav i gul og rød støysoner for ny og eksisterende bebyggelse
- Krav til bygg- og anleggsstøy

---

<sup>4</sup> Kommuneplan mot 2033, Kommuneplanens arealdel 2022-2033. Planbeskrivelse. Vedtatt i kommunestyret 15.02.2023.

## 2.4. Prosjektets vurderingskriterier

En oppsummering av regelverkskapitlet gir at følgende kriterier skal oppfylles for prosjektet, mht. støy:

- Boligen skal ikke ligge i rød sone.

Dersom boligen ligger i gul sone:

- Alle boenheter skal ha en stille side der støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB og  $L_{5AF} \leq 70$  dB.
- Alle boenheter skal ha tilgang til egnet, privat uteplass med støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB.
- $\frac{3}{4}$  av minste oppholdsareal (MUA) for boligen skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.  $\frac{1}{4}$  av minste uteoppholdsareal for boligen kan opparbeides i gul støysone inntil 60  $L_{den}$  (nedre grense for gul støysone).
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruk skal ha vindu mot stille side.
- Minimum to soverom og stue skal ha vindu mot stille side.

I tillegg gis det av teknisk forskrift at innendørs støynivå fra utendørs lydkilder skal innfri de grenseverdier som finnes til de ulike typer rom i NS 8175:2012, dette gjelder for alle oppholdsrom i boliger inkludert kjøkken.

## 3. Forutsetninger og metode

### 3.1. Generelt

Støy er beregnet ved hjelp av programmet Cadna A 2024 etter Nordisk metode for beregning av vegtrafikkstøy.

Tabell 3-1: Beregningsforutsetninger oppsummert.

<b>Beregningshøyde støysonekart iht. T-1442</b>	4 meter
<b>Beregningshøyde for uteoppholdsareal på bakkeplan</b>	1,5 meter
<b>Oppløsning støysoner</b>	2.5 x 2.5 meter
<b>Refleksjoner</b>	1. ordens
<b>Marktype terreng</b>	Myk (absorberende)
<b>Marktype vann</b>	Hard (reflekterende)
<b>Lydabsorpsjonskoeffisient bygninger</b>	0,21
<b>Lydabsorpsjonskoeffisient støyskjermer, loddrette fjellskjæringer</b>	0,21

I foreliggende rapport er det beregnet høyeste fasadenivåer for  $L_{den}$ . Fasadenivåer gir en større nøyaktighet enn støysonene. Det er også beregnet høyeste fasadenivåer for  $L_{5AF}$ .

### 3.2. Vegtrafikk

Underlagsdata for vegtrafikk er hentet fra NVDB<sup>5</sup> og er vist i Tabell 3-2. For støyberegningene er disse tallene framskrevet til år 2044 basert på prognoser for trafikkframskrivning<sup>6</sup> fra Transportøkonomisk Institutt (TØI). Dette er i tråd med Klima- og Miljødepartementets anbefaling i T-1442 om at støyberegninger skal utføres for en trafikkmengde framskrevet 10-20 år fram i tid.

<sup>5</sup> Nasjonal vegdatabank

<sup>6</sup> TØI rapport 1918/2022 og TØI rapport 1926/2022

Tabell 3-2: Underlagsdata for vegtrafikk ved fylkesveg FV120 og Kirkebyvegen

Støykilde	Dagens situasjon 2024			Fremskrevet situasjon 2044		
	ÅDT* Kjt/døgn	TA* %	Fartsgrense Km/h	ÅDT* Kjt/døgn	TA* %	Fartsgrense Km/h
Fylkesveg FV120	11476	7	60	13693	7	60
Kirkebyvegen	326	1	30	388	1	30

\*TA er tungtrafikkandel, angitt i prosent av ÅDT (årsdøgntrafikk)

Tabell 3- viser prosentvis fordeling av trafikken gjennom døgnet for veier i gruppe 1, gruppe 2 og gruppe 3. Fordelingen er hentet fra M-128/2014 (utgått veileder til T-1442). Gruppe 1 er vurdert representativ for fylkesveg FV120 og gruppe 2 er vurdert representativ for Kirkebyvegen. Gruppe 1 er typisk riksveg og gruppe 2 er by og bynære områder.

Tabell 3-3: Døgnfordeling av vegtrafikk.

Periode	Gruppe 1	Gruppe 2	Gruppe 3
Dag (kl. 07 - 19)	75 %	84 %	58 %
Kveld (kl. 19 - 23)	15 %	10 %	22 %
Natt (kl. 23 - 07)	10 %	6 %	20 %

### 3.3. Støyskjermer

Asplan Viak anbefaler at man benytter 15 kg/m<sup>2</sup> som minste flatevekt. Dette kan f.eks. oppnås med to lag impregnert 22 mm kledning som legges omforlagt. Ved bruk av glass anbefales 8-10 mm tykt, herdet glass iht. byggdetaljblad 517.522 for langsgående skjermer, for lokale skjermer beskriver Statens vegvesens veileder for lokale støyskjermer nr. 2008/13 at det kan benyttes 6-12 mm herdet glass. På balkonger/verandaer kan glassfelt f.eks. være utført med noen skyvbare elementer for å gjøre det mulig å slippe inn mer luft på uteplass hvis ønskelig.

Det er en forutsetning at skjermen er tett slik at lydgjennomgangen i selve skjermen begrenses. Det er også viktig at tilslutningen til bakken og til eventuelle tilstøtende konstruksjoner er god, slik at det ikke er noen form for åpninger eller utettheter mot bakken eller mot profiler. Det krever spesielle utforminger av nedre deler av skjermen, se Byggdetaljer 517.522. Treskjermer som er utsatt for stadig veksling mellom krymping og svelling i materialene, må vedlikeholdes jevnlig slik at tilslutningen mellom bordkledningene opprettholdes. Se for øvrig Byggdetaljer 517.522 om bruk av enkle



kontra doble treskjermer når det gjelder sårbarhet for utettheter. Ved tetting mot verandagulv/balkonggulv må det tas hensyn til avrenning av vann. Gulv på balkonger/verandaer må også være tett, dersom det er åpent under og støy kan lekke inn nedenfra.

## 4. Resultater

Tabell 4-1 viser beregnede støysonekart. Fasadenivåer er vist i kapittel 4.1.2, 4.2.2, 4.3.2 og 4.4.2.

Tabell 4-1: Beregnede støysonekart. Ny bolig er angitt med oransje.

Vedlegg	Ber.år	Ber.høyde	Ber.param.	Skjermings-tiltak
B	2044	4 meter	L <sub>den</sub>	Ingen støyskjerm
C	2044	1,5 meter	L <sub>den</sub>	Ingen støyskjerm
D	2044	4 meter	L <sub>den</sub>	Støyskjerm mot Kirkebyvegen
E	2044	1,5 meter	L <sub>den</sub>	Støyskjerm mot Kirkebyvegen
F	2044	1,5 meter	L <sub>den</sub>	Lavere støyskjerm og rekkverk på takterrasse
G	2044	1,5 meter	L <sub>den</sub>	Lavere støyskjerm mot Kirkebyvegen og støyskjerm mot nord

Det ble beregnet høyeste fasadenivå L<sub>5AF</sub>. Ingen verdier var overskridende, og L<sub>den</sub> er dermed dimensjonerende. Derfor er ikke L<sub>5AF</sub> omtalt videre i rapporten.

### 4.1. Fremskrevet situasjon i år 2044 uten støyskjerm

Støyberegning er gjort på boligen uten støyskjerm, vedlegg B og C viser støyberegningen for 4 meter og 1,5 meter. Vedlegg C brukes for vurdering av uteareal på bakkeplan.

#### 4.1.1. Private uteplasser

Terrasse over garasje ligger i gul sone. Uteplass ved baksiden av boligen, mot vest og delvis mot sørøst, er innenfor krav, og disse sidene regnes som stille side.

Mer enn ¼ av MUA har støyinnivå overskridende L<sub>den</sub> 60 dB, noe som ikke er akseptabelt støyinnivå i henhold til kommuneplanen. Tiltak må utføres.

#### 4.1.2. Fasadenivåer

Fasader mot veg ligger i gul sone. Planløsning må utarbeides slik at minst 50 % av rom med støyfølsom bruk får vindu mot stille side. Minst to soverom og stue skal ha vindu mot stille side.

Figur 4-1 og Figur 4-2 viser høyeste fasadenivåer, L<sub>den</sub> for boligen, som utklipp fra 3D-modell og kartutklipp fra beregningsmodellen og støysonekart.





Figur 4-1: Fasadenivåer bolig fra 3D-modell.  $L_{den}$  er brukt som beregningsparameter. Sett fra nordøst.



