



Æ

# Stumyrhøgda 10

2009 Nordby • Rælingen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Binh Nguyen**

EIENDOMSMEGLER

99 48 88 66

[binh@eie.no](mailto:binh@eie.no)

EIE Lillestrøm

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	13
Informasjon & dokumenter .....	30
Kort om oss .....	98

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Stumyrhøgda 10, 2009 Nordby

## MATRIKSEL

Gnr. 79 Bnr. 54 i Rælingen kommune

## BOLIGTYPE

Boligtomt

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

Totalt BRA 0 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal):
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

## AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

## TOMT

Eiet tomt 827 kvm

## PRISANTYDNING

1 890 000

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 1 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 47 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 890 000,-))

-----  
kr 48 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 1 938 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

## EIER

Nikolai Dehli

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

EIE eiendomsmegling v/ Binh Nguyen har nå til salgs en attraktiv

eneboligtomt beliggende på Ulleråsen/ Nordby i Rælingen kommune.

Det foreligger tillatelse til tiltak fra kommunen datert 12.10.2020. Det er gitt igangsettingstillatelse for enebolig med godkjent utleiedel (ett-trinnssøknad til kommunen). Tillatelse til tiltak ligger vedlagt. salgsoppgaven. Tegninger kan sees hos megler. Det må dog søkes på nytt nå da det har gått over tre år siden tilatelsen ble gitt. Med kjøpet følger 10 timer gratis bistand fra på arkitekttjenester(Fra byggingeniør)

Tomten ligger i et barnevennlig og nyere etablert boligområde med marka som nærmeste nabo. Det er nærhet til barnehager, skoler, flotte rekreasjonsmuligheter og offentlig kommunikasjon. Sentral beliggenhet med kun ca. 14 minutter med bil fra Lillestrøm og 30 minutter fra Oslo.

### PARKERING

Må etableres på egen grunn.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Velkommen til Ulleråsen boligfelt!

Du har nå muligheten til å bosette deg helt inntil Østmarka, kun ca. 14 minutter med bil fra Lillestrøm og 30 minutter fra Oslo sentrum. Tomtene ligger høyt og fritt, og har panoramautsikt over marka, Øyeren og bygdene rundt.

Eiendommene har en barnevennlig beliggenhet på et landlig boligområde på Nordby i Rælingen kommune. Det er nærhet til barnehager, skoler, flotte rekreasjonsområder og offentlig kommunikasjon.

Barnehager/skoler:

Det er god skolekapasitet på Nordby skole som ligger 1,2 km lenger nord. Gang-/sykkelvei hele veien fra Ulleråsen til skolen, undergang under FV120. Ved skolen ligger Tomter Barnehage. Kommunens politikk er full barnehagedekning, der alle ettåringer får plass. Nordby barneskole har flott fotballbane og lekeplass. Videre er det kort vei til lysløype, skiløyper, badeplass og ridesenter med mer fra området.

Ungdoms- og videregående skole, Marikollen idrettspark, rådhus og dagligvareforretning finner du i kommunesenteret Fjerdingby, ca. 9 km unna.

Fritid/rekreasjon:

I Marikollen idrettspark finner du hopp- og alpinbakke, lysløyper og skøytebane, samt en koselig varmestue. De senere årene er det foretatt store utbedringer av anlegget med blant annet et nytt skilek- og akeområde for de aller minste. Her ligger også flerbrukshallen Marikollhallen, der bl.a. Rælingen Håndballklubb og Rælingen klatreklubb holder til.

Ulleråsen har en fantastisk beliggenhet for den aktive familien. Her ligger alt til rette for at man kan dyrke friluftsliv, sport og



idrett. Fra Nordby er det opparbeidet en flott tursti opp til Myrdammen, Rælingens mest populære badeplass. Her finner du badebrygge, stupebrett, store grøntområder med benker og bålplasser. Du kan også gå veien videre opp til vakre Nordbysjøen, eller følge en av mange turstier innover i Rælingsåsen. Rælingen kommune arrangerer stolpejakt, som er en fin måte å bli kjent med området.

Østmarka med dens unike muligheter alle årstider er nærmeste nabo, og skiløypenettet går helt til døra, dvs. ca. 85 meter fra G4/vendehammer på veien V4.

Øyeren med et yrende båt- og badeliv ligger rett nedenfor området, og nedenfor skolen er det en småbåthavn. Ved Øyeren er det også et naturreservat.

#### Servicetilbud:

Det er kort vei inn til Lillestrøm, med alt av bymessige fasiliteter, og til Strømmen Storsenter, Metro-senteret og Lørenskog storsenter (Triaden).

#### Linker:

[ut.no/kart](http://ut.no/kart) - skiløper og stier  
[www.marikollen.no](http://www.marikollen.no) - Marikollen Skisenter  
[www.ralingen.kommune.no](http://www.ralingen.kommune.no) - linker til lag/foreninger mm.

#### BEBYGGELSE

Området består av enebolig- og småhusbebyggelse. Området er under utvikling.

#### TOMT

Eiet tomt, 827 kvm

Skrånende tomt. Sprengningsarbeider må påregnes.

#### ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Tomten er merket med til salgs skilt fra EIE eiendomsmegling.

## Økonomi/drift

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Kjøper betaler tilknytningsavgifter til Rælingen kommune. Oversikt over gebyrer er vedlagt i salgsoppgaven.

Tilknytningsgebyr for vann og kloakk i 2022 er kr 400,- pr. m<sup>2</sup> fra 0-100 m<sup>2</sup>. Pris pr. m<sup>2</sup> over 100 m<sup>2</sup> er kr 200,-. Dette er priser uten mva. I enebolig m/utleieleilighet blir hver boenhet beregnet for seg. Løpende eiendomsgebyrer 2021 er følgende:

- M3 pris på vann er kr 13,28
- M3 pris på avløp er kr 14,25
- Abonnementsgebyr vann, privat bolig kr 870,- pr. år
- Abonnementsgebyr avløp, privat bolig kr 994,- pr. år

- Renovasjon varierer i forhold til størrelse på beholder. Alle priser er pr. del av dunk. Antall som må dele dunk er oppgitt i parentes:

- \* 140 liter (1) kr 3 389,-
- \* 240 liter (2) kr 3 235,-
- \* 360 liter (3) kr 3 043,-
- \* 660 liter (5) kr 2 989,-
- \* Hvis det er renovasjonsbrønn i boligområdet er prisen kr 2 989,- pr. år)
- \* Service abonnement renovasjon inntil 5-10m henteavstand kr 315,-
- \* Service abonnement renovasjon inntil 11-20m henteavstand kr 530,-

- Feiing en pipe kr 525,-

- Tilsyn av gasspeiser kr 225,-

- Alle nybygg må installere vannmåler. De årlige kommunale avgiftene vil variere i to helt like bygg/leiligheter i forhold til hvor mange som bor i boligene. Grovt regnet bruker en person ca. 50 m<sup>3</sup> pr. år, det gjelder både voksne og barn.

OBS! Alle oppgitte priser er eksklusiv mva.

Se vedlagte gebyrregulativ.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

#### EIENDOMSSKATT

Det er ikke innført eiendomsskatt i Rælingen kommune pr. 01.11.2022.

#### FORMUESVERDI

Formuesverdi er ikke fastsatt, men fastsettes av Likningskontoret etter en beregningsmodell om hensyntar om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig vil normalt utgjøre ca. 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil likningsverdi normalt utgjøre ca. 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For mer informasjon, se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

## Diverse

#### DIVERSE

- Det er gitt igangsettingstillatelse for enebolig med godkjent utleiedel (ett-trinnssøknad til kommunen). Tillatelse til tiltak ligger vedlagt. salgsoppgaven.

- Bygging må være igangsatt innen 12.10.2023.

- Det er tinglyst pliktig medlemskap i områdetets velforening. Årlig avgift er satt til kr. 2 000,-. Vedtekter kan sees hos megler.

- Tomten har eierandel 1/53 i fellesområde med matrikkel gnr. 79 bnr. 20, og eierandel 1/82 i matrikkel gnr. 79 bnr. 68.

- Bilder markert med tomtegrenser fra fotograf er ca. markeringer og ikke korrekte tomtegrenser

- Kart i salgsoppgave er ikke i målestokk

- Kommunale VA-ledninger/-kummer/sluk, strømkabler, kabelskap, lysmaster, kommunikasjonskabler etc. skal ligge i vei-/grøftearealer. Veiene har fast reguleringsbredde, men det kan bli behov for noen utvidelser av veiarealet enkelte steder for å sikre at disse tekniske anleggene ikke blir liggende på private tomter. Dette medfører at selv om en tomt skulle være fradelt og målebrev foreligge må påregnes grensejustering mot vei der mindre arealer vil kunne måtte bli avgitt uten noen form for økonomisk kompensasjon.

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke.

## **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## **Offentlige forhold**

### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER**

Eiendommens servitut følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

2016/1096033-1/200 Best. om vann/kloakkledn.

25.11.2016

Rettighetshaver:RÆLINGEN KOMMUNE

Org.nr: 952540556

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

Bestemmelse om bebyggelse og beplanting

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/1096033-2/200 Erklæring/avtale

25.11.2016

Rettighetshaver:RÆLINGEN KOMMUNE

Org.nr: 952540556

Bestemmelse om drift- og vedlikehold av gatelysanlegget langs de kommunale veiene/gangveiene

Bestemmelse om bebyggelse og beplanting

Gjelder denne registerenheten med flere

2016/1096033-12/200 Erklæring/avtale

25.11.2016

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/894070-1/200 Erklæring/avtale

20.07.2021 21:00

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:55

Bestemmelse om støttemur

Grunndata

2016/450045-1/200 Registrering av grunn

23.05.2016

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:20

Rettigheter på andre eiendommer:

Rettigheter på 3027-79/11, 3027-79/20, 3027-79/21, 3027-79/22, 3027-79/28, 3027-79/29, 3027-79/30, 3027-79/55, 3027-79/59, 3027-79/63, 3027-79/68, 3027-80/168

Rettigheter i eiendomsrett

2016/1096033-13/200 Best. om vann/kloakkledn.

25.11.2016

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:23

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:24

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:25

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:26

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:27

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:31

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:32

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:33

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:34

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:35

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:36

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:37

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:38

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:39

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:40

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:41

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:42

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:43

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:44

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:45

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:46

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:47

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:48

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:49

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:50

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:51

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:52

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:53

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:54

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:56

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:79 Bnr:57

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:80 Bnr:166

rettighetshaver:Knr:3027 Gnr:80 Bnr:167

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Andel i realsameie:  
2017/1305618-1/200 Opprettelse av realsameie  
22.11.2017 21:00

Denne matrikkelenhet har andel i:  
Knr:3027 Gnr:79 Bnr:20 1/53

2017/1305992-1/200 Opprettelse av realsameie  
22.11.2017 21:00

Denne matrikkelenhet har andel i:  
Knr:3027 Gnr:79 Bnr:60 1/9

2017/1306084-1/200 Opprettelse av realsameie  
22.11.2017 21:00

Denne matrikkelenhet har andel i:  
Knr:3027 Gnr:79 Bnr:68 1/82

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Offentlig vei, samt privat vei til tomten.

Det er lagt frem VA, strøm og tomrør for fiber til tomten.  
Bredbånd tilbys av Viken Fiber.

VA-plan er vedlagt salgsoppgave.

#### **REGULERING**

Eiendommen reguleres av reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Ulleråsen nr. 191, gnr/bnr 79/20 m.fl. Jfr. Plan og bygningsloven §§ 12-6 og 12-7 fra 2008.

Det er kun tillatt å oppføre enebolig på hver av tomtene. For eneboliger er maks. %BYA=25%. For eneboliger med hybelleilighet er maks. %BYA=28%. Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødvendige terrenginngrep unngås.

Maks kotehøyde på u.etg:

Tomt 1, Gnr. 79 Bnr. 33 = 199,5

Tomt 2, Gnr. 79 Bnr. 34 = 206

Tomt 3, Gnr. 79 Bnr. 35 = 209

Tomt 4, Gnr. 79 Bnr. 36 = 199,5

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres oppmerksom på at kart ikke er i målestokk.

### **Kjøpsvilkår**

#### **OVERTAGELSE**

Overtagelse etter avtale med selger.

#### **PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD**

kr 1 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 47 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 890 000,-))

-----  
kr 48 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 1 938 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Foto (Kr.4 000)

Grunnpakke tomt, innhentelse av lovpålagt informasjon (Kr.9 655)

Visningshonorar (Kr.2 900)

Provisjon (forutsatt salgssum: 1 890 000,-) (Kr.50 000)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.3 512)

Markedspakke 2 (Kr.21 900)

Oppgjør (Kr.5 500)

Totalt kr. (Kr.97 467)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

#### **OPPDRAGSNUMMER**

77-22-0318

### **Kjøpsinformasjon**

#### **BUDGIVNING**

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov

for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at

mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

### **AVDELING**

Romeriksmegleren AS

EIE Lillestrøm

Org. nr:976320492

Storgata 29

2000 Lillestrøm

Tlf: 63 80 54 10

### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler Binh Nguyen

### **SAKSBEHANDLERE**

Binh Nguyen

EIE Lillestrøm

Eiendomsmegler

Mob: 99 48 88 66 / E-post: binh@eie.no

# DITT NYE HJEM?



































# INFORMASJON & DOKUMENTER



**GEBYRREGULATIV**

**FOR**

**RÆLINGEN KOMMUNE**

**GEBYRER VEDTATT MED HJEMMEL I**

**MATRIKKELLOVENS § 32,  
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 33.1  
EIERSEKSJONSLOVENS § 7  
FORURENSINGSLOVEN § 52  
FORSKRIFT OM BEGRENSING AV FORURENSING §§ 2-12, 11-4**

**VEDTATT AV KOMMUNESTYRET  
DEN ...12.2021**

**GJELDENE FRA 1.1.2022**



## **GENERELLE BESTEMMELSER**

Regulativet fastsettes i medhold av plan- og bygningslovens § 33.1, lov om eiendomsregistrering (matrikkelloven) § 32 og lov om eierseksjoner (eierseksjoneringsloven) § 7.

### **Betalingsplikt**

Alle som får utført tjenester etter dette regulativ skal betale gebyr.

### **Beregningstidspunkt**

Gebyr skal beregnes etter det regulativ som er gjeldende på det tidspunkt kommunen mottar fullstendig planforslag, komplett søknad eller rekvisisjon.

### **Betalingstidspunkt**

For arbeider etter dette regulativet sendes regning etter at arbeidet er utført/vedtak er fattet. Klage på vedtak medfører ikke utsettelse av betalingsfrist.

### **Urimelig gebyr**

Dersom gebyret åpenbart synes urimelig i forhold til det arbeidet og de kostnader kommunen har hatt, kan kommunedirektøren eller den han har gitt fullmakt fastsette et høvelig gebyr etter grunnlagt søknad fra den som har fått krav om slikt gebyr. Søknad om helt eller delvis fritak for gebyr, medfører ikke utsettelse av betalingsfrist.

### **Klage**

Gebyrfastsettelsen i den enkelte sak kan ikke påklages, da den kun er oppfølging av regulativet. Kommunens avgjørelse av søknad om reduksjon av gebyr kan påklages til Fylkesmannen.

### **Avbrudd i arbeide**

Når en tiltakshaver/rekvirent selv forårsaker at kommunens arbeid blir avbrutt, skal vedkommende betale andel av tilhørende gebyr forholdsvis til det arbeide som er utført eller som kommunen må utføre.

### **Justering av gebyrsatsene**

Dersom kommunestyret ikke gjør annet vedtak, skal gebyrsatsene pr. 1.januar hvert år justeres overensstemmende med konsumprisindeksen. Ved slik regulering skal satser avrundes oppover til nærmeste hele 100-krone.

# **1 GEBYR FOR ARBEIDER ETTER MATRIKKELLOVEN (Lovens § 32, forskriftenes § 16)**

## **1.1 Oppretting av matrikkelenhet**

### **1.1.1 Oppretting av grunneiendom og festegrunn**

Minstegebyr, areal 0 m<sup>2</sup> - 1500 m<sup>2</sup>: **kr 23 500**

Deretter tillegg pr 1000 m<sup>2</sup>: **kr 2 900**

Der det søkes om oppretting av mer enn 2 grunneiendommer samtidig gis det rabatt med 25 % avslag fra og med enhet nummer 3.

