

An aerial photograph of a residential property. The main house is a two-story structure with a dark tiled roof and a balcony. To its right is a smaller red building with a white roof. The property is surrounded by a mix of green trees and bare, brown trees, suggesting an autumn or winter setting. A paved area and a fence are also visible.

**aktiv.**

Smievegen 103/120, 2005 RÆLINGEN

**Tomt i et veletablert, barnevennlig  
og trivelig område. God intern  
beliggenhet. Nærhet til kollektiv  
og natur.**



Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

## Kamilla Benum Braanen

**Mobil** 417 30 427

**E-post** kamilla.benum.braanen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

## Nøkkelinformasjon

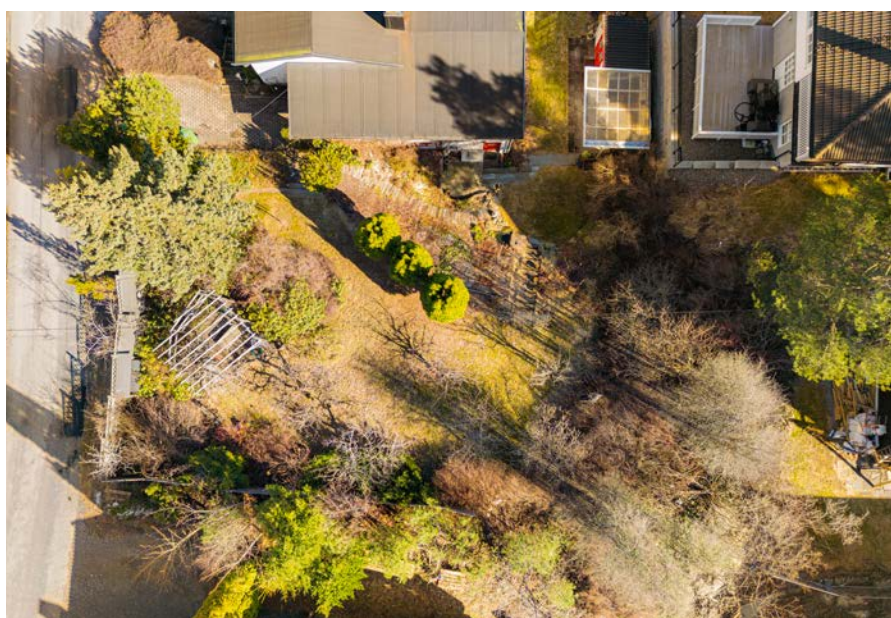
**Prisant.:** Kr 2 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 56 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 256 390,-  
**Selger:** Liv Dahn Brenne

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

**Tomtstr.:** 416 kvm  
**Soverom:** 0  
**Gnr./bnr.** Gnr. 103, bnr. 120  
**Oppdragsnr.:** 1204260023

# Tomt i et veletablert, barnevennlig og trivelig område. God intern beliggenhet.

En sjelden mulighet i Smievegen! Flott og attraktiv boligtomt på ca. 416 kvm beliggende i rolige og familievennlige omgivelser i Rælingen. Tomten har gode solforhold og en fin beliggenhet med mulighet for utsikt mot Lillestrøm og Øyeren. Her ligger forholdene godt til rette for oppføring av en moderne enebolig tilpasset egne ønsker og behov. Området er stille og trygt, med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og kollektivtransport. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet gjør dette til et ideelt sted for både barnefamilier og andre som ønsker en enkel hverdag med nærhet til både natur og by.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	20
Nabolagsprofil .....	82
Budskjema .....	91

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

416 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Flat og skrånende tomt opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning og plenområder.

Tomtestørrelse: 416 kvm.

BYA: 25 %

MUA: 300 kvm. pr. boenhet, hvorav balkong terrasse kan utgjøre 30 kvm.

### **Beliggenhet**

Smievegen 9 ligger i det attraktive nabolaget Øgårdslia/Borgen, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området er kjent for sin stille og rolige atmosfære, med nærhet til Lillestrøm sentrum og andre store kjøpesentre. Dette gjør det til et trygt boligfelt som er ideelt for barnefamilier.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Øgardshøgda holdeplass kun 3 minutters gange unna, hvor du kan ta linje 310 og 330. Lillestrøm stasjon, med totalt 10 ulike linjer, ligger 22 minutter unna, mens Oslo S, med 24 linjer, er 23 minutter unna med bil. Gardermoen kan nås på 32 minutter, noe som gjør området svært praktisk for pendlere.

For barnefamilier er det flere gode skoler i nærheten. Rud skole, for 1-7 klasse, ligger 12 minutters gange unna, mens Marikollen ungdomsskole er kun 4 minutter unna med bil. Rælingen videregående skole ligger 21 minutter unna, og Strømmen videregående skole er 7 minutter unna med bil.

Nabolaget tilbyr også gode barnehagemuligheter, med Blåbærgrenda barnehage kun 9 minutters gange unna. Torva barnehage og Sannum barnehage ligger henholdsvis 12 og 16 minutter unna.

For daglige innkjøp er Joker Rælingen og Kiwi Rælingen lett tilgjengelig, med

henholdsvis 9 og 18 minutters gangavstand. Området har også gode sportsfasiliteter, med Ødegården ballbane og Øgardshøgda ballplass innen kort gangavstand.

Turmulighetene er gode, med nærhet til skog og mark, og området har et lavt støynivå, noe som bidrar til den rolige atmosfæren. Alt i alt er Øgårdslia/Borgen et ideelt sted for de som ønsker en trygg og komfortabel livsstil med enkel tilgang til både natur og byliv.

### **Adkomst**

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Blåbærgrenda barnehage - 9 min gange

Torva barnehage - 12 min gange

Sannum barnehage - 16 min gange

Skoler

Rud skole (1-7 kl.) - 12 min gange

Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) - 4 min kjøring

Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) - 9 min kjøring

Strømmen videregående skole (videregående skole) - 7 min kjøring

Sport og trening

Ødegården ballbane - 7 min gange

Ballspill

0.6 km

Øgardshøgda ballplass - 10 min gange

Ballspill

0.7 km

Feel24 Rælingen - 16 min gange

SATS Lillestrøm - 21 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### **Skolekrets**

Krets: Fjerdingby. Se ytterligere info på: <https://www.kommunekart.com/klient/raelingen/skole>

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller

tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 2 200 000

### **Omkostninger kjøper**

2 200 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

55 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

-----  
56 390 (Omkostninger totalt)

73 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

76 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

-----  
2 256 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 273 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 276 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Vann og avløp/kloakk

Vann og kloakkgebyrer beregnes enten etter arealet på boligen, eller ut ifra en vannmåler. Beløpet på fakturaen beregnes i m<sup>3</sup> (kubikkmeter). Alt vann inn i boligen beregnes som kloakk ut igjen.

I tillegg kommer et fastledd, som er en fast årlig avgift alle husstander blir belastet. Årsgebyret er likt for alle typer boenheter. I en boligblokk med ti boenheter, blir hver boenhet belastet, i en enebolig med en utleieleilighet, blir det belastet to årsgebyrer.

Gebyr beregnet etter areal

Hele arealet innenfor husets alle vegger (BRA - brutto areal) i alle etasjer blir beregnet. ( i en bolig med ½ øvre etasje, beregnes alt med takhøyde over 1.90 m<sup>2</sup> 0,6 m inn på hver side.)

Det beregnes 1,5 m<sup>3</sup> per kvadratmeter areal.

Eksempel: En bolig på 120 m<sup>2</sup> beregnes på følgende måte: 120 m<sup>2</sup> x 1,5 = 180 m<sup>3</sup>. Det blir fakturert for 180 m<sup>3</sup>.

Vannmåler

Ved å benytte vannmåler betaler du kun for faktisk forbruk av vann og kloakk. Les mer om installasjon av vannmåler. Du kan regne med at en person bruker ca. 50–60 m<sup>3</sup> per år.

De som har vannmåler må betale a konto (forskuddsbetaling). Deretter leser du av vannmåleren i slutten av året. I mars får du vannmåleroppgjøret, og da justeres eventuelt for mye eller for lite innbetalt beløp.

Priser

Vann og avløp 2026	Enhet	ekskl. mva.	inkl. mva.	
Abonnementsgebyr vann		Privat bygg	1530 kr	1759,5 kr
Abonnementsgebyr vann		Næringsbygg	4300 kr	4945 kr
Abonnementsgebyr vann		Kommunale bygg	9945 kr	11 436,75 kr
Abonnementsgebyr avløp		Private bygg	1739 kr	200,85 kr
Abonnementsgebyr avløp		Næringsbygg	4890 kr	5623,5 kr
Abonnementsgebyr avløp		Kommunale bygg	11 375 kr	13 081,25 kr
Enhetspris vann*	m <sup>3</sup> /år	23,36 kr	26,86 kr	
Enhetspris avløp*	m <sup>3</sup> /år	24,84 kr	28,56 kr	
Tømming av septiktanker		Tømming/år	5030 kr	5784,5 kr

\* For de som faktureres etter stipulert forbruk benyttes det 1,5m<sup>3</sup> pr m<sup>2</sup>.

Renovasjon

Alle boenheter må være tilknyttet et renovasjonspunkt, enten ved å ha egne beholdere eller være tilknyttet renovasjonsbrønner.

Det er flere størrelser på de grønne renovasjonsbeholderne. Mest brukt er 140 L. Den skal normalt holde til én husstand (3–4 pers).

Det er kun renovasjonsbeholderen til restavfall som er gebyrlagt. Dvs. at man kan ha større papirbeholder uten at gebyret øker.

Les mer om avfallsbeholdere hos ROAF.

#### Priser

Prisen du betaler for renovasjon består av en fastpris per boenhet og en literpris som varierer ut ifra hvor stor beholder for restavfall du har.

I 2026 er dette prisene for renovasjon i Rælingen kommune:

Fastpris: 2720 kr per år.

Literpris: 15,725 kr per liter per år.

Prisene er inkludert mva.

#### Feiing

Alle boliger hvor det er pipe blir automatisk belastet feiegebyr pr. pipeløp.

En del boliger har piper som ikke blir benyttet. Da er det mulig å søke om gebyrfritak for feiing og tilsyn.

#### Priser

2026	Enhet	Pris ekskl. mva.
------	-------	------------------

Feiegebyr	Pipe/år	625 kr
-----------	---------	--------

Tilsyn av gasspeiser	Pr.år	305 kr
----------------------	-------	--------

\*Informasjon hentet fra Rælingen kommune sine hjemmesider. 09.03.2026. Mer utfyllende informasjon finner du på: [https://www.ralingen.kommune.no/artikkel/Kommunale-avgifter-og-gebyrer#priser\\_og\\_beregning\\_av\\_kommunale\\_avgifter/eiendomsgebyrer](https://www.ralingen.kommune.no/artikkel/Kommunale-avgifter-og-gebyrer#priser_og_beregning_av_kommunale_avgifter/eiendomsgebyrer)

#### Informasjon om eiendomsskatt

Rælingen kommune har per i dag ikke eiendomsskatt på bolig. Kommunen har valgt å klare seg uten denne skatten, og den var ikke innført per 2023/2024. Det har vært politisk debatt om å innføre det, men det er per nå ikke en del av de kommunale avgiftene for vanlige boliger.