Figur 4-2: Utklipp fra støysonekart.  $L_{den}$  er brukt som beregningsparameter. Støyberegning er gjort for 1,5 m over bakkeplan. MUA er markert med grått, rutete felt. Gule tall viser fasadenivåene på bygget i gul sone. Hvite tall viser beregnet støy i ulike punkter på terrassen.

#### 4.1.3. Innendørs støynivå fra vegtrafikk

Det vises til gjeldende krav til innendørs lydnivå for boligbygninger, angitt i kapittel 2.2.1.

Lagt til grunn de kravene som stilles i TEK 17 til blant annet balansert ventilasjon og fasadeisolasjon vurderes det at det er usannsynlig at man vil få et innendørs lydnivå fra vegtrafikk som overskrider  $L_{p,A,24h}$  30 dB i de rommene som har lavere fasadenivåer enn  $L_{den}$  61 dB. Krav til fasadeisolasjon iht. TEK 17 gjør at innenivåkravene alltid er oppfylt i et rom med fasadenivåer på  $L_{den} \leq 60$  dB i rom ned til 15 m<sup>3</sup> volum så lenge vindusarealet er < 15 % av gulvarealet og det benyttes normale vinduer med  $R_w + C_{tr} \geq 29$  dB. Høyeste beregnede fasadenivå er  $L_{den}$  60 dB. Kravene til innendørs lydnivå vil være oppfylt uten behov for ny vurdering.

## 4.2. Fremskrevet situasjon i år 2044 med støyskjerm mot Kirkebyvegen, med høyde fra IFC-modell

Støyberegning er gjort på boligen med støyskjerm, vedlegg D og E viser støyberegningen for 4 meter og 1,5 meter. Vedlegg E brukes for vurdering av uteareal på bakkeplan.

Støyskjerm er kun plassert langs Kirkebyvegen. Absolutt høyde på støyskjerm er satt til 195,7 meter, etter mottatt IFC-modell. Ved at kommunens kartgrunnlag og IFC-filen ikke samstemmer i høydekurver, er komponentens relative høyde i forhold til hverandre fra IFC-modellen lagt til grunn, men høydene er endret til å overstemme med kartgrunnlaget fra kommunen.

### 4.2.1. Private uteplasser

Uteplassen ved baksiden av boligen er innenfor krav. Baksiden av boligen, både vest og sør, regnes som stille side.

Terrassen over garasje ligger fortsatt i gul støysone. Tiltak for å senke lydnivået på terrassen vil være å sette opp tett rekkverk, dette er beskrevet i kapittel 4.3.

Med en støyskjerm med absolutt høyde 195,7 meter vil kravet om  $\frac{3}{4}$  av MUA i hvit sone opprettholdes. Omtrent 20 % av MUA er da i gul sone, under grenseverdien  $L_{den}$  60 dB angitt i kommuneplanen.

#### 4.2.2. Fasadenivåer

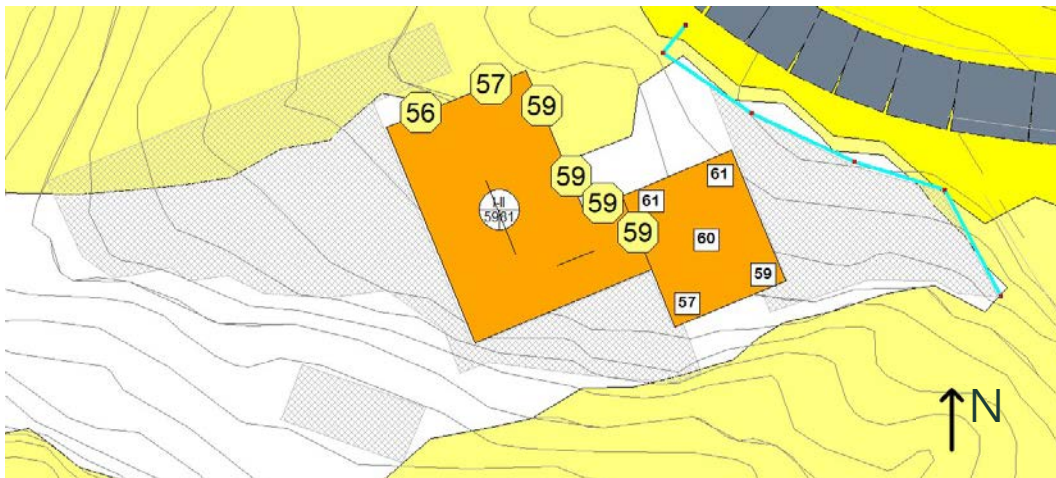
Figur 4-3 og Figur 4-4 viser høyeste fasadenivåer for boligen når støyskjerm er oppført langs Kirkebyvegen. Det er utklipp fra 3D-modell og kartutklipp fra beregningsmodellen og støysone-kart.

Fasader mot veg ligger i gul sone, se Figur 4-3. Planløsning må utarbeides slik at minst 50 % av rom med støyfølsom bruk får vindu mot stille side. Minst to soverom og stue skal ha vindu mot stille side. Dersom det plasseres soverom med vindu i gul sone må det etableres utvendig solskjerming dersom vinduet er solekspontert, slik at det er mulighet for å unngå overoppheting av rom uten å åpne vindu.

For å minke støynivå på støyutsatte fasader kan det oppføres en støyskjerm også langs oppkjørsel, se kapittel 4.4.



Figur 4-3: Fasadenivåer bolig fra 3D-modell med støyskjerm.  $L_{den}$  er brukt som beregningsparameter. Sett fra nordøst.



Figur 4-4: Utklipp fra støysonekart.  $L_{den}$  er brukt som beregningsparameter. Støyberegning er gjort for 1,5 m over bakkeplan. MUA er markert med grått, rutete felt. Gule tall viser fasadenivåene på bygget i gul sone. Hvite tall viser beregnet støy i ulike punkter på terrassen.

#### 4.2.3. Innendørs støynivå fra vegtrafikk

Innendørs støynivå fra vegtrafikk vil trolig kunne tilfredsstilles med vanlig fasadeoppbygging.

### 4.3. Fremskrevet situasjon i år 2044 med lavere støyskjerm mot Kirkebyvegen og rekkverk på takterrasse

Støyberegning er gjort på boligen der nødvendig minste høyde på støyskjerm er beregnet, samt høyde på rekkverk på takterrasse for å minke støynivå til hvit sone. Vedlegg F viser støyberegningen for 1,5 meter.

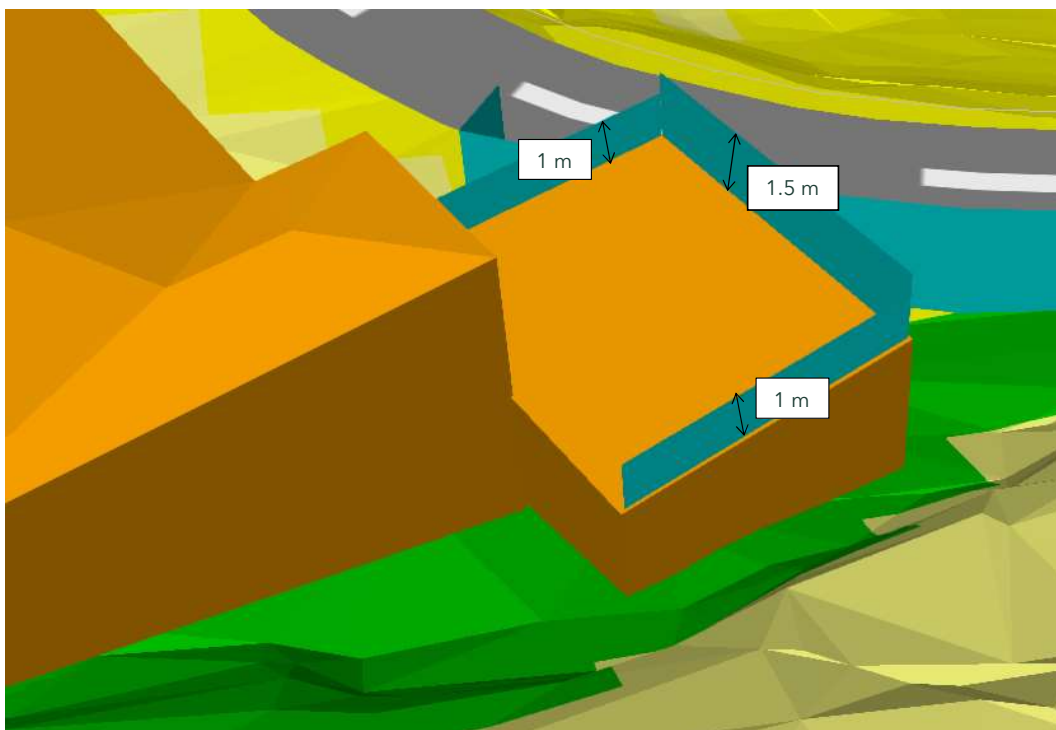
Støyskjerm har samme plassering som tidligere, kun høyde er endret. Ny absolutt høyde på støyskjermen er 194,9 meter. Rekkverk på takterrassen er satt langs ytterkant på terrassen, med en høyde på 1,5 meter mot Kirkebyvegen (mot nordøst) og 1 meter mot trappen (sørøst) og i nordvest. Skjermhøydene på takterrassen er angitt over takterrassens gulvnivå.