### **1.1.2 Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn**

Gebyr som for punkt 1.1.1

### **1.1.3 Oppretting av uteareal på eierseksjon**

Gebyr for oppmåling av uteareal pr. eierseksjon – gebyr som for pkt 1.1.1

### **1.1.4 Oppretting av anleggseiendom**

Gebyr som for oppretting av grunneiendom. For volumeiendommer betales et tillegg til ordinært gebyr som følger:

Volum fra 0 - 2000 m<sup>3</sup> **kr 3 800**

Volum fra 2001 m<sup>3</sup> - økning pr. påbegynt 1000 m<sup>3</sup> **kr 2 100**

### **1.1.5 Registrering av jordsameie**

Gebyr for registrering av uregistrerte jordsameier faktureres etter medgått tid.

## **1.2 Oppretting av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning**

For oppretting av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning **kr 4 400**

I tillegg faktureres gebyr for oppmålingsforretning etter punkt 1.1.

Oppmålingsforretning må fullføres innen 2 år.

## **1.3 Avbrudd i oppmålingsforretning eller matrikulering**

Gebyr for utført arbeid når saken blir trukket tilbake før oppmålingsforretning er avholdt settes til 1/3 av gebyrsatsene etter punkt 1.1 og 1.2.

Gebyr for utført arbeid når saken blir trukket tilbake etter at oppmålingsforretning er avholdt settes til 2/3 av gebyrsatsene etter punkt 1.1 og 1.2.

## **1.4 Oppmålingsforretning uten oppmøte**

For oppmålingsforretning som gjennomføres uten oppmøte betales et gebyr tilsvarende 75 % av gebyr av aktuell sakstype.

## **1.5 Grensejustering**

### **1.5.1 Grunneiendom**

Ved gebyr for grensejustering kan arealet for involverte eiendommer justeres med inntil 5 % av minste eiendoms areal. Maksimalgrensen er satt til 500 m<sup>2</sup>. En eiendom

kan imidlertid ikke avgi areal som i sum overstiger 20 % av eiendommens areal før justeringen.

Areal	Inntil	Gebyr
	75 m <sup>2</sup>	kr 4 500
	150 m <sup>2</sup>	kr 5 100
	300 m <sup>2</sup>	kr 6 700
	500 m <sup>2</sup>	kr 7 800

### 1.5.2 Anleggseiendom

Gebyr som for grensejustering av grunneiendom. For volumeiendommer betales et tillegg til ordinært gebyr som følger:

Areal	Inntil	Gebyr
	250 m <sup>3</sup>	kr 1 100
	1000 m <sup>3</sup>	kr 3 200

For anleggseiendom kan volumet justeres med inntil 5% av anleggseiendommens volum, men den maksimale grensen settes til 1000 m<sup>3</sup>

## 1.6 Arealoverføring

### 1.6.1 Grunneiendom

Ved arealoverføring skal oppmålingsforretning og tinglysing gjennomføres. Arealoverføring utløser dokumentavgift. Dette gjelder ikke arealoverføring til veg- og jernbaneformål.

Areal	Inntil	Gebyr
	250 m <sup>2</sup>	kr 7 900
	500 m <sup>2</sup>	kr 13 900

Arealoverføring pr. nye påbegynte 500 m<sup>2</sup> medfører en økning av gebyret med **kr. 2 600**

### 1.6.2 Anleggseiendom

Gebyr som for arealoverføring av grunneiendom. For volumeiendommer betales et tillegg til ordinært gebyr som følger:

Areal	Inntil	Gebyr
	250 m <sup>3</sup>	kr 2 300
	500 m <sup>3</sup>	kr 3 700

Deretter **kr 2 000** pr. påbegynt 500 m<sup>3</sup>.

For anleggseiendom kan volum som skal overføres fra en matrikkelenhet til en annen, ikke være registrert på en tredje matrikkelenhet. Volum kan kun overføres til en matrikkelenhet dersom vilkårene for sammenføring er til stede. Matrikkelenheten skal utgjøre et sammenhengende volum.

## 1.7 Klarlegging av grenser

### 1.7.1 Eksisterende grense der grensen tidligere er koordinatbestemt ved oppmålingsforretning

Antall påviste punkter	Gebyr Kr
1	2 300
2	3 100
3	4 000

Videre økes gebyret med kr 900 pr. punkt.

### 1.7.2 Eksisterende grenser der grensen tidligere ikke er koordinatbestemt ved oppmålingsforretning

Antall påviste punkter	Gebyr Kr
1	3 900
2	5 100
3	6 500

Videre økes gebyret med kr 1100 pr. punkt.

### 1.8 Gebyr beregnet på grunnlag av anvendt tid

For annen type kart- og oppmålingsarbeid som ikke dekkes av regulativet, skal betaling skje etter anvendt tid i henhold til forhåndsavtale.

	Timepris
For landmåler/ingeniør betales:	kr 1 300
For assistent betales:	kr 1 100

### 1.9 Utstedelse av matrikkelbrev

a) Matrikkelbrev: kr. 500,-

1.10 Innløsning av festegrunn uten oppmåling kr 2.100,-

## 2 GEBYR FOR ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

### Beregningsgrunnlag

Der ikke annet er nevnt og gebyr beregnes etter areal, er beregningsgrunnlaget bruksareal (BRA) i henhold til definisjonene i NS 3940. Der tiltaket ikke har BRA beregnes gebyret etter flateinnhold.

### Søknad som trekkes

Dersom søker eller tiltakshaver trekker saken før den er ferdig behandlet, eller at en sak ikke kan behandles p.g.a. manglende komplettering, skal det betales 25% av normalt gebyr. Maksimumsbeløp settes til kr 16 000.

### Komplett søknad

Mottas komplett søknad samlet i en innsendelse reduseres gebyret med 10%. Gjelder pkt. 2.1 - 2.4. Fra og med 2. mangelbrev faktureres et gebyr på kr 1600,- pr. brev.

### Tilsyn

Gebyr for tilsyn i medhold av plan- og bygningsloven er inkludert og utgjør ca. 10% av gebyret i pkt. 2.1 - 2.4.

### 2.1 Boligbygg

	Gebyr
For 1.boenhet	Kr 32 000
For 2. boenhet t.o.m. 6. boenhet i samme bygg	Kr 20 000
Fra 7. boenhet i samme bygg	Kr 8 000
Sekundærbolig i ny og eksisterende småhusbebyggelse der BRA er mindre enn 80 m <sup>2</sup>	Kr 22 300

For reduksjonen forutsettes at komplett søknad innleveres for samtlige enheter under ett.

### 2.2 Tilbygg, påbygg, underbygging og ombygging av bolig

	Gebyr
Tilbygg, påbygg, underbygging og ombygging av bolig som gir ny boenhet	Kr 22 300
Tilbygg, påbygg, underbygging og ombygging av bolig mindre enn 15 m <sup>2</sup> som ikke gir ny boenhet	Kr 4 500
Tilbygg, påbygg, underbygging og ombygging av bolig mindre enn 50 m <sup>2</sup> som ikke gir ny boenhet	Kr 8 600
Tilbygg, påbygg, underbygging og ombygging av bolig større enn 50 m <sup>2</sup> som ikke gir ny boenhet	Kr 13 300

### 2.3 Uthus/garasjer på boligeiendom

Fra	Til og med	Gebyr
0 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	Kr 8 700
50 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	Kr 13 000
Over 70 m <sup>2</sup>		Kr 16 200
Parkeringskjeller/garasjeanlegg		Kr 15 400
Tillegg pr. plass fra 3.plass		Kr 1 200

## 2.4 Alle andre bygninger med flere bruksformål (næring og annen bruk), nybygg og tilbygg

Fra	Til og med	Gebyr
0 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	Kr 16 500
51m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	Kr 28 200
101m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	Kr 33 500
301m <sup>2</sup>	500m <sup>2</sup>	Kr 55 500
501m <sup>2</sup>	800m <sup>2</sup>	Kr 89 300
801m <sup>2</sup>	1000m <sup>2</sup>	Kr 111 000
Deretter pr. påbegynte 200 m <sup>2</sup>		Kr 5 700

Gebyr for bolig må legges til iht. pkt. 2.2. og parkeringskjeller iht. pkt. 2.3

## 2.5 Igangsettningssøknader og midlertidig brukstillatelse

	Gebyr
Igangsettningssøknader per igangsetting	15 % av kap. 2. pkt.1-4. Begrenset oppad til kr 10 000,-
Midlertidig brukstillatelse mindre tiltak	kr 2 200
frittliggende småhus	kr 4 500
større tiltak	kr 8 500

Gebyrene økes med 50 % der det gjennomføres befaring.

## 2.6 Bruksendring, endring, hovedombygging og riving

Bruksendring: 50 % av gebyr for gjeldende bygningstype

Riving: 25 % av gebyrene for gjeldende bygningstype

	Gebyr
Midlertidig bruksendring, varighet inntil 6 mnd.	kr 4 500
Sammenføyning av boenheter	kr 4 500
Fasadeendring småhus	Kr 4 300
Fasadeendring større bygg	kr 8 800
Endring av bygn.tekn. inst.	kr 3 900
Endring med reviderte tegninger som krever ny behandling, frittliggende småhus	kr 4 900
Endring med reviderte tegninger som krever ny behandling, næringsbygg og boligbygg	kr 8 300

## 2.7 Skilt:

	Gebyr
Frittstående henvisnings-, orienterings- og opplysningsskilt	kr 2 800
Reklameinnretninger på vegg, mur, gjerde o.l.	kr 6 900
Fasade- og uthengsskilt	kr 1 700

**2.8 Driftsbygninger i landbruket (nybygg, tilbygg, påbygg, endring)**

	Gebyr
Areal inntil 100 m <sup>2</sup>	kr 11 500
Areal over 100 m <sup>2</sup> , per 50 m <sup>2</sup>	kr 3 400

**2.9 Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg:**

	Gebyr
Brakker, telt og lignende t.o.m. 50m <sup>2</sup>	kr 5 500
Brakker, telt og lignende over 50m <sup>2</sup>	kr 16 400
Boligbrakker, paviljonger til skole- /barnehagebruk og lignende	kr 32 900

**2.10 Mindre konstruksjoner og anlegg** kr 4 900

Tiltak som defineres som mindre konstruksjoner og anlegg er ikke uttømmende:

- Opparbeidelse eller endring av privat vei eller parkeringsplass
- Søknadspliktig endring av terreng, areal mindre enn 100 m<sup>2</sup>
- Innhengning eller støyskjerm under 10 m lengde
- Støttemur under 10 m lengde
- Trappeheis og løfteplattform
- Pipe (ny) eller pipe (rehabilitering) i bolighus / småhus
- Flytebrygger under 10 m lengde
- For alle andre mindre bygg og konstruksjoner og anlegg - eksempelvis tak over inngangsparti, små tilbygg for inngang/trapp
- Ikke overbygde terrasser inntil 50 m<sup>2</sup>
- Ved mindre tiltak som i utgangspunktet er unntatt byggesaksbehandling (§ 20-5)
- Takoverbygg
- Trapper i kjellernedgang
- Mindre parkeringsplass på terreng med mindre enn 10 plasser
- Private ledningsanlegg uansett lengde
- Offentlige rørledninger for transport av vann, avløpsvann, overvann, og rørledning for avfall og fjernvarme, pr. påbegynt 300 m traseélengde

**2.11 Mellomstore konstruksjoner og anlegg** kr 8 600

Oppføring eller endring av tiltak som defineres som mellomstore konstruksjoner og anlegg er ikke uttømmende:

- Utendørs svømmebasseng
- Lagertanker
- Master
- Offentlig veianlegg pr. påbegynt 300 m lengde
- Minirensanlegg
- Kai, molo, brygge og flytebrygge over 10 m lengde
- Utendørs lagring og produksjonsvirksomhet
- Åpne anlegg for idrett og lek
- Ballbinge
- Andre konstruksjoner som ikke kan betegnes som bygning på næringseiendom
- Fyringsanlegg, kjøleanlegg, ventilasjonsanlegg, heis, rulletrapp og rullebånd

- Midlertidig deponering av masse
- Støttemur og innhegning over 10 m lengde
- Parkeringsplasser på terreng med mer enn 10 plasser
- Andre bygningstekniske installasjoner

## 2.12 Store konstruksjoner og anlegg

Masseforflytning, massedeponering, planering og landskapsarbeid:

- Areal over 100 m<sup>2</sup> og opptil 500 m<sup>2</sup> kr 11 200
- Areal over 500 m<sup>2</sup> og opptil 2000 m<sup>2</sup> kr 32 900
- Areal over 2000 m<sup>2</sup> og opptil 3000 m<sup>2</sup> kr 45 000
- Areal over 3000 m<sup>2</sup> - tillegg pr. påbegynte 200 m<sup>2</sup> kr 2 800
- Tribuner og idrettsbaner, broer, tunnel etc. kr 14 400
- Kommunaltekniske anlegg ved opparbeidelse av boligfelt kr 44 600

## 2.13 Dispensasjon etter pbl § 19

For dispensasjoner som behandles uten eksterne høringer: kr 5 600

Komplisert sak som omfatter eksterne høringer: kr 8 800

For dispensasjoner som behandles politisk: kr 13 300

Dispensasjoner som avslås betales 75% av beløpet for disp.

## 2.14 Forhåndskonferanse

For mindre tiltak kr 2 300

For større utbyggingsprosjekter kr 4 400

## 2.15 Godkjenning av ansvarsrett:

kr 4 000

Godkjenning av personlig ansvarsrett for selvbygger kr 3 500

## 2.16 Ulovlig igangsatte tiltak:

For byggearbeider som er igangsatt uten tillatelse ilegges overtredelsesgebyr

## 2.17 Tilleggsgebyr for ulovlige tiltak/tiltak uten tillatelse:

For tiltak som påbegynnes eller utføres uten tillatelse blir det gitt et tillegg på 50 % regnet av det samlede gebyret. Gebyr for ulovlighet kommer da i tillegg ordinært gebyr ved tillatelse eller avslag.

## 2.18 Avslag

Ved avslag på søknad betales 75 % av fullt gebyr.

## 2.19 Tiltak som ikke kommer til utførelse

For tiltak som ikke kommer til utførelse, tilbakebetales etter søknad 40 % av gebyret.

## 2.20 Tillatelse som er falt bort

Ved ny behandling av tillatelse som er falt bort, betales fullt gebyr.

## 2.21 Ekstern bistand

Kommunen kan kreve dekning av kostnader knyttet til ekstern sakkyndig bistand for utredning og kontroll i krevende saker. Dette kommer i tillegg til ordinært gebyr. I saker som krever større arbeidsmengde enn normalt, for eksempel ved ekstra kontroller eller tilsyn der det avdekkes store feil og mangler, kan gebyret regnes etter medgått tid med kr 1 200 per time.



## 2.22 Eiendomsopplysninger – regelverk

Informasjon om eiendomsopplysninger, reguleringsplaner m/ bestemmelser, gjeldende regelverk m.m. er i utgangspunktet gratis. For arbeid der det ønskes særskilt bistand slik at dette må gå foran andre viktige oppgaver, betales dette i henhold til pkt. 5.2.

## 2.22 Deling av eiendom

- a) Behandling av søknad om fradeling kr 14 500
- b) Behandling av søknad om arealoverføring kr 7 300

Gebyr for fradeling gjelder pr. tomt som oppstår, også ved samtidig fradeling av tomter fra samme eiendom

## 2.23 Behandling av utomhusplan

- a) Behandling av mindre utomhusplan kr 5 900
- b) Behandling av større utomhusplan som krever overvannsplan etc. kr 11 200

## 2.24 Situasjonkart

	Gebyr
a) Ved oppføring av garasje/uthus på bebygdt eiendom og ved tilbygg til bolig/garasje	kr 1 900
b) Øvrige situasjonkart	kr 3 500

## 2.25 Behandling av reguleringsplaner og konsekvensutredninger

A) Planområdets areal:	Gebyr
Grunnbeløp	kr 170 000,-
Tillegg per m <sup>2</sup> for areal til og med 20.000 m <sup>2</sup>	kr 13,-
Tillegg per m <sup>2</sup> for areal fra og med 20.001 m <sup>2</sup>	kr 5,-
B) Bebyggelsens areal:	
Det betales gebyr for all bebyggelse innefor planområdet, både bebyggelse over og under terreng. Eksisterende bebyggelse som skal bli stående og ny bebyggelse skal regnes med.	
Tillegg per m <sup>2</sup> BRA til og med 20.000 m <sup>2</sup>	Kr 21,-
Tillegg per m <sup>2</sup> BRA for arealer fra og med 20.001 m <sup>2</sup>	kr 5,-
Samlet gebyr er summen av planområdets arealgebyr og bebyggelsens arealgebyr.	
C) Mindre endringer	
Grunnbeløp uansett størrelse	kr 42 300,-
D) Tilleggsgebyr	
Det kan kreves et tilleggsgebyr pr. ekstra medgått time dersom digitalisering av plankart og tilpassning av format for innlegging i GIS-database må utføres av kommunen.	
E) behandling av reguleringsforespørsel	
For saksbehandling av reguleringsspørsmålet i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11 betales et gebyr tilsvarende 25 % av gebyret for planområdets areal	

#### F) Konsekvensutredninger

For behandling av konsekvensutredninger betales i tillegg et gebyr tilsvarende 50 % av gebyret for planområdets areal samt utgifter kommune måtte ha til fagkyndig bistand.