#### Velforening

Øvre Rælingen Vel og Øvre Rælingen Vel Antennelag. Det er ikke epliktig medlemskap. TV og internettlinje kan leveres gjennom Øvre Rælingen Antennelag. (Telia-tilkoblet)

### **Tilbud om 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.

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 103, bruksnummer 120 i Rælingen kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Heftelser i eiendomsrett:

1954/102564/8-01.06.1954 SKJØTE

Bestemmelse om bruksrett

Kommentar: Skjøte for eiendom med gnr 103, bnr 82. Ved kjøpesum ble det i tillegg belastet 1200,- til kommunen for veg og kloakk.

1955/103494/8- 18.07.1955 VANN OG KLOAKK

Bestemmelse om vann/kloakk

Bestemmelse om bruksrett

Kommentar: Personlig bruksrett er gitt fra eier av gnr 103 bnr 43 og 49 til eier av gnr 103 bnr 5 og 6 til å legge vann og kloakkledninger over eiendommen. Kloakken legges med 6 toms sementrør fra øvre side av gamle Rælingsveg til en kum på kommunens kloakkledning på Knattenjordet. Denne strekningen på ca 130 meter betales av eier av gnr 103 bnr 5 og 6, resten av utgiftene betales av eier av gnr 103 bnr 43 og 49.

1960/100096-1/8 15.01.1960 BESTEMMELSE OM GJERDE

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om bruksrett

Kommentar: Skjøte for eiendommen med gnr 103, bnr 121. Samt er det bestemmelser om gjerde. Kjøper bekoster seg for gjerdet rundt eiendommen. Kjøper påtar seg også kostnadene for eiendommens ervervelse, som målbrev, tinglysning av skjøte m.m. Tomten er begrenset til oppføring av enebolig i en etasje med adgang til innredning av kjelleretasje. Virksomhet er ikke tillatt å drive på tomten.

1963/101403-1/8 25.04.1963 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Rettighetshaver: Rælingen Kommune.

Kommentar: Eier av gnr 103, bnr 121 gir Rælingen kommune retten til å oppføre offentlig vannledning over eiendommen i linjeføringen som påvist i marken. Samt følger retten til tilgang og vedlikehold av ledningene.

#### GRUNNDATA

1959/102553-1/8 08.09.1959 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3224 GNR: 103

BNR: 97

Kommentar: Oppmåling av tomten og fordeling av eiendommen gnr 103 bnr 97, parsell nr 9. Tomten ble delt opp og eier av eiendommen og nabo av eiendommen ble enig i hvor grensa til tomten går. Samt ble det oppført hvor rørprosjekt skal legges.

2020/1079513-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0228 GNR: 103 BNR: 120

Kommentar: tidligere kommunenummer 3027 som nå er omnummerert til 3224.

Dokumentet kan ikke bestilles

2024/136000-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 3027 GNR: 103 BNR: 120

Kommentar: Tidligere kommunenummer 0228 som nå er omnummerert til 3224.

Dokumentet kan ikke bestilles

#### **Vei, vann og avløp**

Privat vei.

Offentlig vann og avløp. Se vedlagte ledningskart.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til nåværende boligbebyggelse, i henhold til Kommuneplanens arealdel 2022-2033

Status Endelig: vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 15.02.2023

I henhold til kommuneplanen mot 2033:

§ 4.3 Utnyttelse (pbl § 11-9, nr. 5)

Maks. tillatt bebygd areal for følgende boligtyper er:

Frittliggende enebolig: %-BYA = 25 %

Tomannsboliger: %-BYA = 30 %

BYA er tillatt bebygd areal i % av tomtens netto areal inklusive parkeringsplasser.

For eiendommer og / eller bebyggelse som er regulert til bevaring er det utnyttelsesgraden som er gitt i reguleringsplan som er gjeldende. Der eldre reguleringsplaner har en høyere utnyttelsesgrad oppgitt i %-BYA, gjelder denne foran. Helning brattere enn 1:3 vil for de fleste bygningstyper ikke fungere tilfredsstillende og skal som hovedregel ikke bebygges.

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

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

-Gjeldende for enebolig:

Antall for bil - 1 - 2

Antall for sykkel - Min 2

I tillegg skal gj. parkering løses på egen eiendom

#### § 4.5.1 Krav til utforming og plassering

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

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

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

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

-Gjeldende for enebolig :

MUA (m<sup>2</sup> pr. boenhet) - 300 m<sup>2</sup>

MUA privat andel på balkong/takterrasse - Maks. 30 m<sup>2</sup>

I henhold til eiendomskart med grenser:

Grensen nærmest vegen er definert som mindre nøyaktig i henhold til kartet, resten av grensen rundt tomta er markert med middels- høy nøyaktighet.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleire og radon i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine kart.

Se reguleringskart og kommuneplanen vedlagt i salgsoppgaven for nærmere informasjon.

#### **Legalpant**

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

## Kontraktgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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.

## **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Ansvarlig megler**

Kamilla Benum Braanen  
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
[kamilla.benum.braanen@aktiv.no](mailto:kamilla.benum.braanen@aktiv.no)  
Tlf: 417 30 427

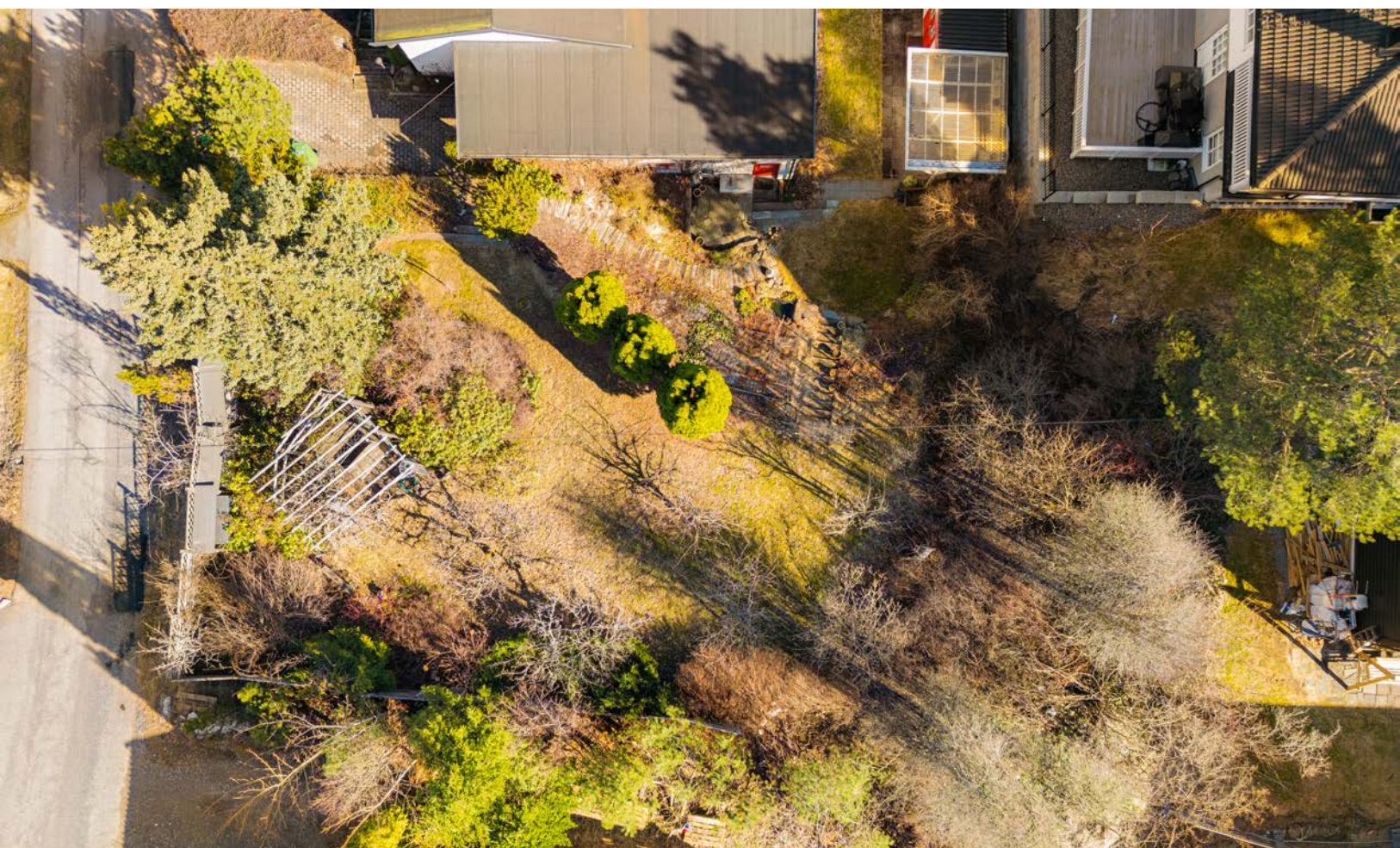
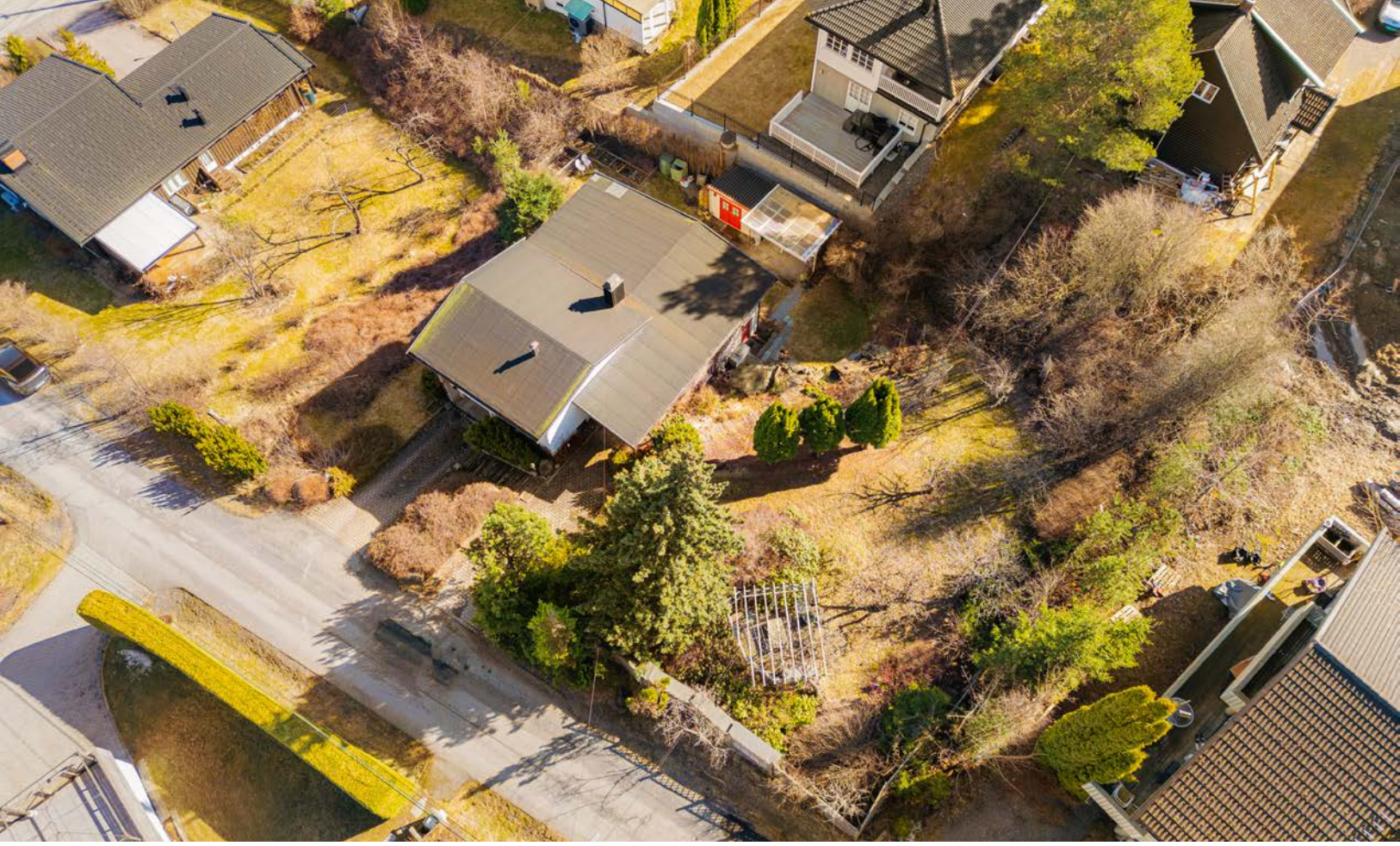
### **Oppdragstaker**