#### 4.3.1. Private uteplasser

Med en støyskjerm med absolutt høyde 194,9 meter vil kravet om  $\frac{3}{4}$  av MUA i hvit sone opprettholdes. Rett under 25 % av MUA er da i gul sone, under grenseverdien  $L_{den}$  60 dB

angitt i kommuneplanen. Dette er da minste høyde støyskjermen kan ha for å oppnå krav i kommuneplanen.

For å minke lydnivået til hvit sone på terrassen må rekkverk mot Kirkebyvegen (nordøst) være 1,5 meter. Rekkverk mot trapp på baksiden (sørøst) er satt til 1 meter og rekkverk mot nordvest er satt til 1 meter. Se Figur 4-5 for rekkverkets mål. Figur 4-7 viser støynivåene på terrassen med anbefalte rekkverk.



Figur 4-5: Mål på rekkverk rundt takterrassen. Sett fra sør.

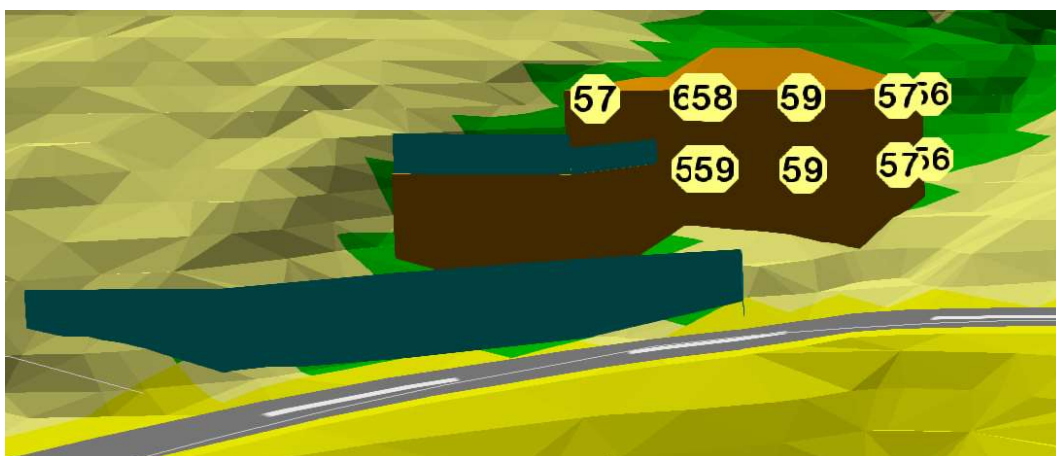
Det er ikke et krav til at lydnivået må senkes på terrassen, men punktet er tatt med for å vise hvilke tiltak som er nødvendige for å oppnå hvit sone på terrassen.

#### 4.3.2. Fasadenivåer

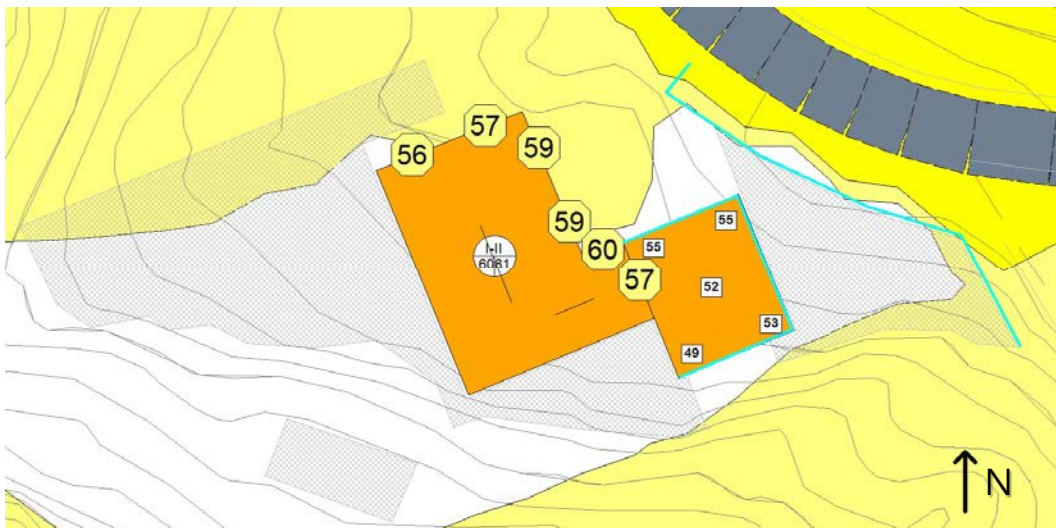
Figur 4-6 og Figur 4-7 viser høyeste fasadenivåer for boligen når støyskjerm langs Kirkebyvegen senkes til absolutt høyde 194,9 meter. Det er utklipp fra 3D-modell og kartutklipp fra beregningsmodellen og støysonekart.

Med lavere støyskjerm vil fasadenivåene i første etasje mot Kirkebyvegen øke noe, se Figur 4-6. Fasaden med utgang til terrasse vil få lavere fasadenivå dersom rekkverk oppføres.

Fasade mot veg ligger i gul sone, se Figur 4-3. Planløsning må utarbeides slik at minst 50 % av rom med støvfølsom bruk får vindu mot stille side. Minst to soverom og stue skal ha vindu mot stille side. Dersom det plasseres soverom med vindu i gul sone må det etableres utvendig solskjerming dersom vinduet er solekspontert, slik at det er mulighet for å unngå overoppheting av rom uten å åpne vindu.



Figur 4-6: Fasadenivåer bolig fra 3D-modell med støyskjerm.  $L_{den}$  er brukt som beregningsparameter. Sett fra nordøst.



Figur 4-7: Utklipp fra støysonekart.  $L_{den}$  er brukt som beregningsparameter. Støyberegning er gjort for 1,5 m over bakkeplan. MUA er markert med grått, rutete felt. Gule tall viser fasadenivåene på bygget i gul sone. Hvite tall viser beregnet støy i ulike punkter på terrassen.

#### 4.3.3. Innendørs støynivå fra vegtrafikk

Innendørs støynivå fra vegtrafikk vil trolig kunne tilfredsstilles med vanlig fasadeoppbygging.

### 4.4. Fremskrevet situasjon i år 2044 med støyskjerm mot kirkebyvegen og langs oppkjørsel i nord

Vedlegg G viser støyberegninger for eiendommen med to støyskjermer. Støyberegningen er gjort for 1,5 meter. Støyskjerm mot Kirkebyvegen er satt til minste mulige høyde, 194,4 meter, beregnet i kapittel 4.3. Støyskjerm langs oppkjørsel (nord) er satt til 195,7 meter. Fasade mot nord får da lavere støynivå, samt det blir noe reduksjon i lydnivå for minste oppholdsareal (MUA).

#### 4.4.1. Private uteplasser

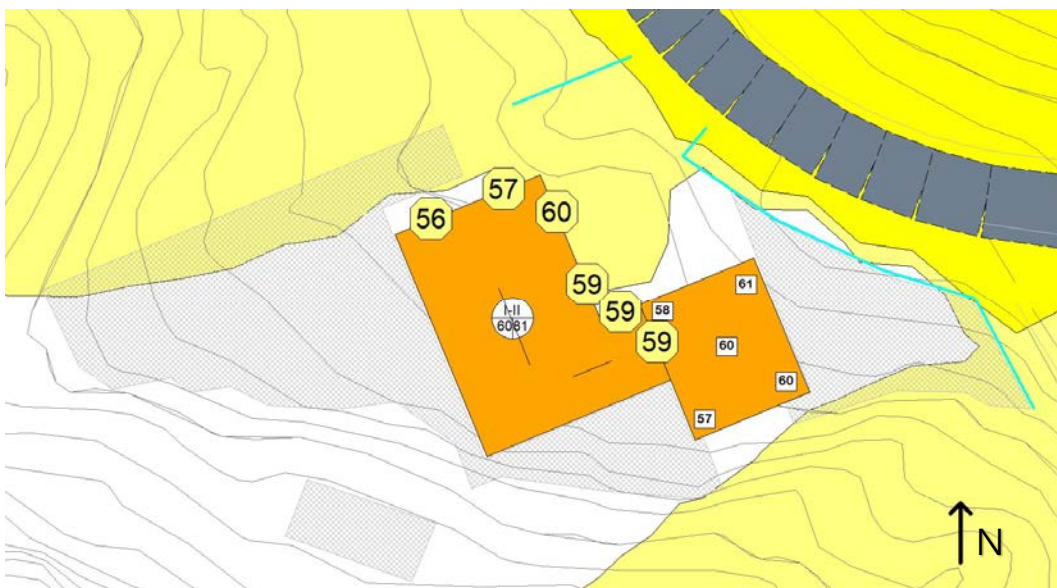
Lite endring for lydnivå for minste oppholdsareal (MUA), sammenlignet med kun støyskjerm mot Kirkebyvegen, se kapittel 4.3. Innenfor krav angitt i kommuneplanen, ved at minst  $\frac{3}{4}$  av MUA er i hvit sone og resterende  $\frac{1}{4}$  er under grenseverdien  $L_{den} 60$  dB.