### 2.26 Refusjonssaker

For refusjonssaker betales 3 % av godkjent kostnadsoverslag. Minstegebyret er kr 28 000,- for ett anlegg (vei eller ledninger) og kr 48 500,- for to anlegg (vei og ledninger). Minstegebyret betales når tilsendt dokumentasjon aksepteres som fyllestgjørende for å starte anlegget, jfr. pbl. kap. 18. Dersom refusjonsenheten deles, påvirker ikke dette minstegebyret.

Endelig gebyr skal ikke overstige kr 205 000,- og betales når vedtak etter pbl kap 18 fattes. Tidligere betalt gebyr kommer til fradrag i endelig gebyr.

### 2.27 Ekspropriasjonssaker

For behandling av søknad om kommunens samtykke til ekspropriasjon betales kr 56 000. Kommunens faktiske utgifter til eventuell juridisk bistand kommer i tillegg.

## 3 GEBYRER FOR ARBEID ETTER LOV OM EIERSEKSJONERING (§ 7)

### 3.1 Begjæring om seksjonering eller reseksjonering av en eiendom

- a) Behandlingsgebyr uten befaring kr 12 500
- b) Behandlingsgebyr der befaring er nødvendig kr 14 900

## 4 GEBYRER FOR ARBEID ETTER FORURENSINGSLOVEN

Hjemlet i forurensningsloven og forurensingsforskriften § 11-4 og 2-12

<b>A</b>	<b>Utslipp fra mindre avløpsanlegg</b>	<b>Gebyr</b>
a	Behandling av søknad om utslippstillatelse for nyanlegg < 16 p.e. (4 hus)	kr 10 500
b	Behandling av søknad om rehabilitering av gamle anlegg for utslipp	kr 5 900
c	Behandling av søknad om utslippstillatelse for anlegg > 15 p.e: Pr. p.e. utover satsen under pkt. a (maksimalt kr 30 000)	kr 700
d	Tilsynsgebyr for funksjonstesting av private renseanlegg	kr 3 800
<b>B</b>	<b>Behandling av tiltaksplaner ved terrenginngrep i forurenset grunn</b>	kr 11.000

## **5 BETALINGSSATSER FOR SALG AV KARTPRODUKTER M.M.**

### **5.1 Digitale kartdata**

For salg av digitale geodataprodukter direkte fra kommunen fremgår prisene av priskalkulatoren i Infoland.no.

I tillegg betales **kr 800** pr uttak for dekning av arbeidet med uttak og forsendelse av data. Det gjøres oppmerksom på at dataene ikke kan selges videre, men kun benyttes til det prosjektet de er rekvirert til. Merverdiavgift kommer i tillegg.

### **5.2 Meglerforespørsler i forbindelse med eiendomsoverdragelser**

Tjenesten utføres gjennom eksterne leverandører og det henvises til de enkeltes nettside for informasjon om gjeldende pris på megleropplysninger:

Ambita: <https://www.ambita.com/tjenester/eiendomsmegling/>

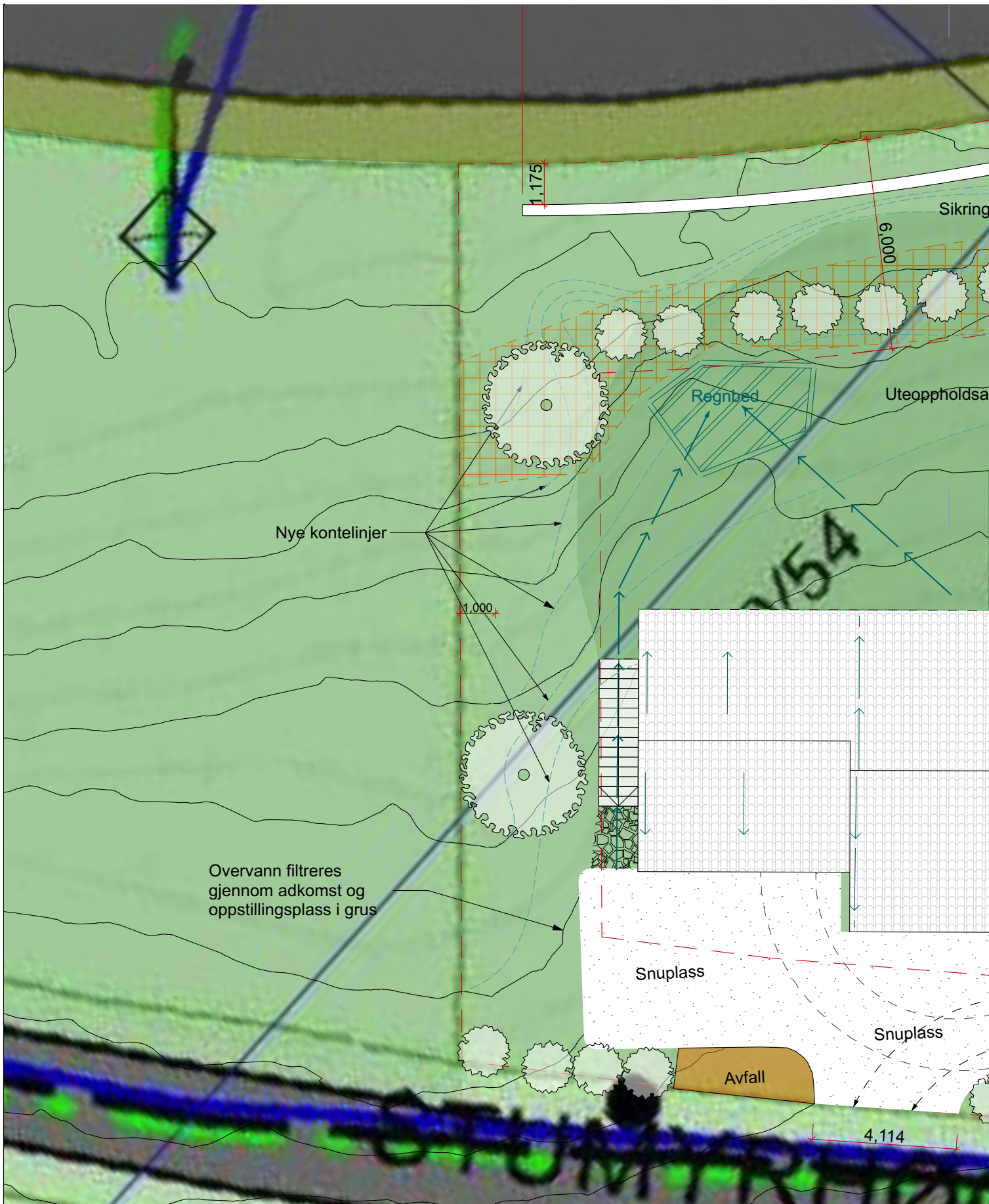
Norkart: <https://www.webatlas.no/Produktportal/>

Proconet: <https://eplassen.no/>

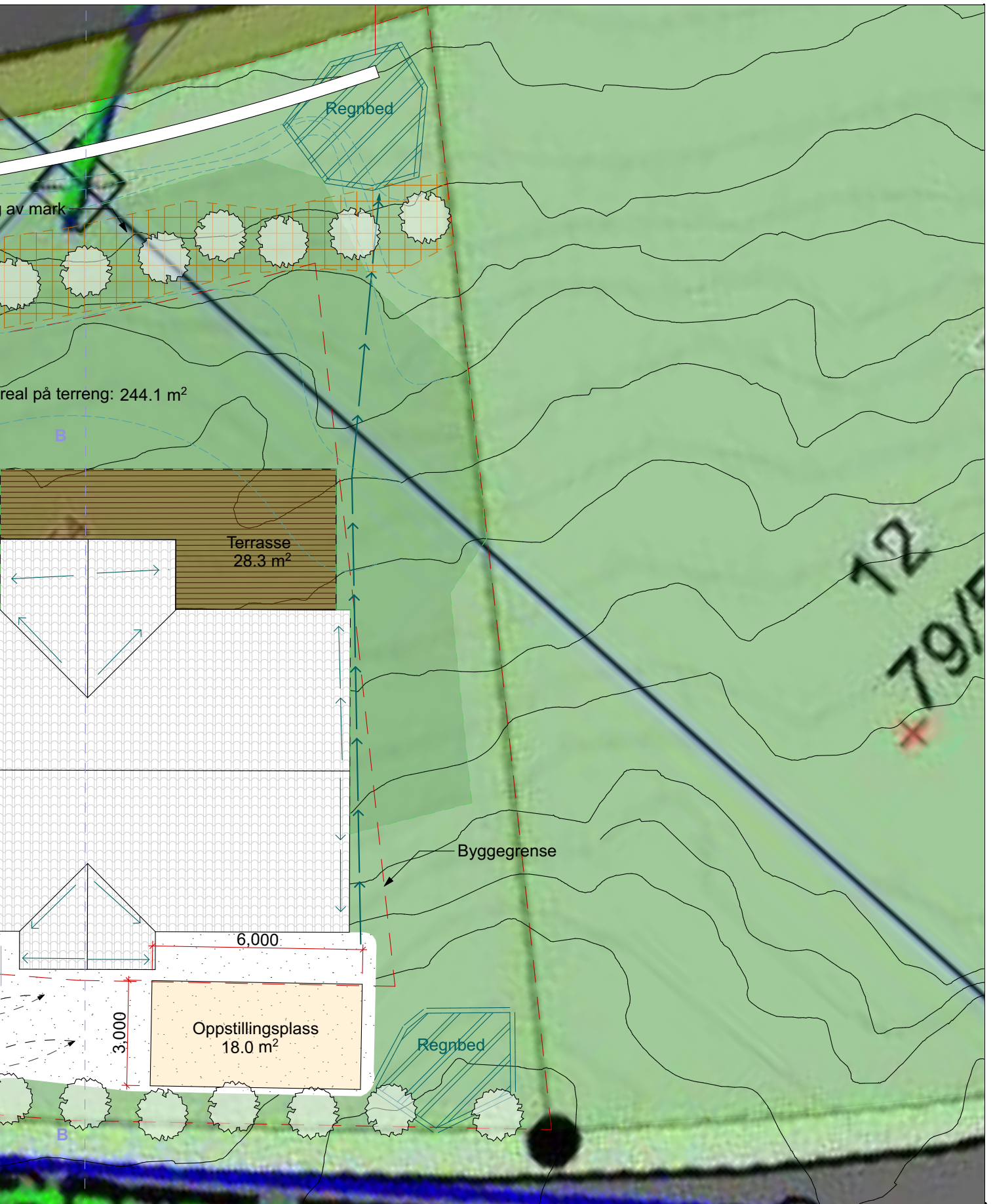
For kjøp av tilsvarende produkt direkte fra kommunen tas samme pris.

## **6 Kommentarer til gebyrregulativet 2022**

Med unntak av gebyrene for behandlingen av byggesaker er gebyrregulativet justert med deflator og rundet opp til nærmeste 100 kr. Bakgrunnen for at gebyrene for byggesaksbehandling ikke justeres slik som øvrige gebyrer er at antall saker og type saker har resultert i at inntektene innenfor selvkostområdet de siste årene har vært noe høyere enn utgiftene. Vi går nå inn i en periode med noe færre store byggeprosjekter og inntektene forventes å bli betydelig mindre. Selvkostfondet vil dermed bli redusert i de nærmeste årene ettersom inntektene blir lavere på grunn av færre store saker og at gebyrnivået ikke økes. Det forventes at inntektene igjen vil stige om noen år når boligprosjekter, som det nå enten pågår eller skal oppstartes reguleringsplanarbeidet for, skal realiseres.



Prosjektnavn: <b>Stumyrhøgda 10</b>	Tegningsnr.	Skala (A4) <b>1:200</b>	Sign.
Gårds/Bruksnr: <b>79/54</b>	Tegningsnavn: <b>Utomhusplan</b>	Skala (A3)	Rev. n



BH

Rev.nr.1,  
12.06.19

**H** JORTH **A** RKITEKTER

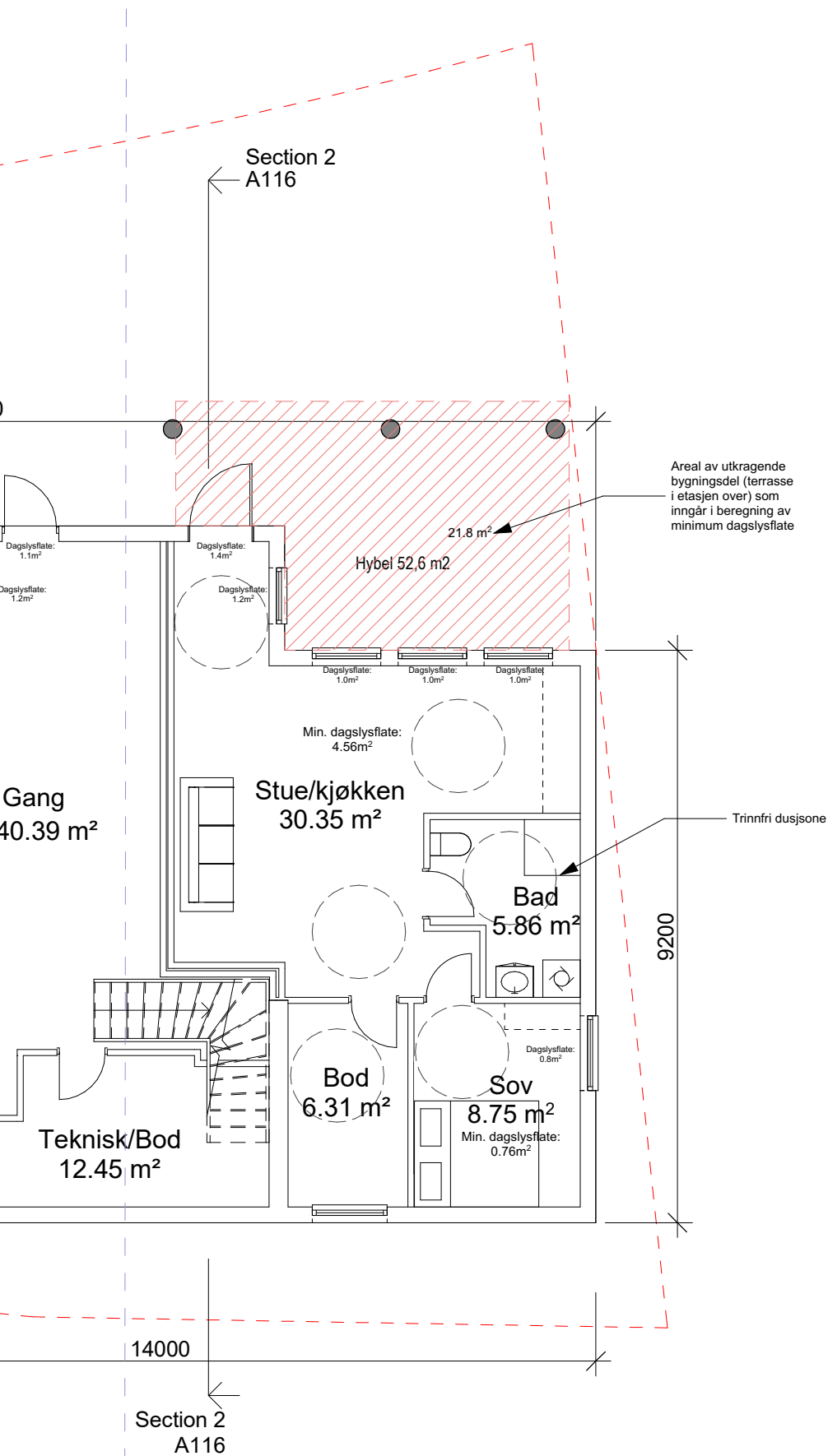
SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE

chjorth@gmail.com

99572257







Nikolai Dehli

Stumyrhøgda 10, 79/54

## Plan sokkel

Prosjektnummer 2019-01

Gnr/Bnr: 79/54

Dato 09-05-19

Tegnet av ND

A3

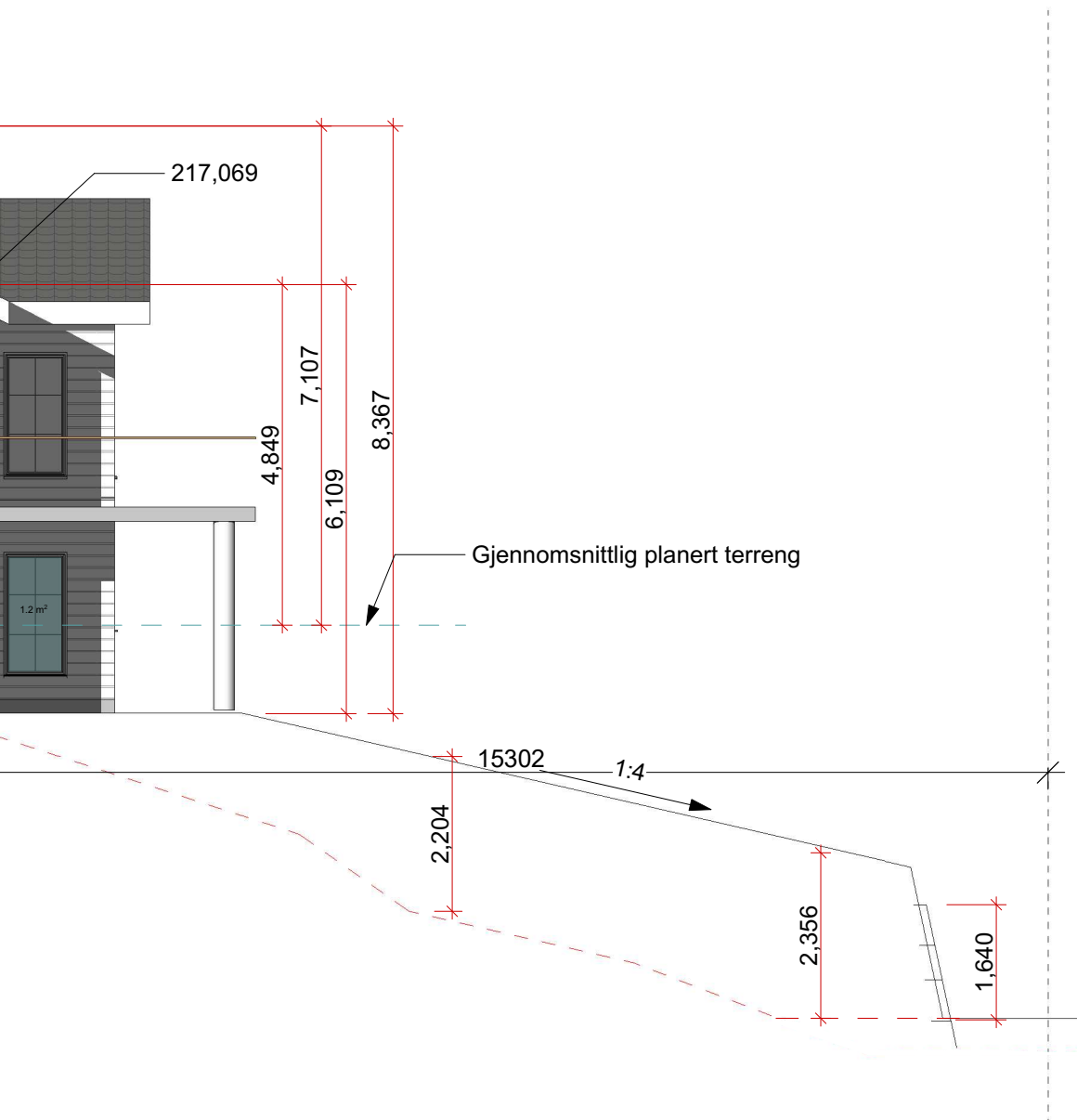
Kontrollert av EK

Målestokk

1 : 100







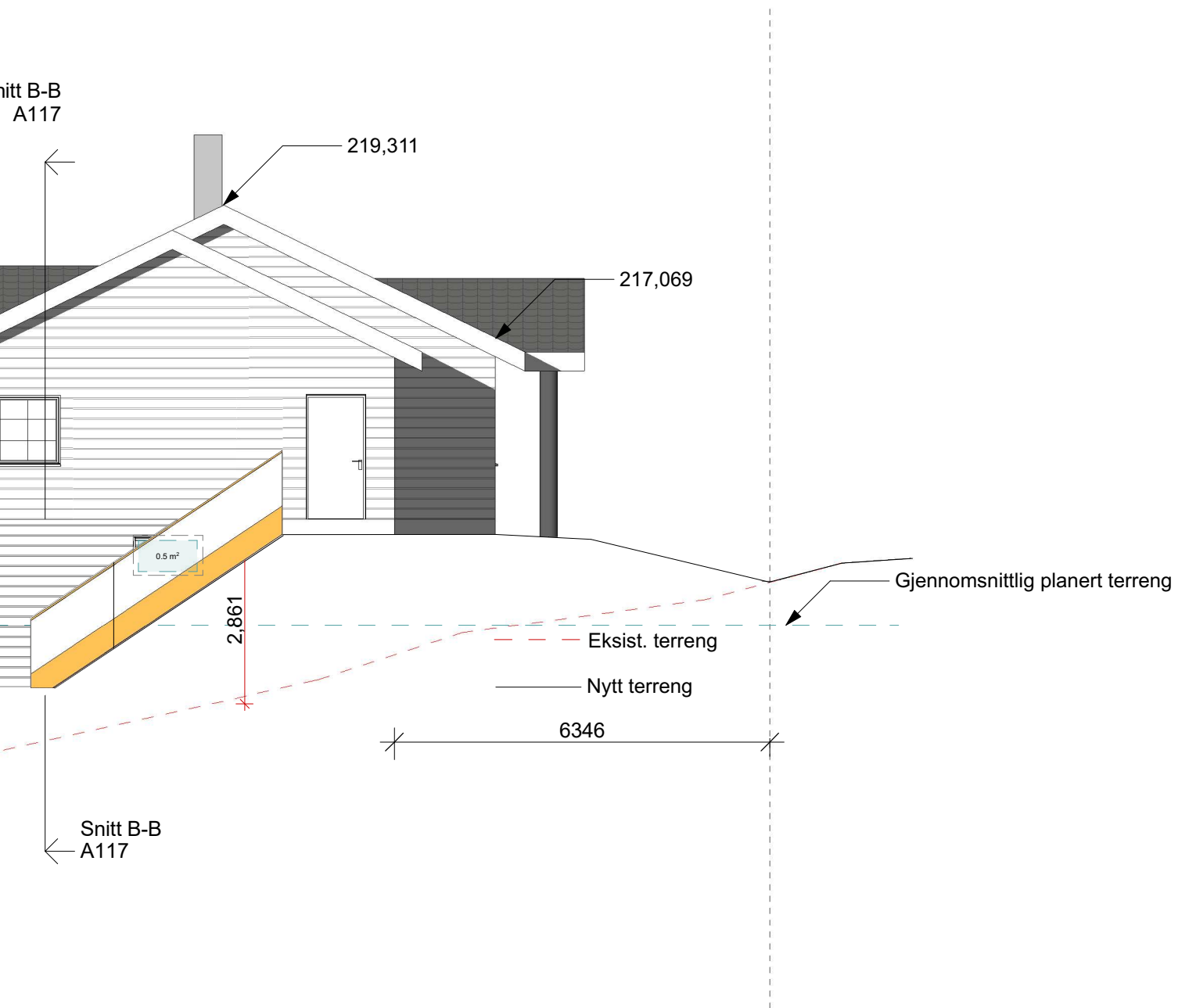
Nikolai Dehli

Stumyrhøgda 10, 79/54

## Fasader Øst

Prosjektnummer	2019-01	Gnr/Bnr: <u>79/54</u>
Dato	09-05-19	A3
Tegnet av	ND	
Kontrollert av	EK	Målestokk 1 : 100





Nikolai Dehli

Stumyrhøgda 10, 79/54

## Fasade Vest

Prosjektnummer 2019-01

Dato 09-05-19

Tegnet av ND

Kontrollert av ND

Gnr/Bnr: 79/54

**A3**

Målestokk

1 : 100





Nikolai Dehli

Stumyrhøgda 10, 79/54

## Fasade Nord

Prosjektnummer 2019-01

Dato 09-05-19

Tegnet av ND

Kontrollert av EK

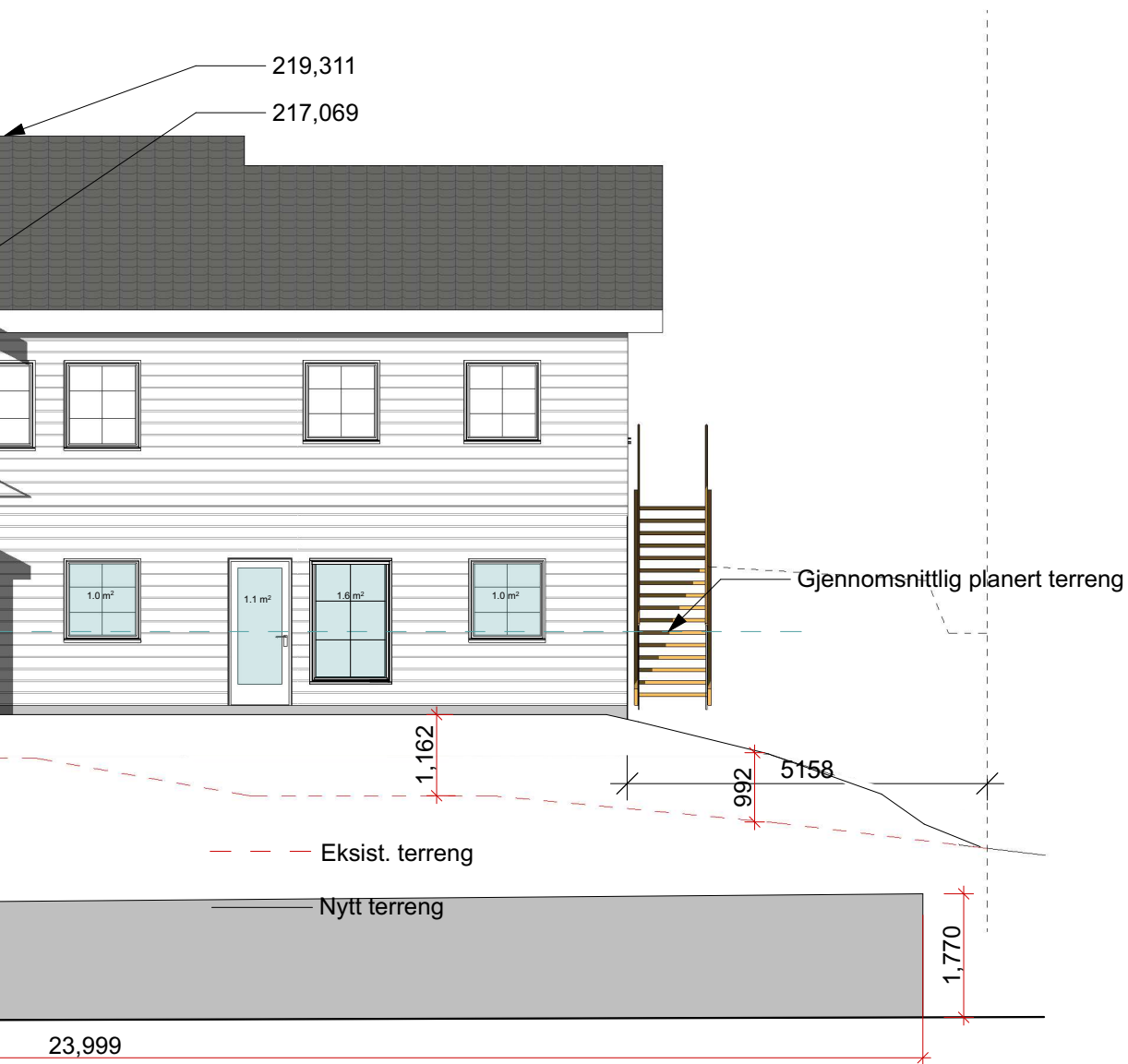
Gnr/Bnr: 79/54

A3

Målestokk

1 : 100





Nikolai Dehli

Stumyrhøgda 10, 79/54

## Fasade Nord

Prosjektnummer 2019-01

Dato 09-05-19

Tegnet av ND

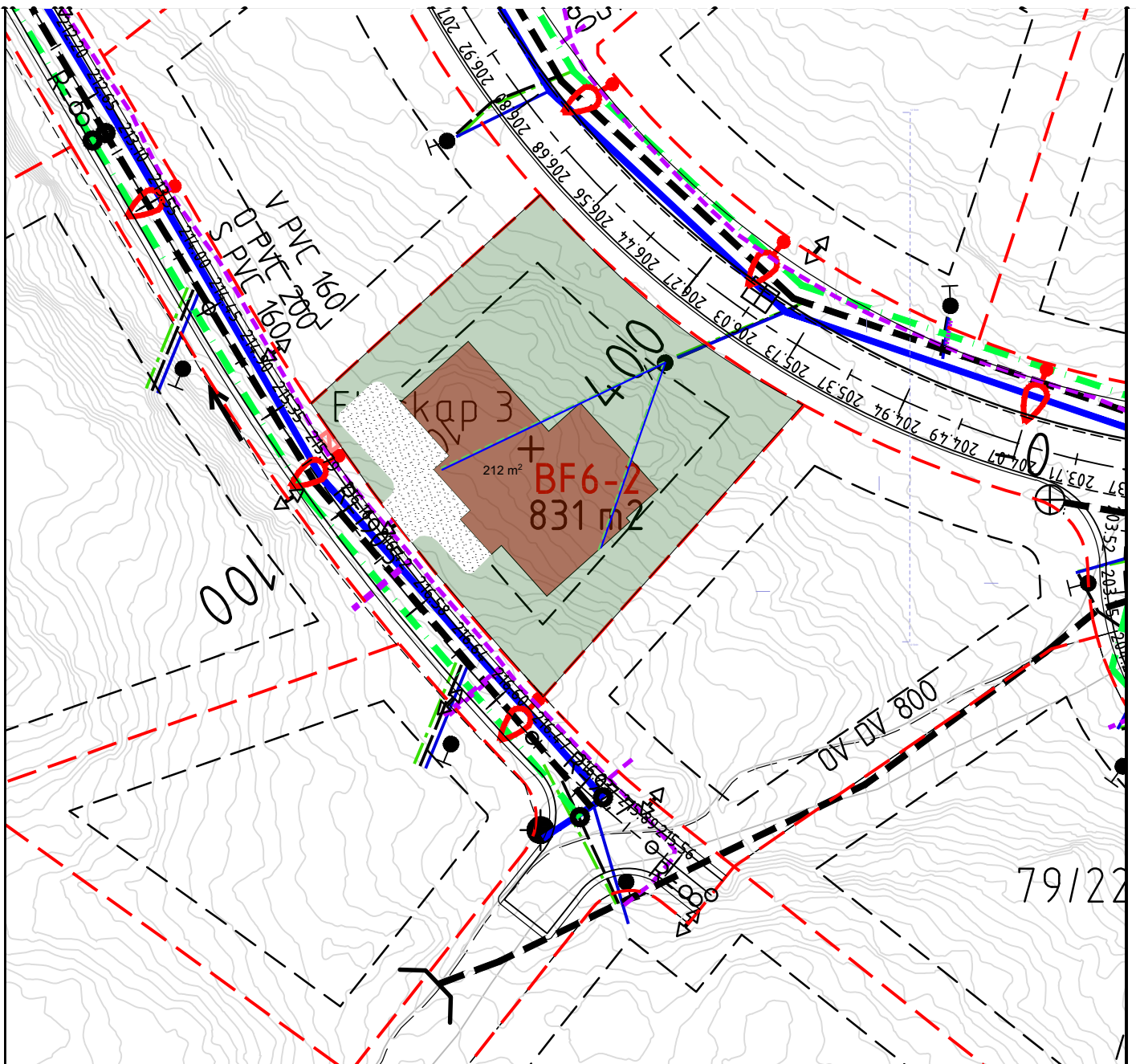
Kontrollert av EK

Gnr/Bnr: 79/54

A3

Målestokk


1 : 100



**KOMMENTARER:**

Høyde angitt for hver 5. m senter veg  
Grøfter samt kabler og ledninger legges  
til 1,0 m innenfor tomtegrense

**TEGNFORKLARING:**

Regulert adkomst 

Bygggrenselinje 

Vannledning 

Spillvann 

Overvann 

Tomtegrense 

Kabelgrøft/kabler 

Kum 

Brannhydrant 

Sandfang 

Veilyspunkt 

Stoppekran 

Tomtestikk 

79121

79122

0 5 10 25

A	02	Oppdatert iht. utført VA og EI	NOENYQ	NOFRLA	NOFRLA	16.03.2017
A	01	Justert tomtenummer	NOENYQ	NOFRLA	NOFRLA	30.09.2014
Status	Rev.	Endring	Utført	Kontr.	Ansv.	Dato
			NOENYQ	NOFRLA	NOFRLA	26.08.2014
Ulleråsen Utvikling AS			Målestokk	1500		Format
					A4	
Ulleråsen Tomteark Tomt nummer BF6-2			Oppdragsleder: Frank Lauritzen			
			Oppdragsnr. 859891			
SWECO Norge AS JERNBANAVEIEN 5-7, 1400 SKI			Disiplin:	Lapenummer:	Status:	Rev:
			Y	6-2	A	02





HJORTH ARKITEKTER  
Skovveien 3

0257 OSLO

Deres dato:/mottatt dato: 20.09.2019/20.09.2019    Vår ref.: 2019/3408-ALIBEC    Gnr./bnr.: 79/54    Vedtaksnr.: 20/297    Arkivkode: 79/54    Dato: 12.10.2020

**TILLATELSE TIL TILTAK**

etter plan- og bygningsloven av 20. juni 2014 nr. 52, i kraft 1. juli 2015, § 20-3.