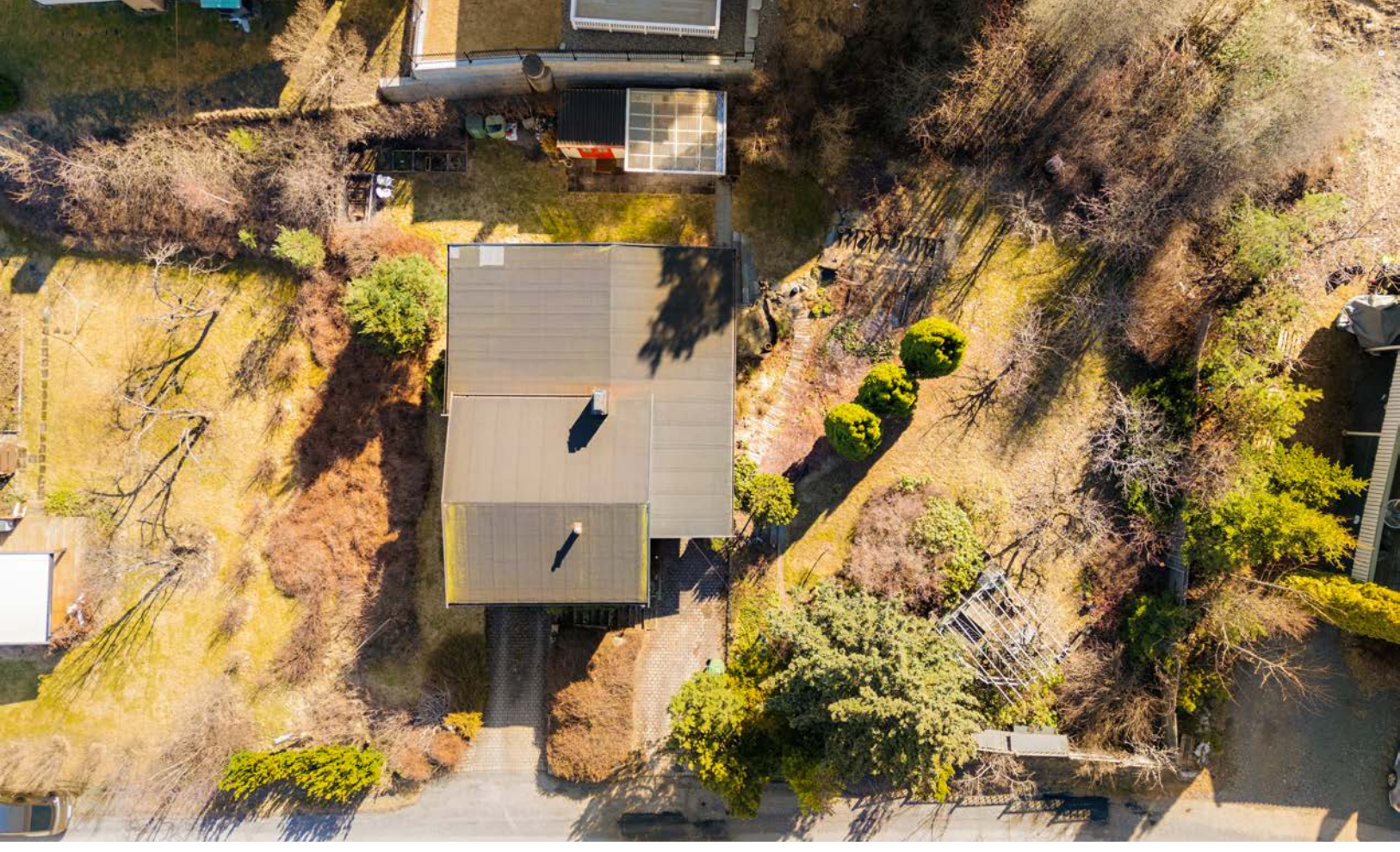
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023  
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

### **Salgsoppgavedato**

09.04.2026

**Fotograf:** Fredrik Hansson









Rælingen kommune

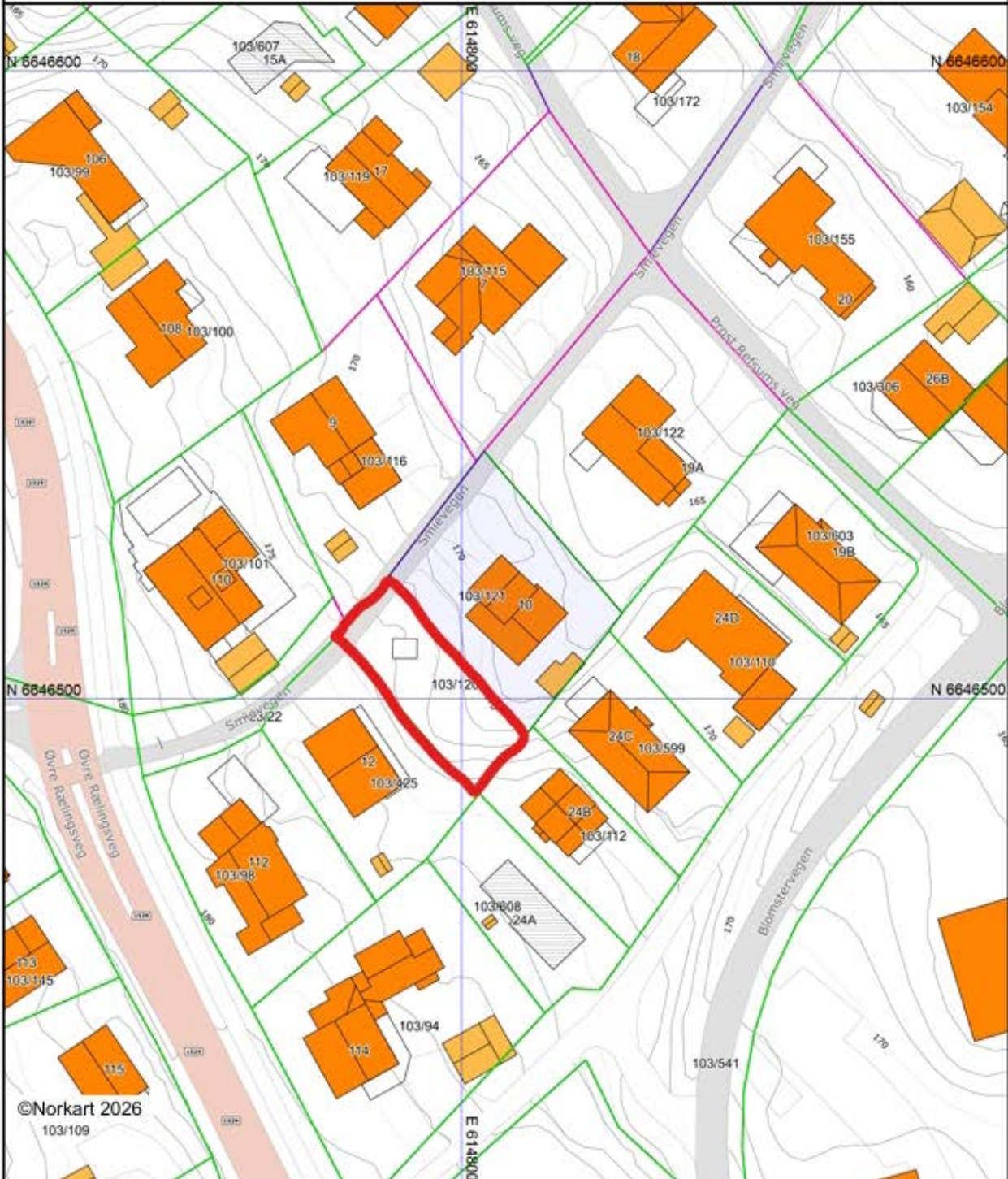
# Grunnkart

Eiendom: 103/121  
Adresse: Smievegen 10  
Dato: 05.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omvistat	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fktv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvis nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



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

# Vedlegg



# Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Liv Dahn Brenne

---

Boligen

- ◆ Eiendommen ble kjøpt 1993
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

2005 RÆLINGEN

3224-103/120/0/0



## Drenering og tekniske installasjoner

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det er vann- eller avløpsledninger på tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er elektrisk anlegg tilknyttet tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Planer, godkjenninger og pålegg

5. Vet du om tomten har blitt endret eller fylt ut, enten av deg eller tidligere eier?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om alle søknadspliktige arbeid er utført av faglærte?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om bruken av tomten eller området rundt kan bli endret av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det mangler godkjent søknad for utført arbeid på tomten, eller om søknad er avslått?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på tomten, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Andre relevante opplysninger

11. Vet du om tomten har skadedyr, forekomst av radon, har vært brukt som søppelfylling, eller har fjell under bakken?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det finnes oljetank på tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



13. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om sameiet, laget, velforeningen eller du selv er involvert i uenigheter eller konflikter rundt tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er gjort private avtaler med naboer i området som kjøper bør vite om?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøper?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Er det noe annet ved tomten som det kan være viktig for kjøper å vite om?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Har du andre opplysninger om tomten, utover det du allerede har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tomt selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade.



RÆLINGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplan mot 2033

## Kommuneplanens arealdel 2022–2033

### Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 15.02.2023



## Innhold

<b>Innledning</b> .....	<b>5</b>
<b>GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER:</b> .....	<b>5</b>
<b>Virkeområde og forholdet til eksisterende planer:</b> .....	<b>5</b>
§ 1.1 Virkeområde.....	5
§ 1.2 Forholdet til gjeldende planer .....	5
§ 1.2.1 Forholdet til eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5).....	5
§ 1.3 Definisjoner av boligtyper .....	6
<b>Plankrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:</b> .....	<b>7</b>
§ 2.1 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9, nr 1) .....	7
§ 2.1.1 Krav om ny reguleringsplan ved boligfortetting i småhusbebyggelse (pbl § 11-9, nr. 1) .....	7
§ 2.1.2 Regulering av masseuttak og deponier (pbl § 11-9, nr. 1) .....	7
§ 2.1.3 Snøopplag (pbl §11-9, nr. 1 og 4).....	7
§ 2.2 Krav om og innhold og forutsetninger for utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, nr. 2) ...	8
<b>Energiforsyning, renovasjon, vei, VA og rekkefølgekrav:</b> .....	<b>8</b>
§ 3.1 Energiforsyning (pbl § 11-9, nr. 3, jf. pbl § 27-5).....	8
§ 3.2 Avfall / renovasjon (pbl § 11-9, nr. 3).....	8
§ 3.3 Kommunal vegnorm og VA-norm (pbl § 11-9, nr. 3) .....	9
§ 3.4 Krav til overvannsløsninger (pbl §11-9, nr. 3).....	9
§ 3.5 Utredning av trafikksituasjonen (pbl § 11-9, nr. 3) .....	10
§ 3.6 Utredning av naturmangfold før inngrep (pbl § 11-9, nr. 4) .....	10
§ 3.7 Geotekniske undersøkelser (pbl §11-9, nr. 5).....	10
§ 3.8 Utbyggingsrekkefølge (pbl § 11-9, nr. 4) .....	10
<b>Krav om utforming av boligområder (både eksisterende og framtidige):</b> .....	<b>10</b>
§ 4.1 Byggegrenser (pbl § 11-9, nr. 5).....	10
§ 4.2 Byggehøyder (pbl § 11-9, nr. 5).....	11
§ 4.3 Utnyttelse (pbl § 11-9, nr. 5).....	11
§ 4.4 Deling av eiendom og fortetting i eksisterende boligområder (pbl § 11-9, nr. 5) .....	12
§ 4.5 Parkeringskrav / oppstillingsplasser for bil og sykkel (pbl § 11-9, nr. 5) .....	12
§ 4.6 Krav til lekeplasser (pbl § 11-9, nr. 5).....	14
§ 4.7 Uteoppholdsarealer (pbl § 11-9, nr. 5).....	16
§ 4.7.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) (pbl 11-9, nr. 5).....	16
§ 4.8 Universell utforming (pbl § 11-9, nr. 5) .....	18
§ 4.9 Boligstørrelser .....	18
§ 4.10 Fellesfunksjoner .....	18
<b>Miljøkvalitet:</b> .....	<b>18</b>
§ 5.1 Forurensning i grunnen (pbl § 11-9, nr. 6) .....	18
§ 5.2 Massehåndtering (pbl § 11-9, nr. 6) .....	19
§ 5.3 Stråling (pbl § 11-9, nr. 6).....	19
§ 5.4 Lokalklima og luftkvalitet (pbl § 11-9, nr. 6) .....	19

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

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

## Innledning

### GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER:

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

#### Virkeområde og forholdet til eksisterende planer:

##### § 1.1 Virkeområde

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

##### § 1.2 Forholdet til gjeldende planer

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

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

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

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

### § 1.3 Definisjoner av boligtyper

Følgende definisjoner legges til grunn i disse planbestemmelsene:

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

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

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

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

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

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

*Sekundærleilighet:*

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

*Anneks:*

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

## Plankrav og hjemmel for utbyggingsavtaler:

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Retningslinjer til § 2.1.3:

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

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

I alle reguleringsplaner skal det avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag.

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

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

### **Geografisk avgrensning:**

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

### **Tiltak det kan inngås avtale om:**

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

### **Hovedprinsipp for kostnadsfordeling:**

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

### **Boligpolitiske tiltak mm:**

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

## **Energiforsyning, renovasjon, vei, VA og rekkefølgekrav:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I alle reguleringsplaner skal det utarbeides en overordnet VA-plan.

I reguleringsplaner kan det stilles krav om utarbeidelse av teknisk plan for veier.

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

Nye byggeområder skal tilrettelegges for tosidig vannforsyning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I reguleringsplaner kan det stilles krav om utarbeidelse av trafikkanalyse.

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

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

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

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

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

Før utbygging kan igangsettes, skal det være:

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

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

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

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

#### **§ 4.1.1 Byggegrense mot raviner og bekker**

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

Mot bekker og vassdrag fastsettes byggegrense på 10 meter.

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

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

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

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

#### ***Retningslinje:***

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

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

Maks. tillatt bebygd areal for følgende boligtyper er:

Frittliggende enebolig: %-BYA = 25 %

Tomannsboliger: %-BYA = 30 %

BYA er tillatt bebygd areal i % av tomtens netto areal inklusive parkeringsplasser.

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

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

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

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

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

##### Retningslinjer til § 4.4:

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

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

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

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

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

\*I nord og i sør defineres hhv. som nord og sør for Fjerdingbykrysset.

\*\*Oppstillingsplasser for sykkel beregnes etter antall elever og ansatte.

\*\*\*Prioriterte vekstområder er Fjerdingby sentrum, deler av Rud og deler av Løvenstad, jfr. temakart.

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

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

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

### § 4.5.1 Krav til utforming og plassering

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

Laste og losse areal kommer i tillegg til de ovenstående kravene til oppstillingsplasser.

Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.

### § 4.5.2 Krav til gjesteparkering

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

#### *Retningslinje*

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

### § 4.5.3 Krav til HC-parkering

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

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

#### § 4.5.4 Krav til sykkelparkering

Andelen av sykkelparkeringsplasser under tak bør være minimum 50 %. Oppstillingsplasser skal etableres med fastmonterte sykkelstativ.

#### § 4.5.5 Krav til tilrettelegging for el-biler

I alle nye næringsbygg skal minst 50 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil.

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

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

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

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

#### § 4.5.6 Bildeling

Det skal i reguleringsplaner vurderes bruk av bildelingsordninger.

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

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

Krav for de ulike lekeplasstypene er følgende:

Lekeplastype	Minste-størrelse m <sup>2</sup>	Maks avstand meter fra bolig	Tilleggsareal*
Småbarnslekeplass 1-6 år	150 m <sup>2</sup>	50	10 m <sup>2</sup> for hver boenhet utover 25
Nærlekeplass 6-12 år	350 m <sup>2</sup>	150	10 m <sup>2</sup> for hver boenhet utover 50

Kvartalslekeplass 10 år og oppover	1500 m <sup>2</sup>	500	5 m <sup>2</sup> for hver boenhet utover 100
---------------------------------------	---------------------	-----	---

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

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

#### *Retningslinjer*

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

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

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

#### **Småbarnslekeplass**

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

#### **Nærlekeplass**

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

#### **Kvartalslekeplass**

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

#### **§ 4.6.1 Generelle krav til lekeareal (pbl 11-9, nr. 5)**

Lekearealene skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, ha trafikk sikker atkomst, god belysning, tilfredsstillende sol- og støyforhold, samt gi mulighet for variert aktivitet hele året. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres. Lekearealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

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

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

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

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

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

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

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

\*I nord og i sør defineres som nord og sør for Fjerdingsbykrysset.

\*\*Prioriterte vekstområder er Fjerdingsby sentrum, deler av Rud og deler av Løvenstad, jfr. temakart.

Minste uteoppholdsareal (MUA) er ubebygget 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 støvsone kan regnes inn, se § 5.5.5.1.

Følgende kan regnes inn som minste uteoppholdsareal:

- Balkong og takterrasse i henhold til tabell ovenfor.

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

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

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

### **Utforming og kvalitetskrav**

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

Uteoppholdsarealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

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

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

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

#### *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging*

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

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

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

#### **Retningslinje til § 4.8:**

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

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

### **§ 4.9 Boligstørrelser**

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

### **§ 4.10 Fellesfunksjoner**

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

## **Miljøkvalitet:**

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

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

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

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

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

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

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

### **§ 5.3 Stråling (pbl § 11-9, nr. 6)**

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

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

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

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

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

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

### § 5.5.1 Krav til støyfaglig utredning

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

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

### § 5.5.2 Støyutredning

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

Støyutredningen skal inneholde:

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

### § 5.5.3 Bruk av dempet fasade

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

Ettromsleiligheter med kun dempet fasade tillates ikke.

### § 5.5.4 Samlet støybelastning

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

## § 5.5.5 Gul støysone – vurderingssone

### **§ 5.5.5.1 Ny bebyggelse**

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

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

### **§ 5.5.5.2 Eksisterende bebyggelse**

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

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

## § 5.5.6 Rød støysone – forbudssone

### **§ 5.5.6.1 Ny bebyggelse**

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

### **§ 5.5.6.2 Eksisterende bebyggelse**

Bebyggelse i eksisterende rødstøysone kan gjenoppbygges etter brann eller uten forsterket støyvern, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.

Bygninger med støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

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

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

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

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

### **§ 5.5.8 Stille område**

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

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

### **§ 5.5.9 Bygg- og anleggsstøy**

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

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

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

I reguleringsplaner skal det foretas vurdering og redegjørelse av klima og energi.

Tilpasset tiltakets omfang skal det redegjøres for:

- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Det skal i reguleringsplaner stilles krav om klimagassregnskap.

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Retningslinje:***

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

## **Eстетikk, natur, grønnstruktur og vassdrag:**

### **§ 6.1 Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6)**

#### **§ 6.1.1 Krav om estetisk redegjørelse**

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

#### **§ 6.1.2 Generelle krav til estetikk og kvalitet**

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

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

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

#### **§ 6.1.3 Tiltak i områder med enhetlig bebyggelse og enkeltbygninger med høy arkitektonisk kvalitet**

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

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

#### **§ 6.1.4 Tiltak i områder med småhuskarakter**

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

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

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

#### **Retningslinje:**

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

#### **§ 6.1.5 Støyskjermingstiltak**

Støyskjermingstiltak skal tilpasses dets omgivelser og bevare 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.

#### **§ 6.1.6 Svalgangsløsninger**

Svalganger tillates ikke.

#### **§ 6.1.7 Material- og fargebruk**

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

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

### **§ 6.1.8 Skilt og reklameinnretninger**

#### **Søknadsplikt**

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

#### **Utforming**

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv, til bakgrunnen og til omgivelsene. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge og være tilpasset bebyggelse, miljø og omgivelser.

Innenfor særpregede historiske miljøer skal det ikke oppføres skilt eller reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.

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

#### **Plassering**

- Skilt inntil 3 m<sup>2</sup> som monteres flatt på vegg er unntatt søknadsplikt. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade.
- Skilt og reklameinnretninger skal ikke plasseres på tak, herunder møne, takflate, takutstikk, gesims, gesimskasser eller baldakiner.
- Reklame på markiser tillates ikke.
- Skilt og reklameinnretninger på fortau eller annen offentlig grunn tillates ikke.
- Reklameflagg på flaggstang, beachflagg eller annen flagrende reklameinnretning er ikke tillatt.
- Lydreklame tillates ikke ut mot offentlige rom.
- Lyskasser i hele fasadelengden tillates ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsplanarbeid**

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

#### **§ 7.1.1 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag**

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

#### **§ 7.1.2 Kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan**

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

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

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

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

Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne jordflyttingsplan før førstegangsbehandling av reguleringsplan.

## Retningslinjer og bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø:

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

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

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

#### Retningslinjer til § 8.1:

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

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

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

### § 8.2 Kongeveien (pbl § 11-9, nr. 7)

Kongeveien skal bevares sammenhengende gjennom kommunen.

## BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

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

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

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

##### Fjerdingby sentrum – trinn II

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

##### Kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan

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

##### Utbyggingstrinn og rekkefølge

Det skal være følgende rekkefølge på utbyggingstrinnene:

Delområde 1: AC1 og AC2

Delområde 2: AD1 og AD2

Delområde 3: AE1 og AE2

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

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

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

#### Helsebygg

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

#### Næring

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

#### **Utnyttelse**

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

Det skal tas utgangspunkt i følgende høyder innenfor områdene:

#### Delområde 1

AC1 : maks 20 m (6 etasjer)

AC2 : maks 20 m (6 etasjer)

#### Delområde 2

AD1 : 17-20 m (5-6 etasjer)

AD2 : 14-20 m (4-6 etasjer)

#### Delområde 3

AE1 : 12-15 m (4-5 etasjer)

AE2 : 12-15 m (4-5 etasjer)

#### **Utforming og estetikk**

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

#### **Gatestruktur og forbindelseslinjer**

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

### **Uteoppholdsarealer**

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

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

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

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

### **Grønnstruktur**

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

### **Parkering**

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

Det skal tilrettelegges for høy andel sykkelparkering.

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

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

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

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

Unntakene fritar ikke fra søknadsplikt.

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

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

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

#### **§ 10.2.1 Unntak for visse tiltak på eksisterende boligeiendommer**

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

#### **§ 10.2.2 Fritidsbebyggelse**

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

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

Områder som er vist som småbåthavner er:

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

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

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER:

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

#### § 11.1 H320\_1 Faresone - flomfare langs Nitelva og Øyeren

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

#### § 11.2 H360\_1 Faresone – skytebane

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

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

##### § 11.3.1 H370\_1 Lillestrøm – Rælingen, H370\_2 Rælingen – Nordbyhagen, H370\_3 Stalsberg – Lillestrøm, H370\_4 Strømmen – Stalsberg

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

Høyspennings luftledningene har følgende bredde på byggeforbudsbeltet:

- H370\_1 Lillestrøm – Rælingen: 40,0 meter byggeforbudsbelte
- H370\_2 Rælingen – Nordbyhagen: 40,0 meter byggeforbudsbelte
- H370\_3 Stalsberg – Lillestrøm: 17,4 meter byggeforbudsbelte
- H370\_4 Strømmen – Stalsberg: 17,4 meter byggeforbudsbelte

#### § 11.4 H110\_1 Sikringssone – vannforsyning

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

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

### **§ 11.5 Sikringszone – H190\_1 Rælingstunnelen rv. 159 og H190\_2 jernbanetunnel**

For anlegg i grunnen H190\_1 (trasé for veitunnel) er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprengning, pigging eller annen form for berguttak som kan føre til vibrasjoner i tunnelen, boring for energibrønner og andre brønner, uten uttalelse/tillatelse fra Statens vegvesen.

Ved tunnelåpning for vei (rv. 159) innenfor hensynssonene H190\_1, skal det ikke igangsettes tiltak etter pbl nærmere enn 50 meter fra riksvei før uttalelse fra berørt samferdselsmyndighet foreligger, dersom annet ikke er angitt i plan.

Innenfor sone H190\_2 er det ikke tillatt med boring i grunnen eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget, uten særskilt tillatelse fra jernbanemyndigheten.

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

#### **§ 12.1 H570\_3 Nordby bruk:**

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

#### **§ 12.2 H570\_4 Holt skole:**

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

#### **§ 12.3 H570\_5 Haugen gård:**

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

#### **§ 12.4 H570\_6 Rudområdet:**

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

#### **§ 12.5 H570\_7 Østre strøm:**

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

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

#### **§ 12.6 H570\_8 Christian Tomters veg / Sorenskrivervegen:**

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

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

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

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

I LNFR-områdene skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.

Det skal legges spesiell vekt på hensynet til å opprettholde verneverdige kulturlandskap ved planlegging og gjennomføring av byggetiltak, jf. kulturminneplanen for Rælingen kommune.

Avgrensningen for hensynssonene er vist i plankartet.

##### **§ 13.1.1 H570\_1 Byåa:**

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

##### **§ 13.1.2 H570\_2 Nordbyåa:**

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

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

### **§ 14.1.1 H560\_1 Bjørnholt-Fjerdingsby, H560\_2 Hammeren, H560\_3 Skovholthagan – Buret, H560\_4 Østergarden – Ramstaddalen, H560\_5 – Smestad, H560\_6 Byåa**

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

Hensynet til landskapets utforming, samt sårbar og/eller særegen natur, herunder trekkruiter for vilt, skal tillegges spesiell vekt ved behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak.

Ved søknad om bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssonene skal området kartlegges med tanke på sårbar og sjelden natur i samsvar med registreringsmetodikk godkjent av kommunen.

### **§ 14.1.2 H560\_7 Neshagan:**

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

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

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

### **§ 15.1.1 H530\_1 Åmodtdammen, H530\_2 Myrdammen, H530\_3 Ramstadsjøen, H530\_4 Torva og H530\_5 Blystadlia:**

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

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

## Bestemmelser til hensynssoner for båndlegging etter andre lover:

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

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

#### § 16.1.1 H730\_1 Middelalderkirkegård:

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

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

#### § 16.1.2 H730\_2 Gravhaug på Fjerdingsby:

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

#### § 16.1.3 H730\_3 Haugen:

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

#### § 16.1.4 H730\_4 Hulvei Byåa:

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

**§ 16.1.5 H730\_5 Nordre Krovann:**

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

**§ 16.1.6 H730\_6 Tjuvstuåsen:**

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

**§ 16.1.7 H730\_7 Ramstadsjøen, bosetning-aktivitetsområde:**

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

**§ 16.1.8 H730\_8 Hektner:**

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

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

**§ 17.1.1 Hensynssone H720\_1 Nordre Øyeren naturreservat**

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

**§ 17.1.2 Hensynssone H720\_2 Østmarka naturreservat**

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

**§ 17.1.3 Hensynssone H720\_3 Ramstadslottet naturreservat**

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

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

### § 18.1 Hensynssonen H810\_1 for Løvenstad:

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

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

*For hensynssonen H810\_1 Løvenstad vil det være viktig å opprettholde gangforbindelse gjennom området med videre forbindelse til Strømsdalen. En utbygging forutsetter at noe areal settes av til fri- / aktivitetsområde for allmennheten.*

## Retningslinjer til temakart

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

Temakartet Rammeplan for avkjørsler har følgende holdningsklasser:

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

Temakart Rammeplan for avkjørsler inngår som kriterier for lokalisering av utbygging og arealbruk innen byggeområder og LNF-områder, se vedlegg 1.

### § 19.2 Kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi (KULA)

Temakart for KULA-områder viser kulturhistoriske landskap av nasjonal verdi for landskap 8. Bingsfoss i Glomma - Nordre Øyeren. Dette området inngår i KULA-registeret. Se vedlegg 3.

#### *Retningslinjer*

Innenfor KULA-området i Rælingen skal hensynet til kulturlandskapsverdier være førende i plan- og byggesaker. Det skal legges vekt på hensynet til områdets historiske, kulturelle og landskapets verdi. Elementer knyttet til tømmerhistorien, som installasjoner og byggverk i vann og på land tilhørende fløting og sagbruksvirksomhet mv., samt sammenhengen mellom disse bør bevaras.

### **§ 19.3 Retningslinjer for prioriterte vekstområder**

Prioriterte vekstområder er Fjerdingsby, deler av Rud og deler av Løvenstad, jfr. temakart (vedlegg 4). I de prioriterte vekstområdene kan det tilrettelegges for en høyere utnyttelse, flerfunksjonell arealbruk og det skal være enkelt å nå alle daglige funksjoner med sykkel og gange. Det skal tilrettelegges for en helhetlig utvikling av områdene. Egnert utnyttelse for områdene må vurderes gjennom reguleringsplanprosess og må tilpasses det enkelte området.

Det kan stilles krav om utarbeidelse av kvalitetsprogram og kvalitetsoppfølgingsplan innenfor vekstområdene, i henhold til kommunens veileder for estetikk og bokvalitet.

Minimum 80% av bolig- og arbeidsplassvekst i kommunen skal ligge innenfor prioriterte vekstområder.