Figur 4-8 og Figur 4-9 viser høyeste fasadenivåer for boligen når støyskjerm er oppført langs Kirkebyvegen og langs oppkjørsel. Det er utklipp fra 3D modell og kartutklipp fra beregningsmodellen og støysonekart.

Lydnivå minker i første etasje ved oppsett av støyskjerm langs oppkjørsel (nord). Figur 4-8 viser støynivå for fasadene. Støyskjermen mot oppkjørselen har liten innvirkning på fasadenivåene, og vil da ikke være økonomisk gunstig å sette opp. Det anbefales derfor kun å sette opp støyskjerm langs Kirkebyvegen.



Figur 4-8: Fasadenivåer bolig fra 3D-modell med to støyskjermer.  $L_{den}$  er brukt som beregningsparameter. Sett fra nordøst.



Figur 4-9: Utklipp fra støysonekart.  $L_{den}$  er brukt som beregningsparameter. Støyberegning er gjort for 1,5 m over bakkeplan. MUA er markert med grått, rutete felt. Gule tall viser fasadenivåene på bygget i gul sone. Hvite tall viser beregnet støy i ulike punkter på terrassen.

#### 4.4.2. Innendørs støynivå fra vegtrafikk

Innendørs støynivå fra vegtrafikk vil trolig kunne tilfredsstilles med vanlig fasadeoppbygging.



## 5. Konklusjon

Det er nødvendig med støyskjerm mot Kirkebyvegen for å sikre at MUA ikke overstiger krav for støynivå. Minst ¾ av MUA må være i hvit sone, og ¼ av MUA kan være i gul sone så lenge  $L_{den}$  ikke overstiger 60 dB. Absolutt høyde på støyskjerm må være minimum 194,9 meter.

Ved at plantegninger ikke er bestemt enda, foreligger det at nye vurderinger må gjøres etter at planløsning er bestemt. Krav til planløsning må overholdes. For dette gjelder det at minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruk skal ha vindu mot stille side, og minimum to soverom og stue skal ha vindu mot stille side. En stille side er en fasade med støynivå under grenseverdi, uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Dersom soverom plasseres mot fasade i gul sone bør det monteres utvendig solskjerming dersom det er soleksponert.

For å oppnå lavere lydnivå på terrassen tilsvarende hvit sone, er tett rekkverk nødvendig. Dette er kun til informasjon, og ikke et krav ifølge kommuneplanen. Høyde på rekkverk må være 1,5 meter mot Kirkebyvegen og 1 meter mot nord-vest og mot trapp på baksiden (sør-øst) for å oppnå hvit sone på takterrassen.

Støyskjerm langs oppkjørsel i nord vil ha lite innvirkning på fasadenivåene og støynivå i MUA. Denne vurderes derfor som ikke nødvendig.

«Prosjektet» er vurdert iht. T-1442/2021 og kommuneplanens bestemmelser mht. støy.

Uten skjermingstiltak/fasadetiltak	Med skjermingstiltak/fasadetiltak
Planlagte støyømfintlige bygninger ligger i: <input type="checkbox"/> Rød sone <input checked="" type="checkbox"/> Gul sone <input type="checkbox"/> Hvit sone	Planlagte støyømfintlige bygninger ligger i: <input type="checkbox"/> Rød sone <input checked="" type="checkbox"/> Gul sone <input type="checkbox"/> Hvit sone
<b>Kvalitetskriterier for støy innfris?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Tilfredsstillende støynivå innendørs <input type="checkbox"/> Tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå <input checked="" type="checkbox"/> Stille side	<b>Kvalitetskriterier for støy innfris?</b> <input checked="" type="checkbox"/> Tilfredsstillende støynivå innendørs <input checked="" type="checkbox"/> Tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå <input checked="" type="checkbox"/> Stille side

## Kilder

- Kommunekart. Rælingen kommune. [Kommunekart](#). Hentet 26.06.2024
- Rælingen kommune. (15.02.2023). *Kommuneplan mot 2033*. [247-bestemmelser.pdf \(gisline.no\)](#). Hentet 26.06.2024.
- Rælingen kommune. (15.02.2023). *Kommuneplanens arealdel 2022-2033 Konsekvensutredning*. [247-konsekvensutredning.pdf \(gisline.no\)](#). Hentet 27.06.2024.
- Rælingen kommune. (15.02.2023). *Kommuneplanens arealdel 2022-2033 Planbeskrivelse*. [cabe0254-bbc1-47dd-a963-fec1dd5d3214.pdf \(aimblob.blob.core.windows.net\)](#). Hentet 27.06.2024
- Klima- og miljødepartementet, T-1442/2021, «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging»
- Miljødirektoratet, M-2061, «Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging»
- Norsk Standard, NS 8175:2012, «Lydforhold i bygninger – Lydklasser for ulike bygningstyper»