**Byggested:** Stumyrhøgda 10, 2009 NORDBY

**Gnr/bnr:** 79/54

**Tiltakshaver:** Nikolai Dehli

**Ansvarlig søker:** Hjorth Arkitekter

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

**VEDTAK**

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 gis det tillatelse til oppføring av enebolig med sekundærleilighet og integrert dobbelgarasje i samsvar med tegninger, kart og beskrivelser mottatt den 20.09.2019, komplett 08.10.2020.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Før brukstillatelse kan gis, må avkjørsel, veg og hovedledning for vann- og avløpsanlegg være opparbeidet, jf. pbl. § 18-1.

**Foretak- ansvar**

Ansvarsretter inntreder ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3.

Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt evt. uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av arbeider.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett:

Foretak	S*	Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde
Hjorth Arkitekter, Org.nr. 994558188	S	SØK.1 For hele tiltak.

Espen Kristoffersen, Org.nr. 954471594		PRO.1 Arkitekturprosjektering, overvannshåndtering og radonsikring. UTF. 1 Våtrom- og sanitærarbeid i bygget, overordnet der ikke annet er oppgitt, overvannshåndtering, oppmåling og utstikking av tiltaket og radonsikring.
Kjøkken og Varme AS, Org.nr. 922372330	S	PRO.1 Våtrom/sanitær, vann og avløp, utvendig påkobling. UTF. 1 Påkobling av utvendig vann og avløp.
Hanssen Bygg og Renovering Org.nr. 997149289		Uavhengig kontrollerende av våtrom og lufttetthet.

\* S = sentral godkjenning

Den ansvarlige for tiltaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Denne tillatelse, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer må omsøkes og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

### Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ

Beskrivelse	Antall	Beløp
<i>Saksbehandlingsgebyr (bolig)</i>	1	37 700,-
<i>Saksbehandlingsgebyr (sekundærleilighet)</i>	1	19 600,-
<i>Tilknytningsgebyr vann</i>	1	41 040,-
<i>Tilknytningsgebyr avløp</i>	1	41 040,-
<b>Totalt gebyr å betale</b>		<b>139 380,-</b>

Faktura sendes tiltakshaver separat. Beløpet er avgiftsfritt, med unntak av tilknytningsgebyrer.

Tilknytningsgebyrene for vann og avløp er beregnet etter gebyrregulativ for Rælingen kommune.

Beregningsgrunnlaget for tilknytningsgebyr: 332,0 m<sup>2</sup> (BRA)  
Beregningsgrunnlaget for årsgebyr: 332,0 m<sup>2</sup> (BRA)

### Søknaden

Søknad om tillatelse til oppføring av enebolig med sekundærleilighet og integrert dobbelgarasje med bebygd areal på 212,0 m<sup>2</sup> er mottatt 20.09.2019. Redegjørelse for sol- og lysforhold i underetasje og reviderte tegninger ble mottatt den 12.02.2020. Dokumentasjon på avklaring for ansvarsområder ble mottatt den 08.10.2020.

Det er planlagt oppført en enebolig med sekundærleilighet i boligens underetasje. Leiligheten er mindre enn 55 kvadratmeter, og endrer derfor ikke definisjonen av enebolig.

### Naboforhold og andres kommentarer

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

### Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 191 for Ulleråsen, vedtatt 11.2.2015.

### **Veg og avkjørsel**

Det gis herved tillatelse til etablering av avkjørselen som vist på plan eller tegning medfølgende i søknaden. Tillatelsen til anlegg av avkjørselen er betinget av at arbeidet med avkjørselen er påbegynt innen tre år fra tillatelse er gitt. I motsatt fall bortfaller tillatelsen, jf. § 40 i vegloven. Avkjørselen skal opparbeides i henhold til gjeldende regler og krav i Felles kommunal veinorm, pkt. 5.4.4. Private boligavkjørsler (s.39). Veinormen finnes på [kommunens hjemmeside](#).

Når avkjørselen er etablert skal det sendes ferdigmelding med foto til Kommunalteknikk på e-post: [postmottak@ralingen.kommune.no](mailto:postmottak@ralingen.kommune.no) E-posten merkes med adresse og saksnummeret øverst på dette brevet. Kommunalteknikk vil utføre befarings ved behov. Vi gjør oppmerksom på at det må søkes om egen gravetillatelse hvis det skal utføres arbeid i kommunal vei, les mer om dette på [kommunens hjemmeside](#).

### **Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger**

Det er planlagt to parkeringsplasser i en integrert garasje og en plass på gårdsplassen. Kravet om antall parkeringsplasser (tre stk.) er dermed ivaretatt. Det er vist mulighet til snuareal og gjesteparkering på egen eiendom. Tomten er relativt bratt, men har gode solforhold og tilfredsstillende kravet om MUA. Omsøkt bolig plasseres tilnærmet midt på tomten og avstand til nabogrense er ivaretatt. Det er på situasjonsplanen vist manøvreringsareal på egen eiendom. Utomhusarealet i hovedsakelig er plassert mot nordøst og noe areal mot sørøst og nordvest, noe som gir varierte rom for lek og rekreasjon.

### **Støy**

Tiltaket ligger ikke i støyutsatt sone (gul/rød sone) og det stilles ikke krav om ytterligere utredning av støy.

### **Grunnforhold**

Norges geologiske undersøkelse (NGU)s løsmassekart viser at området har tilstrekkelig områdestabilitet.

### **Estetisk utforming**

Boligen er en klassisk villa i 2 etasjer med liggende trekledning og saltak. Volumet av byggets hovedkropp er klassisk og symmetrisk proporsjonert. Bygget underlegger seg terrenget ved at byggets lengde og møne følger terrengets orientering. Fasadepanel er blitt videreført på begge gavlveggene til å også dekke yttervegg av sokkeletasjen. Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf plan- og bygningsloven § 29-2.

### **Beliggenhet og høydeplassering**

Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd.

Høydeplasseringen godkjennes til Ok-gulv i 1.etasje kote 214,0 moh., jf. pbl. § 29-4 første ledd.

Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. For plassering gjelder toleransegrenser for områdetype 2, jf. standarden "Plassering og beliggenhetskontroll".

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

### **Vurdering av natur**

Forholdene til naturmangfoldlovens kapittel II §§ 8 til 12 er vurdert i reguleringsplan.

**Vann- og avløp**

Alle nye boliger, næringsbygg og offentlige bygg i Rælingen kommune skal ha vannmåler. Måleren skal plomberes av ansvarlig rørlegger. Den skal innrapporteres til kommunalteknisk enhet [postmottak@ralingen.kommune.no](mailto:postmottak@ralingen.kommune.no) med bilde av måleren, målerstand, plassering og type måler. Dokumentasjon på at vannmåler er installert må foreligge før brukstillatelse/ferdigattest kan gis.

Før tilfylling skal kommunalteknisk enhet kontrollere anboringspunkt(en) til offentlig anlegg. Varsel og kontroll skal gis 48 timer før tilfylling.

Innmålingsdata for ledningsanlegget må foreligge før ferdigattest kan gis.

Det gjøres oppmerksom på at det i henhold til kommunal VA-norm er krav om reduksjonsventil til alle abonnenter under kotehøyde 190 moh.

Installasjoner i grunnen (kabler, ledninger og rør) må ikke skades. Søknad om graving/arbeider på kommunal veigrunn må sendes til [www.gravemelding.no](http://www.gravemelding.no)

**Ferdigattest**

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

Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndigheten kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Plan- og bygningsmyndigheten kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger.

**Bortfall av tillatelse**

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Pawel Sebastian Erlandsen  
avdelingsleder byggesak

Ali Jafari Beck  
avdelingsingeniør

Kopi til:  
Kommunal fakturering

**Opplysning om klageadgang:**

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

## GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 79 /54 /0 /0

## HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	ENDRET
79	54	0	0	Grunneiendom	23.05.2016	827,3	0	Ikke oppgitt	Bolig		Ja	04.02.2021

## ANDELER I ANDRE EIENDOMMER

ANNEN EIENDOM	AREAL	ANDEL
79/60/0/0	0	1/9
79/68/0/0	0	1/82
79/20/0/0	0	1/53

## TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
	DEHLI NIKOLAI	BURVEGEN 43, H0102	2008 FJERDINGBY	1/1	Bosatt	Hjemmelshaver	04.03.2019	

## EIERHISTORIKK (1)

ROLLE	ANR	ANDEL	NAVN	ERVERVET	AVGITT
Hjemmelshaver	1	1/1	ULLERÅSEN UTVIKLING AS	23.12.2015	04.03.2019

## TIDLIGERE IKKE TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	FRADATO	TILDATO
915672396	ULLERÅSEN UTVIKLING AS	PB 6666 St. Olavs Plass	129 OSLO	/			26.05.2016

## FORRETNINGER (10) ALLE FORRETNINGER


FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M <sup>2</sup> )	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET
Oppmålingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0	24/2016	02.05.2016	02.05.2016	2016/1746	0228hat	79/55 79/20	Tinglyst	26.05.2016
Oppmålingsforretning	Fradeling av grunneiendom	830,9	24/2016	02.05.2016	02.05.2016	2016/1746	0228hat	79/20	Tinglyst	26.05.2016
Oppmålingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0	24/2016	02.05.2016	02.05.2016	2016/1746	0228hat	79/60 79/20	Tinglyst	26.05.2016
Oppmålingsforretning	Fradeling av grunneiendom	0	24/2016	03.05.2016	03.05.2016	2016/1746	0228hat	79/67 79/20	Tinglyst	26.05.2016
Oppmålingsforretning	Trinn i fullføring av oppmålingsforretning	0	24/2016	05.07.2018	20.06.2019	2016/1746	andkrist	79/20 79/67		
Oppmålingsforretning	Trinn i fullføring av oppmålingsforretning	0	24/2016	14.05.2019	21.05.2019	2016/1746	andkrist	79/53 79/20		
Oppmålingsforretning	Trinn i fullføring av oppmålingsforretning	827,3	24/2016	14.05.2019	21.05.2019	2016/1746	andkrist	79/20		
Oppmålingsforretning	Trinn i fullføring av oppmålingsforretning	0	24/2016	14.05.2019	21.05.2019	2016/1746	andkrist	79/20 79/55		
Oppmålingsforretning	Trinn i fullføring av oppmålingsforretning	0	24/2016	14.05.2019	28.05.2019	2016/1746	andkrist	79/20 79/60		
Omnummerering	Omnummerering	0		01.01.2020	01.01.2020		smatmynd		Tinglyst	01.01.2020

## TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
553383382	22	6637046	617332	827,3				
Ant. Teiger	1							

## REFERANSER

KODE	REFERANSE
J	2017/3775


BYGG												
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	ENDRET	KOORD/KART
Bygning	300832180	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	Bolig	2	2	286	0	286	212	04.02.2021	

ETASJER										
ETASJE	ANT. BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT. AREAL	ALT. AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT	
H01	1	120	0	120	46	0	0	0	0	0
U01	1	166	0	166	0	0	0	0	0	0
sum	2	286	0	286	46	0	0	0	0	0

BRUKSENHETER											
ADRESSE	BOLIG	BRA BOL	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	ETABLERT	SKAL	UTGÅ
<u>302713778 Stumyrhøeda 10</u>	H0101	280	2	2	6	Bolig	Kjøkken	<u>79/54/0/0</u>	22.10.2020		
<u>302713778 Stumyrhøeda 10</u>	U0101	52	1	1	2	Bolig	Kjøkken	<u>79/54/0/0</u>	22.10.2020		

REG. BYGNINGSTATUSER		
STATUS	DATO	REG. DATO
Igangsettingstillatelse	12.10.2020	22.10.2020

BYGNINGSREFERANSER	
TYPE	REFERANSE
Journalnummer	2019003408
Bygningsrådsvedtak	20/297

ADRESSE					
VEGADRESSE	ADR.TIL.NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD/KART	REFERANSE	VIS
302713778 <u>Stumyrhøgda 10</u>		2009 NORDBY			<u>Detaljer</u>





## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Rælingen kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3027 **Gårdsnr.:** 79 **Bruksnr.:** 54**Adresse:** Stumyrhøgda 10, 2009 NORDBY**Referanse:** 264/3001020/77-22-0318 Stumyrhøgda 10

Kommuneplan vedtatt	
Dato	26.08.2015
Planen vedlagt	Ja
Boligbebyggelse	

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Ulleråsen
Reguleringsformål	Bolig

Kommentar
Forholdet til eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5): Viser til ny kommuneplan vedtatt den 26.08.2015. Arealdelen til kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner ved motstrid.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslers.

**GEBYRREGULATIV**

**FOR**

**RÆLINGEN KOMMUNE**

**GEBYRER VEDTATT MED HJEMMEL I**

**MATRIKKELLOVENS § 32,  
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 33.1  
EIERSEKSJONSLOVENS § 7  
FORURENSINGSLOVEN § 52  
FORSKRIFT OM BEGRENSING AV FORURENSING §§ 2-12, 11-4**

**VEDTATT AV KOMMUNESTYRET  
DEN ...12.2021**

**GJELDENE FRA 1.1.2022**

## **GENERELLE BESTEMMELSER**

Regulativet fastsettes i medhold av plan- og bygningslovens § 33.1, lov om eiendomsregistrering (matrikkelloven) § 32 og lov om eierseksjoner (eierseksjoneringsloven) § 7.

### **Betalingsplikt**

Alle som får utført tjenester etter dette regulativ skal betale gebyr.

### **Beregningstidspunkt**

Gebyr skal beregnes etter det regulativ som er gjeldende på det tidspunkt kommunen mottar fullstendig planforslag, komplett søknad eller rekvisisjon.

### **Betalingstidspunkt**

For arbeider etter dette regulativet sendes regning etter at arbeidet er utført/vedtak er fattet. Klage på vedtak medfører ikke utsettelse av betalingsfrist.

### **Urimelig gebyr**

Dersom gebyret åpenbart synes urimelig i forhold til det arbeidet og de kostnader kommunen har hatt, kan kommunedirektøren eller den han har gitt fullmakt fastsette et høvelig gebyr etter grunnlagt søknad fra den som har fått krav om slikt gebyr. Søknad om helt eller delvis fritak for gebyr, medfører ikke utsettelse av betalingsfrist.

### **Klage**

Gebyrfastsettelsen i den enkelte sak kan ikke påklages, da den kun er oppfølging av regulativet. Kommunens avgjørelse av søknad om reduksjon av gebyr kan påklages til Fylkesmannen.

### **Avbrudd i arbeide**

Når en tiltakshaver/rekvirent selv forårsaker at kommunens arbeid blir avbrutt, skal vedkommende betale andel av tilhørende gebyr forholdsvis til det arbeide som er utført eller som kommunen må utføre.

### **Justering av gebyrsatsene**

Dersom kommunestyret ikke gjør annet vedtak, skal gebyrsatsene pr. 1.januar hvert år justeres overensstemmende med konsumprisindeksen. Ved slik regulering skal satser avrundes oppover til nærmeste hele 100-krone.