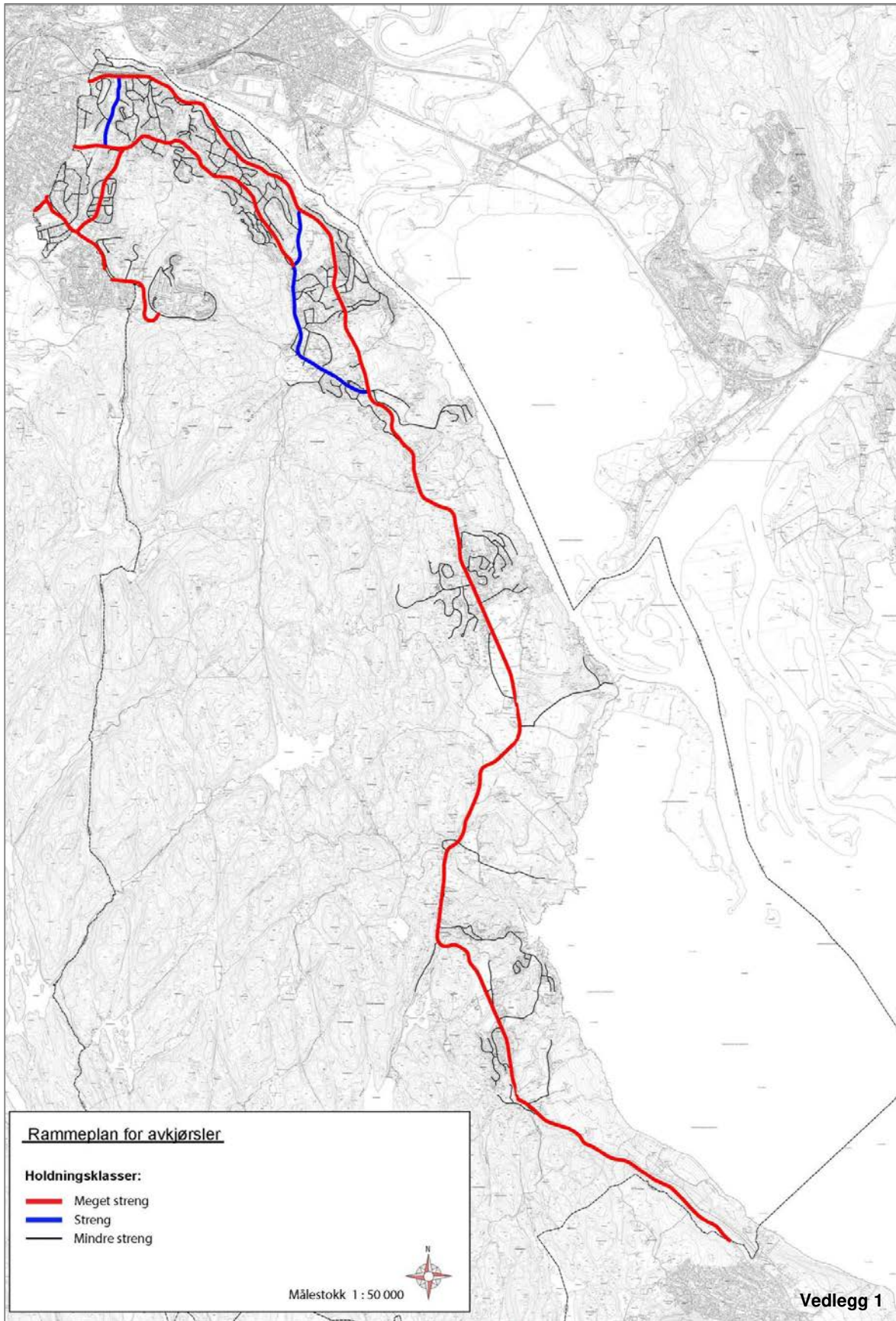
## **Vedlegg**

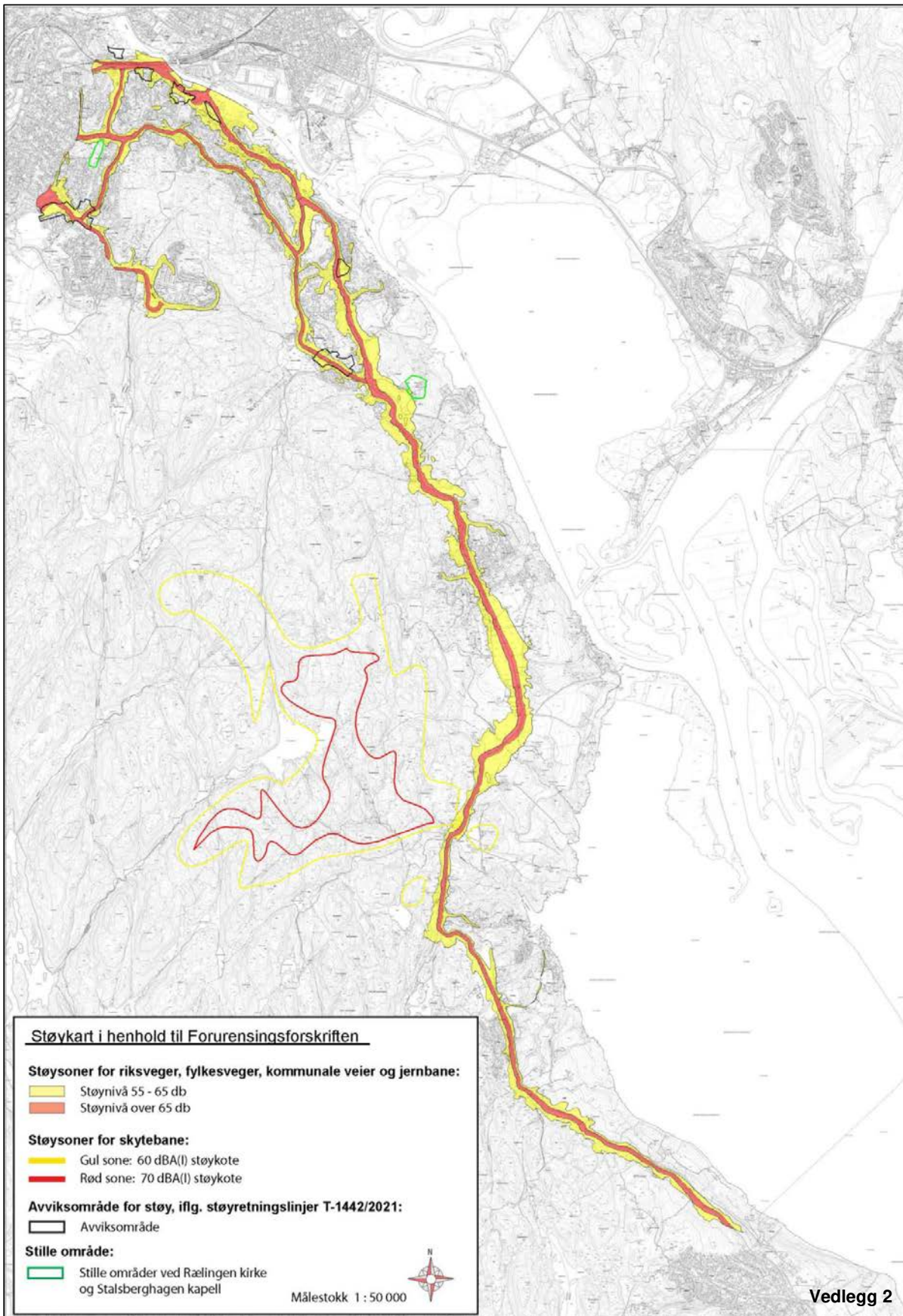
**Vedlegg 1:** Rammeplan for avkjørsler

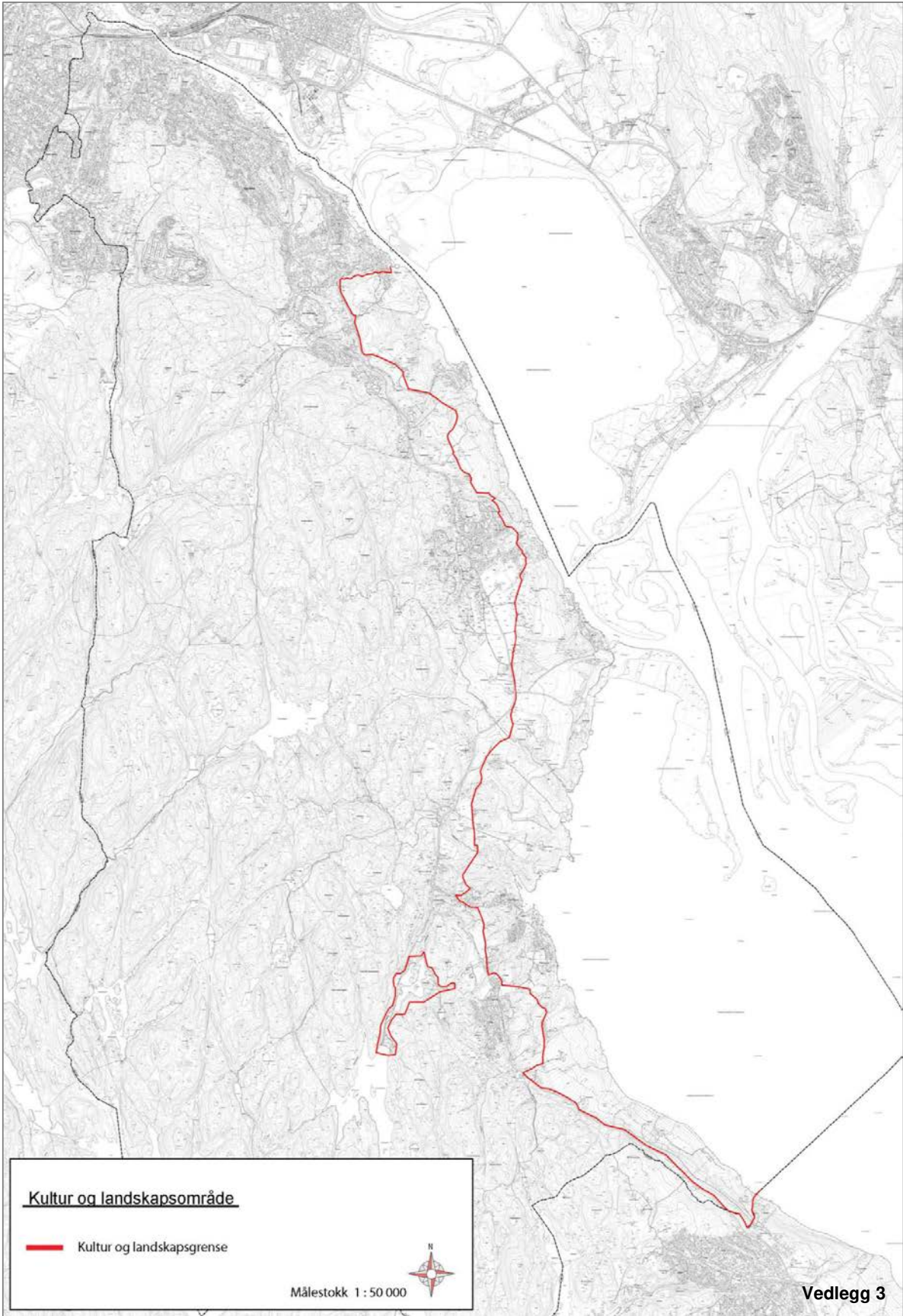
**Vedlegg 2:** Støykart

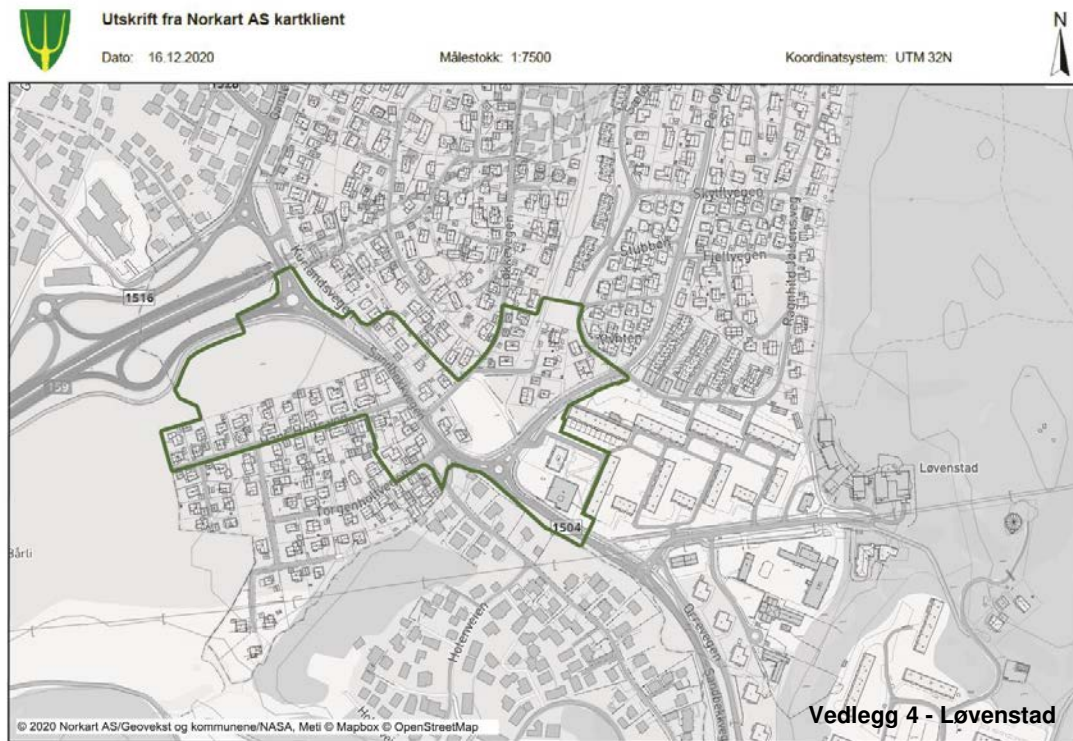
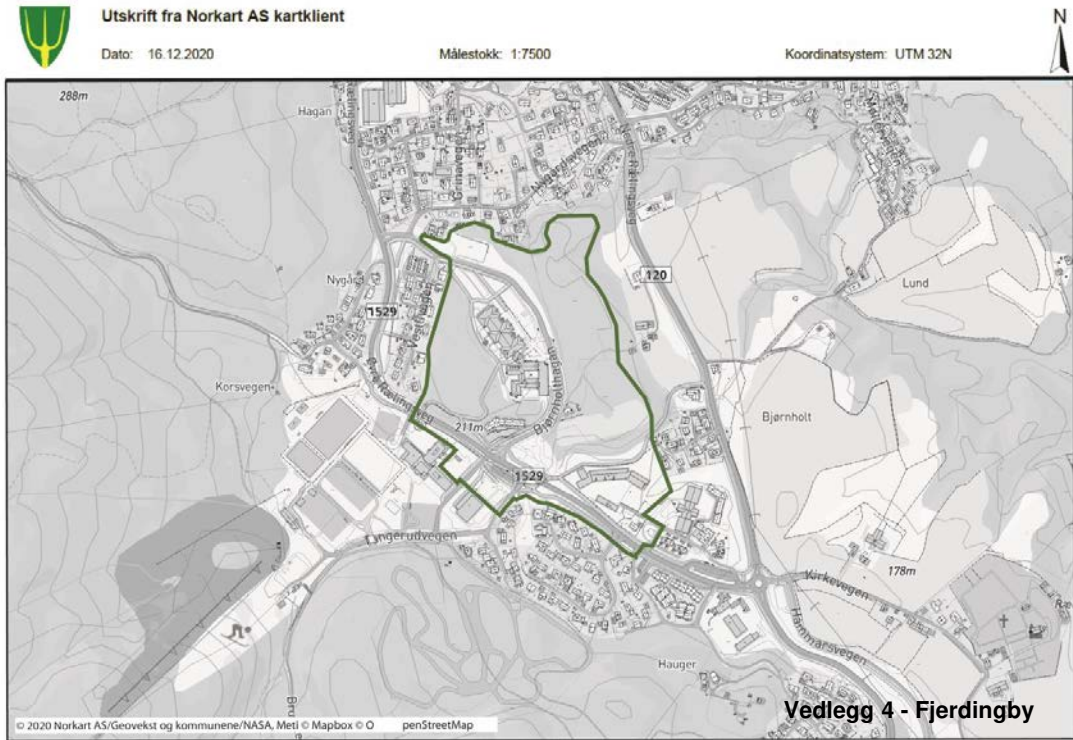
**Vedlegg 3:** KULA-kart

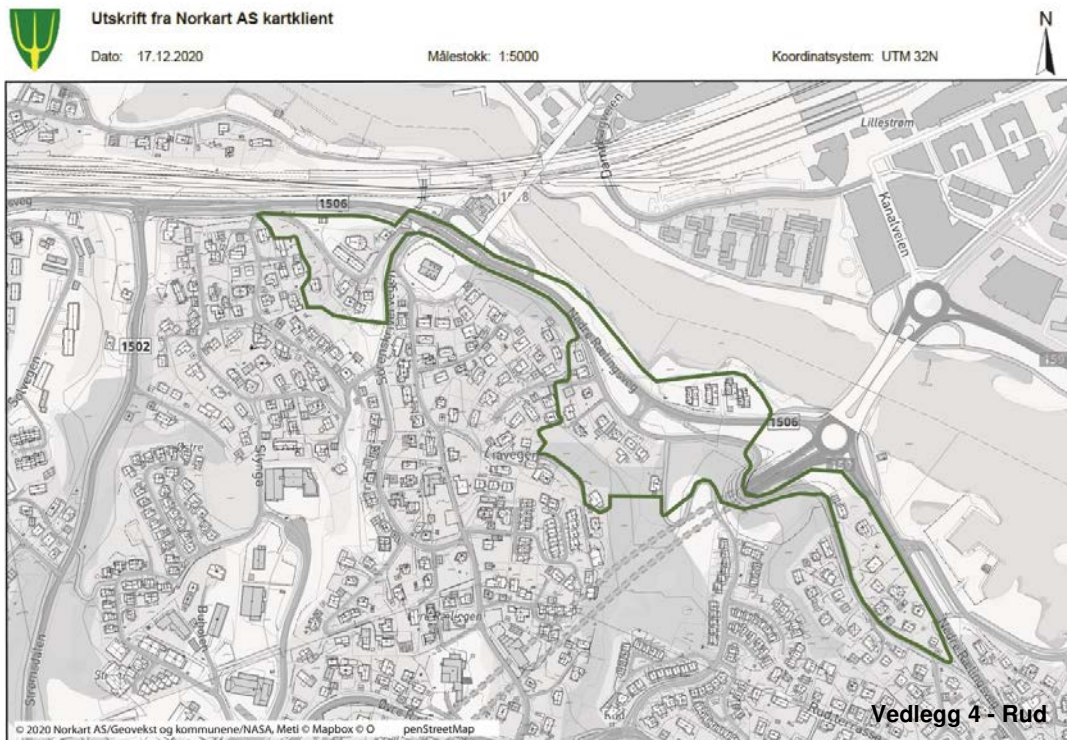
**Vedlegg 4:** Prioriterte vekstområder – Fjerdingsby, Løvenstad, Rud











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	HYGGEN	Beregnet areal	416
Etablert dato	08.09.1959	Historisk oppgitt areal	416
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	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
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	103/120
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	16.02.2023 16.02.2023	3339/22		103/112, 103/120, 103/121, 103/425, 103/541, 103/599
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	16.02.2023 16.02.2023	22/3339	Tinglyst 16.02.2023	103/112 (-500), 103/608 (500) 103/94, 103/120, 103/425, 103/541
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	103/120
Nymatrikulering av grunneiendom Kartforretning	30.10.2009 30.10.2009	24/2009		123/22 (251,3) 0228-Mnrmangler, 103/98, 103/101, 103/116, 103/120, 103/425, 114/3, 114/4
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	15.08.2008 15.08.2008	2008/207 3/2008		103/110, 103/112, 103/120, 103/121, 103/541
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	15.08.2008 15.08.2008	2008/207 3/2008		103/110, 103/112, 103/120, 103/121, 103/541
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	04.07.2008 22.09.2008	3/2008		0228-Mnrmangler, 103/94, 103/112, 103/120, 103/425, 103/541
Grensejustering Kartforretning med grensejustering	04.07.2008 22.09.2008	3/2008		103/112 (-53,3), 103/541 (53,4) 0228-Mnrmangler, 103/94, 103/110, 103/120, 103/121, 103/192, 103/216, 103/218, 103/249, 103/425, 103/599
Kartforretning Kartforretning	01.11.1988	922		103/120 (416)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kartforretning	26.08.1988 08.03.2018	47/88		103/110, 103/112, 103/115, 103/116, 103/120, 103/121, 103/122, 103/599
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kartforretning	26.08.1988 08.03.2018	100/88		103/112, 103/116, 103/120, 103/425, 123/22
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.03.1987	3969		0228-103/416 (400), 103/120 (-400)
Skylddeling Skylddeling	08.09.1959	922		103/97 (-860,9), 103/120 (860,9)

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6646502.02	614795.2		Ja	416	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRENNE LIV DAHN F270944*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SMIEVEGEN 10 2005 RÆLINGEN	Bosatt (B)

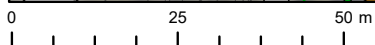
Kommune: 3224 Rælingen  
 Eiendom: 3224/103/120/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste














Målestokk 1:1000  
 Dato: 5.3.2026









Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.









## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



# Eiendomskart for eiendom 3224 - 103/120//



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.

- |  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgre omtvistet</li> <li>- - - - - Hjelpelinje vegkant</li> <li>----- Hjelpelinje fiktiv</li> <li>..... Hjelpelinje punktfeste</li> <li>----- Hjelpelinje vannkant</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>----- Eiendomsgre lite nøyaktig &gt;=500</li> <li>----- Eiendomsgre mindre nøyaktig &gt;200&lt;=500</li> <li>----- Eiendomsgre mindre nøyaktig &gt;30&lt;=200</li> <li>----- Eiendomsgre middels nøyaktig &gt;10&lt;=30</li> <li>----- Eiendomsgre nøyaktig &lt;= 10</li> <li>----- Eiendomsgre uvis nøyaktighet</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Grensepunkt lite nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt mindre nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt middels nøyaktig</li> <li>● Grensepunkt nøyaktig</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grensepunkt - offentlig godkjent</li> <li>○ Grensepunkt - bolt</li> <li>✕ Grensepunkt - kors</li> <li>□ Grensepunkt - rør</li> <li>● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet</li> <li>● Grensepunkt - uten klassifisering</li> </ul> |
|--|--|---|---|

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	416,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6646502,02	<b>Øst</b> 614795,2

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6646484,35	614802,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,71	
2	6646506,55	614783,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,31	
3	6646510,05	614780,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,61	
4	6646510,69	614780,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,91	
5	6646511,77	614781,85	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	1,41	
6	6646519,71	614788,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,44	
7	6646516,36	614791,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,38	
8	6646493,96	614810,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,15	
9	6646484,903726	614802,87219	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,59	



Rælingen kommune

## Ledningskart

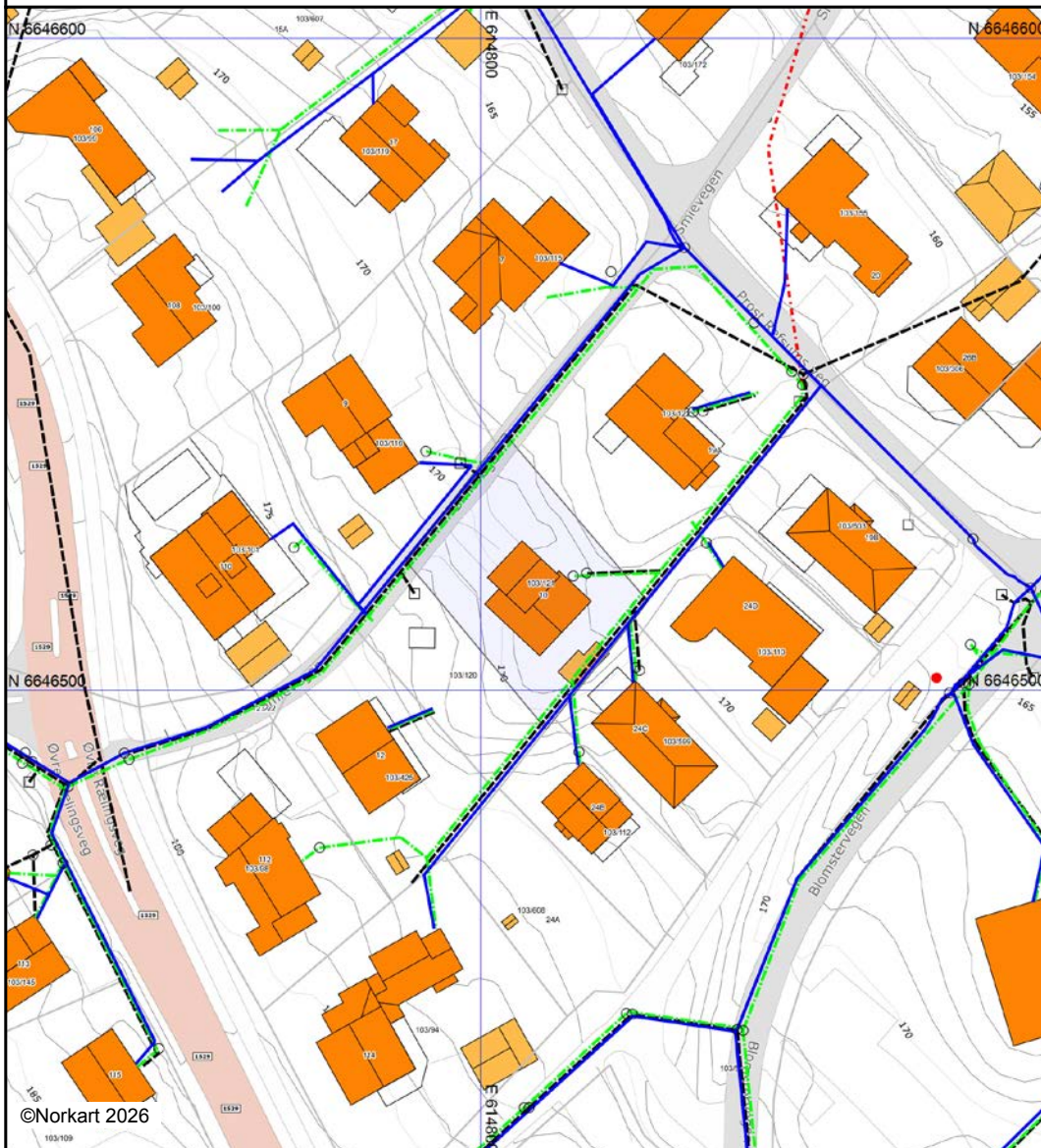
Eiendom: 103/121  
Adresse: Smievegen 10  
Dato: 05.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

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




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



## Tegnforklaring

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006*

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3224-103/121, Smievegen 10, 2005 RÆLINGEN



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	23.02.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	23.02.2026	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.