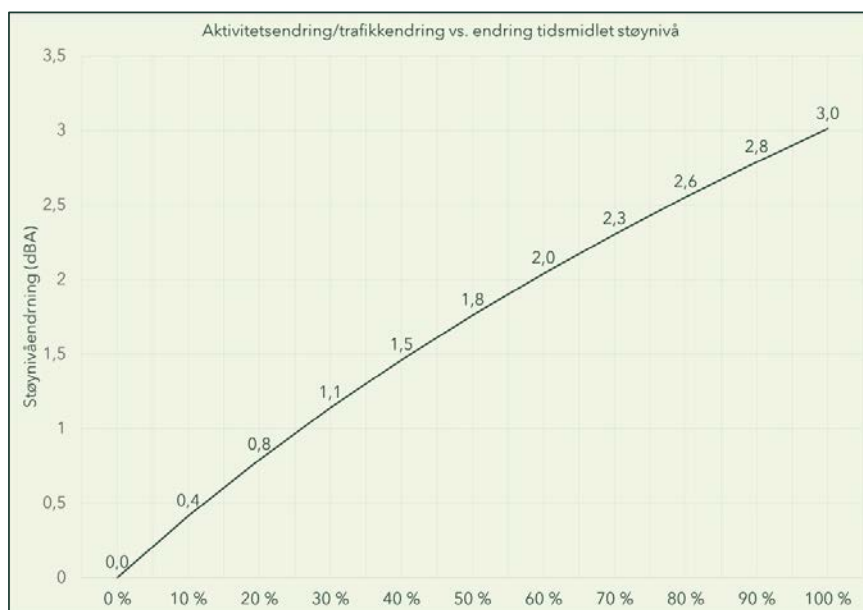
## Definisjoner, begrep mht. støy

Begrep	Parameter	Forklaring
A-veid lydtrykknivå	dBA	Lydtrykknivå (lydens styrke) målt eller vurdert med veiekurve A. Veiekurve A er en standardisert kurve (IEC 60651) som etterlikner ørets følsomhet for ulike frekvenser ved lavere og midlere lydtrykknivå. A-kurven framhever frekvensområdet 2000 - 4000 Hz. Lydtrykknivå er den korrekte betegnelsen for alle dBA-verdier, men i daglig språk brukes ofte støynivå.
A-veid, ekvivalent støynivå for dag-kveld-natt	$L_{den}$	A-veiet ekvivalent støynivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 10 dB / 5 dB ekstra tillegg på natt / kveld. Tidspunktene for de ulike periodene er dag: kl. 07-19, kveld: kl. 19-23 og natt: kl. 23-07. $L_{den}$ er nærmere definert i EUs rammedirektiv for støy, og periodeinndelingene er i tråd med anbefalingene her. $L_{den}$ -nivået skal i kartlegging etter direktivet beregnes som årsmiddelverdi, det vil si som gjennomsnittlig støybelastning over et år. For grenseverdier gitt i retningslinje eller forskrift kan ulike midlingstider gjelde.
A-veid, ekvivalent støynivå for dag	$L_{day}$	A-veiet ekvivalentnivå for dagperioden fra kl. 07-19
A-veid, ekvivalent støynivå for kveld	$L_{evening}$	A-veiet ekvivalentnivå for kveldsperioden fra kl. 19-23
A-veid, ekvivalent støynivå for natt	$L_{night}$	A-veiet ekvivalentnivå for nattperioden fra kl. 23-07
Ekvivalent støynivå	$L_{p,Aeq,T}$	Gjennomsnittlig (energimidlet) lydnivå for varierende støy over en bestemt tidsperiode T. Ekvivalentnivå gjelder for en viss tidsperiode T, f.eks. ½ time, 8 timer, 24 timer.
Idrettsanlegg		Anlegg for organisert idrett. Ved utredning av støy fra idrettsanlegg kan grenseverdier for nærmiljøanlegg eller støyende virksomhet (industri) benyttes.
Impulslyd		Impulslyd er kortvarige, støtvide lydtrykk med varighet på under 1 sekund. Definisjonen av impulslyd i retningslinjen er i tråd med definisjonene i ISO 1996-1:2003. Det er her tre underkategorier av impulslyd: <ul style="list-style-type: none"> <li>«high-energy impulsive sound»: skyting med tunge våpen, sprengninger og lignende</li> <li>«highly impulsive sound»: for eksempel skudd fra lette våpen, hammerslag, bruk av fallhammer til spunting og pæling, pigging, bruk av presslufthammer/-bor, metallstøt fra skifting av jernbanemateriell og lignende, eller andre lyder med tilsvarende karakteristikk og påtrengende karakter.</li> <li>«regular impulsive sound», eksemplifisert ved slaglyd fra ballspill (fotball, basketball osv.), smell fra bildører, lyd fra kirkeklokker og lignende.</li> </ul> For vurdering av antall impulslydhendelser fra industri, havner og terminaler iht. tabell 1 og tabell 2 i T-1442/2021 er det hendelser som faller inn under kategorien «highly impulsive sound» som skal telles med. Ved mer detaljert vurdering etter ISO 1996-1:2003 og Nordtest-metode NT ACOU 112 bør all impulslyd tas i betraktning.
Innfallende lydtrykknivå		Innfallende lydtrykknivå er lydnivå når det kun tas hensyn til direktelydnivået, og ser bort fra refleksjon fra fasaden på den aktuelle bygning. Refleksjon fra andre flater skal imidlertid regnes med.
Lydeffektnivå	$L_W$	Samlet lydenergiutstråling pr. tidsenhet fra en lydkilde.
Lydnivå	$L_p$	Lydtrykknivå (lydens styrke) målt eller beregnet i desibel.
Maksimalt lydnivå	$L_{A,max}$ $L_{AF,max}$ $L_{AS,max}$ $L_{SAF}$	$L_{A,max}$ er A-veiet maksimalnivå målt med tidskonstant «Impulse» på 35 ms. $L_{AF,max}$ er A-veiet maksimalnivå målt med tidskonstant «Fast» på 125 ms. $L_{AS,max}$ er A-veiet maksimalnivå målt med tidskonstant «Slow» på 1 s (1000 ms).

Begrep	Parameter	Forklaring
	$L_{SAS}$	$L_{SAS}$ er det A-veide nivå målt med tidskonstant «Fast» på 125 ms som overskrides av 5 % av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode, dvs. et statistisk maksimalnivå mht. antall hendelser. $L_{SAS}$ er det A-veide nivå målt med tidskonstant «Slow» på 1 s som overskrides av 5 % av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode, dvs. et statistisk maksimalnivå mht. antall hendelser.
Merkbar endring i støynivå		Endring i tidsmidlet støynivå på 3 dB eller mer.
Nærmiljøanlegg		Anlegg eller områder for egenorganisert fysisk aktivitet. De etableres gjerne, men ikke utelukkende, i forbindelse med skoleanlegg, i tilknytning til idrettsarenaer eller i bomiljøer. Denne typen anlegg er uteområder som skal være fritt allment tilgjengelig og beregnet på egenorganisert fysisk aktivitet.
Rentone		Lyd som kun inneholder en frekvens kalles rentone.
Stille side		En stille side er en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Stille side kan oppnås ved plangrep, bygningsplassering eller ved skjerming nær kilden.
Dempet fasade		En dempet fasade er en støyeksponert fasade som etter skjerming på eller ved fasaden får et støynivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.
Støyeksponert fasade		En støyeksponert fasade er en fasade med støynivå som overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021.
Støy		Støy er uønsket lyd og er regnet som forurensning iht. Forurensningsloven § 6 andre ledd.
Sumstøy		Samlet støybelastning der et mottakerpunkt er utsatt for støy fra flere kilder. Kalles også flerkildestøy.
Uteoppholdsareal		Defineres i byggt teknisk forskrift (TEK17) § 8-3 som et areal som etter sin funksjon skal være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper og ha tilstrekkelig størrelse. Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i henhold til sol- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning.
Stille uteoppholdsareal		Et stille uteoppholdsareal har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021. Uteoppholdsarealet skal være vurdert som egnet for bruk og opphold for beboerne.

## Endringer av støynivå og subjektiv oppfattelse

Figur 1 viser sammenhengen mellom aktivitetsendring/trafikkendring og endring av støynivå. Det må være en betydelig endring av eller avvik i aktivitetsmengde/trafikkmengde, og/eller i fordelingen av antall biler i døgnperiodene, før dette gir seg utslag i en merkbar endring av støynivået. Eksempelvis vil et avvik mellom faktisk og simulert vegtrafikk på 20 % gi en forskjell i støynivå ( $L_{den}$ ) på mindre enn 0,8 dB. Dobbelt så stor trafikk gir 3 dB økning av støynivå.



Figur 1: Sammenheng mellom aktivitetsendring/trafikkendring i prosent og endringen i støynivå i dB.

For å forstå betydningen av forskjell i støynivå og hvordan dette oppfattes er det viktig å vite at verdier for støynivå er forholdstall og at desibelskalaen er logaritmisk. Dette innebærer at et økt støynivå med 10 dB krever en tidobling i lydenergi.

En dobling av lydenergien (3 dB økt støynivå) vil være merkbart, men det må en tidobling av lydenergien (10 dB økt støynivå) til for at støynivået skal oppfattes som dobbelt så høyt. Det samme gjelder for reduksjon av støynivå, det kreves en reduksjon på 2-3 dB for å utgjøre en merkbar forskjell av oppfattet støynivå, se Tabell 1 nedenfor.



Tabell 1: Oversikt over menneskelig reaksjon på økt støynivå.

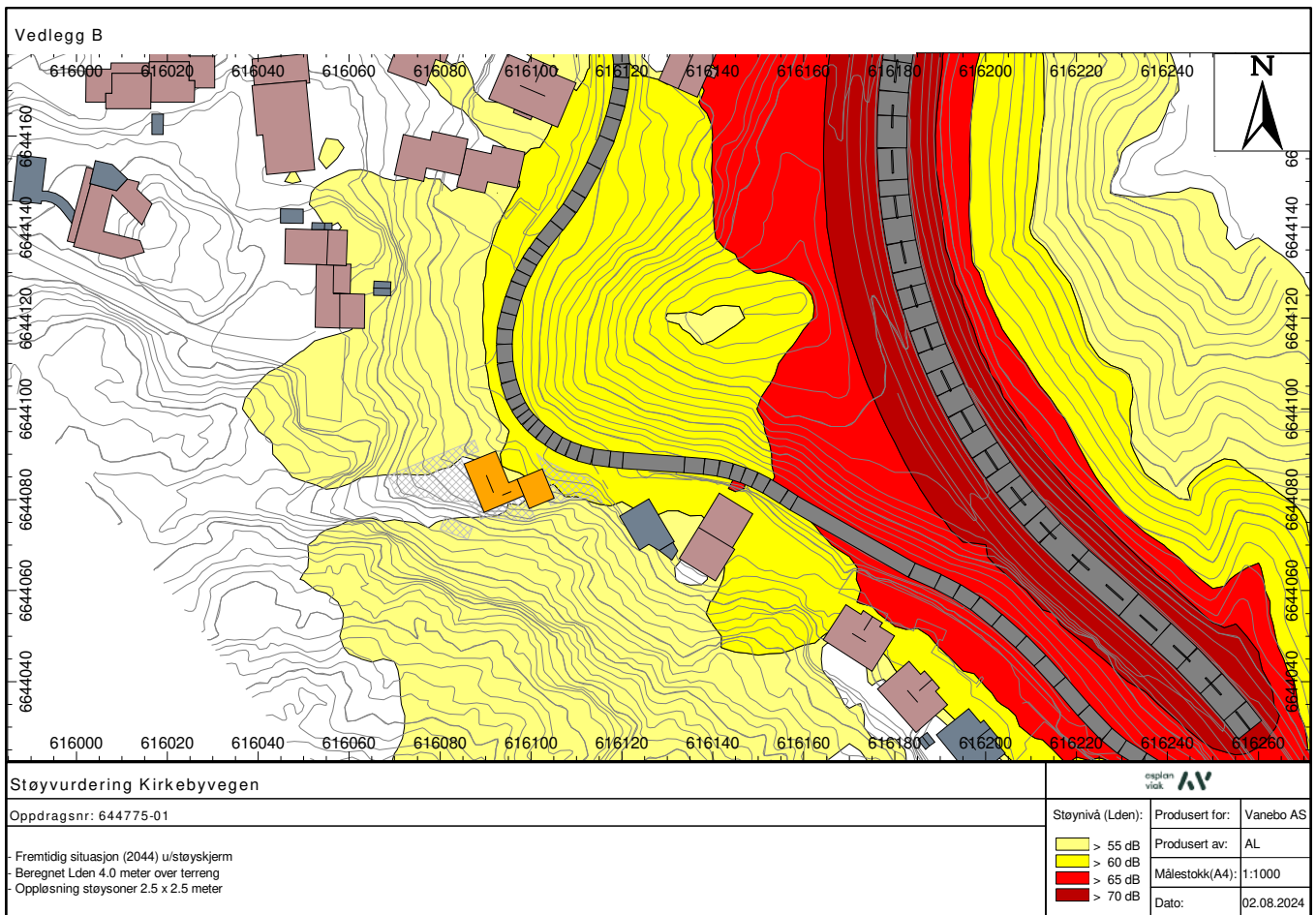
Økning av støynivå	Reaksjon
1 dB	Knapt merkbart
2-3 dB	Merkbart
4-5 dB	Godt merkbart
5-6 dB	Vesentlig endring
8-10 dB	Dobbelt/halvparten så høyt