# **1 GEBYR FOR ARBEIDER ETTER MATRIKKELLOVEN (Lovens § 32, forskriftenes § 16)**

## **1.1 Oppretting av matrikkelenhet**

### **1.1.1 Oppretting av grunneiendom og festegrunn**

Minstegebyr, areal 0 m<sup>2</sup> - 1500 m<sup>2</sup>: **kr 23 500**

Deretter tillegg pr 1000 m<sup>2</sup>: **kr 2 900**

Der det søkes om oppretting av mer enn 2 grunneiendommer samtidig gis det rabatt med 25 % avslag fra og med enhet nummer 3.

### **1.1.2 Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn**

Gebyr som for punkt 1.1.1

### **1.1.3 Oppretting av uteareal på eierseksjon**

Gebyr for oppmåling av uteareal pr. eierseksjon – gebyr som for pkt 1.1.1

### **1.1.4 Oppretting av anleggseiendom**

Gebyr som for oppretting av grunneiendom. For volumeiendommer betales et tillegg til ordinært gebyr som følger:

Volum fra 0 - 2000 m<sup>3</sup> **kr 3 800**

Volum fra 2001 m<sup>3</sup> - økning pr. påbegynt 1000 m<sup>3</sup> **kr 2 100**

### **1.1.5 Registrering av jordsameie**

Gebyr for registrering av uregistrerte jordsameier faktureres etter medgått tid.

## **1.2 Oppretting av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning**

For oppretting av matrikkelenhet uten fullført oppmålingsforretning **kr 4 400**

I tillegg faktureres gebyr for oppmålingsforretning etter punkt 1.1.

Oppmålingsforretning må fullføres innen 2 år.

## **1.3 Avbrudd i oppmålingsforretning eller matrikulering**

Gebyr for utført arbeid når saken blir trukket tilbake før oppmålingsforretning er avholdt settes til 1/3 av gebyrsatsene etter punkt 1.1 og 1.2.

Gebyr for utført arbeid når saken blir trukket tilbake etter at oppmålingsforretning er avholdt settes til 2/3 av gebyrsatsene etter punkt 1.1 og 1.2.

## **1.4 Oppmålingsforretning uten oppmøte**

For oppmålingsforretning som gjennomføres uten oppmøte betales et gebyr tilsvarende 75 % av gebyr av aktuell sakstype.

## **1.5 Grensejustering**

### **1.5.1 Grunneiendom**

Ved gebyr for grensejustering kan arealet for involverte eiendommer justeres med inntil 5 % av minste eiendoms areal. Maksimalgrensen er satt til 500 m<sup>2</sup>. En eiendom

kan imidlertid ikke avgi areal som i sum overstiger 20 % av eiendommens areal før justeringen.

Areal	Inntil	Gebyr
	75 m <sup>2</sup>	kr 4 500
	150 m <sup>2</sup>	kr 5 100
	300 m <sup>2</sup>	kr 6 700
	500 m <sup>2</sup>	kr 7 800

### 1.5.2 Anleggseiendom

Gebyr som for grensejustering av grunneiendom. For volumeiendommer betales et tillegg til ordinært gebyr som følger:

Areal	Inntil	Gebyr
	250 m <sup>3</sup>	kr 1 100
	1000 m <sup>3</sup>	kr 3 200

For anleggseiendom kan volumet justeres med inntil 5% av anleggseiendommens volum, men den maksimale grensen settes til 1000 m<sup>3</sup>

## 1.6 Arealoverføring

### 1.6.1 Grunneiendom

Ved arealoverføring skal oppmålingsforretning og tinglysing gjennomføres. Arealoverføring utløser dokumentavgift. Dette gjelder ikke arealoverføring til veg- og jernbaneformål.

Areal	Inntil	Gebyr
	250 m <sup>2</sup>	kr 7 900
	500 m <sup>2</sup>	kr 13 900

Arealoverføring pr. nye påbegynte 500 m<sup>2</sup> medfører en økning av gebyret med **kr. 2 600**

### 1.6.2 Anleggseiendom

Gebyr som for arealoverføring av grunneiendom. For volumeiendommer betales et tillegg til ordinært gebyr som følger:

Areal	Inntil	Gebyr
	250 m <sup>3</sup>	kr 2 300
	500 m <sup>3</sup>	kr 3 700

Deretter **kr 2 000** pr. påbegynt 500 m<sup>3</sup>.

For anleggseiendom kan volum som skal overføres fra en matrikkelenhet til en annen, ikke være registrert på en tredje matrikkelenhet. Volum kan kun overføres til en matrikkelenhet dersom vilkårene for sammenføyning er til stede. Matrikkelenheten skal utgjøre et sammenhengende volum.

## 1.7 Klarlegging av grenser

### 1.7.1 Eksisterende grense der grensen tidligere er koordinatbestemt ved oppmålingsforretning

Antall påviste punkter	Gebyr Kr
1	2 300
2	3 100
3	4 000

Videre økes gebyret med kr 900 pr. punkt.

### 1.7.2 Eksisterende grenser der grensen tidligere ikke er koordinatbestemt ved oppmålingsforretning

Antall påviste punkter	Gebyr Kr
1	3 900
2	5 100
3	6 500

Videre økes gebyret med kr 1100 pr. punkt.

### 1.8 Gebyr beregnet på grunnlag av anvendt tid

For annen type kart- og oppmålingsarbeid som ikke dekkes av regulativet, skal betaling skje etter anvendt tid i henhold til forhåndsavtale.

	Timepris
For landmåler/ingeniør betales:	kr 1 300
For assistent betales:	kr 1 100

### 1.9 Utstedelse av matrikkelbrev

a) Matrikkelbrev: kr. 500,-

1.10 Innløsning av festegrunn uten oppmåling kr 2.100,-

## 2 GEBYR FOR ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

### Beregningsgrunnlag

Der ikke annet er nevnt og gebyr beregnes etter areal, er beregningsgrunnlaget bruksareal (BRA) i henhold til definisjonene i NS 3940. Der tiltaket ikke har BRA beregnes gebyret etter flateinnhold.

### Søknad som trekkes

Dersom søker eller tiltakshaver trekker saken før den er ferdig behandlet, eller at en sak ikke kan behandles p.g.a. manglende komplettering, skal det betales 25% av normalt gebyr. Maksimumsbeløp settes til kr 16 000.

### Komplett søknad

Mottas komplett søknad samlet i en innsendelse reduseres gebyret med 10%. Gjelder pkt. 2.1 - 2.4. Fra og med 2. mangelbrev faktureres et gebyr på kr 1600,- pr. brev.

### Tilsyn

Gebyr for tilsyn i medhold av plan- og bygningsloven er inkludert og utgjør ca. 10% av gebyret i pkt. 2.1 - 2.4.

### 2.1 Boligbygg

	Gebyr
For 1.boenhet	Kr 32 000
For 2. boenhet t.o.m. 6. boenhet i samme bygg	Kr 20 000
Fra 7. boenhet i samme bygg	Kr 8 000
Sekundærbolig i ny og eksisterende småhusbebyggelse der BRA er mindre enn 80 m <sup>2</sup>	Kr 22 300

For reduksjonen forutsettes at komplett søknad innleveres for samtlige enheter under ett.

### 2.2 Tilbygg, påbygg, underbygging og ombygging av bolig

	Gebyr
Tilbygg, påbygg, underbygging og ombygging av bolig som gir ny boenhet	Kr 22 300
Tilbygg, påbygg, underbygging og ombygging av bolig mindre enn 15 m <sup>2</sup> som ikke gir ny boenhet	Kr 4 500
Tilbygg, påbygg, underbygging og ombygging av bolig mindre enn 50 m <sup>2</sup> som ikke gir ny boenhet	Kr 8 600
Tilbygg, påbygg, underbygging og ombygging av bolig større enn 50 m <sup>2</sup> som ikke gir ny boenhet	Kr 13 300

### 2.3 Uthus/garasjer på boligeiendom

Fra	Til og med	Gebyr
0 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	Kr 8 700
50 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	Kr 13 000
Over 70 m <sup>2</sup>		Kr 16 200
Parkeringskjeller/garasjeanlegg		Kr 15 400
Tillegg pr. plass fra 3.plass		Kr 1 200

## 2.4 Alle andre bygninger med flere bruksformål (næring og annen bruk), nybygg og tilbygg

Fra	Til og med	Gebyr
0 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	Kr 16 500
51m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	Kr 28 200
101m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	Kr 33 500
301m <sup>2</sup>	500m <sup>2</sup>	Kr 55 500
501m <sup>2</sup>	800m <sup>2</sup>	Kr 89 300
801m <sup>2</sup>	1000m <sup>2</sup>	Kr 111 000
Deretter pr. påbegynte 200 m <sup>2</sup>		Kr 5 700

Gebyr for bolig må legges til iht. pkt. 2.2. og parkeringskjeller iht. pkt. 2.3

## 2.5 Igangsettningssøknader og midlertidig brukstillatelse

	Gebyr
Igangsettningssøknader per igangsetting	15 % av kap. 2. pkt.1-4. Begrenset oppad til kr 10 000,-
Midlertidig brukstillatelse mindre tiltak	kr 2 200
frittliggende småhus	kr 4 500
større tiltak	kr 8 500

Gebyrene økes med 50 % der det gjennomføres befaring.

## 2.6 Bruksendring, endring, hovedombygging og riving

Bruksendring: 50 % av gebyr for gjeldende bygningstype

Riving: 25 % av gebyrene for gjeldende bygningstype

	Gebyr
Midlertidig bruksendring, varighet inntil 6 mnd.	kr 4 500
Sammenføyning av boenheter	kr 4 500
Fasadeendring småhus	Kr 4 300
Fasadeendring større bygg	kr 8 800
Endring av bygn.tekn. inst.	kr 3 900
Endring med reviderte tegninger som krever ny behandling, frittliggende småhus	kr 4 900
Endring med reviderte tegninger som krever ny behandling, næringsbygg og boligbygg	kr 8 300

## 2.7 Skilt:

	Gebyr
Frittstående henvisnings-, orienterings- og opplysningsskilt	kr 2 800
Reklameinnretninger på vegg, mur, gjerde o.l.	kr 6 900
Fasade- og uthengsskilt	kr 1 700



**2.8 Driftsbygninger i landbruket (nybygg, tilbygg, påbygg, endring)**

	Gebyr
Areal inntil 100 m <sup>2</sup>	kr 11 500
Areal over 100 m <sup>2</sup> , per 50 m <sup>2</sup>	kr 3 400

**2.9 Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg:**

	Gebyr
Brakker, telt og lignende t.o.m. 50m <sup>2</sup>	kr 5 500
Brakker, telt og lignende over 50m <sup>2</sup>	kr 16 400
Boligbrakker, paviljonger til skole- /barnehagebruk og lignende	kr 32 900

**2.10 Mindre konstruksjoner og anlegg** kr 4 900

Tiltak som defineres som mindre konstruksjoner og anlegg er ikke uttømmende:

- Opparbeidelse eller endring av privat vei eller parkeringsplass
- Søknadspliktig endring av terreng, areal mindre enn 100 m<sup>2</sup>
- Innhengning eller støyskjerm under 10 m lengde
- Støttemur under 10 m lengde
- Trappeheis og løfteplattform
- Pipe (ny) eller pipe (rehabilitering) i bolighus / småhus
- Flytebrygger under 10 m lengde
- For alle andre mindre bygg og konstruksjoner og anlegg - eksempelvis tak over inngangsparti, små tilbygg for inngang/trapp
- Ikke overbygde terrasser inntil 50 m<sup>2</sup>
- Ved mindre tiltak som i utgangspunktet er unntatt byggesaksbehandling (§ 20-5)
- Takoverbygg
- Trapper i kjellernedgang
- Mindre parkeringsplass på terreng med mindre enn 10 plasser
- Private ledningsanlegg uansett lengde
- Offentlige rørledninger for transport av vann, avløpsvann, overvann, og rørledning for avfall og fjernvarme, pr. påbegynt 300 m traseélengde

**2.11 Mellomstore konstruksjoner og anlegg** kr 8 600

Oppføring eller endring av tiltak som defineres som mellomstore konstruksjoner og anlegg er ikke uttømmende:

- Utendørs svømmebasseng
- Lagertanker
- Master
- Offentlig veianlegg pr. påbegynt 300 m lengde
- Minirensanlegg
- Kai, molo, brygge og flytebrygge over 10 m lengde
- Utendørs lagring og produksjonsvirksomhet
- Åpne anlegg for idrett og lek
- Ballbinge
- Andre konstruksjoner som ikke kan betegnes som bygning på næringseiendom
- Fyringsanlegg, kjøleanlegg, ventilasjonsanlegg, heis, rulletrapp og rullebånd

- Midlertidig deponering av masse
- Støttemur og innhegning over 10 m lengde
- Parkeringsplasser på terreng med mer enn 10 plasser
- Andre bygningstekniske installasjoner

## 2.12 Store konstruksjoner og anlegg

Masseforflytning, massedeponering, planering og landskapsarbeid:

- Areal over 100 m<sup>2</sup> og opptil 500 m<sup>2</sup> kr 11 200
- Areal over 500 m<sup>2</sup> og opptil 2000 m<sup>2</sup> kr 32 900
- Areal over 2000 m<sup>2</sup> og opptil 3000 m<sup>2</sup> kr 45 000
- Areal over 3000 m<sup>2</sup> - tillegg pr. påbegynte 200 m<sup>2</sup> kr 2 800
- Tribuner og idrettsbaner, broer, tunnel etc. kr 14 400
- Kommunaltekniske anlegg ved opparbeidelse av boligfelt kr 44 600

## 2.13 Dispensasjon etter pbl § 19

For dispensasjoner som behandles uten eksterne høringer: kr 5 600

Komplisert sak som omfatter eksterne høringer: kr 8 800

For dispensasjoner som behandles politisk: kr 13 300

Dispensasjoner som avslås betales 75% av beløpet for disp.

## 2.14 Forhåndskonferanse

For mindre tiltak kr 2 300

For større utbyggingsprosjekter kr 4 400

## 2.15 Godkjenning av ansvarsrett:

kr 4 000

Godkjenning av personlig ansvarsrett for selvbygger kr 3 500

## 2.16 Ulovlig igangsatte tiltak:

For byggearbeider som er igangsatt uten tillatelse ilegges overtredelsesgebyr

## 2.17 Tilleggsgebyr for ulovlige tiltak/tiltak uten tillatelse:

For tiltak som påbegynnes eller utføres uten tillatelse blir det gitt et tillegg på 50 % regnet av det samlede gebyret. Gebyr for ulovlighet kommer da i tillegg ordinært gebyr ved tillatelse eller avslag.

## 2.18 Avslag

Ved avslag på søknad betales 75 % av fullt gebyr.

## 2.19 Tiltak som ikke kommer til utførelse

For tiltak som ikke kommer til utførelse, tilbakebetales etter søknad 40 % av gebyret.

## 2.20 Tillatelse som er falt bort

Ved ny behandling av tillatelse som er falt bort, betales fullt gebyr.

## 2.21 Ekstern bistand

Kommunen kan kreve dekning av kostnader knyttet til ekstern sakkyndig bistand for utredning og kontroll i krevende saker. Dette kommer i tillegg til ordinært gebyr. I saker som krever større arbeidsmengde enn normalt, for eksempel ved ekstra kontroller eller tilsyn der det avdekkes store feil og mangler, kan gebyret regnes etter medgått tid med kr 1 200 per time.

## 2.22 Eiendomsopplysninger – regelverk

Informasjon om eiendomsopplysninger, reguleringsplaner m/ bestemmelser, gjeldende regelverk m.m. er i utgangspunktet gratis. For arbeid der det ønskes særskilt bistand slik at dette må gå foran andre viktige oppgaver, betales dette i henhold til pkt. 5.2.