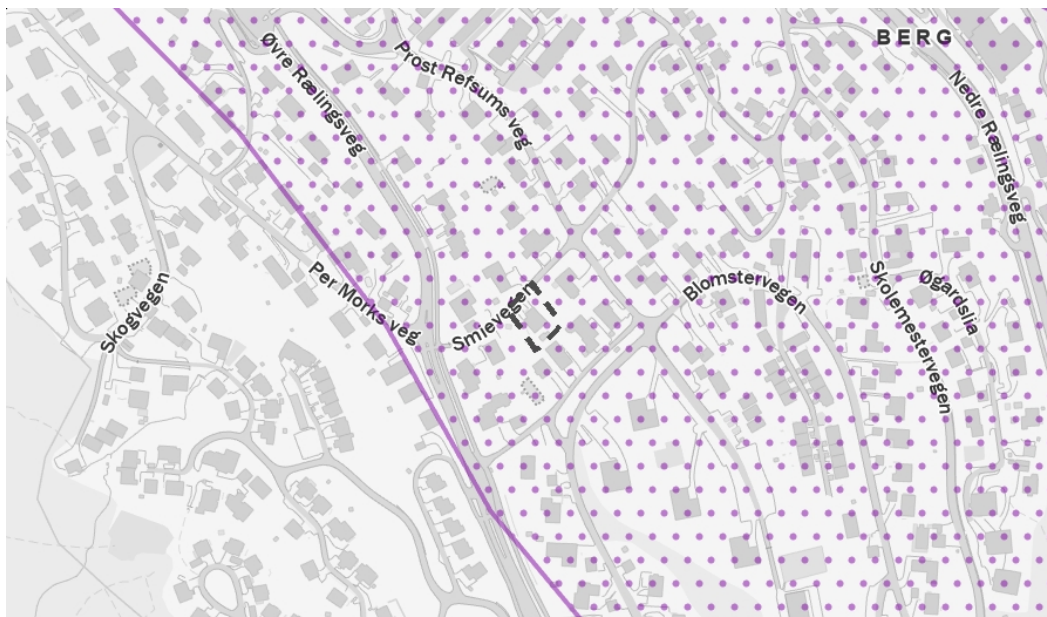
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	0.28 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2 km
Flomfaresoner	23.02.2026	Ikke funnet	0.19 km
Forurenset grunn	23.02.2026	Ikke funnet	0.65 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner	23.02.2026	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.02.2026	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	23.02.2026	Ikke funnet	11.7 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	16.4 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.02 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.






## Kvikkleire

Sist sjekket: 23.02.2026

<b>Aktsomhetsområde for kvikkleire</b>	Nei	Ja		
<b>Risiko for skred på eiendommen</b>	Ingen	Lav	Middels	Høy
<b>Konsekvens ved skred</b>	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 23.02.2026

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 forhøyde 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)

# Nabolagsprofil

Smievegen 9 - Nabolaget Øgårdslia/Borgen - vurdert av 34 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Øgardshøgda Linje 310, 330	3 min	0.2 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min	1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min	21.4 km
Oslo Gardermoen	32 min	

## Skoler

Rud skole (1-7 kl.) 292 elever, 18 klasser	12 min	1 km
Marikollen ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 19 klasser	4 min	2.2 km
Sandbekken ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 15 klasser	9 min	3.8 km
Rælingen videregående skole 579 elever	21 min	1.7 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	7 min	3.3 km

«Det er stille og rolig. Nærhet til Lillestrøm sentrum og andre store kjøpesenter. Trygt boligfelt og fint for barn»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

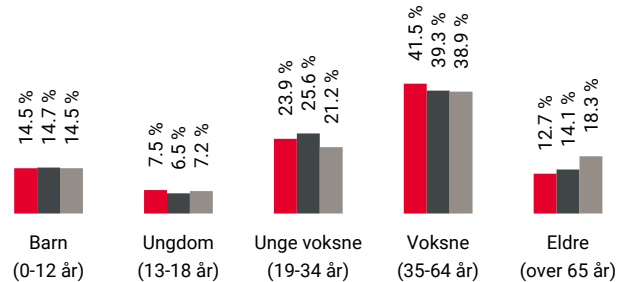
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øgårdslia/Borgen	1 148	492
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Blåbærgrenda barnehage (1-5 år) 72 barn	9 min	0.6 km
Torva barnehage (0-5 år) 74 barn	12 min	1.1 km
Sannum barnehage (1-6 år) 89 barn	16 min	1.4 km

## Dagligvare

Joker Rælingen PostNord, søndagsåpent	9 min	0.8 km
Kiwi Rælingen	18 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 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



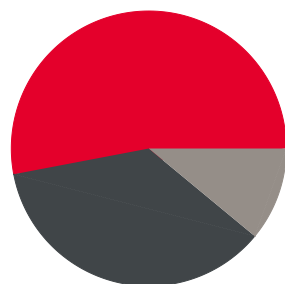
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

	Ødegården ballbane Ballspill	7 min	0.6 km
	Øgardshøgda ballplass Ballspill	10 min	0.7 km
	Feel24 Rælingen	16 min	
	SATS Lillestrøm	21 min	

## Boligmasse



■ 53% enebolig  
■ 36% blokk  
■ 11% annet

«Lyckliga gatan»

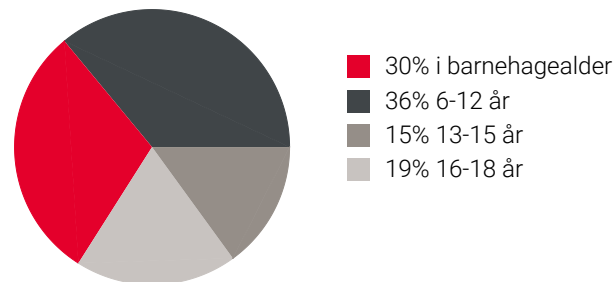
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Lillestrøm Torv	6 min
	Ringen apotek Rælingen	18 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

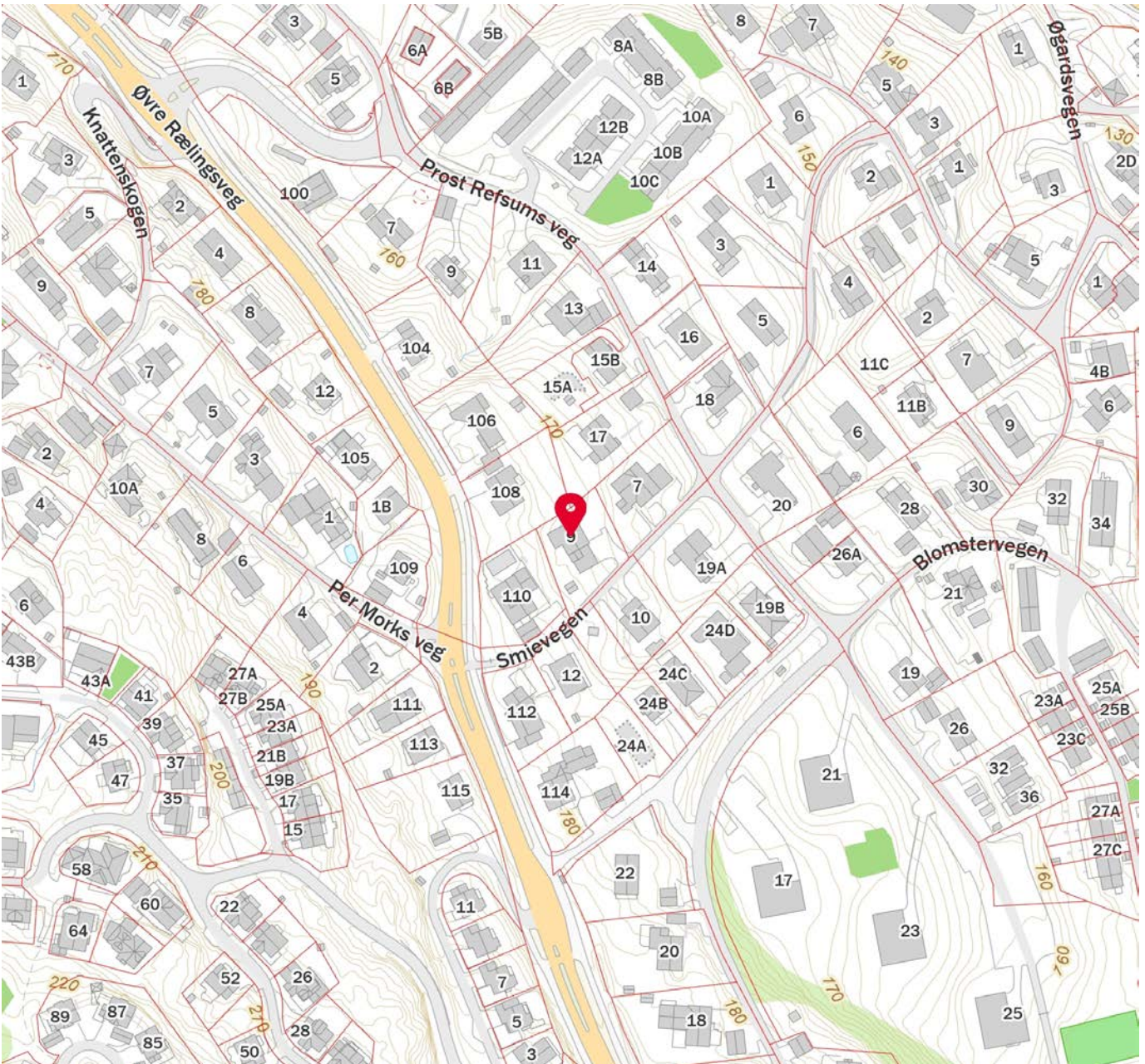
■ Øgårdslia/Borgen  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 2026



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrenskingskabel 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Smievegen 103/120  
2005 RÆLINGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kamilla Benum Braanen**Telefon:** 417 30 427  
**E-post:** kamilla.benum.braanen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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