## Sumstøy, logaritmisk addisjon av støynivåer

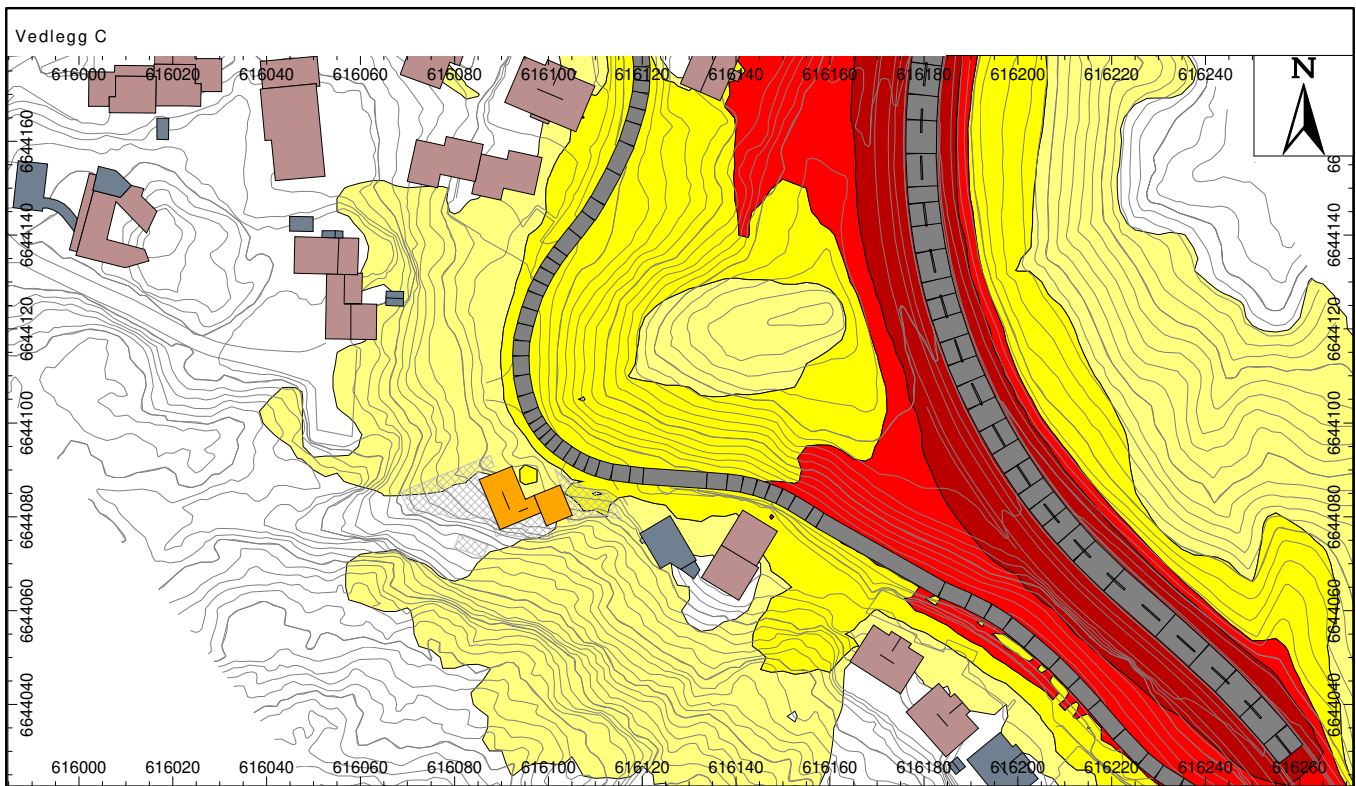
I situasjoner der man har f.eks. både jernbanestøy og vegtrafikkstøy, ev. andre støykilder, må man addere bidragene fra hver støykilde for å finne den totale støyen. Man kan bruke Tabell 2 nedenfor til å finne dette.

Tabell 2: Logaritmisk summering av støynivåer fra to forskjellige støykilder.

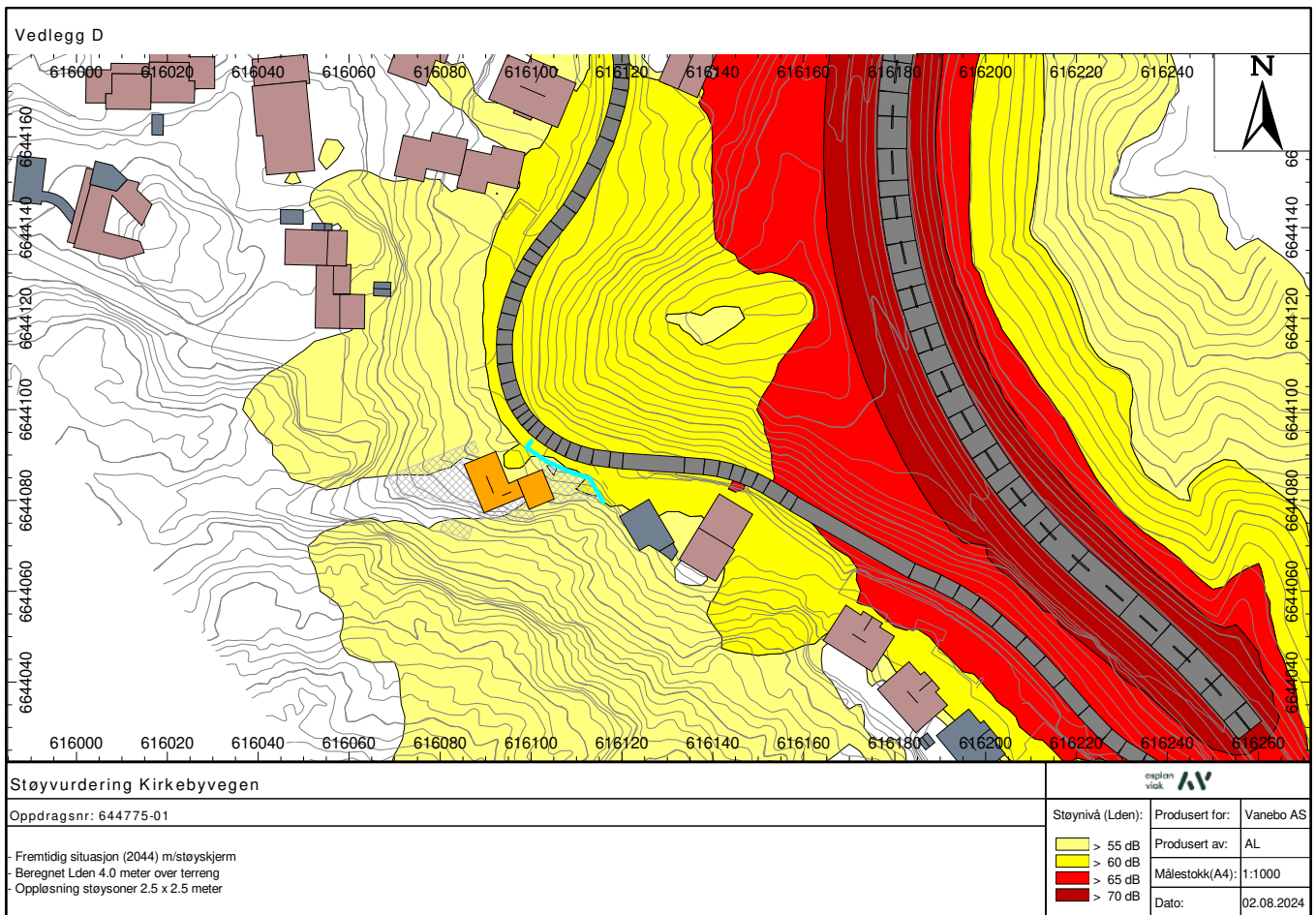
Forskjell i støynivå mellom to støykilder (dB)	Legg denne korreksjonsverdien til det høyeste støynivået av de to støykildene (dB)
0	3,0
1	2,5
2	2,1
3	1,8
4	1,5
5	1,2
6	1,0
7	0,8
8	0,6
9	0,5