## 2.22 Deling av eiendom

- a) Behandling av søknad om fradeling kr 14 500
- b) Behandling av søknad om arealoverføring kr 7 300

Gebyr for fradeling gjelder pr. tomt som oppstår, også ved samtidig fradeling av tomter fra samme eiendom

## 2.23 Behandling av utomhusplan

- a) Behandling av mindre utomhusplan kr 5 900
- b) Behandling av større utomhusplan som krever overvannsplan etc. kr 11 200

## 2.24 Situasjonkart

	Gebyr
a) Ved oppføring av garasje/uthus på bebygdt eiendom og ved tilbygg til bolig/garasje	kr 1 900
b) Øvrige situasjonkart	kr 3 500

## 2.25 Behandling av reguleringsplaner og konsekvensutredninger

A) Planområdets areal:	Gebyr
Grunnbeløp	kr 170 000,-
Tillegg per m <sup>2</sup> for areal til og med 20.000 m <sup>2</sup>	kr 13,-
Tillegg per m <sup>2</sup> for areal fra og med 20.001 m <sup>2</sup>	kr 5,-
B) Bebyggelsens areal:	
Det betales gebyr for all bebyggelse innefor planområdet, både bebyggelse over og under terreng. Eksisterende bebyggelse som skal bli stående og ny bebyggelse skal regnes med.	
Tillegg per m <sup>2</sup> BRA til og med 20.000 m <sup>2</sup>	Kr 21,-
Tillegg per m <sup>2</sup> BRA for arealer fra og med 20.001 m <sup>2</sup>	kr 5,-
Samlet gebyr er summen av planområdets arealgebyr og bebyggelsens arealgebyr.	
C) Mindre endringer	
Grunnbeløp uansett størrelse	kr 42 300,-
D) Tilleggsgebyr	
Det kan kreves et tilleggsgebyr pr. ekstra medgått time dersom digitalisering av plankart og tilpassning av format for innlegging i GIS-database må utføres av kommunen.	
E) behandling av reguleringsforespørsel	
For saksbehandling av reguleringsspørsmålet i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11 betales et gebyr tilsvarende 25 % av gebyret for planområdets areal	

#### F) Konsekvensutredninger

For behandling av konsekvensutredninger betales i tillegg et gebyr tilsvarende 50 % av gebyret for planområdets areal samt utgifter kommune måtte ha til fagkyndig bistand.

### 2.26 Refusjonssaker

For refusjonssaker betales 3 % av godkjent kostnadsoverslag. Minstegebyret er kr 28 000,- for ett anlegg (vei eller ledninger) og kr 48 500,- for to anlegg (vei og ledninger). Minstegebyret betales når tilsendt dokumentasjon aksepteres som fyllestgjørende for å starte anlegget, jfr. pbl. kap. 18. Dersom refusjonsenheten deles, påvirker ikke dette minstegebyret.

Endelig gebyr skal ikke overstige kr 205 000,- og betales når vedtak etter pbl kap 18 fattes. Tidligere betalt gebyr kommer til fradrag i endelig gebyr.

### 2.27 Ekspropriasjonssaker

For behandling av søknad om kommunens samtykke til ekspropriasjon betales kr 56 000. Kommunens faktiske utgifter til eventuell juridisk bistand kommer i tillegg.

## 3 GEBYRER FOR ARBEID ETTER LOV OM EIERSEKSJONERING (§ 7)

### 3.1 Begjæring om seksjonering eller reseksjonering av en eiendom

- a) Behandlingsgebyr uten befaring kr 12 500
- b) Behandlingsgebyr der befaring er nødvendig kr 14 900

## 4 GEBYRER FOR ARBEID ETTER FORURENSINGSLOVEN

Hjemlet i forurensningsloven og forurensingsforskriften § 11-4 og 2-12

A	Utslipp fra mindre avløpsanlegg	Gebyr
a	Behandling av søknad om utslippstillatelse for nyanlegg < 16 p.e. (4 hus)	kr 10 500
b	Behandling av søknad om rehabilitering av gamle anlegg for utslipp	kr 5 900
c	Behandling av søknad om utslippstillatelse for anlegg > 15 p.e: Pr. p.e. utover satsen under pkt. a (maksimalt kr 30 000)	kr 700
d	Tilsynsgebyr for funksjonstesting av private renseanlegg	kr 3 800
<b>B</b>	<b>Behandling av tiltaksplaner ved terrenginngrep i forurenset grunn</b>	kr 11.000

## **5 BETALINGSSATSER FOR SALG AV KARTPRODUKTER M.M.**

### **5.1 Digitale kartdata**

For salg av digitale geodataprodukter direkte fra kommunen fremgår prisene av priskalkulatoren i Infoland.no.

I tillegg betales **kr 800** pr uttak for dekning av arbeidet med uttak og forsendelse av data. Det gjøres oppmerksom på at dataene ikke kan selges videre, men kun benyttes til det prosjektet de er rekvirert til. Merverdiavgift kommer i tillegg.

### **5.2 Meglerforespørsler i forbindelse med eiendomsoverdragelser**

Tjenesten utføres gjennom eksterne leverandører og det henvises til de enkeltes nettside for informasjon om gjeldende pris på megleropplysninger:

Ambita: <https://www.ambita.com/tjenester/eiendomsmegling/>

Norkart: <https://www.webatlas.no/Produktportal/>

Proconet: <https://eplassen.no/>

For kjøp av tilsvarende produkt direkte fra kommunen tas samme pris.

## **6 Kommentarer til gebyrregulativet 2022**

Med unntak av gebyrene for behandlingen av byggesaker er gebyrregulativet justert med deflator og rundet opp til nærmeste 100 kr. Bakgrunnen for at gebyrene for byggesaksbehandling ikke justeres slik som øvrige gebyrer er at antall saker og type saker har resultert i at inntektene innenfor selvkostområdet de siste årene har vært noe høyere enn utgiftene. Vi går nå inn i en periode med noe færre store byggeprosjekter og inntektene forventes å bli betydelig mindre. Selvkostfondet vil dermed bli redusert i de nærmeste årene ettersom inntektene blir lavere på grunn av færre store saker og at gebyrnivået ikke økes. Det forventes at inntektene igjen vil stige om noen år når boligprosjekter, som det nå enten pågår eller skal oppstartes reguleringsplanarbeidet for, skal realiseres.

## RÆLINGEN KOMMUNE

### Reguleringsbestemmelser til **reguleringsplan for Ulleråsen nr. 191, gnr/bnr 79/20 m.fl.** Jfr. Plan- og bygningsloven §§ 12-6 og 12-7 fra 2008

Reguleringskart er datert 16.01.2015.  
Reguleringsbestemmelser er datert 16.01.2015.  
Plan nr: 191

Reguleringsplan er vedtatt av Kommunestyret i Rælingen 11.02.2015.  
Planutvalget vedtok en mindre endringen av planen 01.09.2015.

Dato, 11/9-15 Ordfører (sign)



## §1. AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL

Grensene for reguleringsplanen er vist på plankartet. Innenfor plankartet er det vist:

- A. Pbl § 12.5.1 Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, benevnt BF1-BF10
  - Lekeplasser, benevnt Lek1-Lek2
  - Renovasjonsanlegg, benevnt Ren1-Ren2
  - Energianlegg - trafo, benevnt T1
  
- B. Pbl § 12.5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg, benevnt KV1- KV4
  - Veg, benevnt V1- V8
  - Gang/Sykkelveg, benevnt G/S1
  - Fortau, benevnt F1- F4
  - Gangveg, benevnt GV1- GV3
  - Annen veggrunn – grøntareal, benevnt AVG
  - Annen veggrunn – teknisk anlegg, benevnt AVT
  - Parkeringsplasser- benevnt P1
  
- C. Pbl § 12.5.3 Grønnstruktur
  - Grønnstruktur, benevnt G1- G10
  
- E. Pbl § 12-6 Hensynssoner i reguleringsplan
  - RpSikringSone - Frisiktsone ved veg benevnt H\_140\_1

## §2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Utbyggingen skal tilrettelegge for at boliger og utemiljøer skal være egnet til bruk for alle personer etter prinsippet om universell utforming der det er hensiktsmessig.

2.2 Utsprengning og oppfylling tillates inntil eiendomsgrenser.

### §3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.1 Fellesbestemmelser for byggeområder for boliger BF1-BF10

3.1.1 Grad av utnyttelse beregnes i henhold til Miljøverndepartementets veileder T-1459. Bruksarealer for boliger beregnes etter NS 3940.

3.1.2 For feltene skal MUA (minste uteoppholdsareal) dekkes på aktuell eiendom. MUA regnes som de deler av tomten som ikke er bebyggt eller avsatt til parkering. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Terreng brattere enn 1:3 regnes ikke med i MUA.

3.1.3 Alle boliger skal oppføres med radonsperre eller tilsvarende tiltak for å redusere radonkonsentrasjon.

3.1.4 I området skal det oppføres frittliggende eneboliger. På tomtene BF2-4, BF2-5, BF8-1, BF8-8, BF8-9 og BF10-1 skal det oppføres tomannsboliger eller frittliggende eneboliger.

3.1.5 Som del av rammesøknad eller ettrinns søknad for hver boligtomt skal det foreligge situasjonsplan/utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:100 som skal vise:

- Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomst- og inngangsforhold.
- Dele/skilte mot vegformål og nabotomter.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og terrengtrapper.
- I tillegg til at det vises carport/garasje for hver bolig skal det også vises p-plass innenfor formål byggeområde, i henhold til krav. Det skal vises mulighet for å snu på egen tomt.
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann innenfor tomten og ut til tilgrensende terreng eller veggrøfter. Løsning for taknedløp.
- Områder der tekniske anlegg og terrenginngrep kan få konsekvenser for vegetasjon. Det skal også vises eksisterende vegetasjon som skal bevares på tomta.

I tillegg til situasjonsplan skal det foreligge fasadeoppriss for boligbygget, samt to tverrsnitt gjennom tomten som viser bolig, garasje/carport, samt tilgrensende veger med høydeangivelse for både eksisterende og nytt terreng.

3.1.6 På felt BF1- BF10 er det for eneboliger maks. % BYA=25%. For eneboliger med hybelleilighet er maks. % BYA=28%. For tomannsboliger er maks % BYA =30%.

3.1.7 Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses eksisterende terreng slik at unødvendige terrenginngrep unngås. Murer langs offentlig vei skal godkjennes av veieier. Murer skal ikke være høyere enn 2 m, men inntil 3 m kan aksepteres dersom annet ikke er praktisk gjennomførbart.

- 3.1.8 Bebyggelsen skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 26 og 40 grader og med maks. gesimshøyde 3,8 m på husets overside og 6,5 m på husets nedside regnet fra ferdig planert terreng. Mønehøyden skal ikke overstige 8,5 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Dersom hus på BF2-5 og BF6-4 bygges uten sokkeletasje tillates maks. gesimshøyde 4,5 m fra ferdig planert terreng. Mønehøyden skal ikke overstige 8,0 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.

Maks. kotehøyde O.K. gulv i 1. etg for BF2-5 er da 203.0 og for BF6-4 210.0.

Hus på BF7-3 kan ha maks. gesimshøyde 3,8 m på husets overside og 9,5 m på husets nedside regnet fra ferdig planert terreng. Mønehøyden skal ikke overstige 9,5 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Maks kotehøyde på U. etg (tomter på overside av adkomstvei):

Felt	Tomt nr.	Høyde på O.K. gulv i U. etg.
BF1	1	184.5
BF1	3	185.5
BF2	1	193
BF2	6	209.5
BF2	7	209
BF4	1	199.5
BF4	2	206
BF4	3	209
BF4	4	199.5
BF5	1	200
BF5	2	201.5
BF5	3	201
BF6	5	213
BF7	1	219.5
BF7	2	218.5
BF7	3	220.8
BF8	1	212
BF8	2	215
BF8	3	215
BF8	4	216
BF8	5	217.5
BF8	6	217.0
BF8	7	220
BF8	8	221



Maks kotehøyde på 1. etg (tomter på nedside av adkomstvei):

Felt	Tomt nr.	Høyde på O.K. gulv i 1. etg.
BF2	2	204.5
BF2	3	202.9
BF2	4	204.2
BF2	5	205.3
BF3	1	190.0
BF3	2	196.5
BF3	3	189.5
BF3	4	196.5
BF6	1	213.0
BF6	2	214.5
BF6	3	213.5
BF6	4	212.0
BF8	9	218.6
BF10	1	215.2
BF10	2	216.0
BF10	3	215.9
BF10	4	213.0

Én ark eller takoppløft kan tillates pr. takflate, over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.

Det tillates takterrasser på inntil 50% av underliggende etasjes areal.

- 3.1.9 Der hvor terrenget egner seg for det, kan det oppføres hus med to underetasjer.
- 3.1.10 Til eneboliger og tomannsboliger skal det for hver boenhet være to biloppstillingsplasser inklusive garasje. Dersom det bygges hybelleilighet i tillegg, utløser dette krav om ytterligere en biloppstillingsplass pr. enhet. Bolig med hybelleilighet over 55 m<sup>2</sup> defineres som en tomannsbolig.
- 3.1.11. Garasje, carport eller bod kan bygges utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 1 m fra nabotomt. Ved tilnærmet vinkelrett plassering i forhold til atkomstveg skal bygget være minst 6 m fra formålsgrense mot veg. Ved parallell plassering langs veg skal bygget være minst 2 m fra formålsgrensen. Garasjen skal plasseres høydemessig iht. kommunens veinorm. Garasje/carport skal i farge og materialbruk harmonere med øvrig bebyggelse på tomten.
- 3.1.12 Gesimshøyden på garasje, carporter og boder skal ikke overstige 3 m, regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. På nedsiden av veg i hellende terreng, kan gesimshøyden ikke overstige 5 m. Mønehøyden skal ikke overstige 4,5 m regnet fra topp møne til ferdig planert terrengnivå ved innkjøring garasje/carport.
- 3.1.13. Hver eneboligtomt og tomannsboligtomt skal ha MUA på min. 100 m<sup>2</sup>. For hver hybelleilighet kreves 50 m<sup>2</sup> MUA i tillegg.

### **3.2 Lekeplass (L1 og L2)**

- 3.2.1 Det skal anlegges to felles lekeplasser.
- Lekeplass L1 skal opparbeides med sandkasse og vippehuske.
  - Lekeplass L2 skal opparbeides med sandkasse, husker, klatrestativ, sklie, benker og bord, og med balløkke med jevnt og drenert underlag som egner seg til ballek.
- Lekeplassene skal gjøres tilgjengelige for barn med nedsatt funksjonsevne.
- 3.2.2 Lekeplassene skal være felles eiendom for boligene i planområdet. Boligeiendommene gis hjemmel til fellesområdene som skilles ut som egne eiendommer.

### **3.3 Felles renovasjon**

- 3.3.1 Det opparbeides to felles renovasjonsplasser med avfallsbrønner for tomtene BF1 - BF10. Renovasjonsplassene skal etableres som felleseiendom for alle eiendommene innenfor de to ulike byggetrinnene, med unntak av tomtene BF3-5 og BF9. Boligeiendommene gis hjemmel til fellesområdene som skilles ut som egne eiendommer.

## **§4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- 4.1.1 Kjørevegene skal opparbeides som vist i planen, og være ferdig opparbeidet (ekskl. asfaltering) før det gis tillatelse til å ta i bruk første bolig som har adkomst via denne delstrekningen.
- 4.1.2 Skjæringer og fyllinger i tilknytning til veganleggene kan gå inn på private tomter.
- 4.1.3 Alle kjøreveger skal utformes for framkommelighet for utrykningskjøretøy og brøyting.
- 4.1.4 Kjøreveg o\_KV1 – o\_KV4 er offentlige. Alle partier der det skjer midlertidige terrenginngrep skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand og revegeteres med stede egne arter.
- 4.1.5 Veg f\_V2-V5 og f\_V7-V8 er felles for boligene som har adkomst til veien. Veg o\_V6 er offentlig.
- 4.1.6 GV2 tillates som kjøreadkomst for boligene som har adkomst fra denne.
- 4.1.7 V7 skal tillates benyttet som gangvei og være tilgjengelig for allmennheten.
- 4.1.8 Kabelgrøfter legges i vegareal.
- 4.1.9 Annen veggrunn i enden av veger og i enden av snuhammere, skal kunne benyttes som snøopplag.

- 4.1.10 Fellesveien f\_V1 skal nyttes til skogbruksformål og veien utformes som helårs landbruksvei, jf. gjeldende normaler for landbruksveier.
- 4.1.11 På fellesveiene f\_V1 og f\_V4 er det tillatt med nyttekjøring i forbindelse med skogdrift.
- 4.1.12 Regulert avkjørsel fra fv. 120 til gnr./bnr. 80/43 tillates kun for én boenhet.
- 4.1.13 Adkomst inn på den enkelte tomt er vist med adkomstpil. Pilen viser ikke eksakt plassering av adkomsten, bare fra hvilken veg. Avkjørsler skal være maksimalt 3 meter brede.
- 4.1.14 Innenfor BF7-2 kan det bygges ledevoller og innløp til kulvert. Innløpet utformes slik at det ligger utenfor byggegrensen. Innenfor BF 3-1 kan bygges et utløp med en såkalt energidreper som bremser flomvannet. Utløpet legges utenfor byggegrensen.

## **§5. GRØNNSTRUKTUR**

### **5.1 Grønnstruktur**

- 5.1.1 Felles grønnstruktur skal benyttes som oppholdsareal og som gangpassasje/stiforbindelse gjennom og mellom boligområder der det er relevant. Områdene skal være felles for alle tomtene i feltet og skal være tilgjengelige for allmennheten.
- 5.1.2 Områdene skal ved deling etableres som felleseiendom i et brukssameie, ved at den enkelte boligeiendom gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 5.1.3 Det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg i grønnstrukturen.
- 5.1.4 Inngrep i terrenget og vegetasjonen utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, er ikke tillatt.
- 5.1.5 I område o\_G1 skal det etableres en mulighet for utfartsparkering.
- 5.1.6 I område f\_G4 er det tillatt med nyttekjøring i forbindelse med skogdrift.
- 5.1.7 Innenfor tomt f\_G4 kan det bygges ledevoller og innløp til kulvert. Innløpet må utformes slik at det innenfor grøntområdet blir fremkommelig for landbruksmaskiner og alminnelig ferdsel til fots.

## **§6. HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN**

### **6.1 RpSikringsSone – Frisiktsone ved veg**

- 6.1.1 I frisiktsonen tillates ikke bygg, konstruksjon, terreng eller vegetasjon som stikker mer enn 0,5 m over vegarealet som frisiktsonen gjelder for.

## §7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.1 Planområdet utbygges i to byggetrinn. Første byggetrinn omfatter den sørlige delen av planområdet, felt BF1-BF2 med tilhørende infrastruktur. Andre byggetrinn omfatter den resterende delen av planområdet.
- 7.2 Utbygging innenfor regulerte byggeområder tillates ikke før nødvendig offentlig veg/fortau, fellesveier og vann- og avløpsanlegg er opparbeidet og godkjent fram til og langs den siden av tomte hvor tomte har sin adkomst.
- 7.3 Lekeplass 1 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det kan gis tillatelse til å ta i bruk første bolig i første byggetrinn. Lekeplass 2 skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det kan gis tillatelse til å ta i bruk første bolig i andre byggetrinn.
- 7.4 Sti i G2 må opparbeides før det kan gis tillatelse til å ta i bruk første bolig i første byggetrinn. Sti i G6 og G7 må opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før man kan gi tillatelse til å ta i bruk første bolig langs V5.
- 7.5 Før det gis igangsettingstillatelse for byggetrinnene skal nødvendig skolekapasitet dokumenteres.
- 7.6 Kommunen må ha mottatt en støyutredning som dokumenterer at det er mulig å oppfylle følgende krav før kommunen kan gi igangsettelsestillatelse for bygging av boliger i gul sone: Stue eller kjøkken og minst ett soverom i hver boenhet skal ha minst ett åpningsbart vindu hvor støynivået utenfor ikke skal være høyere enn 55 db Lden. For rom med vindu i mer enn en fasade regnes i denne sammenheng vinduet i den minst støyutsatte fasaden. Alle boenheter skal ha tilgang til uteplass hvor støynivået ikke være høyere enn 55 db Lden.
- 7.7 Det skal være dokumentert at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS8175-klasse C, før kommunen kan gi ferdigattest for boliger som ligger i gul støysone.
- 7.8 Det skal være opparbeidet sammenhengende gang- og sykkelvei til Nordby skole før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til bygging av boliger innenfor planområdet. Dette omfatter F1, GV1, GV2, GV3, F2 og G/S1.
- 7.9 Nytt kryss med fv. 120 må være bygget før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til bygging av boliger innenfor planområdet.
- 7.10 Bussholdeplass ved krysset med fv. 120, og gangveg/fortau GV1 må være bygget før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til bygging av boliger innenfor planområdet.
- 7.11 Avkjørslene fra fv. 120 til gnr./bnr. 79/4 og 79/11 må være fjernet, og adkomstveg/gang- og sykkelveg GV2 må være bygget før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til bygging av boliger innenfor planområdet.

- 7.12 Byggeplan for nytt kryss med fv. 120 skal godkjennes av Statens vegvesen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for tiltaket.
- 7.13 Byggeplan for den delen av gang- og sykkelveg G/S1 som berører/ligger inntil fv. 120 skal godkjennes av Statens vegvesen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for tiltaket.
- 7.14 Byggeplan for den delen av adkomstveg/gangveg GV2 som berører/ligger inntil fv. 120 skal godkjennes av Statens vegvesen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for tiltaket.
- 7.15 Byggeplan for bussholdeplass og gangveg GV1 skal godkjennes av Statens vegvesen før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for tiltaket.
- 7.16 Renovasjonsanleggene skal etableres samtidig med tilgrensende vei og fortau.

## **§8. MILJØOPPFØLGING**

- 8.1 Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan som beskriver miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen. Planen utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø- for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen. Planen skal omfatte nødvendige tiltak avdekket i ROS-analysen og i planbeskrivelsens konsekvensvurdering m.m.



# Stumyrhøgda 10












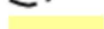













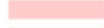








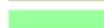


























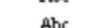






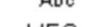

























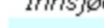















Dato: 13.10.2022

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



# Tegnforklaring

	Oljetank i bruk		Godkj. Tilbygg
	Oljetank ikke i bruk		Omriss Tiltak
	Oljetank sanert		Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>		<i>Matrikkel Bygning</i>	
	Markagrense		Bygning, Boligbygg
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>			Bygning, Boligbygg
	Sikringsonegrense		Bygning, Boligbygg
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		Bygning, Andre bygg
	Energianlegg		Bygning, Andre bygg
	Renovasjonsanlegg		Bygning, Rammetill.
	Lekeplass		Bygning, Igangsettingstill.
	Veg		Bygning, Ferdigattest
	Kjøreveg		Bygning, Tiltak reg. (Meld.sak)
	Fortau		Bygning, uten Bygningspunkt
	Gang/sykelveg		Bygningsavgrensning av tiltak
	Gangveg/gangareal/gågate	<i>Ledningsnett EL</i>	
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Fordelingsskap
	Annen veggrunn - grøntareal		Høyspentledning
	Grønnstruktur		Mast tele
	Sikringsone - Frisikt		Mast Liten stolpe
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>			Mast Stor stolpe
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		Mast
	Planens begrensning		Masteomriss
	Formålsgrænse		Nettverkstasjonomriss
	Regulert tomtegrense		Belysningspunkt
	Byggegrense	<i>Annen naturinformasjon</i>	
	Bebyggelse som inngår i planen		Hekk
	Regulert senterlinje	<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Frisiktslinje		Annet gjerde
	Målelinje/Avstandslinje		Grunnriss/Hjelpelinje
	Avkjørsel		Dam
	Abc Påskrift feltnavn		Dam kant
	Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål		Flaggstang
	Abc Påskrift areal		Frittstående trapp
	Abc Påskrift bredde		Frittstående trapp kant
	Abc Påskrift plantilbehør		Lodrett forstøtningsmur
<i>VEG</i>			Steingjerde
	Veg		Svømmebasseng kant
	Fortauskant		Bru
	Annet vegareal		Bruavgrensning
	Avgrensning mot annet vegareal	<i>Adresser</i>	
	Avgrensning mot avkjørsel		Abc Gateadresse
	Gang/Sykelveg		Abc Adresspunkt tekst
	Autovern	<i>Vegsituasjon</i>	
	Vegdekkkant		Stikkrenne
	Gang/Sykelveg kant	<i>Bygninger</i>	
	Vegskulderkant		Bygningsdelelinje
	Veggroft åpen		Grunnmur
<i>Innsjøer og vassdrag</i>			Taksprang Bunn
	Innsjø		Takriss
	Innsjøkant		Takoverbygg
	Regulert innsjøkant		Takoverbygg kant
	Elv/Bekk		Trapp inntil bygg, kant
	Elv/Bekk usikker		Veranda
	Elv/Bekk		Bygningslinje
	Elv/Bekk kant usikker		Taksprang
	Elv/Bekk kant		Mønelinje
	Kanal/Grøft usikker		
	Kanal/Grøft		
<i>Matrikkelkart</i>			
	Grunneiendom		
	Seksjon		
	Grense <= 10 cm		
	Grense < 200 cm		
	Grense < 500 cm		
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>			
	Godkj. Nybygg		



HJORTH ARKITEKTER  
Skovveien 3

0257 OSLO

Deres dato:/mottatt dato: 20.09.2019/20.09.2019    Vår ref.: 2019/3408-ALIBEC    Gnr./bnr.: 79/54    Vedtaksnr.: 20/297    Arkivkode: 79/54    Dato: 12.10.2020

**TILLATELSE TIL TILTAK**

etter plan- og bygningsloven av 20. juni 2014 nr. 52, i kraft 1. juli 2015, § 20-3.

**Byggested:** Stumyrhøgda 10, 2009 NORDBY

**Gnr/bnr:** 79/54

**Tiltakshaver:** Nikolai Dehli

**Ansvarlig søker:** Hjorth Arkitekter

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

**VEDTAK**

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 gis det tillatelse til oppføring av enebolig med sekundærleilighet og integrert dobbelgarasje i samsvar med tegninger, kart og beskrivelser mottatt den 20.09.2019, komplett 08.10.2020.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Før brukstillatelse kan gis, må avkjørsel, veg og hovedledning for vann- og avløpsanlegg være opparbeidet, jf. pbl. § 18-1.

**Foretak- ansvar**

Ansvarsretter inntreder ved at signerte erklæringer er sendt kommunen, jf. pbl. § 23-3.

Kompletterende ansvarsdekning for endelig prosjektering og utførelse samt evt. uavhengig kontroll må ivaretas i tilknytning til oppstart av arbeider.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett:

Foretak	S*	Funksjon/Tiltaksklasse/Ansvarsområde
Hjorth Arkitekter, Org.nr. 994558188	S	SØK.1 For hele tiltak.





Espen Kristoffersen, Org.nr. 954471594		PRO.1 Arkitekturprosjektering, overvannshåndtering og radonsikring. UTF. 1 Våtrom- og sanitærarbeid i bygget, overordnet der ikke annet er oppgitt, overvannshåndtering, oppmåling og utstikking av tiltaket og radonsikring.
Kjøkken og Varme AS, Org.nr. 922372330	S	PRO.1 Våtrom/sanitær, vann og avløp, utvendig påkobling. UTF. 1 Påkobling av utvendig vann og avløp.
Hanssen Bygg og Renovering Org.nr. 997149289		Uavhengig kontrollerende av våtrom og lufttetthet.

\* S = sentral godkjenning

Den ansvarlige for tiltaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Denne tillatelse, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer må omsøkes og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

### Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ

Beskrivelse	Antall	Beløp
Saksbehandlingsgebyr (bolig)	1	37 700,-
Saksbehandlingsgebyr (sekundærleilighet)	1	19 600,-
Tilknytningsgebyr vann	1	41 040,-
Tilknytningsgebyr avløp	1	41 040,-
Totalt gebyr å betale		<b>139 380,-</b>

Faktura sendes tiltakshaver separat. Beløpet er avgiftsfritt, med unntak av tilknytningsgebyrer.

Tilknytningsgebyrene for vann og avløp er beregnet etter gebyrregulativ for Rælingen kommune.

Beregningsgrunnlaget for tilknytningsgebyr: 332,0 m<sup>2</sup> (BRA)  
Beregningsgrunnlaget for årsgebyr: 332,0 m<sup>2</sup> (BRA)

### Søknaden

Søknad om tillatelse til oppføring av enebolig med sekundærleilighet og integrert dobbelgarasje med bebygd areal på 212,0 m<sup>2</sup> er mottatt 20.09.2019. Redegjørelse for sol- og lysforhold i underetasje og reviderte tegninger ble mottatt den 12.02.2020. Dokumentasjon på avklaring for ansvarsområder ble mottatt den 08.10.2020.

Det er planlagt oppført en enebolig med sekundærleilighet i boligens underetasje. Leiligheten er mindre enn 55 kvadratmeter, og endrer derfor ikke definisjonen av enebolig.

### Naboforhold og andres kommentarer

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

### Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 191 for Ulleråsen, vedtatt 11.2.2015.

### **Veg og avkjørsel**

Det gis herved tillatelse til etablering av avkjørselen som vist på plan eller tegning medfølgende i søknaden. Tillatelsen til anlegg av avkjørselen er betinget av at arbeidet med avkjørselen er påbegynt innen tre år fra tillatelse er gitt. I motsatt fall bortfaller tillatelsen, jf. § 40 i vegloven. Avkjørselen skal opparbeides i henhold til gjeldende regler og krav i Felles kommunal veinorm, pkt. 5.4.4. Private boligavkjørsler (s.39). Veinormen finnes på [kommunens hjemmeside](#).

Når avkjørselen er etablert skal det sendes ferdigmelding med foto til Kommunalteknikk på e-post: [postmottak@ralingen.kommune.no](mailto:postmottak@ralingen.kommune.no) E-posten merkes med adresse og saksnummeret øverst på dette brevet. Kommunalteknikk vil utføre befaring ved behov. Vi gjør oppmerksom på at det må søkes om egen gravetillatelse hvis det skal utføres arbeid i kommunal vei, les mer om dette på [kommunens hjemmeside](#).

### **Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger**

Det er planlagt to parkeringsplasser i en integrert garasje og en plass på gårdsplassen. Kravet om antall parkeringsplasser (tre stk.) er dermed ivaretatt. Det er vist mulighet til snuareal og gjesteparkering på egen eiendom. Tomten er relativt bratt, men har gode solforhold og tilfredsstillende kravet om MUA. Omsøkt bolig plasseres tilnærmet midt på tomten og avstand til nabogrense er ivaretatt. Det er på situasjonsplanen vist manøvreringsareal på egen eiendom. Utomhusarealet i hovedsakelig er plassert mot nordøst og noe areal mot sørøst og nordvest, noe som gir varierte rom for lek og rekreasjon.

### **Støy**

Tiltaket ligger ikke i støyutsatt sone (gul/rød sone) og det stilles ikke krav om ytterligere utredning av støy.

### **Grunnforhold**

Norges geologiske undersøkelse (NGU)s løsmassekart viser at området har tilstrekkelig områdestabilitet.

### **Estetisk utforming**

Boligen er en klassisk villa i 2 etasjer med liggende trekledning og saltak. Volumet av byggets hovedkropp er klassisk og symmetrisk proporsjonert. Bygget underlegger seg terrenget ved at byggets lengde og møne følger terrengets orientering. Fasadepanel er blitt videreført på begge gavlveggene til å også dekke yttervegg av sokkeletasjen. Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønne gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf plan- og bygningsloven § 29-2.

### **Beliggenhet og høydeplassering**

Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd.

Høydeplasseringen godkjennes til Ok-gulv i 1.etasje kote 214,0 moh., jf. pbl. § 29-4 første ledd.

Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. For plassering gjelder toleransegrenser for områdetype 2, jf. standarden "Plassering og beliggenhetskontroll".

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

### **Vurdering av natur**

Forholdene til naturmangfoldlovens kapittel II §§ 8 til 12 er vurdert i reguleringsplan.

**Vann- og avløp**

Alle nye boliger, næringsbygg og offentlige bygg i Rælingen kommune skal ha vannmåler. Måleren skal plomberes av ansvarlig rørlegger. Den skal innrapporteres til kommunalteknisk enhet [postmottak@ralingen.kommune.no](mailto:postmottak@ralingen.kommune.no) med bilde av måleren, målerstand, plassering og type måler. Dokumentasjon på at vannmåler er installert må foreligge før brukstillatelse/ferdigattest kan gis.

Før tilfylling skal kommunalteknisk enhet kontrollere anborringspunkt(en) til offentlig anlegg. Varsel og kontroll skal gis 48 timer før tilfylling.

Innmålingsdata for ledningsanlegget må foreligge før ferdigattest kan gis.

Det gjøres oppmerksom på at det i henhold til kommunal VA-norm er krav om reduksjonsventil til alle abonnenter under kotehøyde 190 moh.

Installasjoner i grunnen (kabler, ledninger og rør) må ikke skades. Søknad om graving/arbeider på kommunal veigrunn må sendes til [www.gravemelding.no](http://www.gravemelding.no)

**Ferdigattest**

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

Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndigheten kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Plan- og bygningsmyndigheten kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger.

**Bortfall av tillatelse**

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Pawel Sebastian Erlandsen  
avdelingsleder byggesak

Ali Jafari Beck  
avdelingsingeniør

Kopi til:  
Kommunal fakturering

**Opplysning om klageadgang:**

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

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmeglere.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3231336/nsazbyfztc>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# KORT OM OSS



**Binh Nguyen**

EIENDOMSMEGLER

99 48 88 66

[binh@eie.no](mailto:binh@eie.no)

EIE Lillestrøm

# Premium rådgivning

## **EIE Lillestrøm**

Møt en eiendomsmegler på Lillestrøm med høy lokal kunnskap, som kjenner Romerike veldig godt.

Vi i EIE Lillestrøm kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)