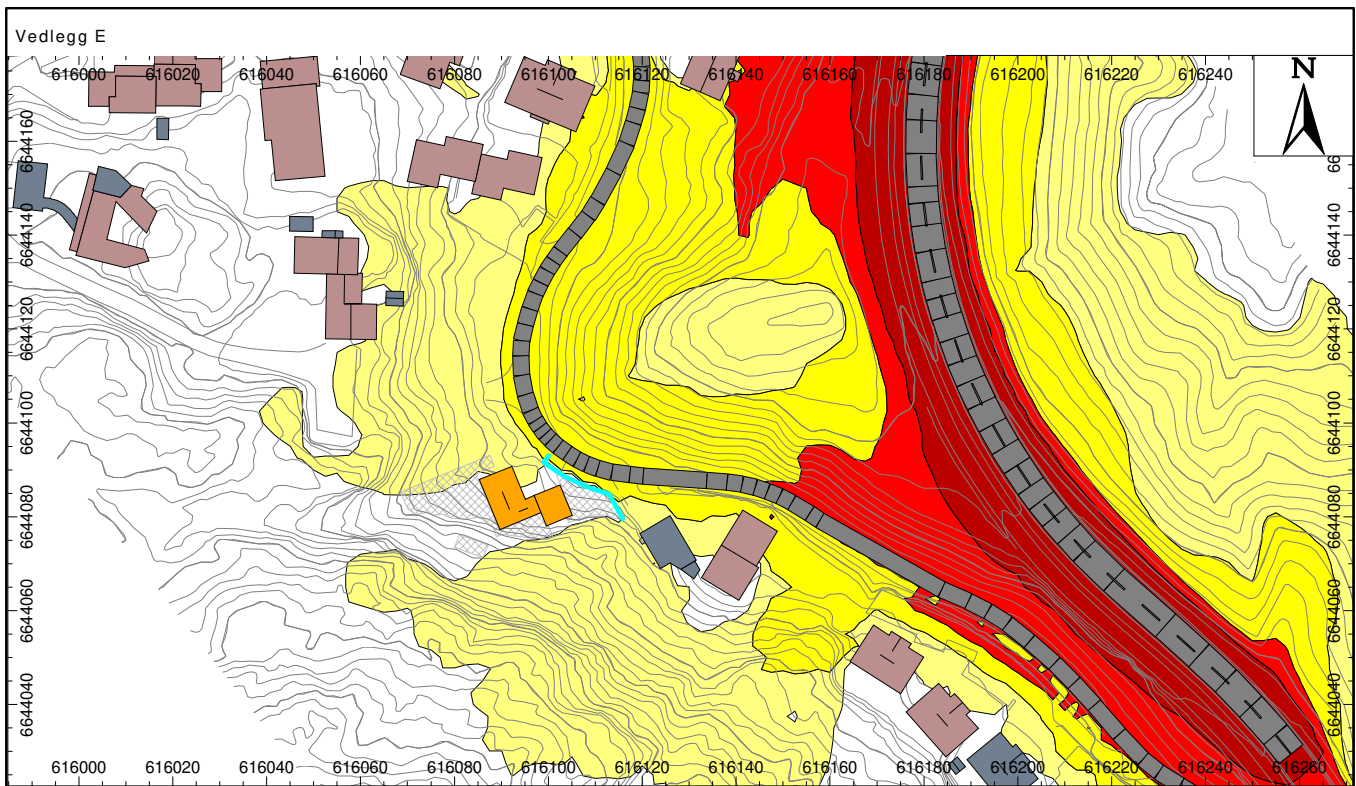





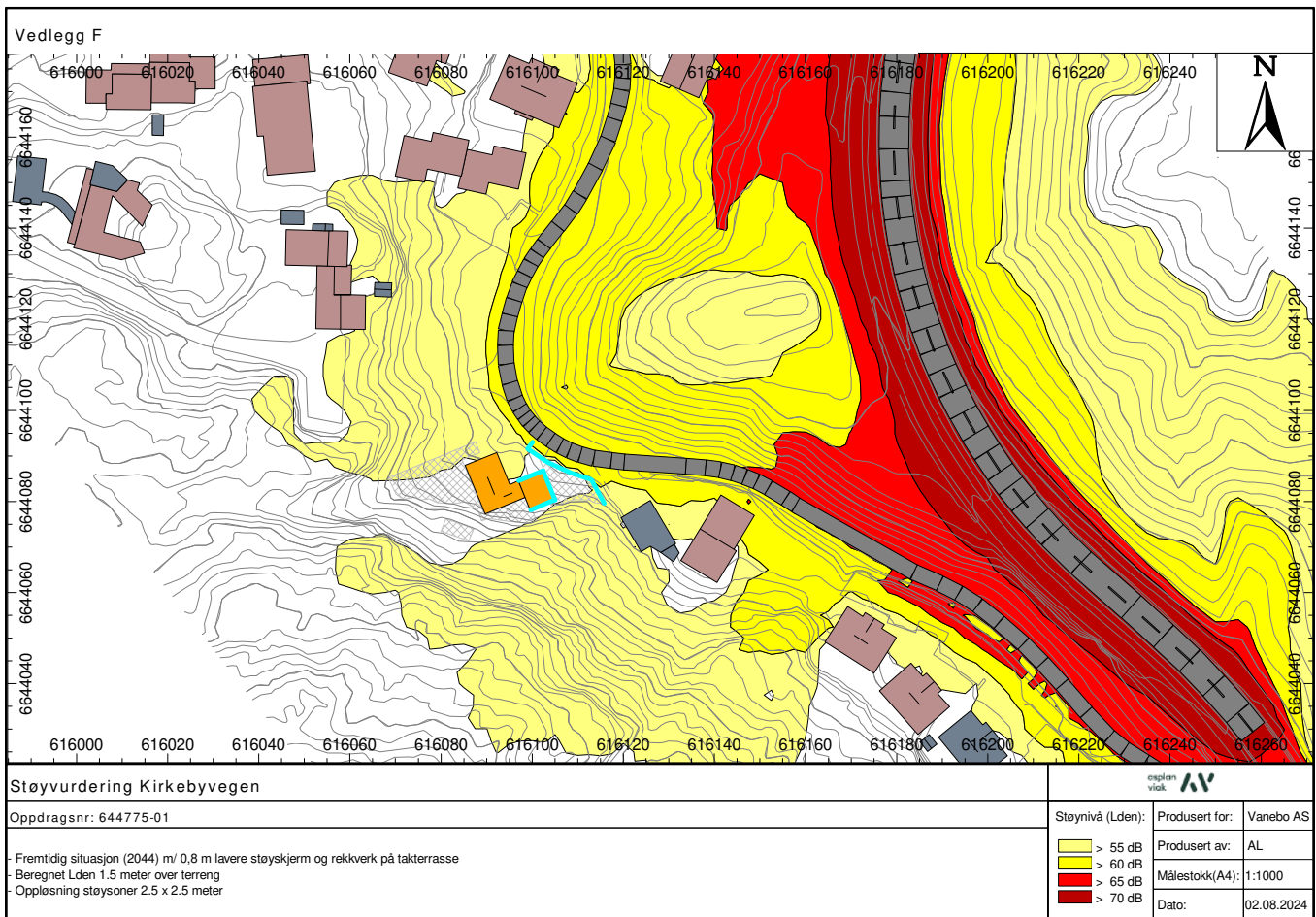


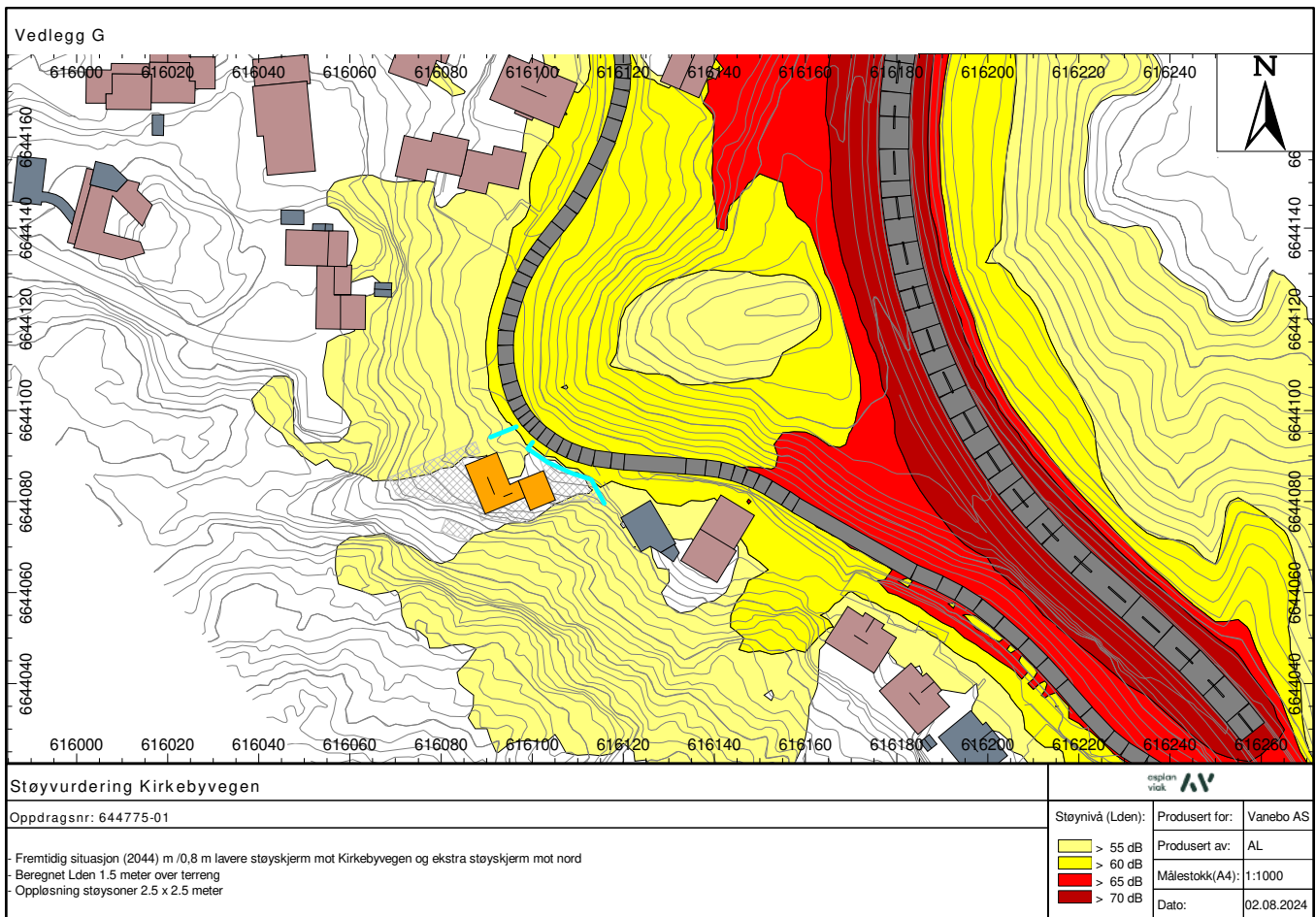
<b>Støyvurdering Kirkebyvegen</b>			
Oppdragsnr: 644775-01		Støynivå (Lden):	Produsert for: Vanebo AS Produsert av: AL Målestokk(A4): 1:1000 Dato: 02.08.2024
Fremtidig situasjon (2044) u/støyskjerm Beregnet Lden 1.5 meter over terreng Oppløsning støysoner 2.5 x 2.5 meter		> 55 dB > 60 dB > 65 dB > 70 dB	

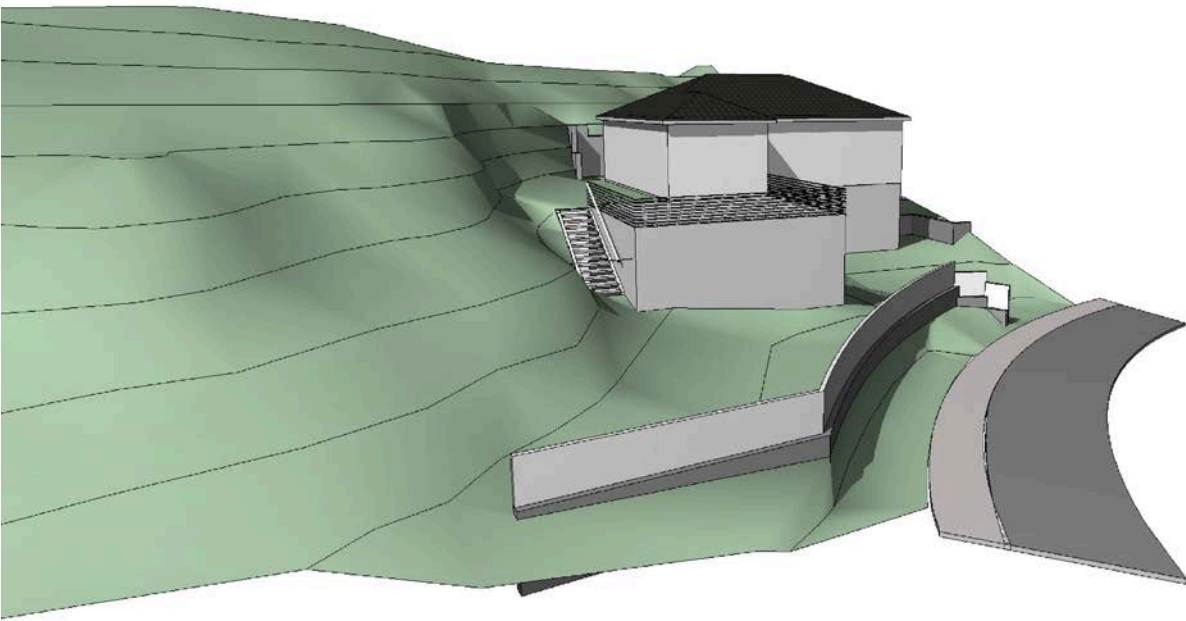


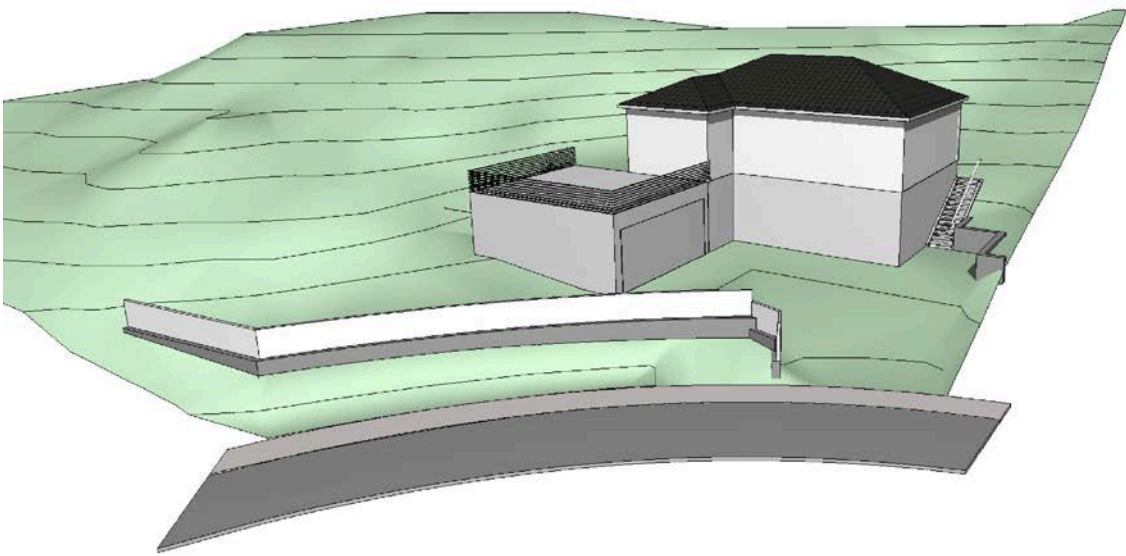


<b>Støyrvurdering Kirkebyvegen</b>			
Oppdragsnr: 644775-01		Støynivå (Lden):	Produsert for: Vanebo AS
Fremtidig situasjon (2044) m/støyskjerm		> 55 dB	Produsert av: AL
Beregnet Lden 1.5 meter over terreng		> 60 dB	Målestokk(A4): 1:1000
Oppløsning støysoner 2.5 x 2.5 meter		> 65 dB	Dato: 02.08.2024
		> 70 dB	











## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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 gis.
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.

For eiendommen:

**Adresse:** Kirkebyvegen 69  
2008 FJERDINGBY

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Solveig Granlund

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 951 51 983  
**E-post:** solveig.granlund@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre